

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

S²LOW

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



PROGRAMME D' ACTIONS

Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Réalisé avec l'assistance du groupement

SOMMAIRE

ORIENTATION	ACTION
1. Assurer une production suffisante pour soutenir la démographie du territoire	ACTION N°1 : Viser la production de 630 logements/an, tous types confondus
	ACTION N°2 : Garantir un juste équilibre entre résidences principales et logements touristiques
	ACTION N°3 : Soutenir le développement d'une offre de logements locatifs équilibrée, favorisant la mixité sociale
	ACTION N°4 : Soutenir l'accèsion abordable à la propriété
2. Garantir à l'ensemble des ménages un habitat adapté à leurs besoins et à leur parcours résidentiel	ACTION N°5 : Adapter l'offre de logements à la perte d'autonomie et au handicap physique
	ACTION N°6 : Développer une offre adaptée aux jeunes pour soutenir leur maintien sur le territoire
	ACTION N°7 : Accompagner les publics les plus vulnérables
	ACTION N°8 : Lutter contre l'habitat indigne
3. Améliorer la qualité du parc existant, en particulier en cœur de bourg	ACTION N°9 : Encourager à l'amélioration du parc existant, occupé comme vacant
	ACTION N°10 : Prévenir la dégradation des copropriétés et accompagner le redressement des copropriétés fragiles
4. Promouvoir un développement résidentiel protecteur de l'environnement et optimisé du foncier stratégique	ACTION N°11 : Anticiper les conséquences des risques et des catastrophes naturelles
	ACTION N°12 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière au service de l'habitat
	ACTION N°13 : Intégrer les orientations du PLH dans les documents d'urbanisme locaux et en interface avec les autres documents de rang supérieur
5. Renforcer le pilotage de la politique de l'habitat	ACTION N°14 : Renforcer la gouvernance et l'accompagnement des politiques locales de l'habitat
	ACTION N°15 : Assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du PLH

ACTION N°1 : Viser la production de 630 logements/an, tous types confondus**Principale orientation concernée**

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

Contexte

Pendant plusieurs années, la Riviera du Levant a connu une période de déclin démographique (-700 habitants entre 2013 et 2019). Toutefois, la tendance semble aujourd'hui s'inverser avec un regain récent de nouveaux habitants.

Considérant les récentes évolutions en termes de démographie et de composition du parc (et notamment l'augmentation des résidences secondaires dans le parc de logements), le besoin en logements pour maintenir à minima une population stable a été estimé à 550 logements/an.

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.

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.

Objectifs

- Planifier une production adaptée et équilibrée
- Mobiliser le foncier et optimiser l'aménagement
- Accélérer les procédures et accompagner les projets
- Favoriser une offre de logements diversifiée et durable
- Assurer un suivi et une évaluation continue

Objectifs de production par commune (objectifs 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	21	11	53
Saint François	130	65	20	7	39
La Désirade	8	5	1	-	2
Total	628	326	83	31	178

Modalités de mise en œuvre

Accompagner les démarches locales de révision ou d'élaboration de PLU

Si le PLH donne des orientations en matière de production, ce sont les Plans Locaux d'Urbanisme des différentes communes qui devront traduire ces orientations au niveau règlementaire. Les PLU du territoire devront donc reprendre les grands objectifs du PLH, et fixer les priorités en matière de développement (secteurs à urbaniser, de développement de logements).

En lien avec l'action n° 13, la CARL veillera ainsi à suivre les démarches de révision ou d'élaboration des PLU pour s'assurer que les objectifs de production du PLH soient pris en compte par les communes.

Accélérer la mobilisation des gisements prioritaires

- Mettre en place une **stratégie foncière**
- Mettre en place un **suivi des DIA** (déclarations d'intentions d'aliéner)
- Poursuivre l'**identification** de gisements à mobiliser sur le temps du PLH
- Poursuivre le partenariat avec l'EPF
- Mettre en place des **procédures de captage** (mettre en place notamment des études de constructibilité du site avant son acquisition) par acquisition amiable, préemption, expropriation
- **Mobiliser le FRAFU** (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain) pour financer la constitution de réserves foncières

Conditionner la cession des biens communautaires

- **Subordonner les ventes ou les dons de fonciers ou d'immobiliers communautaires** à des conditions restrictives, en faveur du logement abordable et qualitatif (ex : quotas de logements sociaux ou intermédiaires, qualité de la construction...): rédiger un **cahier des charges** définissant les conditions de cession

Poursuivre un développement respectant les prescriptions du SCoT (en cours d'élaboration)

- Ajuster la stratégie de développement aux prescriptions du SCOT

Assurer un suivi des programmes autorisés et commencés afin de garantir la diversité des produits logements

Le suivi des opérations au long cours permettra à la collectivité d'échanger avec les opérateurs pour faire évoluer la programmation typologique des logements.

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, EPF Terres Caraïbes , promoteurs, bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

- **Stratégie foncière** : voir Action n°12
- **Constitution de réserves foncières** : voir Action n°12
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Elaboration stratégie foncière	x	x				
Constitution de réserves foncières		x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi

- **Nombre de logements autorisés, commencés, livrés**
- **Nombre de fonciers acquis par la Riviera du Levant, superficie acquise**
 - **Et nombre de logements autorisés sur ces fonciers**

ACTION N°2 : Garantir un juste équilibre entre résidences principales et logements touristiques

Principale orientation concernée

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

Contexte

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 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.

Objectifs

- Renforcer la connaissance du phénomène des meublés touristiques
- Assurer l'articulation de la politique habitat de la CARL avec son schéma de développement touristique
- Contribuer au développement économique du territoire
- Limiter la concurrence entre résidences principales et logements touristiques

Modalités de mise en œuvre

- **Renforcer la connaissance des logements destinés à une occupation touristique et en suivre l'évolution**
 - Analyser les données issues des demandes de changement d'usage pour mieux connaître le phénomène des meublés touristiques, le parc et les secteurs concernés, les profils de propriétaires
 - Mettre en place un outil de suivi régulier de l'évolution des résidences secondaires et des meublés de tourisme : Intégrer des indicateurs dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier

- **Accompagner les communes qui le souhaitent à encadrer le développement de meublés touristiques, en accord avec les orientations du schéma de développement touristique approuvé**

Plusieurs leviers d'encadrement possibles, à date :

- **Instauration d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**
- **Instauration de servitudes de résidence principale** dans des secteurs définis (à identifier avec les communes)
- **Mise en place de quotas et durées de location** : abaissement de la durée maximale de location touristique des résidences principales (jusqu'à 90 jours par an au lieu de 120 en principe).
- **Mise en place de quotas de meublés touristiques** : fixer un nombre maximal d'autorisations de changement d'usage pouvant être délivrées dans des zones géographiques délimitées.

- **Mise en place de mécanismes de compensation lié au changement d'usage** (ex : une résidence principale créée pour un meublé de tourisme créé)

A noter : La stratégie pourra être différenciée selon les secteurs, notamment entre les secteurs littoraux et les Grands Fonds

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes

Moyens humains et financiers

- **Etude sur les meublés de tourisme** : montant total estimé à 40 000€ HT, à mutualiser avec les dépenses du service tourisme et développement économique de la CARL. *Voir si des subventions régionales pourraient financer une partie de l'étude.*
- **Moyens humains** : environ 0.05 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action à partir de l'année 3 du PLH.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Etude sur les meublés de tourisme		x				

Indicateurs de suivi

- **Nombre de meublés de tourisme mis en location de courte durée**
- **Nombre et part de résidences secondaires**

ACTION N°3 : Soutenir le développement d’une offre de logements favorisant la mixité sociale

Principale orientation concernée

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

Contexte

Le territoire de la CARL connaît de fortes disparités socio-économiques. Si les revenus y sont globalement plus élevés que la moyenne guadeloupéenne, 40 % des ménages perçoivent moins de 10 000 € par an (revenu fiscal de référence).

L'accès au logement est fortement contraint, limitant le maintien des habitants et l'autonomie des jeunes. Avec un parc social représentant seulement 10 % des résidences principales, la demande de logements locatifs sociaux s'intensifie : 1 929 demandes actives fin 2024 pour 392 attributions en 2023 (soit 4,9 demandes pour une attribution), alors que la production annuelle moyenne reste faible (63 logements/an entre 2010 et 2021). L'accélération de la production locative sociale est ainsi un enjeu majeur sur le territoire, pour répondre notamment aux besoins des jeunes, des familles monoparentales, des personnes modestes. 70% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement très social (LLTS).

Des opérations de construction récentes (271 logements en 2024) ont permis un rattrapage significatif de la production, mais leur format, souvent massif, limite leur contribution à la mixité sociale. L'absence d'un cadre stratégique de peuplement peut engendrer des risques sur le vivre ensemble.

Certaines zones du territoire nécessitent une attention particulière, notamment le centre-ville de Saint-François, classé en 2024 Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), en raison de la paupérisation des habitants.

Objectifs

- Construire une culture commune autour des enjeux de mixité sociale
- Répartir équitablement l’offre locative pour favoriser la mixité sociale sur l’ensemble des communes
- Garantir un développement de petites opérations qualitatives, bien insérées dans leur environnement
- Faciliter l'accès au logement pour tous les publics

Objectifs de production locatifs par commune

	Objectifs <u>annuels moyens</u>		Objectifs <u>totaux sur les 6 ans du PLH</u>	
	Logements locatifs intermédiaires (PLS/LLI)	Logements locatifs sociaux (LLS/LLTS)	Logements locatifs intermédiaires (PLS/LLI)	Logements locatifs sociaux (LLS/LLTS)
Le Gosier	14	84	84	504
Sainte Anne	11	53	63	315
Saint François	7	39	39	234
La Désirade	-	2	0	12
Total CARL	31	178	188	1065

Modalités de mise en œuvre

2 Sensibiliser élus et résidents sur les enjeux de développement de l'habitat social

- Organisation **d'animations de formation et de sensibilisation** (journées de l'habitat, conférences, ateliers...)
- **Communiquer** sur la thématique dans la presse locale (télévision, radio, bannières...) : informer sur les dispositifs, les retours d'expérience positifs

2 Traduire les objectifs de diversité de l'offre et de mixité sociale à toutes les échelles : communes/quartiers/ilots/bâtiments :

- Soutenir **l'élaboration ou les modifications de PLU** et travailler avec les communes à l'intégration de :
 - Secteurs de taille des logements
 - Servitudes de mixité sociale
 - Emplacements réservés aux logements sociaux et aux logements locatifs intermédiaires
 - OAP intégrant du logement social

2 Soutenir la production de logements sociaux, garantissant la qualité et l'attractivité du parc social, et permettant à la CARL d'obtenir des droits de réservation

- **Etudier la possibilité de mettre en place une politique de garantie d'emprunt du logement social :**
 - Définir les bases de la garantie d'emprunt (types d'opérations éligibles, plafonds de garanties, conditions d'éligibilité, exigences associées) et la procédure d'instruction de la demande
- **Etudier la possibilité de mettre en place une politique de subvention du logement social :**
 - Définir des critères de qualité du parc social (conception urbaine, qualité des matériaux...), éventuellement sous un format de charte
 - Etudier avec les opérateurs les bilans d'opérations afin d'identifier quels seraient les montants communautaires nécessaires pour avoir un effet levier
 - Calibrer les montants globaux de financements en fonction des finances de la CARL et les exigences associées (clauses environnementales, qualité urbaine/architecturale...)
 - Fixer un règlement d'intervention de la CARL adapté à ces critères et ajusté en fonction des produits locatifs (PLS, LLS, LLTS)
 - Mettre en place une procédure d'instruction, de suivi et d'évaluation

2 Collaborer avec les bailleurs sociaux pour développer des opérations neuves mixtes sur des projets d'envergure

- **Identifier, avec les communes, les secteurs prioritaires** et les objectifs de production de logements sociaux (mixité sociale, attractivité, dynamisation économique)
- Etablir des **processus de dialogue et de montage opérationnel** entre acteurs (CARL/commune/promoteur/bailleur/DEAL)
- **Mobiliser le FRAFU** (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain) pour financer les réseaux primaires permettant le raccordement des opérations de logements sociaux
- Sur les fonciers intercommunaux, mettre en place des **appels à projets ou à manifestation d'intérêt (AMI)** pour sélectionner des projets innovants et qualitatifs

2 Accompagner le développement de logements abordables en diffus dans le parc privé existant

- **Encourager le conventionnement Anah** (dispositif « Loc'Avantages ») en centre-bourg :
 - Développer la **communication** pour faire connaître le dispositif aux propriétaires de logements vacants
 - Envisager la mise en place d'**incitations financières** pour encourager le conventionnement et financer le reste à charge des propriétaires.
 - Envisager la mise en place d'**OPAH** sur des secteurs à enjeux, pour renforcer l'accompagnement des propriétaires au montage de dossiers
- **Encourager l'acquisition-amélioration de logements par les bailleurs sociaux :**

- Participer au repérage des logements aux côtés des bailleurs : biens en état d'abandon manifestes, biens sans maître
- Contribuer à l'acquisition de ces biens
- Envisager la mise en place de financements pour contribuer à l'équilibre des opérations d'acquisition-amélioration (à intégrer dans le règlement d'intervention)
- **Soutenir le bail à réhabilitation :**
 - Mettre en place une stratégie intercommunale d'acquisition de biens vacants dégradés en centre-bourg, et les proposer en bail à réhabilitation
 - Mettre en place des partenariats avec les opérateurs compétents
 - Communiquer auprès des propriétaires privés sur le dispositif de bail à réhabilitation (via l'ADIL)

Assurer une occupation diversifiée au sein des logements sociaux

- Mettre en place et animer la **Conférence intercommunale du logement**
- Elaborer une stratégie d'attribution à travers l'élaboration de la **Conférence intercommunale du logement**
- Mettre en place des stratégies de commercialisation des logements et soutenir l'accompagnement des locataires du parc social via l'élaboration du **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs**
- Surveiller l'occupation des résidences fragiles : définir des critères de fragilité des copropriétés et adapter la stratégie d'attribution pour éviter la dégradation de l'occupation

Renforcer l'attractivité des quartiers en difficulté ou en voie de dégradation

- o Lutter contre l'habitat dégradé en centre bourg :
 - Accompagner la **mise en œuvre l'OPAH-RU sur Sainte-Anne**
 - Réaliser des **études pré-opérationnelles OPAH** sur les centres bourgs des communes du Gosier et Saint-François
- o Soutenir le développement d'opérations intermédiaires ou libres en QPV de Saint François pour favoriser une diversité « par le haut »
- o Participer à **l'élaboration et la mise en œuvre du contrat de ville** mis en place sur le QPV de Saint-François
- o Renforcer la **qualité des espaces publics** dans les secteurs en perte d'attractivité à partir d'OAP

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage :** CARL
- **Partenaires associés :** communes, DEAL, bailleurs sociaux, ARMOS

Moyens humains et financiers

- **Mise en place CIL, élaboration de la CIA et du PPGDID :** estimé à 60 000 € HT, acté sur le budget de 2025.
- **Animations/formations :** voir Action n°14
- **Communication :** voir Action n°14
- **Suivi-animation OPAH :** voir Action n°9
- **Etudes pré-opérationnelles OPAH :** voir Action n°9
- **Soutien financier de la CARL à la production locative sociale, au conventionnement ANAH, à l'acquisition, à l'amélioration, au bail à réhabilitation :** à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action n°14)
A titre d'exemple, la CARL se donne pour objectif de produire 178 logements/an en LLS et LLTS. Si la collectivité met en place une aide forfaitaire de 10 000 €/logement, alors le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 1 780 000 €/an.

- **Moyens humains** : environ 0.2 ETP pour le suivi et animation de l'action, à compléter avec 0.2 ETP supplémentaires pour assurer l'instruction des dossiers de demande de soutien financier à la CARL (le cas échéant).

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de la CIL	x					
Elaboration de la CIA	x	x				
Elaboration du PPGDID	x	x				
Identification des secteurs stratégiques en termes de mixité sociale	x	x				
Réflexions sur le règlement d'intervention de la CARL au développement du parc social (dans le neuf, l'ancien, le parc institutionnel et le conventionnement privé)	x	x				
Clarification des processus de montage d'opérations	x					
Animations, formations élus/agents	x	x	x	x	x	x
Communication grand public	x	x	x	x	x	x
Contrat de ville Saint François	x					

Indicateurs de suivi

- Nombre d'animations, de formations à destination des élus et agents publics
- Nombre de logements autorisés, livrés
- Nombre de logements sociaux agréés, livrés
 - Logements locatifs sociaux neufs
 - Logements conventionnés ANAH
- Nombre de LLI agréés, livrés
- Taux de logements sociaux au sein des secteurs
- Mise en place de la CIL, CIA, PPGDID
- Nombre d'emplacements réservés, de SMS instaurées dans les PLU

ACTION N°4 : Soutenir l'accès abordable à la propriété**Principale orientation concernée**

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

Contexte

L'accès abordable à la propriété reste rare sur le territoire de la CARL et se limite principalement au Prêt Social Location-Accession (PSLA). Bien que ce dispositif 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 mobiliser ce dispositif pour renforcer son offre d'accès abordable. 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.

Un autre enjeu réside dans la **communication des différents dispositifs de financement** mobilisables par les candidats à l'accès, y compris d'un logement privé.

Objectifs

- Faciliter l'accès des ménages à la propriété avec des solutions financières adaptées
- Promouvoir les dispositifs d'aides à l'accès (prêts aidés, subventions)
- Encourager la construction de logements accessibles à l'achat pour les ménages modestes
- Accompagner les futurs propriétaires dans leurs démarches administratives et financières

Objectifs de production de logements en accession abordable à la propriété (BRS et/ou PSLA)

	Objectifs <u>annuels moyens</u>	Objectifs totaux <u>sur les 6 ans</u> du PLH
Le Gosier	42	252
Sainte Anne	21	126
Saint François	20	117
La Désirade	1	5
Total CARL	83	500

Modalités de mise en œuvre

- ❓ **Renforcer la connaissance de la CARL sur les évolutions du marché immobilier**
 - Intégrer à l'observatoire de l'habitat et du foncier les données des ventes immobilières issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner
- ❓ **Développer la communication envers les ménages sur les aides disponibles**
 - **Communiquer** sur les dispositifs existants (ex : PTZ pour l'achat d'un logement en PSLA ou BRS, ou d'un logement privé dans le neuf) sous la forme de plaquettes et via les sites web et les bulletins communaux et de la CARL)
 - Poursuivre le **partenariat avec l'ADIL**
- ❓ **Identifier et mobiliser le foncier disponible :**
 - **Recenser** les terrains publics et privés mobilisables pour des opérations d'accession sociale.
 - Travailler avec l'Établissement Public Foncier Terres Caraïbes et les communes pour **constituer des réserves foncières communautaires**.
 - **Conditionner les cessions** de certains fonciers publics à la réalisation de logements abordables à la propriété
 - Accompagner les communes à l'intégration d'**emplacements réservés** ou de **servitudes de mixité** sociales dédiées au BRS/PSLA
- ❓ **Réaliser une étude pour calibrer les produits PSLA et BRS**
 - **Identifier les ménages cibles** en fonction des revenus, des besoins en logement et de leur capacité d'emprunt.
 - **Définir des niveaux de prix et de redevances foncières adaptés** au pouvoir d'achat des accédants, en tenant compte des risques de concurrence entre les différents produits d'accession
 - **Étudier les localisations prioritaires** en fonction de la demande et des disponibilités foncières.
 - Développer un **partenariat avec l'OFS de Terres Caraïbes** pour développer ce produit
 - Assurer le **suivi des commercialisations** des opérations de BRS (profils des ménages, prix de vente) afin d'ajuster la politique d'intervention de la CARL
- ❓ **Etudier la mise en place de financements intercommunaux pour soutenir l'accession sociale à la propriété**
 - Envisager la mise en place d'**aides financières** pour soutenir l'équilibre économique des opérations de PSLA et de BRS et des conditions de soutien (à intégrer dans le règlement d'intervention de la Communauté d'Agglomération)
 - Envisager la mise en place d'**aides à la personne** pour soutenir l'accession à la propriété de publics cibles à définir (ex : publics éligibles au PTZ)

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, OFS Terres Caraïbes, opérateurs, bailleurs sociaux, Action Logement

Moyens humains et financiers

- **Communication** : voir Action n°14
- **ADIL** : voir Action n°14
- **Constitution de réserves foncières** : voir Action n°9
- **Etude de calibrage « Accession Sociale »** : budget estimé à 20 000€ HT
- **Conventionnement avec OFS Terres Caraïbes** : voir Action n°14

- **Aides à l'accession à la propriété** : à définir en fonction des objectifs et à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action 1.4.1).
A titre d'exemple : la CARL se donne pour objectif de produire 83 logements/an en accession aidée à la propriété. Si la collectivité met en place une aide forfaitaire de 5 000 €/logement, alors le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 415 000 €/an.
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Constitution de réserves foncières		x	x	x	x	x
Etude BRS		x				
Conventionnement avec OFS		x	x	x	x	x
Elaboration d'un règlement d'intervention de la CARL	x	x				

Indicateurs de suivi

- Nombre de PSLA agréés, livrés
- Nombre de BRS agréés, livrés
- Nombre de prêts à taux zéro accordés

ACTION N°5 : Adapter l'offre de logements à la perte d'autonomie et au handicap physique

Principale orientation concernée

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

Contexte

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 et la production de logements neufs adaptés à la perte d'autonomie**. 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'offre dédiée aux personnes à mobilité réduite. 1 338 allocataires percevaient l'AAH au 31/12/2017. La question de l'habitat doit également intégrer la **lutte contre l'isolement** de ces ménages, qui peut être accrue du fait de leur faible autonomie. Ces enjeux sont valables tant dans le parc privé que social.

Aucune résidence autonomie n'existe sur la Riviera du Levant, et seulement deux maisons d'accueil familial à domicile y sont recensées. La production d'une offre neuve pourrait être pertinente, et doit être calibrée en fonction des besoins.

Concernant l'adaptation des logements existants, si l'ouverture du 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 qui souhaitent rester à domicile. Le dispositif peut financer jusqu'à 70 % des travaux d'adaptation en fonction des ressources du ménage, ce qui implique un **reste à charge** pour le ménage. Les fonds ne sont par ailleurs **pas avancés**. Ces conditions peuvent être un frein pour les publics plus modestes.

De nombreuses personnes âgées vivent seules dans des grandes maisons, et n'ont pas toujours les moyens de les entretenir. Un accompagnement pourrait être pertinent à développer pour lutter contre l'isolement et leur assurer les moyens d'entretenir le logement.

En complément de l'adaptation du logement en tant que telle, **l'offre de services** permettant d'assurer le maintien à domicile est tout aussi importante. Avec 13 SAAD et 3SSIAD, toutes les communes disposent d'au moins un service d'aide à domicile. Des disparités dans les actions portées par les communes existent toutefois en matière d'information, d'assistance, d'accompagnement aux démarches administratives, de portage de repas.

Concernant le grand âge, la Riviera du Levant est peu dotée en hébergement intermédiaire ou médicalisé. Selon l'analyse des besoins sociaux de 2020, il n'existe que 2 EHPAD sur le territoire, soit 31,4 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans ou plus, là où la France compte 99 places pour 1000. La Riviera doit se saisir de la question pour anticiper le vieillissement à venir de la population.

Si les dispositifs d'aide existent, les difficultés de mobilisation peuvent résider dans la connaissance de ces dispositifs. La fracture numérique peut être particulièrement intense pour certains ménages. La **communication** doit donc être adaptée à ces difficultés, ainsi que **l'accompagnement des ménages** à la constitution de leur dossier de demande d'aide.

Objectifs

- **Développer des logements accessibles pour les personnes en perte d'autonomie** : viser un minimum de 20% des logements accessibles (en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur) conformément à la loi
- **Diversifier l'offre de logements à destination des plus âgés en tenant compte des différents stades de dépendances**
- **Adapter les logements existants aux besoins des personnes en situation de handicap** : viser 50 logements/an (soit 1% des plus de 75 ans par an) bénéficiaires du dispositif MaPrimeAdapt'
- **Encourager la construction de logements évolutifs et modulables**
- **Promouvoir des équipements et services de proximité adaptés**
- **Assurer un suivi et une évaluation des besoins spécifiques**

Modalités de mise en œuvre

- ❓ **Renforcer le dialogue avec les services du département et les CCAS** pour mieux connaître les besoins des publics en situation de handicap et les besoins des seniors les plus vulnérables
- ❓ **Proposer des animations de prévention à la perte d'autonomie** (lors de forums santé, etc.), en lien avec les Caisses de retraite, les CCAS...
- ❓ **Soutenir l'adaptation des logements privés au vieillissement et au handicap**
 - Envisager la mise en place d'un **soutien financier propre à la CARL**, pour venir compléter le dispositif « MaPrimeAdapt » pour les ménages les plus précaires : conditions et montant de l'aide à définir
 - En cas de mise en place d'un PIG sur le territoire, intégrer à la convention un volet sur l'adaptation des logements
 - Etudier les conditions de mise en place d'un **fonds d'avance** intercommunal pour déclencher les travaux d'adaptation
 - Identifier les **entreprises compétentes** en matière de travaux d'adaptation, en communiquer la liste au grand public : envisager la mise en place d'un **label** pour certifier les entreprises considérées comme qualitatives et fiables par l'intercommunalité
- ❓ **Encourager dans le parc privé le développement d'un habitat partagé de type colocation jeunes-seniors**
 - **Sensibiliser** les propriétaires âgés de grandes maisons à la colocation, voire à la division de leur logement en plusieurs logements
Identifier et soutenir les **opérateurs** compétents en matière d'accompagnement des colocations intergénérationnelle, permettant d'assurer une médiation entre les colocataires
- ❓ **Soutenir l'adaptation et la mise en accessibilité des logements sociaux**
 - **Développer dans les opérations sociales neuves des logements adaptés à la perte d'autonomie** : Etudier avec les bailleurs les conditions de développement de résidences adaptées (résidences seniors, résidences intergénérationnelles, béguinages...) sur les fonciers situés dans des zones accessibles aux mobilités réduites et proches des commerces et services ; et veiller à ce que les opérations soient suffisamment diversifiées pour tenir compte des différents niveaux de dépendances.
 - **Soutenir les projets d'adaptation du parc existant par les bailleurs sociaux**
- ❓ **Renforcer l'« aller vers » pour diffuser l'information des dispositifs de financement des travaux aux personnes les plus isolées :**
 - Poursuivre le **partenariat avec l'ADIL**

- Assurer une **communication** régulière dans les journaux intercommunaux, la presse locale
- Mener des campagnes d’affichage/dépliants dans les commerces
- Poursuivre le partenariat avec la DEAL pour assurer la venue des « Bus France Services » dans les différents secteurs de la CARL

Accompagner les ménages au montage de leur dossier de demande de subvention

- Poursuivre le **partenariat avec l’ADIL**
- Envisager la mise en place d’un PIG Pacte Territorial intégrant un volet Adaptation pour permettre aux ménages de bénéficier d’un accompagnement personnalisé pour la constitution de leur dossier de demande d’aides ANAH (MaPrimeAdapt’)

Pilotage et partenaires associés

- Pilotage** : CARL
- Partenaires associés** : communes, département, ARS, Caisse Générale de Sécurité Sociale

Moyens humains et financiers

- Fonds de soutien à l’adaptation au logement** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d’intervention de la CARL (voir Action n°14)
A titre d’exemple, la CARL se donne pour objectif de soutenir l’adaptation de 50 logements/an. Si la collectivité met en place une aide forfaitaire de 3 000 €/logement, alors le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 150 000 €/an.
- Fonds d’avance** : montant neutre pour la CARL (les montants avancés seraient restitués après quelques mois ou années).
- Campagnes de communication (affiches, flyers)** : voir fiche n°14
- Animations autonomie** : voir fiche n°14
- Moyens humains** : environ 0.2 ETP pour assurer le suivi et animation de l’action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Soutien financier adaptation du logement		x	x	x	x	x
Fonds d’avance		x	x	x	x	x
Communication		x	x	x	x	x
Animations		x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi

- Nombre de dossiers MaPrimeAdapt’ soumis à l’ANAH

- **Nombre de dossiers MaPrimeAdapt' validés par l'ANAH**
- **Nombre de logements adaptés autorisés et livrés sur le territoire**
- **Nombre d'animations dédiées aux publics seniors mises en place sur le territoire**

ACTION N°6 : Développer une offre adaptée aux jeunes pour le territoire

Principale orientation concernée

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

Contexte

Le **nombre et la part de jeunes sur le territoire ont considérablement diminué** ces dernières années. En 2015, près de 23 600 personnes avaient moins de 30 ans, soit 35.3% de la population. Six ans plus tard, ils n'étaient plus que 20 800, (31.5% de la population). Le chômage élevé sur le territoire, ainsi que les tensions d'accès au logement, limitent l'autonomisation des jeunes et leur épanouissement.

La demande des jeunes 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.

Au-delà de la nécessité de produire des logements adaptés, c'est surtout l'accompagnement des jeunes qui fait défaut. Ces derniers n'ont pas forcément connaissance des dispositifs permettant de sécuriser leur location (ex : Garantie Visale).

A noter : La commune du Gosier étant **proche des universités**, l'accueil des étudiants pourrait être pertinent, mais la question reste à approfondir, notamment en articulation avec les transports en commun qui peut être un frein à l'installation des jeunes sur la commune.

Objectifs

- Faciliter l'accès des jeunes à un logement abordable
- Favoriser la diversité de l'offre pour répondre aux besoins des jeunes
- Encourager les dispositifs de colocation et d'habitat partagé
- Développer des solutions de logement temporaire ou transitoire
- Renforcer l'accompagnement social des jeunes
- Produire au moins 30% des logements neufs en T1-T2

Modalités de mise en œuvre

- ❓ **Soutenir la production d'une offre neuve à destination des jeunes actifs et des jeunes modestes**
 - Viser l'objectif de 30% de l'ensemble des logements en T1-T2, notamment à proximité des offres de services, équipements, transports en commun
 - Soutenir la production de T1-T2 dans le parc locatif social, notamment en LLTS et LLS
- ❓ **Promouvoir le conventionnement privé dans le parc existant**
 - **Promouvoir l'intermédiation locative** : renforcer la communication sur le dispositif, envisager la mise en place d'une prime au propriétaire bailleur
 - **Renforcer le partenariat avec l'Agence Immobilière Sociale (AIS)** de Guadeloupe
 - **Sensibiliser** les propriétaires de logements sur le dispositif de conventionnement ANAH (partenariat ADIL)
- ❓ **Renforcer l'accompagnement de la jeunesse à l'accès au logement autonome**

- **Communiquer sur l'accès au logement des jeunes** : réalisation d'une plaquette d'information
- **Promouvoir la garantie Visale** auprès des jeunes et des propriétaires bailleurs
- **Partager aux entreprises et aux partenaires qui sont en relation avec les publics jeunes** les différents dispositifs mobilisables, afin que ces derniers relaient les informations auprès de leurs salariés/étudiants : adresser des courriers explicatifs, organiser des réunions de présentation

2. Approfondir les besoins des étudiants sur le territoire

- Développer un **partenariat avec les universités de Guadeloupe et le CROUS** pour mieux connaître les besoins en logement des étudiants sur le territoire
- Etudier avec les services en charge des transports en commun la pertinence d'un renforcement des liaisons entre le Gosier et le campus universitaire
- Envisager le soutien, le cas échéant, du développement de résidences étudiantes sur la commune du Gosier

2. Etudier la pertinence de la création d'une structure d'hébergement pour les jeunes

- Etudier, en lien avec les communes et les opérateurs, la pertinence de la création d'**Habitats jeunes** destinés aux 16-30 ans, en activité professionnelle, demandeurs d'emplois ou en formation

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, AIS Guadeloupe, Bailleurs sociaux, Université, CROUS

Moyens humains et financiers

- **Plaquette info jeunes + site web dédié** : voir Action n°14
- **Partenariat AIS Guadeloupe** : voir Action n°14
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Partenariat agence immobilière sociale de Guadeloupe	x	x	x	x	x	x
Création d'une plaquette info jeunes		x				

Indicateurs de suivi

- **Réalisation de la plaquette d'information**
- **Part de T1-T2 dans la production neuve**

ACTION N°7 : Accompagner les publics les plus vulnérables

Principale orientation concernée

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

Contexte

L'évaluation des besoins des publics en situation de précarité sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera du Levant demeure complexe en raison du **manque de données précises à l'échelle locale**. Différentes catégories de population vulnérable sont concernées, notamment les femmes victimes de violences, les personnes en situation de précarité psychique ou souffrant de troubles de santé mentale, les sans-domicile-fixe, ainsi que les victimes de catastrophes naturelles.

Selon l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2020 sur la Riviera du Levant, la Guadeloupe dispose de 16 structures d'hébergement spécifique, offrant un total de 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). Toutefois, aucune de ces structures n'est implantée sur le territoire de la CARL, ce qui limite les possibilités d'accueil et d'accompagnement des publics précaires au niveau local.

Certaines communes de la CARL sont confrontées à des problématiques spécifiques liées à la **santé mentale**, avec une offre de soins insuffisante qui empêche une prise en charge efficace des personnes concernées. Les délais d'intervention sont trop longs et certains dispositifs de suivi et d'accompagnement font défaut.

Une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIS)** est présente en Guadeloupe, mais le dispositif d'Intermédiation Locative (IML) est encore peu développé, réduisant les alternatives de logement temporaire ou pérenne pour les personnes en difficulté.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Guadeloupe 2017-2022 ne prévoit pas de territorialisation spécifique des actions à mener sur la CARL. Cette absence de déclinaison locale constitue un frein à la mise en œuvre de solutions adaptées aux besoins du territoire.

Objectifs

- Suivre et évaluer les besoins spécifiques des publics vulnérables
- Faciliter l'accès au logement, ou à défaut, à l'hébergement, pour les publics vulnérables
- Renforcer les dispositifs d'accompagnement social et médico-social
- Développer des solutions de logement temporaire et adapté
- Assurer la coordination entre les acteurs sociaux et du logement
- Viser 4% de la production de LLS en PLAI/LLTS adapté, soit 7 logements/an (soit les prescriptions du Fonds national des aides à la pierre du 15/12/2020)

Modalités de mise en œuvre

Renforcer la connaissance des besoins en hébergement

- Poursuivre les échanges avec les services de l'Etat et du département de Guadeloupe pour mettre en place les mesures du PDALHPD de Guadeloupe sur le territoire de la CARL
- Assurer a minima une réunion annuelle avec les services du SIAO ainsi qu'avec les CCAS des communes

- Développer les partenariats et la structuration des équipes (communes, CCAS, etc.) pour identifier les publics en difficultés (DALO et autres publics prioritaires)

❓ Assurer le suivi des logements et hébergements d'urgence

- **Recenser** les logements communaux mobilisables
- Mettre en place des **partenariats avec les hôteliers** sur chaque commune en cas de besoin d'hébergement d'urgence
- Accompagner les communes volontaires au **développement d'une offre de logements communaux**
- Poursuivre le financement du **relogement d'urgence** (subventionné jusqu'à 100% par le FARU – Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence)

□ Soutenir le « logement d'abord » à la faveur de l'hébergement

- Soutenir le développement d'une **offre de logements conventionnés « Loc 3 » en diffus avec intermédiation locative** : renforcer la communication, envisager la mise en place d'une prime communautaire
- Travailler, dans le cadre de l'élaboration du PPGDID, à l'amélioration des **attributions de logements sociaux aux publics DALO**
- **Développer une offre de « PLAI/LLTS adapté »**, intégrant une gestion locative sociale renforcée et individualisée pour les ménages en difficulté (objectif : 4% de la production de logements locatifs sociaux, selon les prescriptions du Fonds national des aides à la pierre du 15/12/2020)
 - **Identifier des secteurs de développement appropriés** : localisation des opérations en centre urbain, centre bourg, proche des transports
 - **Etudier avec les partenaires la forme la plus adaptée au contexte local** : logement ordinaire / résidence sociale / pension de famille...
 - **Envisager un soutien financier, le cas échéant**, au développement d'initiatives en faveur du logement adapté

❓ Prévenir et traiter les expulsions locatives

- Communiquer sur les **aides à l'accès et au maintien dans le logement** (FSL Guadeloupe) : poursuivre le partenariat avec l'ADIL
- Travailler avec les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'élaboration du PPGDID, à des processus pour limiter les expulsions (mutations, accompagnement social)

□ Articuler et coordonner les outils d'accompagnement pour favoriser l'insertion (médico-social) : avec les CCAS, les bailleurs sociaux, le département, etc.

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes (CCAS), département, SIAO, DEAL, bailleurs sociaux, ADIL

Moyens humains et financiers

- **Soutien financier au LLTS adapté** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action n°14)
A titre d'exemple, la CARL se donne pour objectif de produire 7 logements/an en PLAI/LLTS adapté. Si la collectivité met en place une aide forfaitaire de 2 000 €/logement, alors le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 14 000 €/an.

- **Soutien financier à l'intermédiation locative** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action n°9)

A titre d'exemple, si la CARL se donne pour objectif de remettre sur le marché 50 logements vacants/an (voir Action n°9) et que les deux tiers de ces logements bénéficient d'une intermédiation locative (soit environ 30 logements/an), avec une aide forfaitaire de 1 000 €/logement, le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 30 000 €/an.

- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réunions SIAO / CCAS	x	x	x	x	x	x
Recensement logements communaux	x	x				
Partenariat hôtellerie	x					

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements communaux mobilisables
- Nombre de logements en intermédiation locative
- Nombre de LLTS adaptés
- Nombre de réunions avec les partenaires

ACTION N°8 : Lutter contre l'habitat indigne

Principale orientation concernée

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

Contexte

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. Face à cette situation, il est essentiel d'intervenir rapidement pour prévenir les risques de dégradation et améliorer les conditions de vie des habitants.

La plupart des situations touche des logements plutôt anciens. Si les résidences collectives sont globalement considérées comme étant de bonne qualité par les acteurs de l'immobilier, certaines constructions récentes connaissent néanmoins des désordres techniques, notamment des infiltrations d'eau, des problèmes électriques ou des défauts de plomberie. Ces fragilités sont en partie dues aux conditions environnementales et climatiques spécifiques au territoire, ce qui impose une vigilance accrue en matière de construction et de rénovation. Propriétaires comme locataires sont concernés.

Les difficultés liées à l'indivision, à l'absence de titres de propriété, et à l'occupation informelle de terrains, constituent des **freins importants à l'amélioration de l'habitat sur la Riviera du Levant**. De nombreux occupants ne disposent pas d'un titre de propriété en bonne et due forme, les empêchant ainsi d'accéder aux dispositifs d'aide de droit commun, tels que MaPrimeRénov', ou la mise en place d'opérations publiques de résorption de l'habitat indigne, qui pourraient leur permettre de financer des travaux de réhabilitation.

L'habitat dégradé se concentre **majoritairement dans les logements privés** situés dans les centres-bourgs, contribuant ainsi à la dévalorisation de ces secteurs et limitant leur attractivité. Cette situation justifie la nécessité d'une intervention ciblée pour préserver et requalifier le tissu urbain existant.

Dans ce contexte, la CARL a engagé l'élaboration de son Programme Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), qui devrait être finalisé d'ici 2025-2026. Ce document vise à recenser de manière plus précise les situations d'indignité et à structurer des actions opérationnelles adaptées aux réalités du territoire. En complément, le Programme Départemental pour l'Habitat Indigne (PDLHI) est en cours de structuration à l'échelle départementale, ce qui pourrait renforcer la coordination des interventions et la mobilisation des moyens nécessaires pour améliorer le parc de logements.

Objectifs

- Identifier et répertorier les logements indignes
- Mettre en place des actions de réhabilitation et de rénovation
- Renforcer la régulation et les contrôles des conditions de logement
- Informer et sensibiliser les propriétaires et les locataires
- Accompagner les occupants dans les démarches de relogement et de réparation

Modalités de mise en œuvre

❓ Contribuer au réseau PDLHI

- Participer aux **réunions stratégiques** du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Clarifier l'exercice des **pouvoirs de police** entre communes et EPCI
- Clarifier l'**articulation insalubrité (ARS) / péril (maires)**
- Identifier les **référénts** formés (ou à former) à la lutte contre l'habitat indigne

- ❓ **Contribuer à la mise en place une procédure de signalement des logements indignes**
 - Mobiliser les accès à la **plateforme de signalement Histologe**
 - **Former et sensibiliser** les acteurs susceptibles d'accéder aux logements des habitants (personnel soignant, personnel social, religieux...) : Former aux notions de LHI et aux outils de signalement
 - **Communiquer** auprès du grand public sur l'enjeu et la procédure de signalement
- ❓ **Finaliser et mettre en œuvre le PILHI**
 - Envisager, dans le cadre de l'élaboration du document, la mise en place d'**OGRAL** (Opération Groupée d'Amélioration Légère) au bénéfice des occupants sans titre
 - Mettre en place les **prescriptions du PILHI**
- **Soutenir la régularisation foncière des occupants sans titre pour leur permettre d'accéder aux financements nationaux d'aide à l'amélioration ou mettre en place des dispositifs publics (ex : RHI)**
 - Identifier avec les partenaires les freins aux démarches de régularisation (administratifs, financiers...) et collaborer pour lever ces freins

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : DEAL, Département, Bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

- **Formations/Sensibilisation/communication** : voir Action n°14
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Procédure de signalement / Histologe	x	x				
PILHI		x				

Indicateurs de suivi

- Nombre de signalements reçus
- Nombre de situations d'indignité résorbées
- Nombre de régularisations foncières initiées et abouties

ACTION N°9 : Encourager à l'amélioration du parc existant, occuper comme vacant**Principale orientation concernée**

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

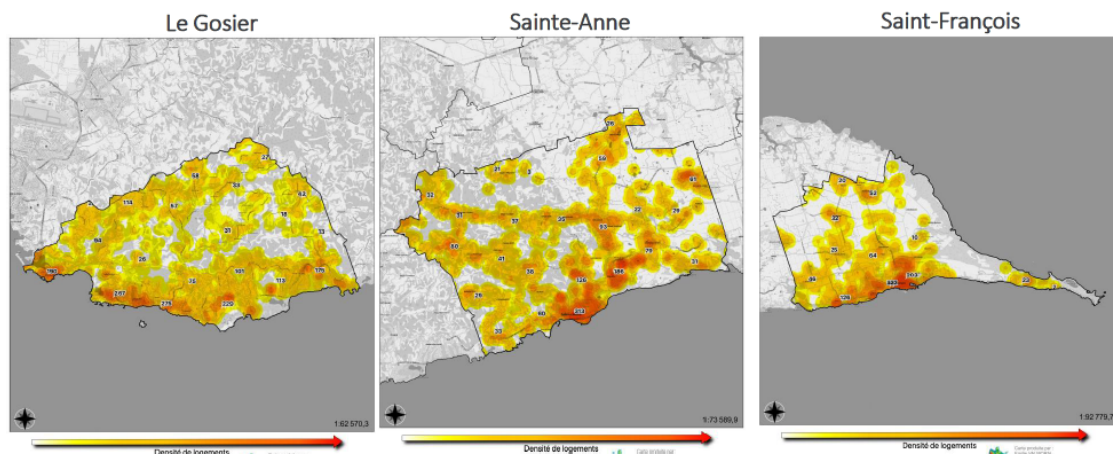
Contexte

Le parc de logements de la Riviera du Levant est plutôt récent (55% construit après 1990 – INSEE 2019). Pour autant, la qualité de certaines constructions, qui n'est pas toujours au rendez-vous, ainsi que les conditions géo climatiques difficiles, contribuent à une **dégradation rapide des bâtiments**. Des bâtiments de seulement 15 ans peuvent être fortement dégradés.

La part des logements vacants est relativement faible par rapport aux autres territoires de Guadeloupe, mais leur nombre reste conséquent. La Riviera du Levant compte 4 900 logements vacants en 2021 (10% du parc de logements). En 2021, la base de données LOVAC comptabilisait **4 800 logements vacants de longue durée** (> 2 ans). La vacance structurelle est donc très ancrée sur le territoire. La part des grands logements est significative (42% de T4 et plus).

De nombreux biens sont complètement à l'**abandon**, qu'il s'agisse de cases créoles en centre-bourg, ou de grandes maisons situées dans les terres, en diffus. Leur état dégradé nuit à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie, alors même que bon nombre d'entre elles participent au patrimoine architectural et historique des communes. La vacance serait liée en grande partie à des difficultés liées à l'indivision, à l'absence de titres de propriété, et à l'occupation informelle de terrains. La mobilisation de ces logements pourrait pourtant limiter la production de logements neufs, dans un contexte où le foncier est difficile d'accès, cher, et de politiques en faveur du Zéro Artificialisation Nette des sols.

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



L'amélioration du parc existant est ainsi un enjeu majeur, que ce soit pour les logements occupés ou vacants. La commune de Sainte Anne s'est emparée du sujet en réalisant une étude pré-opérationnelle OPAH RU sur son centre-ville.

Divers financements existent pour financer les travaux d'amélioration des logements, notamment les aides de l'ANAH. Mais plusieurs obstacles freinent la mise en œuvre des dispositifs d'aide à la rénovation :

- **Un accompagnement payant hors OPAH ou PIG** : En dehors de ces dispositifs, l'accompagnement humain permettant d'aider les propriétaires à constituer leur dossier est payant. Cette contrainte dissuade de

nombreux ménages de solliciter un soutien, rendant le montage infructueux.

- **Un suivi administratif peu fluide** : De nombreux dossiers sont incomplets, ce qui bloque leur instruction. Or les propriétaires ne sont pas toujours informés de l'avancement de leur demande. Selon les acteurs locaux, il existe un véritable enjeu d'amélioration du suivi des procédures.
- **Un frein financier majeur** : Outre la charge financière restante à la charge des propriétaires, souvent conséquente, un autre obstacle réside dans l'avance des fonds. Les aides publiques nécessitent généralement une avance de frais, ce qui exclut de fait les ménages les plus modestes, contraints d'abandonner leur projet.

La **coordination des différents dispositifs** mobilisables nécessite d'être renforcée pour rendre ces derniers plus efficaces et lisibles.

Objectifs

- Inciter à la rénovation du parc immobilier existant
- Promouvoir les aides financières pour les travaux d'amélioration
- Faciliter l'accès aux crédits et prêts pour la rénovation
- Accompagner les propriétaires dans les démarches administratives et techniques
- Maintenir à minima un taux de logements vacants stable, idéalement le réduire

Modalités de mise en œuvre

❓ Encourager les propriétaires à la réalisation de travaux d'amélioration de leur(s) logement(s), y compris sur le volet énergétique

- **Tous propriétaires (occupants, bailleurs)**
 - Améliorer la lisibilité et communiquer sur les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat (MaPrimeRénov' – ligne budgétaire unique, certificats d'économie d'énergie, Aide régionale à l'amélioration de l'habitat...) :
 - Développer la communication/information
 - Poursuivre le partenariat avec l'ADIL
 - Envisager la mise en place d'une **aide financière intercommunale** à l'amélioration des logements pour compléter les dispositifs existants
 - Etudier les conditions de mise en place d'un **fonds d'avance intercommunal** pour déclencher les travaux d'adaptation
- **Propriétaires occupants**
 - Repérer les **situations éligibles au programme OGRAL** - Opération groupée d'Amélioration Légère de l'habitat : repérage en cours dans le cadre de l'étude PILHI
 - Envisager le soutien à l'**auto-réhabilitation accompagnée** dans le cadre de la mise en place d'une OGRAL - Opération groupée d'Amélioration Légère de l'habitat
- **Propriétaires de logements vacants**
 - Mettre en place une **étude approfondie sur la question de la vacance** pour mieux en identifier les causes
 - Encourager la sortie de vacance :
 - Mobiliser la **plateforme numérique Zéro Logement Vacant** pour identifier les propriétaires de logements vacants à contacter (avec une priorisation par secteur), et faciliter leur sollicitation (campagnes de courriers, suivi des prises de contact...)
 - Engager une réflexion sur la mise en place d'**aides financières** pour l'amélioration de l'habitat, en complément des aides nationales (ANAH). Ex : prime au

conventionnement ANAH avec travaux pour des logements vacants (à intégrer au règlement d'intervention de la CARL).

A noter : Les communes de la CARL, considérées par décret en zone tendue, sont soumises à la TLV, une taxe d'Etat automatique. A l'échelle de l'intercommunalité comme de la commune, les assemblées délibérantes n'ont pas de levier pour faire évoluer le dispositif et imposer des taux plus élevés et incitatifs.

□ **Soutenir la régularisation foncière des occupants sans titre pour leur permettre d'accéder aux financements nationaux d'aide à l'amélioration**

- Identifier avec les partenaires les freins aux démarches de régularisation (administratifs, financiers...) et collaborer pour lever ces freins

□ **Envisager la mise en place d'un PIG – Programme d'intérêt Général Pacte Territorial sur le périmètre de la CARL**

- Etudier avec les services de l'Etat la pertinence et les conditions de mise en œuvre d'un PIG Pacte Territorial sur l'ensemble du territoire de la CARL, pour accompagner l'ensemble des propriétaires, occupants et bailleurs, dans leurs demandes d'aides ANAH pour réaliser des travaux d'amélioration ou d'adaptation des logements, et leur permettre de mobiliser et coordonner les différents dispositifs mobilisables.
- Le cas échéant, contribuer à l'élaboration de la convention de PIG entre l'Etat et l'ANAH, et d'autres intercommunalités volontaires.

□ **Identifier des secteurs d'intervention renforcée sur le parc existant**

- Soutenir la mise en œuvre d'une mission de suivi-animation de l'**OPAH-RU de Sainte Anne** en suivant les prescriptions de l'étude pré-opérationnelle
- Commander des **études pré-opérationnelles sur les centres-bourgs** des autres communes de la CARL, et le cas échéant, mettre en place une **OPAH multisites**. Au vu de la dégradation de certains secteurs, des OPAH intégrant un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pourraient être à envisager, l'étude pré-opérationnelle permettra de mieux définir le dispositif.

□ **Mettre en place une stratégie d'acquisition des biens sans maître et les biens à l'état d'abandon manifeste pour remettre ces biens sur le marché et soutenir le recyclage des friches urbaines**

- **Cartographier les biens concernés** : identifier, en lien avec les communes, les secteurs prioritaires de recensement et d'acquisition des biens
- Travailler avec l'EPF à la mise en place de **procédures d'acquisition** d'une sélection de biens jugés stratégiques
- Travailler avec les partenaires à la réalisation de travaux (bail à réhabilitation / acquisition-amélioration) et à la remise sur le marché des logements existants
- Encourager le recyclage des friches via des Appels à Projets

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, DEAL, ANAH, EPF Terres Caraïbes, Bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

- **Etude pré-opérationnelle OPAH** : budget estimé à 80 000 € HT.
A noter : La participation de l'Anah au financement des études pré-opérationnelles s'élève à 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 100 000 € d'aide de l'Anah.
- **Suivi-animation de l'OPAH(-RU) multisites** : montant estimé à 40 000 € HT/an pour les premières années du PLH, afin d'assurer le suivi de l'OPAH-RU de Sainte Anne. Si l'OPAH est confirmée sur les autres communes, une montée progressive du montant sera nécessaire (jusqu'à 80 000€ HT/an estimés).
A noter : La participation de l'Anah au financement du suivi-animation de la part fixe s'élève en 2024 à 35 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 87 500 € d'aide de l'Anah.
- **Suivi/animation du PIG Pacte Territorial** : 30 000 € HT /an.
A noter : La participation de l'Anah au financement du suivi-animation de la part fixe s'élève en 2024 à 35 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 87 500 € d'aide de l'Anah.
- **Aides financières à l'amélioration de l'Habitat** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action n°14)
- **Aides financières à la sortie de vacance** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action n°14)
A titre d'exemple, si la CARL se donne pour objectif de remettre annuellement sur le marché 1% des 4 800 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit environ 50 logements/an, et qu'elle met en place une prime forfaitaire de 3 000 €/logement, alors le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 150 000 €/an.
- **AMO pour la cartographie des biens sans maître ou en état d'abandon manifeste** : budget estimé à 50 000€ HT. Subventions éventuelles de la Région ou de la Banque des Territoires.
- **Frais d'acquisition des biens sans maître ou en état d'abandon manifeste (frais juridiques, d'expertise, enquête publique...)** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL, à intégrer dans le futur règlement d'intervention de la CARL (voir Action n°14)
- **Moyens humains** : 0.2 ETP, à compléter avec 0.5 EPT supplémentaire pour assurer le suivi des OPAH le cas échéant.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Etude biens abandonnés/sans maître		x				
Suivi-animation OPAH RU Sainte Anne		x	x	x	x	x
Etude pré-opérationnelle OPAH autres communes		x	x			
Suivi-animation OPAH autres communes				x	x	x

Indicateurs de suivi

- Mise en œuvre de l'animation-suivi de l'OPAH-RU de Sainte Anne

- **Nombre de dossiers OPAH**
- **Elaboration des études pré-opérationnelles OPAH sur les autres communes**
- **Nombre et taux de logements vacants**
- **Nombre de procédures d'acquisition de biens sans maitre ou en état d'abandon manifeste mises en œuvre sur le territoire – nombre de logements acquis via ces procédures**

ACTION N°10 : Prévenir la dégradation des copropriétés et accompagner le redressement des copropriétés fragiles

Principale orientation concernée

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

Contexte

La Riviera du Levant compte **peu de copropriétés**, 79% du parc de logements étant individuels et aucune n'est localisée sur la commune de La Désirade. Pourtant, un enjeu majeur réside dans la gestion et la pérennité de ces résidences sur le territoire de la CARL. La Communauté d'Agglomération a conduit, en parallèle de l'élaboration du PLH, une étude approfondie sur les copropriétés dégradées, qui relève de nombreux dysfonctionnements.

Parmi les 320 copropriétés identifiées sur la CARL, représentant 5 750 logements, seulement 254 sont enregistrées au Répertoire National des Copropriétés (RNC), laissant une part significative d'immeubles sans régularisation officielle. Cette situation rend difficile la gestion coordonnée des copropriétés et la mise en place de politiques publiques adaptées.

Parmi les copropriétés enregistrées, nombreuses sont celles présentant des fragilités :

- **Près de 40 % affichent un taux d'impayés supérieur à 25 %, soit 78 copropriétés**, ce qui complique leur gestion et leur entretien.
- **Près d'une copropriété sur quatre, soit 74 copropriétés**, est dans un état technique médiocre, voire avec des dégradations importantes qui risquent de s'aggraver si aucune mesure de rénovation ne sont votées.
- **20 copropriétés regroupant 250 logements**, cumulent des problématiques techniques et de gestion, ce qui représente un risque important de dégradation de ces ensembles immobiliers.

L'étude menée a mis en lumière **l'absence de vision patrimoniale** et la **méconnaissance générale du fonctionnement des copropriétés** des habitants. De plus, certains syndicats rencontrent des problèmes pour mobiliser des entreprises de qualité dans des secteurs spécifiques ralentissant les interventions techniques et les rénovations urgentes sur des bâtis parfois déjà dégradés.

Afin de bénéficier des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les critères d'éligibilité ont été appliqués à savoir :

- Des copropriétés composées d'au moins 75 % de lots à usage d'habitation principale
- Des copropriétés construites il y a plus de 15 ans
- Des copropriétés enregistrées au registre national des copropriétés

Ainsi, la CARL comprend 117 copropriétés éligibles aux aides de l'ANAH. Parmi celles-ci, 21 copropriétés présentent des enjeux techniques, 57 copropriétés des enjeux de gestion et 11 copropriétés cumulent ces deux problématiques. Ainsi, 77 copropriétés représentant près de 1 940 logements, sont éligibles aux aides de l'ANAH et présentent des signes de fragilité.

Dans ce contexte, il est indispensable d'adopter une approche systémique pour améliorer la gestion et la régularisation des copropriétés.

Objectifs

- **Assurer une communication à destination des copropriétés et des copropriétaires sur le fonctionnement d'une copropriété, les aides et dispositifs existants**
- **Mettre en place des dispositifs de prévention de la dégradation des copropriétés**

- Accompagner la gestion des copropriétés en difficulté
- Suivre et évaluer la situation des copropriétés fragiles

Modalités de mise en œuvre

□ Assurer la mise en œuvre d'une stratégie globale visant à améliorer la connaissance du parc et à communiquer sur les aides de droit commun mobilisables

- **Contacter les syndicats de copropriétaires** dont les copropriétés ne sont pas enregistrées au Registre Nationale des Copropriétés et qui ont été identifiées dans le cadre de l'étude copropriété
- **Organiser et animer 5 formations intercopropriétés par an**, afin de sensibiliser les copropriétaires et acteurs de la copropriété au processus de dégradation des copropriétés. Ces formations pourront être dispensées par l'ADIL.
- **Animer un réseau partenarial pour sensibiliser les acteurs de la copropriété** aux enjeux du parc en copropriété de la CARL et assurer le pilotage de la stratégie déployée. Il s'agira de créer une « culture de la copropriété ».

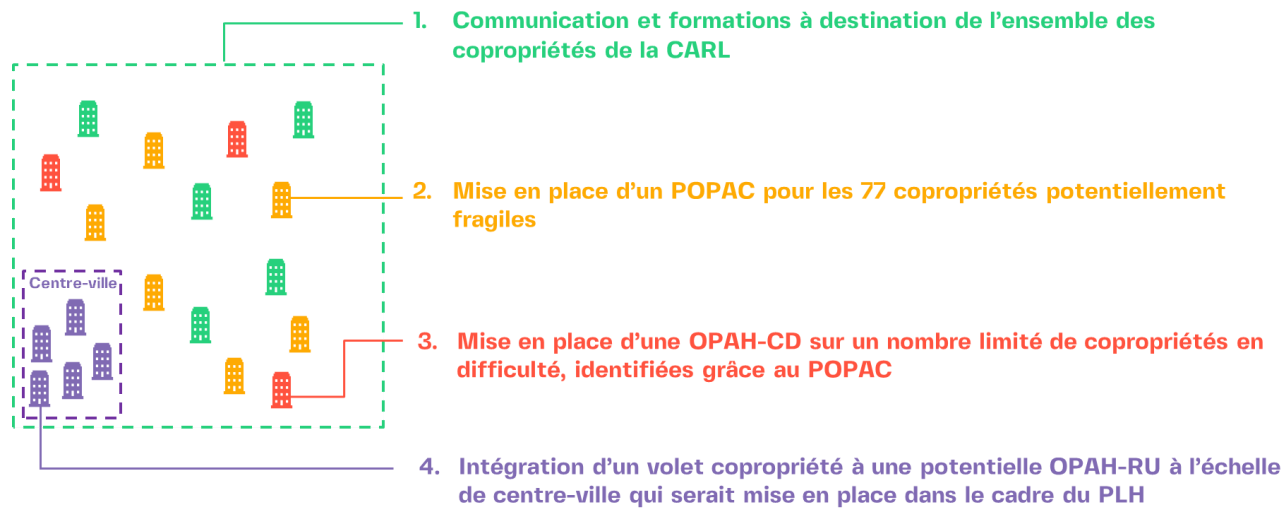
□ Mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) à l'échelle des 77 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles dans le cadre de l'étude copropriété

- **Le POPAC est un outil multifacette et qui aura vocation à surveiller le parc en copropriété potentiellement fragiles et proposer un accompagnement auprès des copropriétés en voie de fragilisation**
- Durant les trois années de ce dispositif, il s'agira **d'actualiser la base de données d'observation des copropriétés** développée dans le cadre de l'étude afin de caractériser l'évolution des indicateurs de fragilité par copropriété puis d'identifier à surveiller.
- **Pour les copropriétés présentant des enjeux techniques (21 copropriétés)**, une confirmation des désordres techniques devra être réalisée par un architecte afin de proposer un accompagnement du gestionnaire dans la définition du programme de travaux.
- **Pour les copropriétés présentant des enjeux de gestion (57 copropriétés) dont les organes sont volontaires (conseil syndical)**, un accompagnement pourra être proposé afin de favoriser leur montée en compétence et leur investissement dans le fonctionnement de la copropriété. Il pourra s'agir notamment un accompagnement dans l'analyse des impayés, dans l'assainissement des dettes... Il conviendra de cibler en priorité les copropriétés présentant des enjeux au regard de l'indicateur de fragilité portant sur la gestion.
- **Un diagnostic multicritères devra être réalisé sur 8 copropriétés** parmi les plus fragiles afin d'identifier les difficultés techniques, sociales et de gestion permettant d'évaluer la capacité de redressement de ces ensembles immobiliers, de proposer une stratégie d'intervention adaptée et de **justifier de la pertinence de mettre en place un dispositif curatif tel qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat avec volet copropriétés dégradées (OPAH-CD) :**
 - Définition du dispositif le plus approprié en fonction des conclusions du diagnostic multicritères
 - Echanges avec les partenaires
 - Le cas échéant, **rédiger les conventions du dispositif défini et accompagner les copropriétés d'un point de vue financier et social durant la période de lancement du marché public du dispositif.**
- **Piloter, suivre et évaluer le dispositif**, par la mise en place de réunions trimestrielles de coordination, instances de suivi et de validation. L'évaluation du dispositif passera par la rédaction d'un bilan, reprenant les actions menées et l'atteinte ou non des objectifs fixés par la convention.

□ En lien avec l'action n°9, profiter de l'opportunité de mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour intégrer un volet Copropriété Dégradée au dispositif

- En lien avec les résultats des études pré-opérationnelles portant sur les centres-villes de la CARL, l'intégration d'un volet copropriété dégradée apparaît pertinente afin d'accompagner les copropriétés fragiles présentes dans ces périmètres afin qu'elles puissent bénéficier de subvention en lien avec leur programme de travaux.

Schéma récapitulatif de l'action :



Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, syndics, DEAL, opérateur en charge du ou des dispositifs, ADIL

Moyens humains et financiers

- **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (3 ans)** : Total HT estimatif : entre 250 000 € et 300 000 € HT.

A noter : l'Anah peut financer jusqu'à 50 % de la dépense subventionnable, dans la limite d'un plafond annuel de ces dépenses de 100 000 €.

RAPPEL : le total de subventions maximum pour le POPAC sur 3 ans est de 150 000 €

NB : le budget pour du suivi-animation d'un possible dispositif coercitif n'est à ce stade pas prévisible car variera selon le nombre de copropriétés, leurs difficultés, et le type de dispositif ciblé.

- **Moyens humains** : environ 0.2 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action, prévoir éventuellement 0.2-0.3 EPT supplémentaires pour assurer le suivi du POPAC.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
--	------	------	------	------	------	------

POPAC		X				
Potentiel dispositif curatif en fonction des diagnostics multicritères (OPAH CD)				X	X	X
Communication et formations à destination de l'ensemble des copropriétés	X	X	X	X	X	X
OPAH RU volet copropriété, si déployée par ailleurs				X	X	X

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés nouvellement enregistrées au RNC
- Nombre de formations dispensées
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'une visite technique
- Nombre de copropriétés accompagnées en matière de gestion
- Evolution du taux d'impayés des copropriétés

ACTION N°11 : Anticiper les conséquences des risques et des catastrophes naturelles**Principale orientation concernée**

4. Promouvoir un développement résidentiel protecteur de l'environnement et optimisé du foncier stratégique

Contexte

Le territoire de la Riviera du Levant est confronté à plusieurs **risques naturels**, qui se multiplient et s'aggravent en raison du **dérèglement climatique**. Ces circonstances nécessitent une prise en compte renforcée dans les politiques d'aménagement et de l'habitat :

- **Recul du trait de côte**, affectant particulièrement les communes littorales comme Sainte-Anne et Saint-François, classées en zone exposée selon le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024. Conformément à la Loi Climat et Résilience, ces communes devront élaborer des cartes de recul du trait de côte à horizon 30 et 100 ans.
- **Risque d'inondation**, que ce soit par ruissellement ou submersion marine, mettant en péril certains quartiers vulnérables comme Grand Baie au Gosier, où une montée des eaux régulière est observée.
- **Risque sismique et mouvements de terrain**, nécessitant des règles de construction adaptées.
- **Risque cyclonique**, impliquant une adaptation des infrastructures et une résilience accrue des logements et équipements publics.

De nombreux logements sont situés sur ces zones à risque. Il est donc impératif de mettre en place des stratégies visant à assurer un développement équilibré et résilient du territoire, afin de prévenir toute catastrophe.

Objectifs

- **Augmenter la sécurité des personnes**
- **Réduire le coût des dommages**
- **Contribuer à la gestion de crise** (autonomie des habitants, accès et évacuation, gestion des établissements sensibles)
- **Réduire les conséquences pour l'environnement**
- **Partager la culture du risque**

Modalités de mise en œuvre

- ❓ **Identifier l'ensemble des logements situés en zones à risque, et mettre en place des mesures de prévention adaptées**
 - Recenser les situations concernées (mode d'occupation, titre de propriété...) pour adapter la stratégie à conduire
 - Mettre en place des procédures de **relogement temporaire** en cas de risque naturel ponctuel
 - Mettre en place une **MOUS** (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour accompagner le **relogement définitif** des ménages volontaires
 - Expérimenter des mécanismes d'effacement progressif de la propriété (bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC) des ménages volontaires, sur Saint François et Sainte Anne (à voir avec l'EPF)
- ❓ **Réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions en zone à risque**
 - Veiller à ce que les permis de construire et les réalisations effectives respectent les **prescriptions obligatoires précisées par les Plans de Prévention des Risques** : organiser des visites de sites
 - **Inform**er les pétitionnaires sur la vigilance des services à cet égard

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, EPF

Moyens humains et financiers

- **MOUS relogement** : environ 30 000€ HT/an pendant 2 ans, soit 60 000€ HT. *Possibilité de bénéficier d'une subvention jusqu'à 100% si la maîtrise d'ouvrage est assuré par un autre acteur que la collectivité (ex. : un opérateur associatif ou un bailleur social).*
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action. Envisager 0.1 EPT supplémentaires pendant 2 ans pour assurer, le cas échéant, le suivi de la MOUS relogement en cas d'AMO.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
MOUS Relogement		x	x			
Expérimentation BRAEC		x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi

- **Nombre de relogements temporaires et permanents**

ACTION N°12 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière**Principale orientation concernée**

4. Promouvoir un développement résidentiel protecteur de l'environnement et optimisé du foncier stratégique

Contexte

Le territoire de la CARL fait face à une pression foncière croissante et à une complexité accrue de mobilisation du foncier pour des projets de logement. L'indivision, la spéculation, l'inconstructibilité liée aux risques naturels et l'insuffisance de maîtrise publique limitent fortement les capacités d'intervention. Dans ce contexte, la définition d'une stratégie foncière intercommunale constitue un levier essentiel pour sécuriser l'aménagement, réguler les prix, et soutenir la production de logements accessibles et durables.

Ce PLH marque une étape fondatrice en proposant, pour la première fois, une approche coordonnée de la connaissance, de la mobilisation et de la gestion du foncier à l'échelle intercommunale. Il s'appuie notamment sur les diagnostics fonciers réalisés dans le cadre du PLH, révélant un gisement de fonciers théoriquement mobilisables, mais largement inexploitable en l'état sans intervention publique.

L'enjeu est double : d'une part, consolider une capacité d'action foncière de la CARL et, d'autre part, accompagner les communes dans une stratégie partagée, ciblant notamment les centres-bourgs, les secteurs à enjeux de mixité sociale ou de redynamisation urbaine. L'EPF Terres Caraïbes, partenaire déjà mobilisé, aura un rôle clé dans cette stratégie à renforcer et prioriser. Cette approche doit également permettre de structurer la réserve foncière en amont de la production, condition indispensable pour faire face à la raréfaction des terrains disponibles et aux impératifs du ZAN.

Objectifs

- Poser les bases d'une **stratégie foncière intercommunale partagée, à la fois en matière de connaissance, de veille et d'action.**
- **Identifier, hiérarchiser et sécuriser les fonciers stratégiques pour répondre aux objectifs du PLH, en particulier dans les secteurs en centralité ou sous pression.**
- Anticiper les effets du **recul du trait de côte** en orientant la stratégie foncière vers les zones résilientes, hors aléas, tout en soutenant la recomposition des secteurs à risque et favoriser la relocalisation de l'habitat dans les espaces adaptés, en cohérence avec les projections de vulnérabilité à 30 et 100 ans.
- **Créer les conditions de maîtrise publique des secteurs à enjeux**, pour contenir la spéculation et garantir une affectation du foncier conforme aux besoins de l'habitat
- **Favoriser la sortie d'indivision et la récupération de biens vacants ou sans maître**, grâce à l'appui technique et juridique de l'EPF Terres Caraïbes.
- **Poursuivre et renforcer la dynamique partenariale durable** avec l'EPF Terres Caraïbes, la DEAL, les communes et autres acteurs fonciers.
- **Intégrer les enjeux de sobriété foncière et de ZAN à la stratégie de mobilisation**, en privilégiant la densification, la reconquête de l'existant et la gestion économe du sol.

Modalités de mise en œuvre

- **Initier une dynamique de stratégie foncière à l'échelle intercommunale**
 - Créer un groupe de travail "foncier et habitat", associant les communes, l'EPF Terres Caraïbes et la DEAL, pour partager un premier socle de connaissance (notamment la méthode de recensement des gisements fonciers), identifier des priorités communes d'intervention, envisager une mutualisation des outils d'acquisition du foncier.

- Rédiger une note d'orientation foncière, validée par les élus de la CARL, pour poser les fondements d'une stratégie partagée (enjeux, secteurs stratégiques, outils mobilisables).

□ Renforcer les capacités internes de la CARL

- Désigner un référent "foncier et planification" au sein du service habitat (ou mutualisé avec l'urbanisme), chargé de l'animation du groupe de travail, du lien avec l'EPF et du suivi des premiers projets.
- Proposer une formation de base sur les outils fonciers à destination des agents et élus des communes (format 1 journée, avec l'EPF ou la DEAL).

□ Approfondir et fiabiliser la première connaissance du foncier mobilisable

- Produire une cartographie synthétique des sites à potentiel, à partir des données du PLH (secteurs constructibles hors aléas, polarités urbaines, emprises vacantes) et des données consolidées du SCOT en cours de lancement (mission de préfiguration ZAN pour le SCOT)
- Identifier quelques secteurs pilotes par commune, pour lancer des échanges sur les possibilités d'action (reconversion, portage, étude à venir).

□ Renforcer la collaboration avec l'EPF Terres Caraïbes

- Organiser une réunion de cadrage pour préciser les modalités d'intervention de l'EPF sur la CARL (veille, conventions, études préalables) avec la CARL et les communes
- Définir un cadre d'intervention partagé ciblant les secteurs à enjeux et les conditions de mobilisation de l'EPF.
- Mettre en œuvre ou actualiser les études urbaines sur les centres-bourgs, en lien avec les enjeux fonciers.
- Mobiliser les outils spécifiques de l'EPF pour la sortie d'indivision ou la gestion de biens vacants/sans maître, en lien avec les communes volontaires.

□ Intégrer les enjeux du recul du trait de côte dans la stratégie foncière

- Suivre les travaux des communes sur le recul du trait de côte voire envisager la mise en place d'un comité de travail intercommunal pour partager les méthodes réflexions et outils
- Croiser la carte des aléas littoraux avec les potentiels fonciers identifiés, pour repérer les secteurs exposés pour anticiper les stratégies de repli.
- Étudier la création d'un comité technique ad hoc, intercommunal, pour partager les méthodes, retours d'expérience et orientations stratégiques.
- Envisager l'intégration au dispositif proposé par l'EPF Terres de Caraïbes "Émergence" avec les communes volontaires

□ Préfigurer un outil de veille foncière simple

- Mettre en place un tableau de suivi partagé des DIA dans les secteurs prioritaires, en lien avec les communes et l'EPF.
- Organiser une mise à jour annuelle des données foncières, intégrée au suivi du PLH.

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage :** CARL (lien habitat et stratégie territoriale)
- **Partenaires associés :** Communes de la CARL, EPF Terres Caraïbes, DEAL, Services fonciers de l'État, Région

Moyens humains et financiers

- **Elaboration de la stratégie foncière de la CARL** : total estimé à 235 000 €. Cette stratégie foncière ne serait pas exclusivement liée à la politique habitat, elle sera mutualisée avec les autres compétences de la CARL (développement économique notamment).
Subventions possibles de la DETR et de la Banque des Territoires.
- **Constitution de réserves foncières** : à définir en fonction des objectifs et de la situation financière de la CARL.
A titre d'exemple : 1 000 000 €/an, qui seraient équilibrés en année n+3/n+4 grâce aux recettes réalisées lors des rétrocessions des fonciers aux opérateurs.
- **Observatoire Habitat/Foncier** : animé par le référent habitat / urbanisme de la CARL (1 ETP).
- **Appui ponctuel possible pour des études de stratégie foncière ou des missions ciblées** (cartographie, identification de gisements).
- **Mobilisation de financements extérieurs** selon opportunités (EPF, DEAL).
- **Moyens humains** : environ 0.2 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Animation du groupe de travail foncier	x	x	x	x	x	x
Approfondissement des gisements fonciers (en lien avec mission SCoT)	x	x				
Mise en place d'une première feuille de route de stratégie foncière intercommunale				x	x	

Indicateurs de suivi

- Nombre de réunions du groupe de travail foncier organisées
- Nombre de fonciers acquis par l'EPF ou les communes
- Nombre de sites identifiés comme stratégiques par commune
- Nombre de DIA analysées et suivies dans les secteurs à enjeux

ACTION N°13 : Intégrer les orientations du PLH dans les documents d'urbanisme locaux et en interface avec les autres documents de rang supérieur

Principale orientation concernée

4. Promouvoir un développement résidentiel protecteur de l'environnement et optimisé du foncier stratégique

Contexte

La mise en œuvre des objectifs du PLH suppose une articulation étroite avec les documents d'urbanisme locaux, en particulier les PLU communaux et le futur SCoT de la CARL. Or, le territoire est aujourd'hui faiblement couvert par des documents de planification à jour et opposables : seuls deux PLU sont actuellement en vigueur, un est en phase d'arrêt et une commune relance une nouvelle procédure suite à l'annulation de son PLU.

Ce déficit de planification opérationnelle complexifie la traduction des objectifs d'habitat en droits à construire, limite la mobilisation des outils réglementaires (servitudes, emplacements réservés, OAP) et freine les stratégies foncières, sociales et environnementales portées par la CARL. Le lien avec la CDPENAF, qui rend un avis conforme dans les DROM, constitue également un facteur de complexité supplémentaire dans l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier lorsqu'il s'agit d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Le PLH joue dès lors un rôle de socle stratégique. S'il doit, sur le plan réglementaire, être compatible avec le SCoT, celui de la CARL précèdera en réalité ce dernier et contribuera activement à son élaboration. Il permettra donc à moyen terme d'assurer la cohérence d'ensemble des politiques d'aménagement et d'habitat. Il doit également guider les procédures communales de révision ou d'élaboration de PLU, en proposant une feuille de route partagée entre intercommunalité et communes.

Ce travail de planification devra notamment intégrer la nécessaire préservation des espaces naturels remarquables, comme les **Grands Fonds**, ainsi que la gestion fine de certaines configurations d'habitat déjà présentes sur le territoire. Certains **noyaux bâtis, déconnectés des centres-bourgs**, peuvent justifier des adaptations réglementaires (par exemple via des **STECAL**), qui seront à apprécier à l'échelle des PLU, dans le respect des principes de sobriété foncière et de résilience.

L'objectif global est de faire des documents d'urbanisme de véritables leviers de mise en œuvre du PLH, en y intégrant les ambitions de mixité, de préservation environnementale, de qualité urbaine et de maîtrise foncière.

Objectifs

- Faire des documents d'urbanisme (PLU, futur SCoT) des leviers structurants de mise en œuvre du PLH.
- Assurer la compatibilité des PLU avec les objectifs du PLH, dans une logique de cohérence et d'efficacité de l'action publique.
- Soutenir les communes dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme, en intégrant systématiquement les enjeux habitat, foncier, risques, préservation des espaces sensibles (ex. Grands Fonds) et formes urbaines adaptées. Initier une culture commune de l'urbanisme de projet à l'échelle intercommunale.
- Préparer l'articulation future avec le SCoT de la CARL, en posant les bases de la planification stratégique de l'aménagement.

Modalités de mise en œuvre

- Créer un socle commun de culture urbanisme / habitat à l'échelle intercommunale

- Mettre en place un groupe de travail "urbanisme et habitat" réunissant les référents PLU des communes et les partenaires techniques (DEAL, EPF), pour coordonner les enjeux PLH et documents d'urbanisme.
- Organiser un atelier de sensibilisation destiné aux élus et techniciens des communes, sur les leviers réglementaires pour mettre en œuvre les objectifs du PLH dans les PLU (emplacements réservés, OAP, mixité sociale...).

□ Accompagner les démarches locales de révision ou d'élaboration de PLU

- **Suivre les procédures d'urbanisme en cours ou à venir dans les communes de la CARL, pour anticiper les besoins d'accompagnement**
- **Intégrer systématiquement un représentant de la CARL dans les comités de pilotage** des PLU pour garantir la prise en compte des objectifs du PLH dès les diagnostics.
- **Associer l'EPF Terres Caraïbes en amont des procédures**, afin d'articuler les réflexions de planification avec une **stratégie foncière coordonnée**, notamment sur les secteurs à enjeux ou les futurs périmètres opérationnels.

□ Préparer l'articulation avec le futur SCoT

- **Élaborer une note de préfiguration habitat-foncier pour nourrir les travaux du SCoT à venir, en capitalisant sur les orientations du PLH.**
- Proposer une coordination étroite entre mise en œuvre du PLH et élaboration du SCoT, notamment sur les sujets fonciers sensibles (ZAN, recul du trait de côte, formes urbaines durables).

□ Appuyer la formalisation d'OAP locales en lien avec l'habitat

- Proposer **aux communes la co-construction d'esquisses d'OAP sectorielles, sur les sites repérés dans le PLH comme stratégiques (centre-bourg, dents creuses, polarités urbaines).**
- S'appuyer sur les résultats du diagnostic foncier pour prioriser les secteurs à travailler.

□ Capitaliser les démarches en vue d'un futur cadre d'harmonisation

- Mettre en place une fiche de suivi simplifiée des documents d'urbanisme à l'échelle de la CARL, pour assurer le suivi de leur compatibilité avec le PLH.
- Lancer, à moyen terme, une réflexion sur un cadre de référence commun (gabarits, formes urbaines, gestion des risques...) à intégrer dans les futurs documents d'urbanisme.

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, DEAL, EPF Terres Caraïbes (mobilisé en tant que partenaire technique), bureaux d'études, opérateurs

Moyens humains et financiers

- **Appui technique interne** : mobilisation du référent habitat / urbanisme (environ 0.1 EPT).
- **Appui ponctuel en ingénierie** (animation d'ateliers, AMO OAP, pré-cadrage PLU).
- **Mobilisation d'aides de l'État (DEAL)** pour la planification, notamment dans les communes en carence de PLU.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Animation du groupe urbanisme/habitat	X	X	X	X	X	X
Appui aux procédures PLU en cours	X	X	X			
Intégration des enjeux du PLH dans le SCoT	X	X	X			
Évaluation et ajustement de la compatibilité PLU/PLH	X	X	X	X	X	X

Indicateurs de suivi

- Nombre de réunions du groupe de travail urbanisme/habitat
- Nombre de documents d'urbanisme accompagnés ou mis en compatibilité avec le PLH
- Nombre d'OAP ou orientations habitat intégrées dans les PLU
- Réalisation du pré-cadrage habitat/foncier dans le cadre du futur SCoT
- Réalisation d'ateliers ou d'actions de sensibilisation à l'urbanisme de projet (à destination des communes)

ACTION N°14 : Renforcer la gouvernance et l'accompagnement de l'habitat

Principale orientation concernée

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

Contexte

La mise en place du premier Programme Local de l'Habitat de la CARL représente une opportunité majeure pour structurer et renforcer les politiques locales en matière d'habitat sur le territoire. Ce PLH doit permettre d'**harmoniser** les pratiques entre les différentes communes, de partager une **vision commune** des enjeux et de garantir un niveau de compétence homogène parmi les acteurs impliqués.

Les enjeux liés à l'habitat sont particulièrement sérieux et nécessitent une montée en compétence de la Communauté d'Agglomération ainsi que des communes. Bien que l'arsenal réglementaire et les dispositifs de soutien existent, leur efficacité repose sur une maîtrise fine de leur mise en œuvre. Une **meilleure connaissance des outils disponibles** et de leurs **conditions d'application** est essentielle pour maximiser leur impact.

Par ailleurs, ce PLH est l'occasion de **structurer le travail partenarial**, un aspect parfois insuffisamment développé. Un manque de coordination entre les acteurs peut nuire à la fluidité des procédures et limiter l'efficacité des actions mises en place. Il est donc primordial de renforcer les **synergies** entre les différents partenaires et la **gouvernance** (collectivités, services de l'État, associations, bailleurs, etc.) afin d'optimiser l'accompagnement des habitants.

Enfin, si les pouvoirs publics jouent un rôle clé, ils ne peuvent pas tout faire seuls. L'habitat est avant tout une question de propriété privée, et ce sont les **propriétaires qui détiennent la maîtrise de leur logement**. Une communication renforcée et des actions de **sensibilisation auprès du grand public** sont donc indispensables pour que les ménages puissent pleinement se saisir des dispositifs existants et devenir **acteurs de l'amélioration du parc de logements**.

Objectifs

- Renforcer la coordination des acteurs
- Optimiser le pilotage des politiques de l'habitat
- Accompagner les communes avec une ingénierie adaptée
- Articuler l'habitat avec les autres politiques sectorielles
- Encourager l'implication et le pouvoir d'agir des habitants

Modalités de mise en œuvre

- ☐ **Accompagner la montée en compétence du service habitat de la Riviera du Levant, des agents et élus communaux et communautaires**
 - Assurer des **formations** sur des thématiques diverses
- ☐ **Structurer une stratégie d'intervention financière de la collectivité à partir des priorités stratégiques et des finances intercommunales**
 - Elaborer un **règlement d'intervention** de la collectivité pour financer :
 - la production locative sociale en neuf et en acquisition-amélioration
 - la production de logements en accession abordable à la propriété

Etudier, en lien avec les services de l'Etat, la possibilité de se voir déléguer la gestion des aides à la pierre de l'Etat

- Identifier les impacts sur les moyens humains, le pilotage, la gouvernance, l'articulation des procédures

Poursuivre le travail de dialogue avec les différents partenaires de la Communauté d'Agglomération

- Organiser des temps d'échanges réguliers avec les opérateurs du logement
- Accompagner les communes dans le dialogue avec les opérateurs
- Echanger au moins annuellement avec les communes pour faire le point sur leur feuille de route du PLH, et les accompagner en cas de difficulté d'avancement des projets

Mieux informer les administrés sur leurs droits et les dispositifs mobilisables

- **Communiquer** via la presse / journaux locaux sur les actions, manifestations, dispositifs liés à l'habitat
- Poursuivre et renforcer les **partenariats avec l'ADIL**
 - Soutenir un renforcement des permanences de l'ADIL sur l'information au logement, et améliorer la communication sur ces permanences
 - Faciliter le mode d'inscription aux permanences pour le grand public
- Envisager la mise en place d'un **guichet unique** de l'habitat pour renseigner et informer les ménages sur toute question relative au logement (rénovation, adaptation, accès, maintien dans le logement)

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, ADIL, DEAL, conseil départemental, Région, ARMOS...

Moyens humains et financiers

- **Actions de communication, animations, formations** : budget estimé à 15 000 € HT /an, mutualisé avec le budget du service communication de la CARL. *Subventions possibles.*
- **AMO pour l'élaboration du Règlement d'intervention de la CARL** : budget estimé à 20 000 € pour définir le niveau d'aide de la CARL pour le développement de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée à la propriété, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'amélioration du parc privé, la sortie de vacance...
- **Partenariats (adhésions et conventionnements)** :
 - **ADIL** : 21 224 € HT /an actés jusqu'en 2025. A renouveler à partir de 2026
 - **EPF Terres Caraïbes** : hypothèse de 6 500 € HT en année 1 du PLH à 50 000 € HT/an sur les deux dernières années du PLH, à approfondir avec l'EPF. Financements complémentaires à prévoir éventuellement pour l'entité OFS.
 - **AIS Guadeloupe** : budget prévisionnel de 10 000 € HT/an.
- **Délégation des Aides à la Pierre** : de 1 à 2 ETP à prévoir le cas échéant, pour assurer l'instruction des dossiers.
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Règlement d'intervention financière communautaire		x				

Indicateurs de suivi

- Nombre de conventions partenariales conclues
- Nombre de formations réalisées

ACTION N°15 : Assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du PLH**Principale orientation concernée**

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

Contexte

Pour garantir l'efficacité et la pertinence des actions engagées dans le cadre de ce premier PLH, il est essentiel de mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation structuré tout au long de sa mise en œuvre.

Au titre de l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier constitue une obligation réglementaire. Cet observatoire doit permettre d'analyser l'évolution des marchés foncier et immobilier, ainsi que l'offre foncière disponible sur le territoire. Conçu comme un véritable outil d'aide à la décision, il aura pour mission d'éclairer la Communauté d'Agglomération sur l'état d'avancement du PLH et d'identifier, si nécessaire, les ajustements à apporter en fonction des évolutions sociales et démographiques.

De même, la réalisation de bilans de la mise en œuvre du PLH est obligatoire (Article L302-3 du CCH).

La mise en place d'instances d'animation et de suivi sera essentielle pour faire vivre le PLH et garantir sa mise en œuvre efficace.

Objectifs

- Vérifier l'atteinte des objectifs fixés
- Adapter les actions en fonction des réalités locales
- Ajuster, le cas échéant, les objectifs de production de logements
- Partager les résultats et valoriser les actions menées

Modalités de mise en œuvre

- ❑ **Mettre en place des instances techniques et politiques d'animation et de suivi du PLH**
 - Mettre en place des comités techniques et de pilotage pour piloter et suivre la mise en œuvre des actions du PLH
 - Définir la composition de ces comités
 - Définir la fréquence des réunions (à minima un/an par comité, plus selon les besoins)
- ❑ **Mettre en place et animer l'observatoire de l'habitat et du foncier (action obligatoire : L302-1 CCH)**
 - Conformément à l'article L302-1 du CCH mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire
 - Intégrer à l'observatoire des indicateurs permettant de faire le suivi des différentes actions du PLH
- ❑ **Réaliser des bilans de la mise en œuvre du PLH (Action obligatoire (Article L302-3 du CCH)) :**
 - Un bilan annuel qui comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé, avec délibération de l'EPCI
 - Des bilans à mi-parcours et de fin du PLH (3 et 6 ans) : à soumettre pour avis au représentant de l'Etat et au CRHH
- ❑ **Poursuivre le suivi du parc locatif privé :** Poursuivre la Convention avec l'ADIL pour la mise en place de l'Observatoire Local des Loyers

Pilotage et partenaires associés

- **Pilotage** : CARL
- **Partenaires associés** : communes, DEAL, bailleurs sociaux, opérateurs...

Moyens humains et financiers

- **Observatoire Habitat/Foncier** : estimation de 25 000 € HT pour financer une AMO
- **Observatoire des Loyers (avec l'ADIL)** : 18 667 € HT/an.
- **Moyens humains** : environ 0.1 ETP pour assurer le suivi et animation de l'action.

Calendrier de mise en œuvre

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de l'observatoire Habitat/Foncier	x	x				
Bilans annuels du PLH	x	x		x	x	
Bilan mi-parcours du PLH			x			
Bilan final du PLH						x

Indicateurs de suivi

- Mise en place de l'observatoire
- Réalisation des bilans
- Nombre d'instances mobilisées

SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS PREVISIONNELS

Les tableaux ci-dessous recensent les estimations de financements nécessaires pour les différentes actions, qu'il s'agisse de dépenses d'ingénierie ou de subventions que la CARL pourrait mettre en place pour encourager leur mise en œuvre. Ces dépenses peuvent bénéficier de subventions de tiers (Etat, Région, Banque des Territoires, Union Européenne...) ce qui permettrait de minimiser le reste à charge pour la CARL.

Ces tableaux sont des outils d'aide à la décision, à la main de la CARL, ayant pour but d'engager les arbitrages politiques et techniques à l'issue du 1^{er} arrêt ou à défaut, de l'approbation du PLH. Des niveaux de priorité et d'effet levier (fort, modéré, faible) sont proposés pour chaque type de dépense afin de faciliter l'aide à la décision.

Montants estimatifs des dépenses d'ingénierie

N° Action	Modalité d'action	Niveau de priorité	Type de dépense	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL PLH
12	Elaboration stratégie foncière	Fort	Inv.		235 000 €					235 000 €
3	Activation CIL + élaboration CIA / PPGDID	Fort	Fonct.	60 000 €						60 000 €
2	Etude meublée de tourisme	Faible	Fonct.		40 000 €					40 000 €
14	Animation/communication/formations grand public/élus	Fort	Fonct.	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
4	Etude calibrage accession sociale (PSLA / BRS)	Faible	Fonct.		20 000 €					20 000 €
14	Elaboration règlement d'intervention CARL	Faible	Fonct.		20 000 €					20 000 €

	(parc locatif / accession à la propriété)									
9	Etudes pré-opérationnelles OPAH (reste à charge CARL)	Modéré	Fonct.		80 000 €					80 000 €
9	OPAH : suivi/animation (reste à charge CARL)	Modéré	Fonct.	40 000 €	40 000 €	60 000 €	60 000 €	80 000 €	80 000 €	360 000 €
9	Animation-suivi du PIG Pacte Territorial hors périmètre OPAH	Modéré	Fonct.	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
9	Cartographie biens sans maître, abandon manifeste	Modéré	Fonct.		50 000 €					50 000 €
11	MOUS relogement zone à risque	Modéré	Fonct.		30 000 €	30 000 €				60 000 €
10	POPAC	Modéré	Fonct.		100 000 €	100 000 €	100 000 €			300 000 €
14	Partenariat ADIL	Fort	Fonct.	21 224 €	21 224 €	21 224 €	21 224 €	21 224 €	21 224 €	127 344 €
14	Partenariat EPF Terres Caraïbes	Fort	Fonct.	6 470 €	10 000 €	20 000 €	20 000 €	50 000 €	50 000 €	156 470 €
14	Partenariat OFS	Fort	Fonct.		2 000 €	2 000 €	2 000 €	5 000 €	5 000 €	16 000 €

	Terres Caraïbes									
14	Partenariat AIS Guadeloupe	Fort	Fonct.		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
15	Observatoire des loyers	Faible	Inv.	18 667 €	18 667 €	9 334 €				46 668 €
15	Observatoire habitat / foncier	Fort	Inv.		25 000 €					25 000 €
TOTAL	TOTAL			191 361 €	746 891 €	297 558 €	258 224 €	211 224 €	211 224 €	1 916 482 €
	dont dépenses de fonctionnement			172 694 €	468 224 €	288 224 €	258 224 €	211 224 €	211 224 €	1 609 814 €
	dont dépenses d'investissement			18 667 €	278 667 €	9 334 €	- €	- €	- €	306 668 €
	Par niveau de priorité	Faible		18 667 €	98 667 €	9 334 €	- €	- €	- €	126 668 €
		Modéré		70 000 €	330 000 €	220 000 €	190 000 €	110 000 €	110 000 €	1 030 000 €
		Fort		102 694 €	318 224 €	68 224 €	68 224 €	101 224 €	101 224 €	759 814 €
	Cout par habitant									29 €

Montants estimatifs des moyens budgétaires et subventions complémentaires de la CARL

Les montants présentés ci-dessous sont indicatifs et théoriques. Ils visent à estimer les dépenses globales que la CARL pourrait engager en fonction des objectifs fixés et des aides forfaitaires envisagées pour chaque unité financée.

Exemple : la CARL se donne pour objectif de produire 83 logements/an en accession aidée à la propriété. Si la collectivité met en place une aide forfaitaire de 5 000 €/logement, alors le budget annuel à consacrer à ce dispositif serait de 415 000 €/an.

N° Action	Modalité d'action	Niveau de priorité	Type de dépense	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL PLH
12	Constitution de réserves foncières	Fort	Inv.		1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	5 000 000 €
12	recettes rétrocessions foncières aux BS ?	Fort	Recettes					- 1 000 000 €	- 1 000 000 €	- 2 000 000 €

4	Aide accessio n à la proprié té	Fort	Inv.		415 000 €	415 000 €	415 000 €	415 000 €	415 000 €	2 075 00 0 €
3	Aide finance ment LLTS/LLS	Fort	Inv.		1 780 00 0 €	1 780 00 0 €	1 780 00 0 €	1 780 00 0 €	1 780 00 0 €	8 900 00 0 €
3	Soutien financie r spécifiq ue PLAI adapté	Faible	Fonct.	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	84 000 €
5	Soutien financie r adaptati on logemen ts (séniors /handic aps)	Modéré	Fonct.	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €
9	Prime sortie de vacance ?	Faible	Fonct.		150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	750 000 €
9	Frais d'acquis ition des biens sans maitre/ abando n	Faible	Inv.		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
7	Prime intermé diation locative	Faible	Fonct.		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
TOTAL	TOTAL		TOTAL	164 000 €	3 569 00 0 €	3 569 00 0 €	3 569 00 0 €	2 569 00 0 €	2 569 00 0 €	16 009 0 00 €
	dont dépenses de fonctionnement			164 000 €	344 000 €	344 000 €	344 000 €	344 000 €	344 000 €	1 884 00 0 €
	dont dépenses d'investissement			- €	3 225 00 0 €	3 225 00 0 €	3 225 00 0 €	3 225 00 0 €	3 225 00 0 €	16 125 0 00 €
	Par niveau de priorité	Faible		- €	224 000 €	224 000 €	224 000 €	224 000 €	224 000 €	1 134 00 0 €
		Modéré		150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €

		Fort	- €	3 195 00 0€	3 195 00 0€	3 195 00 0€	2 195 00 0€	2 195 00 0€	13 975 0 0€
	Cout par habitant								243 €

Estimation des moyens humains (en équivalents temps plein – ETP)

Moyens humains pour le suivi et animation des actions

Action	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Action 1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 2			0,05	0,05	0,05	0,05
Action 3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 5	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 8	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 9		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 10	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 11	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 12	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 13	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 14	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Action 15	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
TOTAL ETP	1,6	1,8	1,85	1,85	1,85	1,85

Moyens humains supplémentaires pour des dispositifs spécifiques

Action	Objet	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Action 1							
Action 2							
Action 3	Instruction dossiers de financements de logements locatifs sociaux		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 4							
Action 5							
Action 6							
Action 7							
Action 8							

Action 9	Suivi OPAH /PIG		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Action 10	Suivi POPAC		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Action 11	Suivi MOUS relogement		0,1	0,1			
Action 12							
Action 13							
Action 14	Prise de la Délégation des aides à la pierre			1	1	1	1
Action 15							
TOTAL ETP		0	1	2	1,9	1,9	1,9