

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

UNE EXPERTISE LOCALE ET UNE VISION GLOBALE
POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU LOGEMENT SOCIAL



ASSOCIATION
RÉGIONALE DES
MAÎTRES D'OUVRAGES
SOCIAUX DE LA
GUADELOUPE

SOMMAIRE



03 - EDITORIAL

01

04 - FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

- 05 - Historique
- 08 - Présentation des adhérents
- 10 - Organisation et fonctionnement
- 15 - Partenaires

02

16 - LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

- 17 - L'offre
- 23 - Focus sur la demande en logements
- 26 - L'occupation du parc et les priorités d'attribution
- 28 - La demande du parc et les priorités d'attribution

03

31 - FAIRE FACE À LA BAISSSE CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

- 32 - Une production en diminution
- 34 - Des financements à stabiliser et à imaginer
- 36 - Une conjoncture économique défavorable
- 37 - L'impact des enjeux structurels du territoire

04

39 - RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

- 40 - Mener la rénovation urbaine
- 41 - Réhabiliter le parc, nouvel enjeu de la stratégie des financeurs
- 45 - Adapter l'offre face au vieillissement de la population

05

47 - AGIR POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE INDISPENSABLE

- 48 - Deux défis à relever
- 49 - La décarbonation du secteur de la construction
- 50 - L'espoir du marquage R.U.P comme substitut au marquage CE



ÉDITORIAL

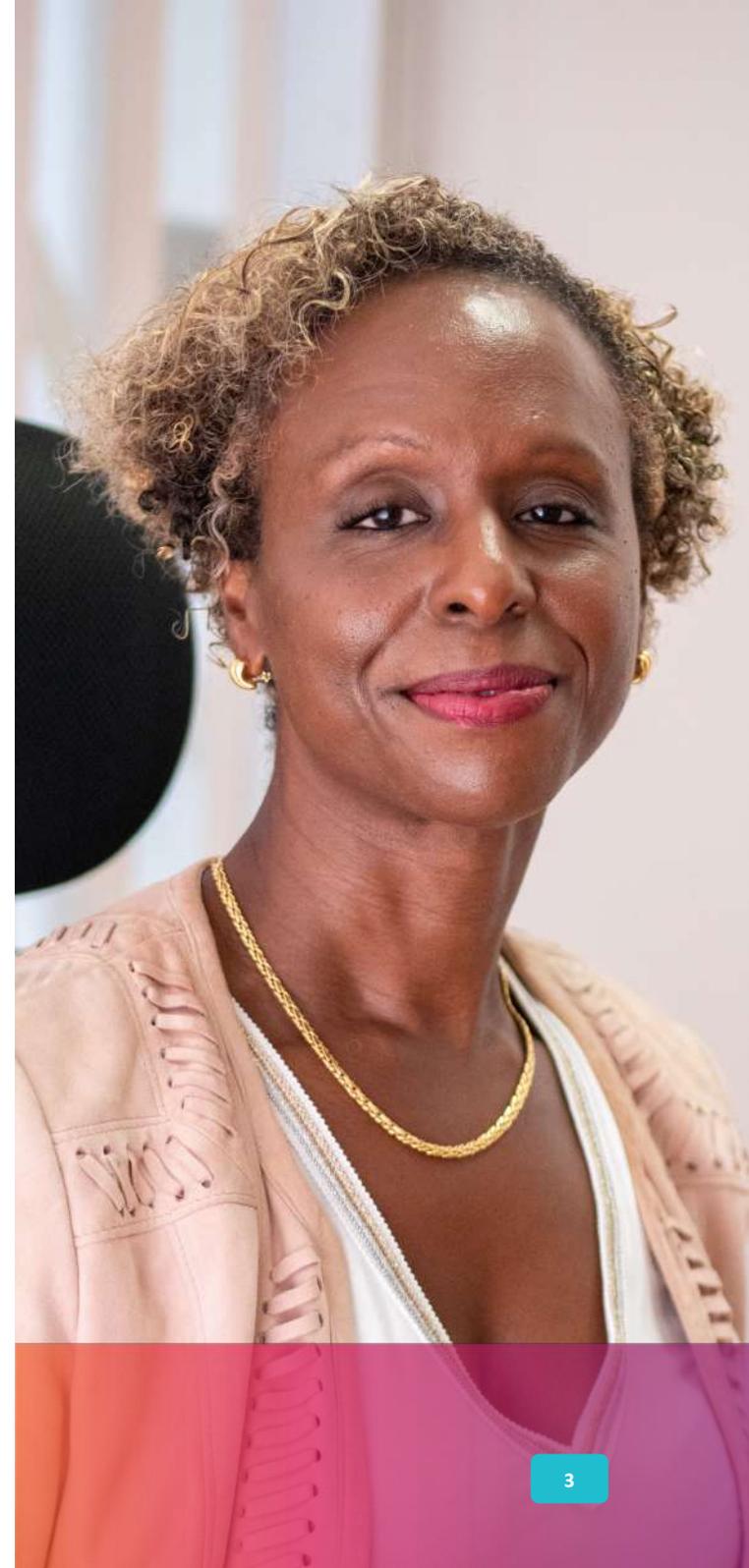
Quel avenir pour le logement social en Guadeloupe ? Mal-aimées et décriées, les résidences HLM logent pourtant près de 22% de la population guadeloupéenne. Au-delà de la nécessité de réhabiliter un parc historique prématurément vieilli par les affres climatiques, les cinq bailleurs sociaux réunis dans l'ARMOS contribuent pleinement au renouveau de la Guadeloupe. Bâisseurs, gestionnaires immobiliers et acteurs de la mixité sociale dans les quartiers... Tous sont au service des citoyens les plus précaires tout au long de la chaîne de leurs activités.

Comme tout acteur économique, les adhérents de l'ARMOS doivent se réinventer au gré des évolutions sociétales. Dans un territoire où la part des locataires seniors approchera la moitié de la population en 2050, il faudra produire des logements adaptés aux besoins d'une population en perte d'autonomie tout en proposant une offre aux plus jeunes. Au cœur des politiques d'aménagement du territoire qui prônent la sobriété foncière et la revitalisation des centres villes, l'ARMOS et ses adhérents participent à redonner espoir et à penser le cadre de vie au sein des grands programmes de développement que sont la Rénovation Urbaine ou les dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain.

Interlocutrice des acteurs de l'habitat que sont l'Etat local, les collectivités, les autres institutionnels et financeurs tout comme les associations œuvrant dans la sphère sociale, l'ARMOS contribue à transformer la Guadeloupe et à l'inscrire dans la transition écologique et climatique grâce à l'expertise de ses adhérents. Chaque commune, chaque quartier, chaque logement devra bénéficier de modes constructifs vertueux, alliant qualité des équipements et économies d'énergie tout en sauvegardant les vies et biens des personnes.

Notre ambition est claire : adapter notre modèle économique pour construire la ville de demain au cœur des urbanisations existantes et ainsi assurer la pérennité de nos sociétés.

Véronique ROUL
Secrétaire Générale de l'ARMOS Guadeloupe





01

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

L'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrages Sociaux (ARMOS) de la Guadeloupe est un acteur prépondérant de l'archipel dont l'impact sur la société guadeloupéenne est indéniable.

En fournissant des logements de qualité et en soutenant les résidents dans leur parcours de vie, ses adhérents contribuent à réduire la précarité et à promouvoir une société plus équitable et inclusive. De plus, en intégrant des pratiques durables, l'ARMOS participe activement à la préservation de l'environnement local.

L'ARMOS constitue une force de réflexion, d'alerte et de proposition auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales, au profit du logement social et de l'aménagement du territoire de la Guadeloupe.

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

HISTORIQUE

Créée en 1997, l'ARMOS Guadeloupe est un acteur économique majeur de l'archipel. En effet, elle constitue un rouage essentiel pour le développement et la gestion du logement social en Guadeloupe. Objectif : répondre aux besoins croissants de logements abordables et adaptés, dans le cadre de la mise en œuvre de politiques publiques visant à améliorer la qualité de vie des résidents guadeloupéens, en particulier ceux issus des milieux défavorisés.

Ses adhérents sont cinq organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte qui ont pour vocation l'aménagement et la construction des logements sociaux :

- La Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG)
- La Société d'Économie Mixte de Saint-Martin (SEMSAMAR)
- La Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré de la Guadeloupe « SA HLM » (SIKOA)
- La Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe (SEMAG)
- La Société Pointoise d'HLM de la Guadeloupe (SPHLM)

Ceux-ci regroupent la quasi-totalité de l'offre locative sociale en Guadeloupe et Saint-Martin.

- Un parc de plus de 38 000 logements
- Près d'un quart de la population logée

Les membres de l'ARMOS sont également des acteurs de l'aménagement du territoire. La SEMAG et la SEMSAMAR réalisent, en effet, près de la totalité des opérations d'aménagement de l'archipel.



HISTORIQUE

QUELQUES DATES MARQUANTES

1950

À partir des années 1950, la Guadeloupe a connu une urbanisation rapide. La migration interne des zones rurales vers les zones urbaines a augmenté, principalement vers Pointe-à-Pitre et ses environs, créant une demande accrue de logements.

« En 1950, l'Assemblée de l'Union française adopte une résolution recommandant au gouvernement des solutions pour soutenir la construction d'habitations bon marché (HBM), aux Antilles, en vue de remédier aux conditions précaires de l'habitat dans les deux villes principales. » ¹

« La loi du 21 juillet 1950 rend applicable aux Antilles, le Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat et la législation sur les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) qui remplacent les HBM. » ²

1960-1980

Les politiques publiques de logement social ont donné lieu à la mise en œuvre de programmes de construction d'Habitations à Loyer Modéré (HLM), visant notamment à fournir un habitat décent aux populations à faible revenu. Des quartiers entiers ont été planifiés et construits, avec des infrastructures de base comme l'eau courante et l'électricité, ce qui représentait une amélioration significative par rapport aux logements précaires antérieurs (cases).

« Entre 1958 et 1975, les sociétés immobilières assurent la gestion des vastes opérations immobilières menées dans les faubourgs et à la périphérie des deux principales villes des Antilles françaises (ndlr : Pointe-à-Pitre et Fort-de-France). Elles sont pilotées par l'État pour planifier la production de logements économiques. » ³

Pour exemple, le nombre de logements construits par la SIG entre 1960 et 1981 est passé de 781 à 10 000, principalement sur les territoires de Pointe-à-Pitre et des Abymes.

« La vaste opération de rénovation urbaine de Pointe-à-Pitre (1958-1982) menée dans les faubourgs situés de part et d'autre du cimetière (Cité de Bergevin) (...) permet la construction de presque 6000 logements économiques pour assurer le logement de près de 20000 habitants « décasés » à la Cité transit de Lauricisque dans l'attente de leur nouveau logement. » ⁴

¹ Extrait de l'étude « Le logement social aux Antilles (1946-1975) : une histoire post-coloniale des politiques publiques menées à la Guadeloupe et à la Martinique » de Roméo Terral et Mario Selise : <https://doi.org/10.4000/caravelle.14756>

², ³ et ⁴ Id.

⁵ Extrait du document « Les tours Gabarre presque 50 ans d'Histoire » de Cap Excellence :

<https://www.capexcellence.net/documentation/publications/1229-les-tours-gabarre-presque-50-ans-d-histoire/file>

« Pour répondre à un besoin vital, entre 1972 et 1975, la SA HLM (aujourd'hui SIKOA) construit trois tours identiques de 19 étages (les plus hautes des Départements Français d'Amérique) aux abords du quartier de Lauricisque. Ces tours « Gabarre », à loyer réduit, avec tout le confort, doivent accueillir en priorité les décasés. » ⁵

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

HISTORIQUE

QUELQUES DATES MARQUANTES

1980

Cette décennie correspond à une période de transformation significative, notamment avec l'émergence des grands ensembles diffus, c'est-à-dire des logements sociaux à grande échelle, souvent composés de plusieurs immeubles et pavillons répartis sur une large zone.

1989

Le passage du cyclone Hugo a causé des destructions massives. Nombre d'habitations en Guadeloupe ont été endommagées ou détruites, particulièrement les logements précaires et les structures en bois. La reconstruction est alors une priorité, avec des efforts concentrés sur la construction de logements plus résistants aux cyclones. Des normes de construction plus strictes sont mises en place pour garantir la résilience des nouvelles habitations.

1990-2000

Les autorités locales et les bailleurs se sont axés sur la modernisation des logements sociaux existants, en rénovant les HLM et en améliorant les infrastructures. De nombreux quartiers anciens ont été réhabilités, souvent dans le cadre de programmes de rénovation urbaine, visant à améliorer les conditions de vie et à réduire la marginalisation sociale.

DEPUIS 2008

Un accent croissant est mis sur la durabilité environnementale, avec des projets d'éco-quartiers et des constructions respectueuses de l'environnement.

Exemple aux Abymes du Programme National pour la Rénovation Urbaine (RUZAB) et Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Cap Excellence (RUCAP) : « **Le quartier de Grand Camp est quasiment entièrement réaménagé (environ 1 000 démolitions) avec un ambitieux projet urbain : mixité sociale avec construction de 400 logements libres, 10 000 m² d'équipements (enseignement, culture, social...) et 10 000 m² de commerces/bureaux. (...).**

Au-delà d'un simple projet immobilier, la concession d'aménagement confiée au groupement SIG/SEMAG est en outre une opportunité pour constituer un maillage drainant les quartiers et une offre de déplacements alternatifs (mail piétonnier, nouvelle entrée dans le quartier). Y sera développé le concept de cité jardin alliant fronts de bâti et résidentialisations en cœur d'îlots. »⁶

Construite en 1993 et gérée par le bailleur social la SIG, la résidence Les Barbades située au Moule a changé de visage, grâce à d'importants travaux de réhabilitation et de confortement sismique. Cette transformation des 261 appartements a nécessité deux ans de travaux (2021 à 2023) et un budget de plus de 12 millions d'euros.

Depuis 2012, la SPHLM joue un rôle clé dans la promotion de l'accession sociale à la propriété, en construisant des logements destinés à être vendus aux familles à revenus modestes.

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

PRÉSENTATION DES ADHÉRENTS

L'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrages Sociaux de la Guadeloupe (ARMOS) regroupe cinq organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte :

- La Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG)
- La Société d'Économie Mixte de Saint-Martin (SEMSAMAR)
- La Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré de la Guadeloupe « SA HLM » (SIKOA)
- La Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe (SEMAG)
- La Société Pointoise d'HLM de la Guadeloupe (SPHLM)

Du fait de leurs statuts juridiques, les membres de l'ARMOS travaillent au nom de l'intérêt général de la Guadeloupe.

Les bailleurs sociaux et l'ARMOS emploient 445 collaborateurs. Ils se différencient par :

- Leur structure juridique : SEM, ESH, Coop d'HLM
- Leur volume : l'un des adhérents possède près de la moitié du parc
- Leur localisation : ils sont presque tous présents à des niveaux différents à Saint-Martin, en Martinique et en Guyane
- Leur cœur de métier : certains sont aussi des aménageurs ; un des opérateurs s'est spécialisé dans l'accession sociale à la propriété

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

PRÉSENTATION DES ADHÉRENTS



LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA GUADELOUPE (SIG)

Créée en 1950, la SIG est une filiale du groupe CDC Habitat, et plus précisément une Société Immobilière d'Outre-Mer (SIDOM). Elle demeure le premier bailleur social de la Guadeloupe, avec un patrimoine de 19 000 logements locatifs sociaux et intermédiaires, des locaux commerciaux et des programmes en accession répartis sur tout le département.

WWW.SIG-GUADELOUPE.FR



LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE SAINT-MARTIN (SEMSAMAR)

Créée en 1985, la SEMSAMAR est un aménageur, bailleur social et opérateur immobilier. Elle conçoit des solutions dans les domaines de l'aménagement de l'immobilier pour le compte des collectivités, de l'État, des entreprises privées et des particuliers. Elle gère 19 000 logements locatifs, sociaux et libres sur plusieurs territoires (chiffres de 2019).

WWW.SEMSAMAR.FR



LA SA HLM DE LA GUADELOUPE (SIKOA)

Créée en 1953, la SIKOA est un constructeur-bailleur, filiale du groupe national Action Logement. Elle offre des logements en location ou à la vente, à tous les ménages et aux salariés en particulier. Son parc compte plus de 7500 logements locatifs familiaux dont 178 places en foyer pour personnes âgées et maison relais (chiffres 2020).

WWW.SIKOA.FR



LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE LA GUADELOUPE (SEMAG)

Créée en 1987, la SEMAG a pour vocation de répondre aux enjeux de développement des Iles de Guadeloupe et de la Martinique par la réalisation d'études, la définition et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, de construction, par la production de logements locatifs et la gestion de sites touristiques majeurs. Elle gère 4893 logements en Guadeloupe et en Martinique, ainsi qu'un site touristique.

WWW.SEMAG.FR



LA SOCIÉTÉ POINTOISE D'HLM DE LA GUADELOUPE (SPHLM)

Créée en 1973, la SPHLM répond à l'origine aux importants besoins de construction de logements neufs et accessibles à tous dans l'agglomération de Pointe-à-Pitre. Elle gère plus de 2000 logements. Elle contribue aujourd'hui à offrir des parcours résidentiels ascendants aux ménages, en développant une activité d'accession à la propriété sous la forme de la location accession.

WWW.SPHLM.COOP

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

REPRÉSENTANTS DES STRUCTURES ADHÉRENTES



FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

ADMINISTRATEURS



Olivier BAJARD
Directeur général
de la SIG



Jean-Luc BENJAMIN
Directeur général délégué
de la SEMSAMAR



Thierry ROMANOS
Président de la
SIKOA



Jean-Pierre APPOLLINAIRE
Directeur du patrimoine et de la
gestion locative de la SEMAG



Dominique JOLY
Directeur général
de la SP HLM

SUPLÉANTS



Régis OGOLI
Directeur général
Délégué de la SIG



Klara KELLY
Directrice de la gestion
locative de la SEMSAMAR



Elsie ERICHER
Directrice du back office
de la SEMSAMAR



Alexandra DELUMEAU
Directrice des services à
la clientèle de la SIKOA

BUREAU DE L'ARMOS GUADELOUPE



Véronique ROUL
Secrétaire Générale⁷



Jean-Pierre APPOLLINAIRE
Trésorier

⁷ La secrétaire générale est l'unique salariée de l'ARMOS Guadeloupe, son salaire étant couvert par les cotisations des membres.

FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

4 MISSIONS GÉNÉRALES

- 1.** **Représenter les intérêts des bailleurs sociaux** auprès des pouvoirs publics et des autres acteurs du logement social.
- 2.** **Promouvoir la construction, la réhabilitation et l'amélioration** du parc de logements sociaux.
- 3.** **Développer des projets innovants** pour répondre aux besoins des Guadeloupéens en matière de logement.
- 4.** **Favoriser l'accès au logement social** pour tous les Guadeloupéens.





FOCUS SUR L'ARMOS GUADELOUPE

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de l'ARMOS s'est réuni à quatre reprises en 2023, tous les membres de l'Association étant systématiquement invités à participer aux travaux, conformément aux usages en vigueur.

Parallèlement à ces conseils, les mêmes administrateurs ont été conviés à de nombreuses « réunions thématiques » permettant suivi et arbitrages, notamment sur l'équilibre financier des opérations, le moyen de consolider le modèle économique du logement social.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

LES COMMISSIONS

Ce chapitre fait état des commissions en inter bailleurs sur les sujets récurrents.

COMMISSION DE GESTION LOCATIVE

Ce club regroupant les directeurs et/ou responsables de gestion locative et des services à la clientèle s'est réuni pour travailler essentiellement sur la mise œuvre de la gestion en flux et a entamé un travail de concertation pour la mise à jour de la grille de vétusté. Il s'est aussi scindé en créant un sous-groupe « Relogement » pour répondre aux besoins du projet de rénovation urbaine.

COMMISSION DIRECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Cette commission s'est réunie ponctuellement sur les surcoûts des marchés et également sur les modalités de contribution à l'étude de la CERC sur les coûts de construction des résidences collectives. Les échanges se sont concentrés sur les moyens d'améliorer la coopération avec les acteurs économiques de la construction (Fédération Régionale du Bâtiment et des Travaux Publics de Guadeloupe, concessionnaires). La préoccupation liée à la reconstitution de l'offre pour compenser les démolitions du projet de renouvellement urbain a aussi été largement partagée, tout comme la capacité du territoire à accueillir une offre sociale diversifiée et également répartie.

COMMISSION DIRECTEURS DE RESSOURCES HUMAINES

Une formation certifiante inter bailleurs pour les chargés d'opération a été mise en place.

COMMISSION PATRIMOINE

Ce club a échangé essentiellement à propos de la gestion des déchets.

COMMISSION SAISIE MUTUALISÉE DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

Cette commission s'est réunie afin d'analyser les types d'expérimentation de la mutualisation dans les autres territoires de l'Hexagone et d'Outre-mer.

PARTENAIRES

LES SERVICES DE L'ÉTAT

- Préfecture
- DEAL
- DEETS

LES COLLECTIVITÉS LOCALES

- Conseil régional
- Conseil départemental
- Cap Excellence
- Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre (CANGT)
- Communauté d'Agglomération de la Riviera du Levant (CARL)
- Communauté d'Agglomération du Nord Basse-Terre (CANBT)
- Communauté des communes de Marie-Galante
- Les communes et villes de Guadeloupe

LES INSTITUTIONS PUBLIQUES LOCALES

- Établissement Public Foncier de Guadeloupe (EPF)
- Banque des Territoires (BdT)
- Institut d'Émission des Départements d'Outre-Mer (IEDOM)
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

LES FÉDÉRATIONS

- USHOM
- USH/FNAR
- Fédération des EPL
- ARMOS - OI
- ARMOS - Guyane
- Les fédérations et associations de locataires

LES AUTRES PARTENAIRES

- Action Logement
- CERQUAL
- Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC)
l'ARMOS est membre de droit aux Comités directeurs et Assemblées générales
- Agence des 50 Pas Géométriques
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes (CROAG)
- Association pour la Formation Professionnelle continue des Organismes de Logement Social (AFPOLS)
- UDE MEDEF
- CERC Guadeloupe
- Association des Maires de Guadeloupe (AMG)
- Association Guadeloupéenne pour le Logement Social (AGLS), également financée par quatre des bailleurs présents sur le territoire
- ADIL Guadeloupe



02

LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

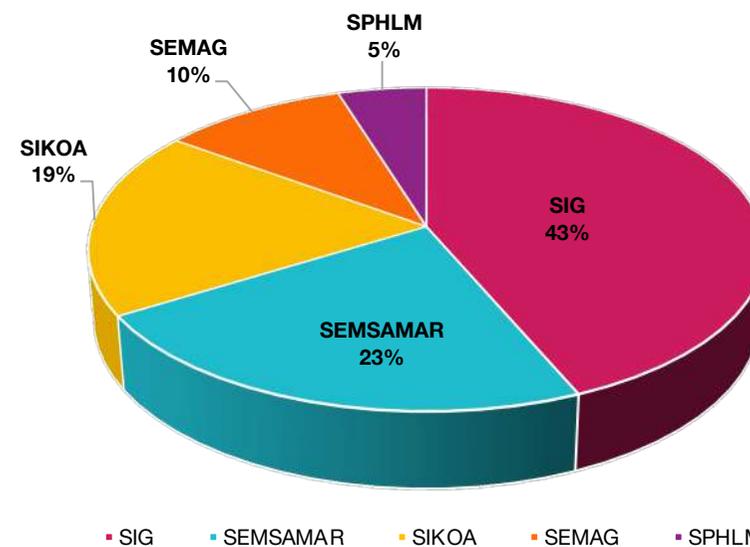
LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

L'OFFRE

Avec un patrimoine de plus de 39 000 logements sociaux (Saint-Martin inclus), les membres de l'ARMOS Guadeloupe logent près de 22% de la population.

BAILLEUR SOCIAL	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX
SIG	16 815
SEMSAMAR	8 955
SIKOA	7 402
SEMAG	4 016
SPHLM	1 906
TOTAL	39 094

Tableau 1. Répartition du volume du parc de logements sociaux



Graphique 1. Répartition du parc par bailleur (%)

Le parc des bailleurs sociaux de l'ARMOS Guadeloupe (hors Saint Martin) :

- 725 résidences (hors établissements spécialisés)
- 37 271 logements sociaux au total en 2023
- 31 des 32 communes de l'île couvertes

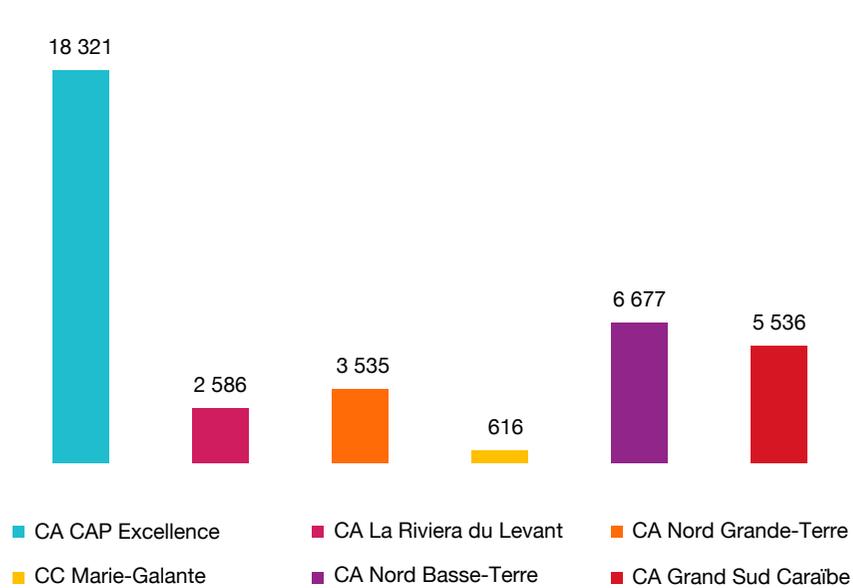
En Guadeloupe, seule la commune de Terre-de-Bas n'accueille aucun logement social.

L'OFFRE

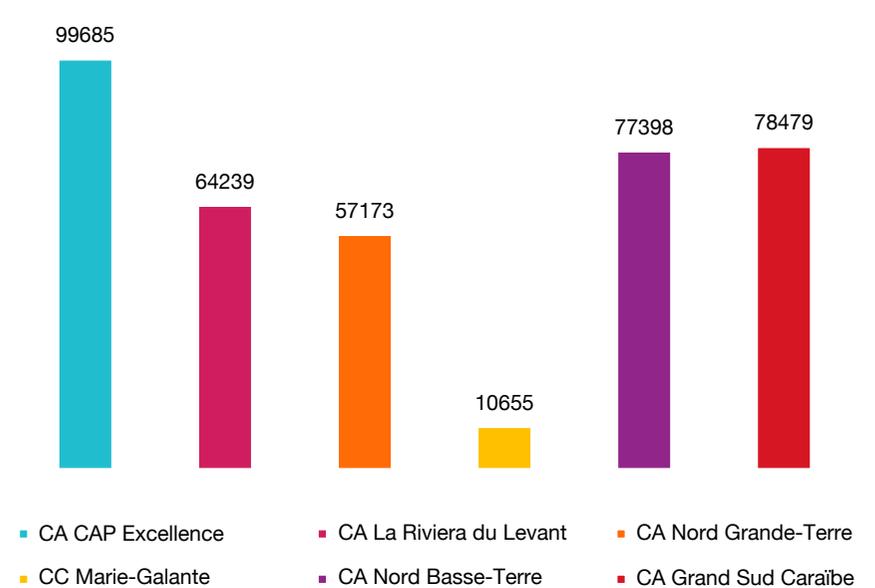
Le parc est toutefois caractérisé par une densité de couverture très hétérogène. Si la Communauté d'Agglomération (CA) Cap Excellence ne réunit que 26% de la population guadeloupéenne, elle accueille près de la moitié du parc social.

A contrario, la CA La Riviera du Levant (CARL) loge 17% de la population mais ne comprend que 7% des logements du parc. Ce territoire touristique est pourtant très attractif et nécessite donc un rattrapage pour loger les salariés qui travaillent dans ce secteur. De plus, il se trouve à proximité immédiate de la zone économique principale de l'île qu'est Cap Excellence.

Le Nord Grande-Terre et le Nord Basse-Terre connaissent une tendance identique, mais plus faible, sachant que ces communautés d'agglomération pâtissent d'un réseau routier et de transports en commun sous-dimensionnés par rapport au trafic existant.



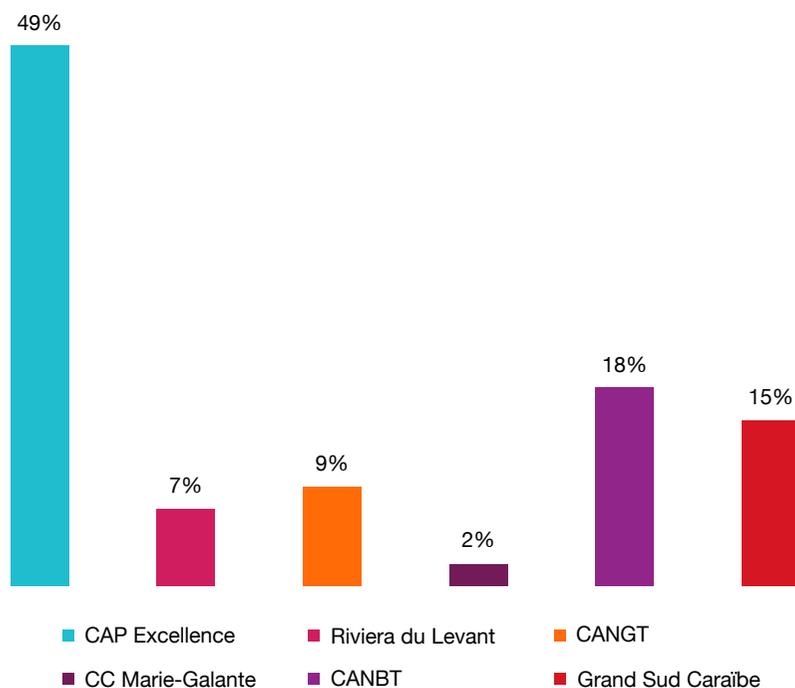
Graphique 2. Parc Locatif Social



Graphique 3. Répartition de la population par EPCI (nombres d'habitants)

LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

L'OFFRE



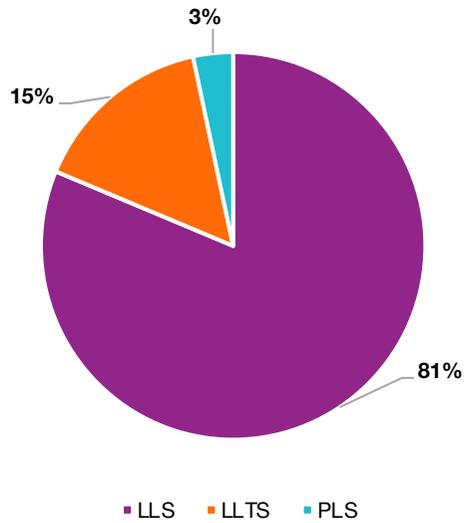
Graphique 4. Répartition du parc par Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) (en %)

- Communauté d'Agglomération (CA) de Cap Excellence
- CA La Riviera du Levant
- CA du Nord Grande-Terre (CANGT)
- Communauté de Communes de Marie-Galante (CCMG)
- CA du Nord Basse-Terre (CANBT)
- CA Grand Sud Caraïbe

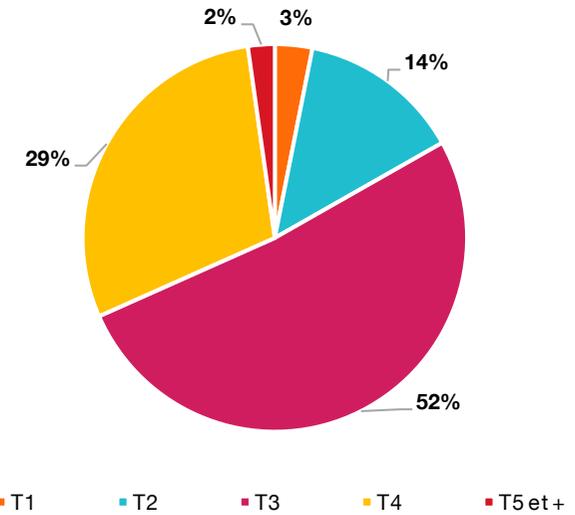
COMMUNE	PARC LOCATIF SOCIAL
LES ABYMES	9 742
BAIE-MAHAULT	3 761
POINTE-À-PITRE	4 818
CA CAP EXCELLENCE	18 321
LE GOSIER	892
SAINTE-ANNE	1 107
SAINT-FRANÇOIS	567
LA DÉSIRADE	20
CARL	2 586
ANSE-BERTRAND	121
LE MOULE	1 266
PETIT-CANAL	163
PORT-LOUIS	701
MORNE-À-L'EAU	1 284
CA NORD GRANDE TERRE	3 535
GRAND-BOURG	329
CAPESTERRE-DE-MARIE-GALANTE	70
SAINT-LOUIS	217
CC MARIE-GALANTE	616
DESHAIES	78
PETIT-BOURG	1 920
SAINTE-ROSE	996
LAMENTIN	2 279
GOYAVE	1 289
POINTE-NOIRE	115
CA NORD BASSE-TERRE	6 677
BAILLIF	232
BASSE-TERRE	1 696
BOUILLANTE	240
CAPESTERRE-BELLE-EAU	920
GOURBEYRE	836
SAINT-CLAUDE	747
TERRE-DE-HAUT	33
TROIS-RIVIÈRES	466
VIEUX-FORT	55
VIEUX-HABITANTS	311
CA GRAND SUD CARAÏBE	5 536
TOTAL GUADELOUPE	37 271

Tableau 2. Répartition du parc par commune

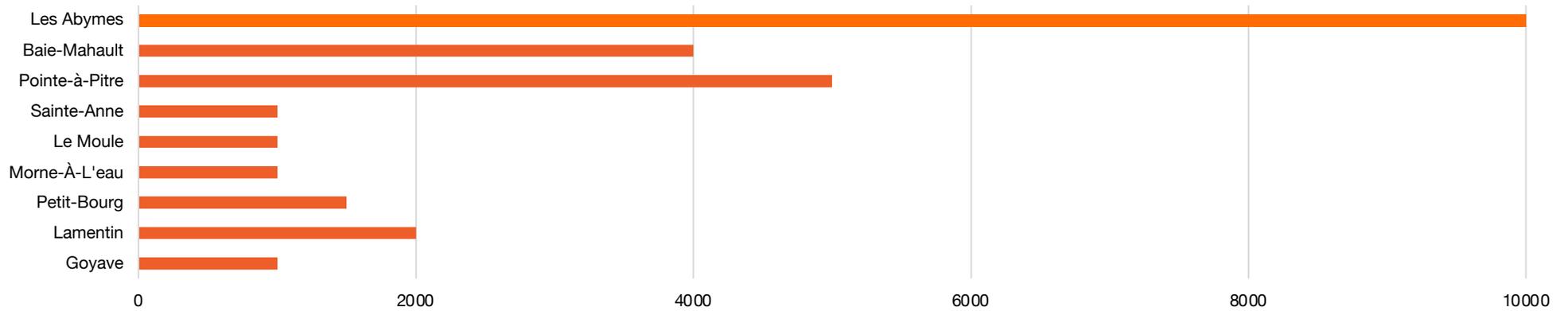
L'OFFRE



Graphique 5. Répartition du parc par type de financement



Graphique 6. Répartition du parc par typologie



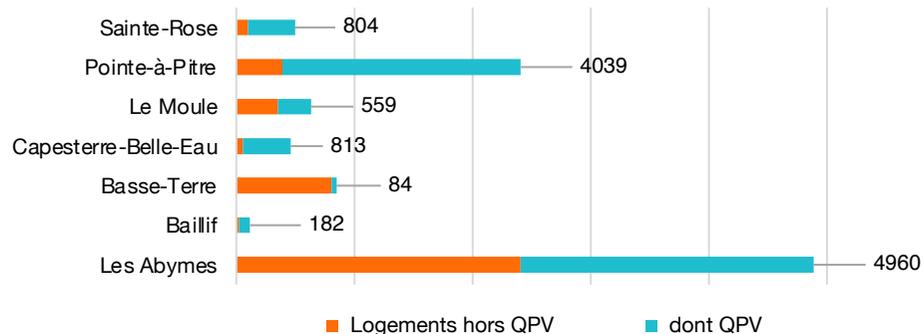
Graphique 7. Communes dont Nbre LS > 1000

L'OFFRE

FOCUS SUR LES VILLES AVEC QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

COMMUNES DONT LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EST SUPÉRIEUR À 1000

30% des logements sociaux sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) avec une proportion qui diffère selon les communes. Elle est supérieure à 80% des logements sociaux à Capesterre-Belle-Eau, Pointe-à-Pitre et Sainte-Rose contre 5% à Basse-Terre.

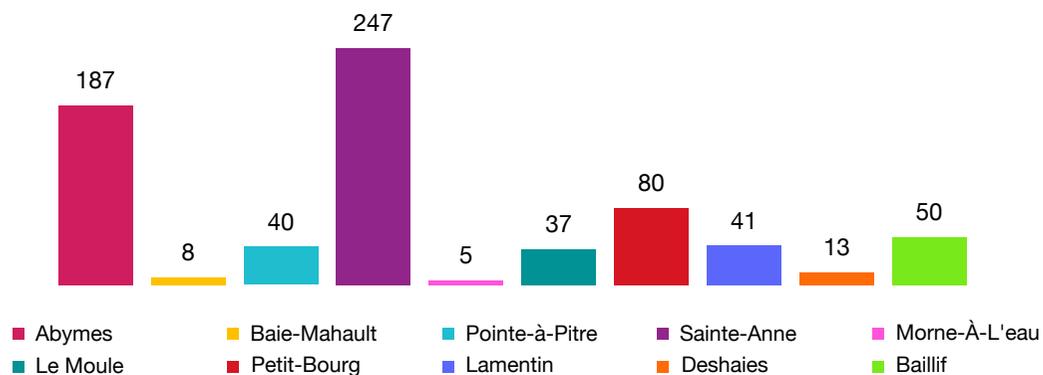


30% des logements sociaux sont situés dans les QPV, avec une proportion qui diffère selon les villes.

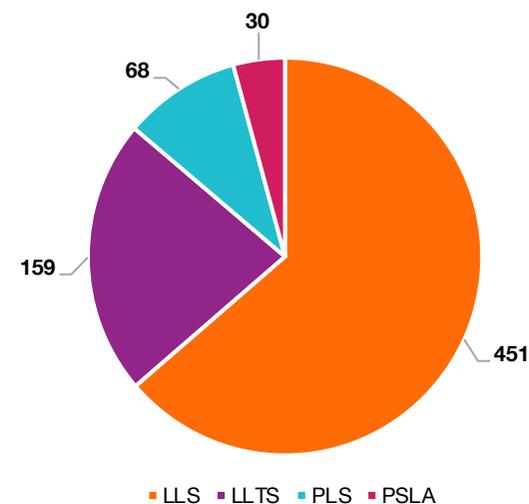
Graphique 8. Logements sociaux en QPV

LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS EN 2023 (OU MISES EN SERVICE)

708 logements ont été mis en service en 2023.



Graphique 9. Mise en service des logements 2023



Graphique 10. Livraisons par type de financement

L'OFFRE

NOM DE LA RÉSIDENCE	COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS				TOTAL
		NBRE LLS	NBRE LLTS	NBRE PLS	NBRE LGTS EN ACCESSION	
ODETTE SYLVESTRE	ABYMES	69	29	0	0	98
SONY RUPAIRE	PAP	28	12	0	0	40
WEST INDIES	ABYMES	0	0	0	12	12
FLORA	MOULE			37		37
FLEUR DE ROUCOU	LAMENTIN			31		31
FLERET	MORNE-À-L'EAU	5				5
GRAND BAS VENT	DESHAIES	13				13
VALLIER	ABYMES	36	15			51
MALOCA	ABYMES	18	8			26
MIRAMAR	BAILLIF	50				50
LES HAUTS DE LA DOLINE	SAINTE-ANNE	60	23	0	0	83
LES COTEAUX DE LA DOLINE	SAINTE-ANNE	59	25	0	0	84
LES DOLINES DU COUCHANT	SAINTE-ANNE	53	27	0	0	80
LE CLOS DE SAINT-JEAN	PETIT-BOURG	60	20	0	0	80
LES VILLAS DE KAZABEL	BAIE-MAHAULT				8	8
LES HAUTS DU THÉÂTRE	LAMENTIN				10	10
TOTAL		451	159	68	30	708

Tableau 3. Les mises en service



LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

FOCUS SUR LA DEMANDE EN LOGEMENTS

L'étude réalisée en 2017 par l'Établissement public foncier de Guadeloupe en partenariat avec la DEAL s'appuie sur deux scénarios :

- Un premier « au fil de l'eau » avec maintien du taux de croissance annuelle de la population et renouvellement du parc de 1%.
- Un deuxième « tendances Insee » avec ralentissement du taux de croissance annuelle de la population et renouvellement du parc de 1%.

FOCUS SUR LA DEMANDE EN LOGEMENTS

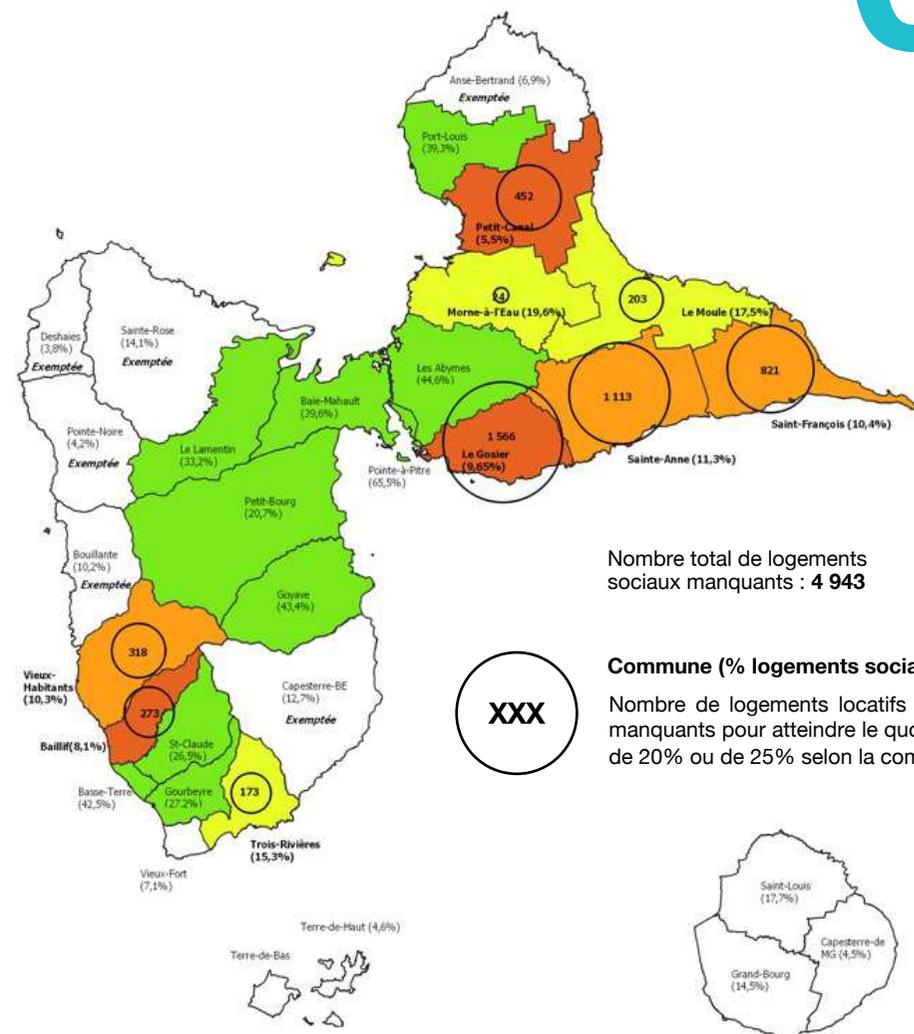
COMMUNES	LOGEMENTS EN 2018	RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2018	PARC SOCIAL EN 2020	HYPOTHÈSE BASSE	HYPOTHÈSE HAUTE	MOYENNE PAR AN	DONT RENOUVELLEMENT	DONT LOGEMENT SOCIAL	ESTIMATION 2030
BAIE-MAHAULT	14446	12979	4122	313	395	354,0	198	237	16318
LES ABYMES	30705	24241	9876	296	300	298,0	150	200	32481
POINTE-À-PITRE	10367	7885	5104	0	60	30,0	60	0	10007
CAP EXCELLENCE	55518	45104	19102	609	755	682	408	437	58806
BAILLIF	3094	2447	182	70	76	73,0	31	28	3598
BASSE-TERRE	6175	4633	1815	0	0	0,0	61	0	5443
BOUILLANTE	4080	3014	220	31	37	34,0	40	34	4008
CAPESTERRE-BE	10105	8111	941	116	133	124,5	97	67	10435
GOURBEYRE	4266	3323	839	38	45	41,5	41	0	4272
SAINT-CLAUDE	5892	4952	852	49	58	53,5	57	0	5850
TERRE-DE-BAS	720	475	0	13	14	13,5	6	0	810
TERRE-DE-HAUT	1049	725	33	2	3	2,5	11	0	947
TROIS-RIVIERES	5020	3591	396	26	33	29,5	47	43	4810
VIEUX-FORT	916	763	55	15	16	15,5	9	0	994
VIEUX-HABITANTS	4236	3241	260	25	31	28,0	41	43	4080
GRAND SUD CARAÏBE	45553	35274	5593	385	446	416	441	215	45246
LA DESIRADE	1092	679	20	9	10	9,5	11	0	1074
LE GOSIER	17024	12304	909	267	360	313,5	75	117	19886
SAINT-FRANCOIS	10826	5299	567	237	249	243,0	96	67	12590
SAINTE-ANNE	15579	10677	908	410	433	421,5	143	92	18921
LA RIVIERA DU LEVANT	44520	28959	2404	923	1052	988	325	276	52470
CAPESTERRE-DE-MG	2397	1518	69	7	19	13,0	19	13	2325
GRAND-BOURG	3737	2313	273	30	57	43,5	57	34	3575
SAINT-LOUIS	2266	1181	150	0	14	7,0	14	6	2182
MARIE-GALANTE	8401	5012	492	37	90	64	90	53	8083
DESHAIES	3137	1773	65	57	60	58,5	30	30	3479
GOYAVE	3743	3270	1227	23	29	26,0	37	0	3611
LAMENTIN	8690	7043	1888	96	109	102,5	78	18	8984
PETIT-BOURG	12155	10447	1826	284	307	295,5	116	18	14309
POINTE-NOIRE	4083	2772	116	0	0	0,0	39	53	3615
SAINTE-ROSE	10268	8074	988	114	130	122,0	101	56	10520
NORD-BASSE-TERRE	42076	33378	6110	574	635	605	401	175	44518
ANSE-BERTRAND	2938	1837	121	83	88	85,5	25	25	3664
LE MOULE	12844	9678	1277	185	204	194,5	116	54	13786
MORNE-À-L'EAU	9590	7438	1245	118	133	125,5	92	24	9992
PETIT-CANAL	4438	3588	170	55	62	58,5	42	50	4636
PORT-LOUIS	3545	2548	694	68	73	70,5	33	0	3995
NORD-GRANDE-TERRE	33355	25090	3507	509	560	535	308	153	36073
GUADELOUPE	229422	172818	37208	3037	3538	3288	1973	1309	245196

LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

FOCUS SUR LA DEMANDE EN LOGEMENTS

« Au 1^{er} janvier 2023, 19 communes doivent respecter un taux légal de 20 ou de 25 % de logements sociaux. Au total, 9 communes n'atteignent pas le taux requis par la loi pour un déficit cumulé de 4 943 logements. La communauté d'agglomération de la Riviera du Levant regroupe plus de la moitié du déficit (3 500 logements manquants). »⁸

« L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite « loi SRU ») fixe un seuil minimal de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération (au sens de l'INSEE) ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'au moins 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. »



Nombre total de logements sociaux manquants : 4 943

XXX

Commune (% logements sociaux)

Nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le quota légal de 20% ou de 25% selon la commune

Taux de logements sociaux parmi les résidences principales

- Inférieur à 10%
- Entre 10 et 15%
- Entre 15 et 20%
- Quota atteint (>20% ou 25%)
- Communes non concernées

Carte 1. Situation des communes au regard de l'article 55 de la loi SRU au 1^{er} janvier 2023.
Sources : DHUP / RPLS au 1^{er} janvier 2023

LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

L'OCCUPATION DU PARC ET LES PRIORITÉS D'ATTRIBUTION

En Guadeloupe, le parc est majoritairement localisé au sein ou à proximité des zones urbanisées, la Communauté d'Agglomération (CA) de Cap Excellence accueillant 49% des logements sociaux.

LA SYNTHÈSE DES ENREGISTREMENTS

Les demandes de logement social ont fortement augmenté en 2023, si bien que la part d'attribution de logement social en Guadeloupe a diminué. Il revient de noter que cette part est supérieure de 6,4% à celle de l'Hexagone.

GUADELOUPE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DEMANDE EN COURS DÉBUT PÉRIODE	11 073	11 856	11 701	10 366	10 510	12 804
DEMANDE EN COURS FIN PÉRIODE	11 850	11 741	10 376	10 444	12 859	14 971
PART ATTRIBUTIONS/ENS DEMANDES	20,2%	19,7%	21,9%	26,9%	28,2%	22,8%

FRANCE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DEMANDE EN COURS FIN PÉRIODE	2 114 564	2 162 927	2 157 802	2 262 299	2 425 263	2 612 303
PART ATTRIBUTIONS/ENS DEMANDES	22,7%	21,6%	18,1%	20,4%	18,8%	16,4%

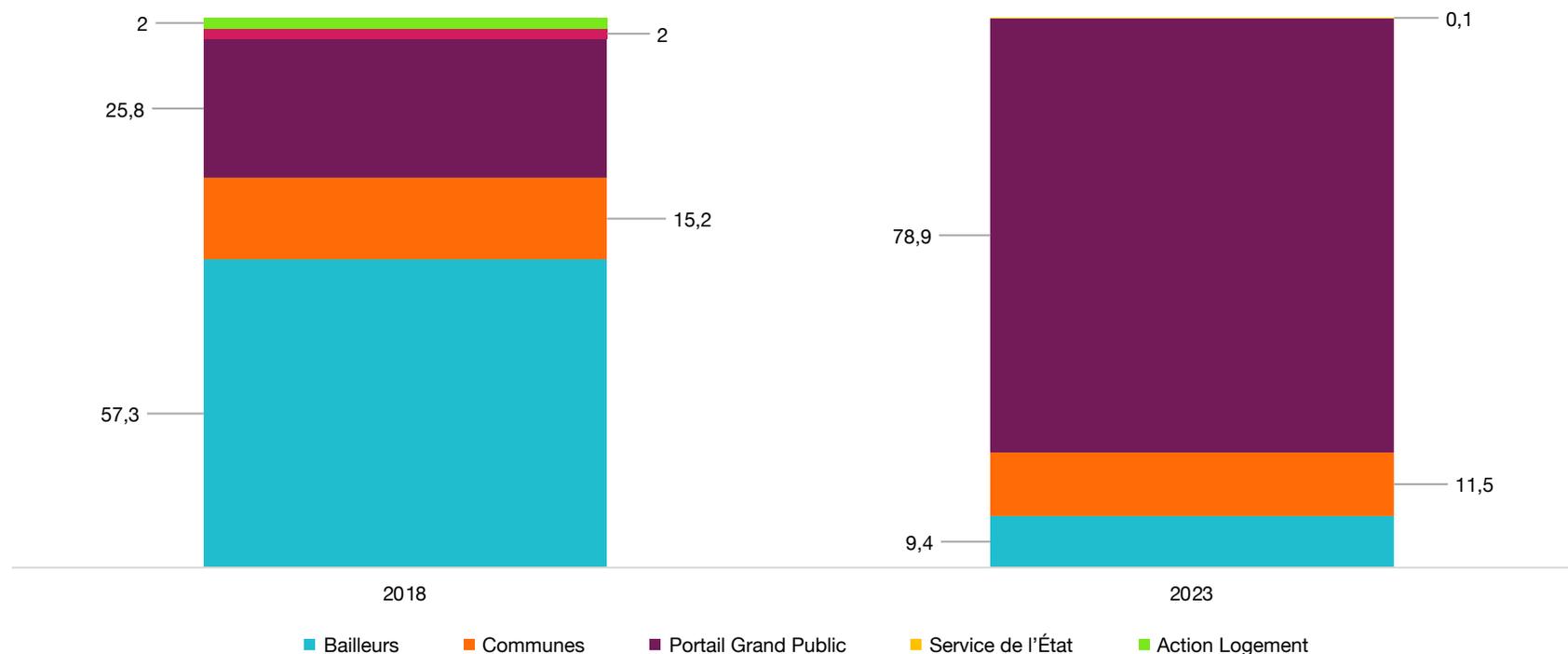
Tableau 5. Infocentre n°unique à fin déc 2023. Tableau tiré du « Bilan d'activités du SNE 2023 et perspectives » de la DEAL Guadeloupe, p.4.

LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

L'OCCUPATION DU PARC ET LES PRIORITÉS D'ATTRIBUTION

LA SAISIE DES DEMANDES

La dématérialisation de la saisie des demandes de logements sociaux permet à chacun d'enregistrer sa propre demande via le portail grand public. Au fil des ans, la part des demandeurs qui ont procédé comme tel est passée de 25,8% en 2018 à 78,9% en 2023. Cependant, une frange de la population ne parvient pas à l'utiliser, du fait de la fracture numérique ou d'illettrisme. Les bailleurs effectuent un réel travail d'accompagnement pour la saisie des dossiers des personnes ayant besoin d'assistance.



Graphique 11. Graphique tiré du « Bilan d'activités du SNE 2023 et perspectives » de la DEAL Guadeloupe, p.6.



LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

LA DEMANDE DU PARC ET LES PRIORITÉS D'ATTRIBUTION

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Le Système National d'Enregistrement (SNE) totalise pour la Guadeloupe **près de 15 000 demandes à fin décembre 2023.**

LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

LA DEMANDE DU PARC ET LES PRIORITÉS D'ATTRIBUTION

COLLECTIVITÉS	NOMBRES DEMANDES EN 2023	DONT EN PARC SOCIAL	DONT HORS MUTATION	DONT DATANT DE 3ANS ET +	DONT MOTIF PRIORITAIRE DALO	DEMANDEURS ÂGÉS DE 60 ANS OU +	DONT REVENUS INFÉRIEURS À 1000€	CHAMBRE T1	T2	T3	T4	T5 ET +
BAIE-MAHAULT	2 048	520	1 528	97	380	185	417	244	717	669	368	50
LES ABYMES	3 976	1 075	2 901	222	949	435	1 211	423	1 385	1 383	678	107
POINTE-À-PITRE	1 531	603	928	69	522	359	634	248	601	464	190	28
CAP EXCELLENCE	7 555	2 198	5 357	388	1 851	979	2 262	915	2 703	2 516	1 236	185
DESHAIES	60	8	52	3	5	11	22	11	19	20	8	2
GOYAVE	252	65	187	12	51	30	74	23	86	83	52	8
LAMENTIN	784	222	562	29	167	66	206	64	245	298	157	20
PETIT-BOURG	1 118	258	860	50	197	96	270	102	412	395	189	20
POINTE-NOIRE	44	6	38	0	6	5	24	13	15	8	7	1
SAINTE-ROSE	253	35	218	7	78	45	122	32	109	68	39	5
NORD-BASSE-TERRE	2 511	594	1 917	101	504	253	718	245	886	872	452	56
ANSE-BERTRAND	55	11	44	1	12	9	23	4	22	16	11	2
LE MOULE	681	121	560	36	159	120	252	67	260	224	115	15
MORNE-À-L'EAU	344	72	272	5	66	42	122	35	135	121	48	5
PETIT-CANAL	75	8	67	3	20	11	33	9	30	24	11	1
PORT-LOUIS	168	33	135	6	36	32	66	25	49	60	32	2
NORD-GRANDE-TERRE	1 323	245	1 078	51	293	214	496	140	496	445	217	25
BAILLIF	169	43	126	4	38	27	54	19	55	63	29	3
BASSE-TERRE	440	106	334	22	118	88	196	69	163	137	64	7
BOUILLANTE	69	9	60	1	16	6	27	9	22	17	19	2
CAPESTERRE-BELLE-EAU	269	42	227	13	79	55	118	28	102	96	38	5
GOURBEYRE	145	37	108	4	37	28	47	20	50	49	25	1
SAINT-CLAUDE	295	51	244	15	44	41	74	17	98	117	59	4
TROIS-RIVIÈRES	109	26	83	8	33	18	33	1	40	40	24	4
VIEUX-HABITANTS	94	17	77	2	19	13	30	8	25	38	22	1
AUTRES COMMUNES	12	3	9	1	3	0	3	0	5	5	1	1
GRAND SUD CARAÏBE	1 602	334	1 268	70	387	276	582	171	560	562	281	28
LA DÉSIRADE	97	8	89	3	17	13	24	10	27	43	16	1
LE GOSIER	739	104	635	43	161	83	237	91	277	253	104	14
SAINT-FRANCOIS	689	130	559	20	124	113	233	67	241	241	123	17
SAINTE-ANNE	303	49	254	27	69	69	148	42	104	94	60	3
LA RIVIERA DU LEVANT	1 828	291	1 537	93	371	278	642	210	649	631	303	35
CAPESTERRE-DE-MG	14	3	11	3	2	6	8	1	4	7	2	0
GRAND-BOURG	89	16	73	2	17	11	27	17	28	36	8	0
SAINT-LOUIS	54	7	47	0	19	12	24	6	25	14	7	2
MARIE-GALANTE	157	26	131	5	38	29	59	24	57	57	17	2
GUADELOUPE	14 976	3 688	11 288	708	3 444	2 029	4 759	1 705	5 351	5 083	2 506	331

Tableau 6. Tableau tiré du site de l'Observatoire de l'habitat de la DEAL Guadeloupe (<http://habitat971.com/>)

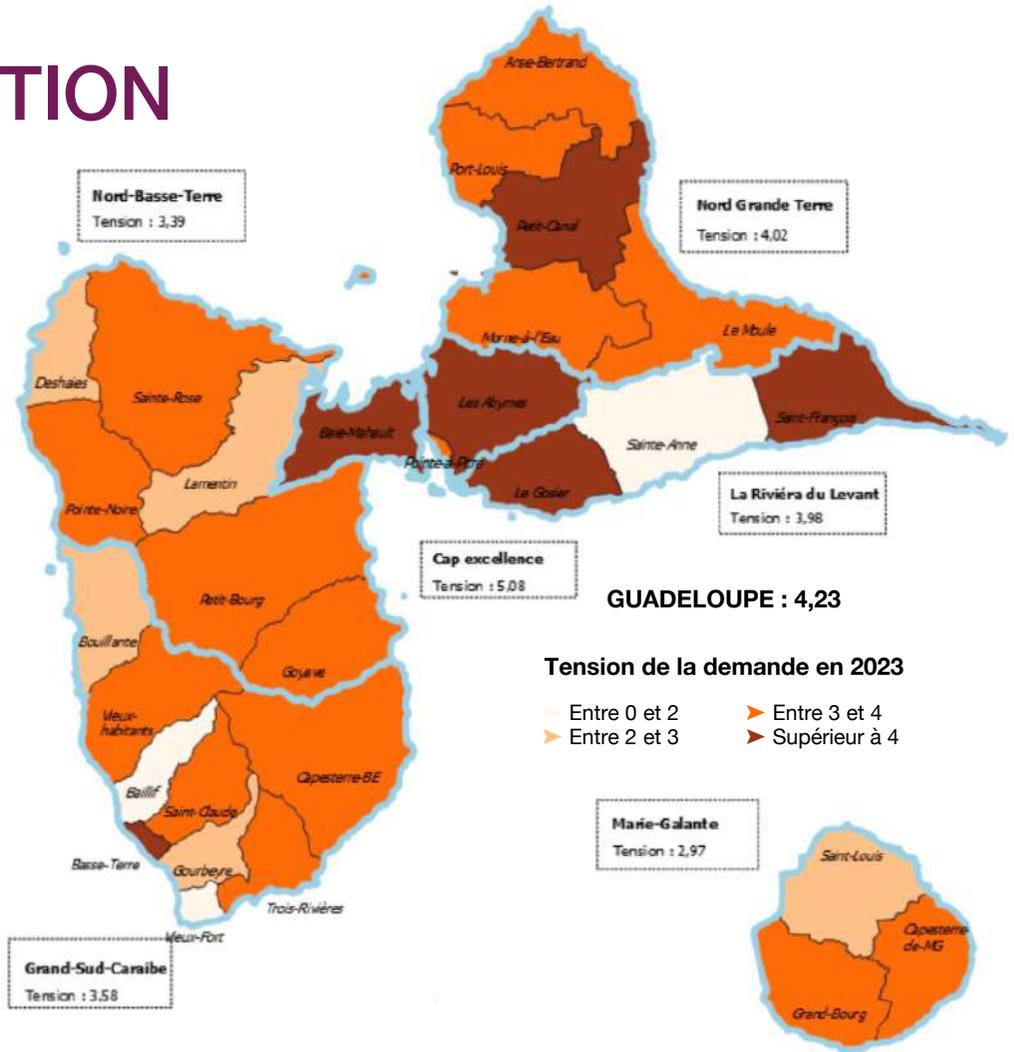
LE LOGEMENT SOCIAL EN GUADELOUPE EN CHIFFRES CLÉS

LA DEMANDE DU PARC ET LES PRIORITÉS D'ATTRIBUTION

LA TENSION DE LA DEMANDE ET PRIORITÉ D'ATTRIBUTION

La zone de la communauté d'agglomération de Cap Excellence est fortement demandée, notamment du fait de la présence de la zone industrielle de Jarry, poumon économique de la Guadeloupe.

Tension de la demande 2023
Rapport entre le nombre de demandes au 1er janvier 2022 et le nombre d'attributions en 2022 hors mutation interne (non logés déjà au sein du parc social existant)



Carte 2. Tension de la demande locative sociale en Guadeloupe en 2023.
 Sources : DEAL 971/HBD/Infocentre SNE 2023



03

FAIRE FACE À LA BAISSÉ CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

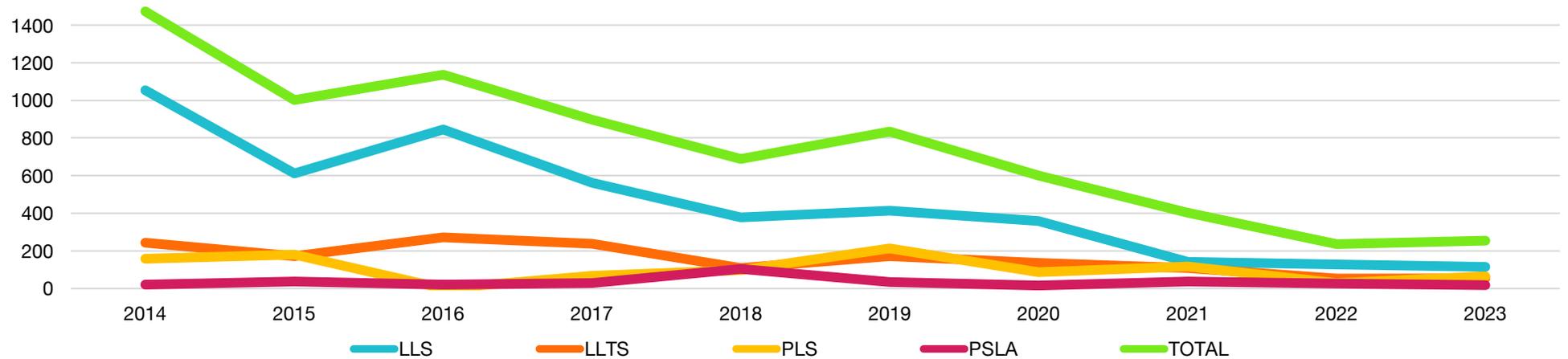
L'ARMOS Guadeloupe reste déterminée à répondre aux besoins changeants de la population guadeloupéenne et à contribuer positivement à l'évolution du territoire. Aussi, elle prévoit d'intensifier ses efforts en matière de construction de logements sociaux, de renforcer ses programmes d'accompagnement social et de continuer à innover dans le domaine du développement durable.

Cela suppose de pouvoir proposer une offre de logement diversifiée et ciblée sur la catégorie de locataires qu'elle souhaite attirer (logements séniors/ jeunes actifs/ étudiants/ salariés / femmes victimes de violence...).

FAIRE FACE À LA BAISSSE CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

UNE PRODUCTION EN DIMINUTION

La production de logements neufs poursuit son déclin en Guadeloupe, une tendance similaire à celle observée dans l'Hexagone, qui s'explique principalement en raison du coût élevé des matériaux, de leur transport et des enveloppes de travaux. En 2023, 253 agréments ont été accordés par la DEAL pour l'ensemble des bailleurs, contre 1473 en 2014. Cette réduction des crédits a été progressive sur les 10 dernières années avec une accélération depuis 2019.



Graphique 12. Évolution de la production (financée et PSLA) entre 2014 et 2023

TYPLOGIE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LLS	1054	613	844	563	378	413	359	141	129	115
LLTS	242	171	272	238	110	172	137	109	53	55
PART LLTS	18,7%	21,8%	24,4%	29,7%	22,5%	29,4%	27,6%	43,6%	29,1%	32,3%
PLS	157	180	0	67	97	213	88	116	28	65
TOTAL	1453	964	1116	868	585	798	584	584	210	235

L'évolution du PSLA reste relativement stable malgré l'intérêt porté à ce produit.

PSLA	20	38	20	29	104	35	16	36	26	18
------	----	----	----	----	-----	----	----	----	----	----

Tableau 7. Détail des Agréments par typologie de financement de 2014 à 2023. Source : DEAL



FAIRE FACE À LA BAISSÉ CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

UNE PRODUCTION EN DIMINUTION

Cette détérioration sectorielle post-plan de relance est exacerbée par l'impact annuel de l'augmentation des charges financières due à la hausse des taux du livret A.

À titre d'exemple, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) rapporte une « explosion des coûts des matériaux » de l'ordre de 30 à 40% entre 2019 et 2023. Après deux années de crise sanitaire et de ralentissement économique, il a été nécessaire de reconstituer les stocks et les marges. La guerre en Ukraine n'a fait qu'ajouter de l'incertitude et de l'instabilité.

À ce contexte économique vient s'ajouter la difficulté de mener à bien les opérations de réhabilitation du fait de :

- Causes conjoncturelles mais aussi structurelles.
- Des particularités locales marquées par un mille-feuille normatif.

En effet, il s'agit de prendre en compte tous les risques majeurs de notre territoire tropical situé au cœur de la Caraïbe : sismiques, volcaniques, mouvements de terrains, inondations et tsunamis. Cet empilement de normes, bien que protecteur, doit toujours être envisagé en tenant compte des coûts supplémentaires qu'il engendre.

Une dérogation temporaire pour augmenter la superficie financière, comme cela est pratiqué dans d'autres DROM, pourrait être envisagée. Cette mesure permettrait de mieux répondre aux besoins locaux en logement et de pallier les difficultés financières des bailleurs, en leur offrant une marge de manœuvre supplémentaire pour développer des projets de construction et de réhabilitation.

FAIRE FACE À LA BAISSÉ CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

DES FINANCEMENTS À STABILISER ET À IMAGINER

Dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM), le financement du logement social repose sur la mobilisation de la ligne budgétaire unique (LBU) et du crédit d'impôt. Chaque année, une enveloppe est attribuée à chaque territoire et administrée par les DEAL locales.

En Guadeloupe, les financements publics sont en berne. La LBU a subi une diminution progressive au cours des dix dernières années. Le phénomène a été amplifié par le transfert de crédits de l'État vers la Guyane et Mayotte, deux territoires qui doivent notamment résorber massivement d'importantes poches d'habitat insalubre et informel.

Tout en soutenant le principe de solidarité entre territoires, les bailleurs sociaux de Guadeloupe regrettent que la gestion de l'enveloppe LBU contribue à une rivalité entre DROM puisqu'elle suit une tendance à la baisse depuis une décennie au lieu d'être abondée au regard des besoins croissants des départements. Les territoires ultramarins ne doivent pas être mis en concurrence, et la LBU doit correspondre aux besoins réels de chaque territoire.

De plus, les organismes HLM font face à des demandes contradictoires des pouvoirs publics, qui exigent à la fois une stabilisation des coûts (les subventions au m² n'ayant pas ou peu augmenté) et une amélioration de la qualité de construction. Or, l'augmentation des coûts ne peut être compensée par l'augmentation des loyers de logements sociaux, plafonnés et qui sont déjà élevés si on tient compte des ressources financières de la population, le taux de pauvreté s'élevant à environ 30% en Guadeloupe.

Les pouvoirs publics soulignent que la diminution de la production est à nuancer au regard d'une plus grande rigueur dans l'analyse des opérations, qui excluent dorénavant en amont les projets considérés comme non-aboutis.

FAIRE FACE À LA BAISSÉ CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

DES FINANCEMENTS À STABILISER ET À IMAGINER

LE FINANCEMENT ACTION LOGEMENT : DOTATIONS, TITRES PARTICIPATIFS ET SUBVENTIONS

Signée en juin 2023 après d'âpres négociations, la convention quinquennale (2023-2027) entre Action Logement et l'État a permis de consolider le financement des opérations, avec une dotation de 1,7 millions d'euros.

Objectif : produire des logements locatifs abordables pour favoriser le lien emploi-logement, avec deux axes :

- Accompagner les organismes performants en termes de production, et ceux qui souhaitent le devenir :

Priorité 1 (aide à l'opération) : accompagner la production d'une offre nouvelle de logements abordables à destination des salariés

Priorité 2 (aide à l'opérateur) : acquérir des droits de réservation au profit des salariés en soutenant les acteurs du logement abordable

- Des contreparties en réservations locatives attendues au soutien d'Action Logement

Les modalités et les critères des contrats de prêts sont tout de même beaucoup moins favorables pour les opérateurs comparativement au Plan précédent (PIV). Les prêts sont aussi conditionnés à des exigences de normes de construction tout comme à la capacité des structures à attribuer les logements aux salariés, cible privilégiée d'Action Logement.

LE FRAFU, DISPOSITIF PRESQUE ABSENT DU TERRITOIRE

Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) qui permet le financement des aménagements secondaires dans les projets proposant des logements n'est toujours pas opérationnel sur le territoire, même si le Département a fait part de sa volonté d'y abonder. La DEAL et les collectivités de référence continuent à travailler sur sa mise en place sans en préciser le calendrier.

LE TRAIT DE CÔTE ET LA PROTECTION DES VIES HUMAINES

La relocalisation des populations et activités situées dans la zone des 50 pas géométriques ou dans des zones à risques en Guadeloupe est essentielle pour assurer leur sécurité face au recul du trait de côte, mais aussi aux menaces naturelles comme les inondations et les glissements de terrain. Cependant, reste la question du financement. Ce dernier pourrait provenir de fonds publics, de subventions européennes et de partenariats public-privé, assurant ainsi une gestion partagée et efficace des risques.



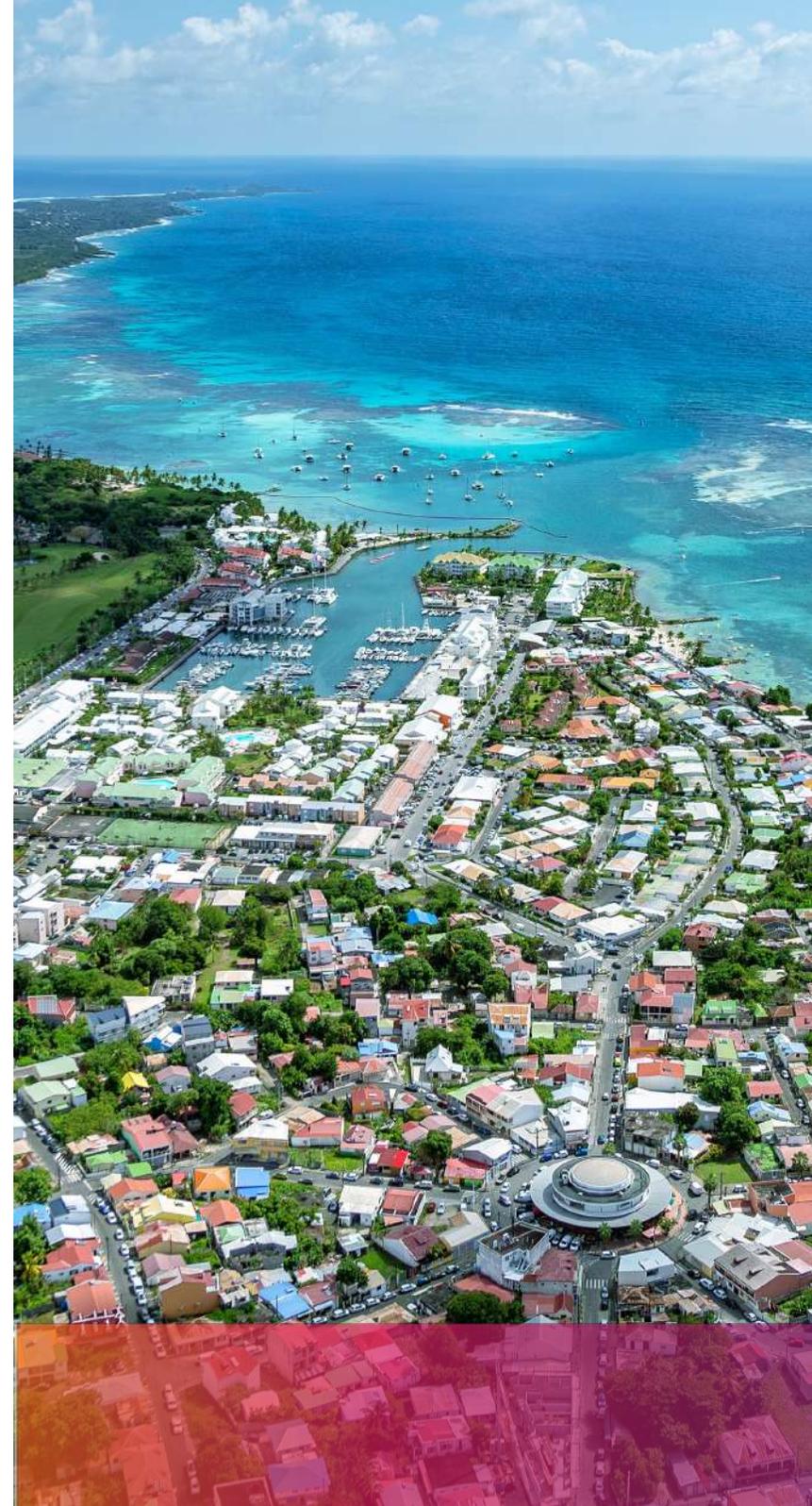
FAIRE FACE À LA BAISSÉ CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

UNE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE DÉFAVORABLE

Aux surcoûts engendrés par la crise sanitaire se sont ajoutés ceux liés à la guerre en Ukraine, débutée en février 2022, provoquant une inflation mondiale des prix. Les répercussions sur l'archipel de la Guadeloupe sont conséquentes, fragilisant le tissu économique local, puisque toute la chaîne d'approvisionnement dépend de l'Hexagone et du reste de l'Europe.

Cette tendance se manifeste tant dans les coûts des opérations en Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) que dans les appels d'offres de marchés publics de travaux, qui deviennent majoritairement infructueux car dépassant les estimations des maîtrises d'œuvre. De plus, le nombre insuffisant d'entreprises du BTP ne permet pas une application vertueuse des principes de libre concurrence et de formation des prix.

Le contexte inflationniste a entraîné parallèlement une hausse des taux d'intérêt, notamment du Livret A, puisque l'augmentation des taux d'épargne vise à compenser la baisse du pouvoir d'achat des ménages. Les prêts de la Caisse des Dépôts étant indexés sur ce livret d'épargne, les charges financières des opérateurs de logements sociaux vont donc sensiblement augmenter au cours de l'exercice à venir, dégradant les résultats, car l'évolution des loyers ne pourra pas suivre la même courbe.



L'IMPACT DES ENJEUX STRUCTURELS DU TERRITOIRE

LES FREINS ADMINISTRATIFS

Les freins administratifs constituent également un obstacle majeur au développement du logement social en Guadeloupe, limitant ainsi la capacité des bailleurs sociaux à répondre efficacement aux besoins de la population. Parmi ces freins, citons :

- **Les délais d'instruction des agréments de logements sociaux** : les temps de traitement des dossiers sont souvent longs, retardant le démarrage des projets ;
- **Les délais anormalement étendus pour l'obtention des permis de construire** : ces retards entravent la planification et la réalisation des constructions ;
- **Le mille-feuille administratif et les délais d'obtention des autorisations** : les nombreuses démarches et études nécessaires (loi sur l'eau, fouilles archéologiques, études d'impact, etc.) allongent les délais et augmentent les coûts. Les bailleurs doivent engager des fonds importants pour des études préliminaires, et il arrive que les projets ne voient finalement pas le jour ;
- **Les contraintes normatives** : par exemple, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux exige le raccordement des assainissements aux réseaux collectifs, ce qui complique et renchérit les opérations.

Il est incontournable de financer l'extension des réseaux électriques et d'assainissement, des coûts actuellement pris en charge par les bailleurs.

Pour surmonter ces freins, plusieurs solutions peuvent être envisagées :

- Il est nécessaire de réviser le SDAGE qui impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Ce réseau est souvent défaillant ou absent, même dans les zones urbanisées.
- Les collectivités locales doivent recevoir des fonds pour renforcer leur capacité d'ingénierie, ce qui permettrait de mieux planifier et gérer les projets de logement social, en réduisant les délais et en améliorant la qualité des études préliminaires.
- En attendant que les infrastructures de raccordement soient pleinement opérationnelles, une dérogation temporaire pourrait être accordée pour l'installation de stations d'épuration autonomes. Les technologies de traitement des eaux usées ont considérablement évolué, rendant ces solutions plus efficaces et adaptées aux besoins locaux.

FAIRE FACE À LA BAISSÉ CONTINUE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

L'IMPACT DES ENJEUX STRUCTURELS DU TERRITOIRE

LES RISQUES NATURELS

Les bailleurs sociaux doivent effectuer des fondations spéciales nécessaires lors de la construction dans certaines zones de la Guadeloupe, en raison des contraintes sismiques, géologiques et climatiques. Cela augmente significativement le coût global des opérations. Une solution est de réactiver le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) dédié au coût architectural. Les bailleurs pourraient ainsi bénéficier d'un soutien financier spécifique pour couvrir une partie des coûts supplémentaires engendrés par les fondations spéciales.

UN SECTEUR DU BTP EN DIFFICULTÉ

Les difficultés rencontrées par le secteur du BTP en Guadeloupe sont multiples :

- L'inflation mondiale des prix des matériaux a considérablement augmenté les coûts de construction, rendant les projets plus onéreux et moins accessibles.
- Une grande partie des entreprises du BTP sont des Très Petites Entreprises (TPE), nombre d'entre elles faisant face à des difficultés économiques et de gestion. Beaucoup ne sont pas à jour avec leurs obligations fiscales et sociales, ce qui limite leur accès à certains marchés et financements.
- Il y a trop peu de grandes entreprises (majors) capables de gérer des projets d'envergure. Cette situation limite la compétitivité et la capacité d'exécution de grands projets dans la région.

Pour adresser ces défis, une des solutions serait de financer, par le biais du Programme Local de l'Habitat et de l'Urbanisme (PLOM) 3, une ingénierie financière spécifiquement conçue pour accompagner les TPE du secteur du BTP en Guadeloupe.

DES DÉLAIS DE TRAVAUX NORMALEMENT LONGS

Les délais d'intervention des concessionnaires lors des phases de travaux et de fin de chantier, notamment pour les raccordements en électricité, eau et internet, sont une source majeure de retard dans la finalisation des projets de logement en Guadeloupe.

Ces retards ont plusieurs conséquences négatives :

- pour les locataires : retard dans l'entrée dans les logements, ce qui peut entraîner des désagréments importants et des frais supplémentaires.
- pour les bailleurs sociaux : risque de perte du crédit d'impôt si les délais réglementaires entre la fin des travaux et l'entrée des locataires ne sont pas respectés.

Une solution efficace pourrait consister à contractualiser les durées d'intervention des concessionnaires sous le pilotage de l'État. Cette approche permettrait de réduire les retards dans la livraison des logements sociaux, d'améliorer l'expérience des locataires en facilitant leur installation et de garantir aux bailleurs sociaux le respect des conditions pour bénéficier des crédits d'impôt associés aux projets de logement.



04 RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

La chute libre de la production de logements neufs et la difficulté de mener à bien les opérations de réhabilitation s'expliquent à la fois par des causes conjoncturelles mais aussi structurelles.

L'enjeu est de pouvoir répondre aux nombreuses contraintes de nos territoires alors même que le déclin de la population et son vieillissement accéléré masquent fortement les besoins de poursuivre une production neuve adaptée (petites typologies du fait de phénomènes de décohabitation, de monoparentalité...) et de réhabiliter un bâti qui subit un vieillissement accéléré du fait de la géolocalisation de nos territoires.

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

MENER LA RÉNOVATION URBAINE

L'année 2023 a vu la signature de la convention Rénovation Urbaine de Cap Excellence (RUCAP). Les bailleurs sociaux sont fortement engagés dans ce projet structurant et portent les opérations de démolition (SIG/ SIKOA) ou agissent en tant que mandataire ou concessionnaire (SIG/SEMAG). Les autres bailleurs, uniquement relogeurs (SEMSAMAR, SPHLM), sont eux aussi signataires de la convention et solidaires du relogement des locataires qu'il faudra déplacer.

La volonté politique de l'EPCI CAP Excellence a mis l'accent sur la diversification de l'offre d'habitat. C'est la raison pour laquelle les opérateurs de l'ARMOS envisagent de se positionner également sur la construction de logements libres et intermédiaires.



RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

RÉHABILITER LE PARC, NOUVEL ENJEU DE LA STRATÉGIE DES FINANCEURS

La réhabilitation de près de 7000 logements sur une période de 10 ans représente un défi majeur pour les bailleurs sociaux en Guadeloupe.

Initialement axée sur le confortement parasismique pour renforcer la structure des bâtiments, la réhabilitation s'oriente désormais vers l'amélioration du confort de vie à l'intérieur des logements. Ce confort doit aussi se décliner par une amélioration des performances énergétiques des logements qui baisseront de fait le coût des charges d'une population déjà particulièrement précarisée.

A noter que la réhabilitation du parc répond à une politique de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs promue par l'État, Action Logement et l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Guadeloupe.

- L'EPF, après le constat d'une moyenne de 30% de dents creuses dans les centres communaux, utilise des dispositifs de minoration foncière pour redynamiser ces zones et met son expertise foncière à la disposition des organismes
- Parallèlement, l'État local répartit la ligne budgétaire unique (LBU) dédiée au logement social, privilégiant deux tiers pour la réhabilitation et un tiers pour la production neuve.
- Action Logement cible également ses financements Outre-Mer sur les communes attractives pour les salariés, proches des zones d'activités économiques.

Cette stratégie a émergé en réponse à une nécessaire revitalisation des centres-villes et une sobriété foncière dont le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est l'une des illustrations. Toutefois, les bailleurs sociaux doivent relever le défi d'équilibrer ces opérations, notamment face aux surcoûts associés aux particularités du territoire guadeloupéen. Ces surcoûts sont partiellement compensés par l'économie d'échelle, où les loyers générés contribuent à la gestion, à la maintenance et aux rénovations du patrimoine immobilier.

Construire en centre-ville présente des défis supplémentaires en raison de la taille réduite des opérations et des contraintes environnementales telles que les emprises limitées, la densité urbaine élevée et les difficultés liées aux réseaux d'assainissement et d'électricité. De plus, le secteur du bâtiment, dominé par les TPE, ne dispose pas toujours de l'ingénierie nécessaire pour optimiser efficacement les coûts de construction dans de telles conditions.





En 2023, le nombre d'agrément pour la réhabilitation a atteint 1793 logements, dont 467 prévoient des travaux de confortement parasismique. Bien que ce chiffre soit élevé, il est en baisse par rapport à 2021, où 2001 logements avaient été agréés, dont 1068 avec confortement.

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

RÉHABILITER LE PARC, NOUVEL ENJEU DE LA STRATÉGIE DES FINANCEURS

ZOOM SUR LA STRATÉGIE DE L'ÉTAT

En Guadeloupe, la stratégie de l'État favorise la réhabilitation du parc existant au détriment des constructions neuves. Le taux de subventionnement de la réhabilitation s'est ainsi nettement amélioré, facilitant l'équilibre de ces opérations sans augmentation des loyers.

Bien que des opérations de construction soient agréées, elles ne se concrétisent pas en raison de l'échec quasi-total des appels d'offres (marchés infructueux). Cela se produit lorsque les propositions soumises par les candidats dépassent les estimations financières initiales, rendant les projets économiquement non viables dans leur configuration actuelle.

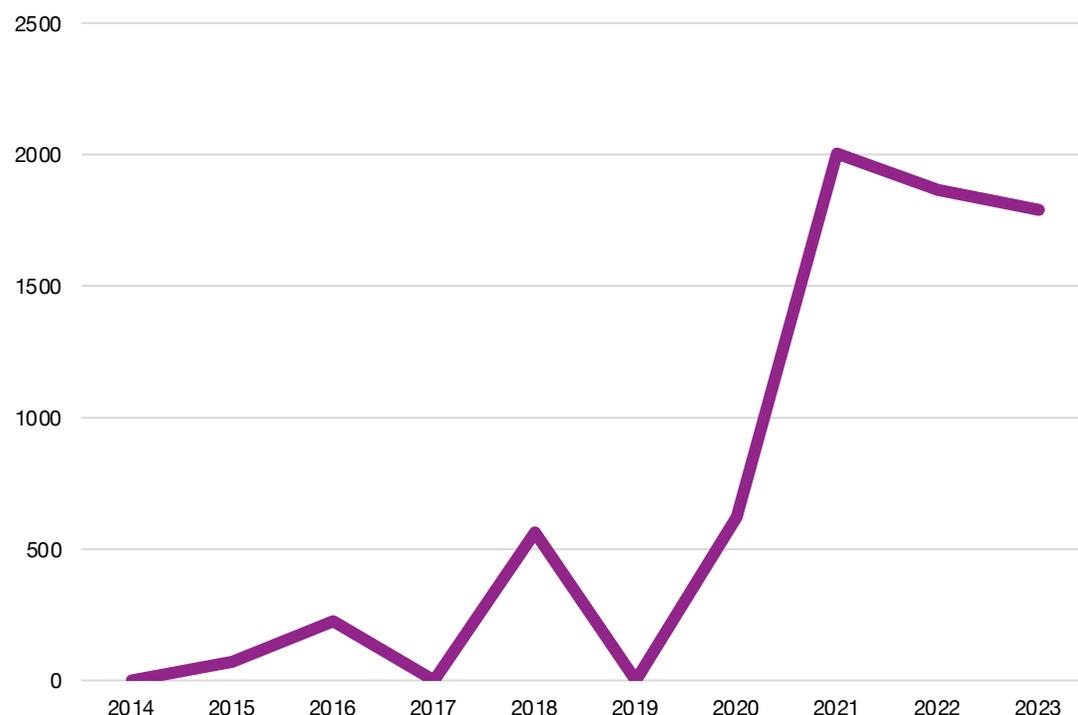
Une solution proposée pour surmonter ce problème est de déroger à l'obligation systématique de l'allotissement des marchés. Actuellement, celui-ci consiste à diviser un projet de construction en plusieurs lots distincts, afin d'encourager la concurrence entre les entreprises et potentiellement réduire les coûts. Cependant, dans le contexte guadeloupéen où les ressources et compétences locales peuvent être limitées, cette approche peut conduire à une situation où aucun soumissionnaire n'est en mesure de répondre aux exigences financières tout en respectant les normes de qualité et de sécurité requises.

En dérogeant à cette obligation, les bailleurs sociaux pourraient envisager d'attribuer certains contrats à des entreprises capables de gérer l'ensemble du projet, de la conception à la réalisation, sous réserve de garantir la transparence, la compétitivité et l'équité dans le processus d'attribution des lots sous-traités.

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

RÉHABILITER LE PARC, NOUVEL ENJEU DE LA STRATÉGIE DES FINANCEURS

ZOOM SUR LA STRATÉGIE DE L'ÉTAT



Graphique 13. Évolution des réhabilitations financées entre 2014 et 2023

	RÉHAB.	CONFORTEMENT	TOTAL ⁹
2014	0	0	0
2015	72	0	72
2016	226	0	226
2017	0	0	0
2018	0	563	563
2019	0	0	0
2020	622	0	622
2021	2004	1068	2004
2022	1793	467	1865
2023	606	1245	1790

Tableau 8. Évolution des agréments en réhabilitation.

⁹ Le total ne correspond pas à la somme des réhabilitations et confortements parasismiques car certaines opérations comprennent se retrouvent dans les deux lignes (Fonds Barrier et LBU)

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

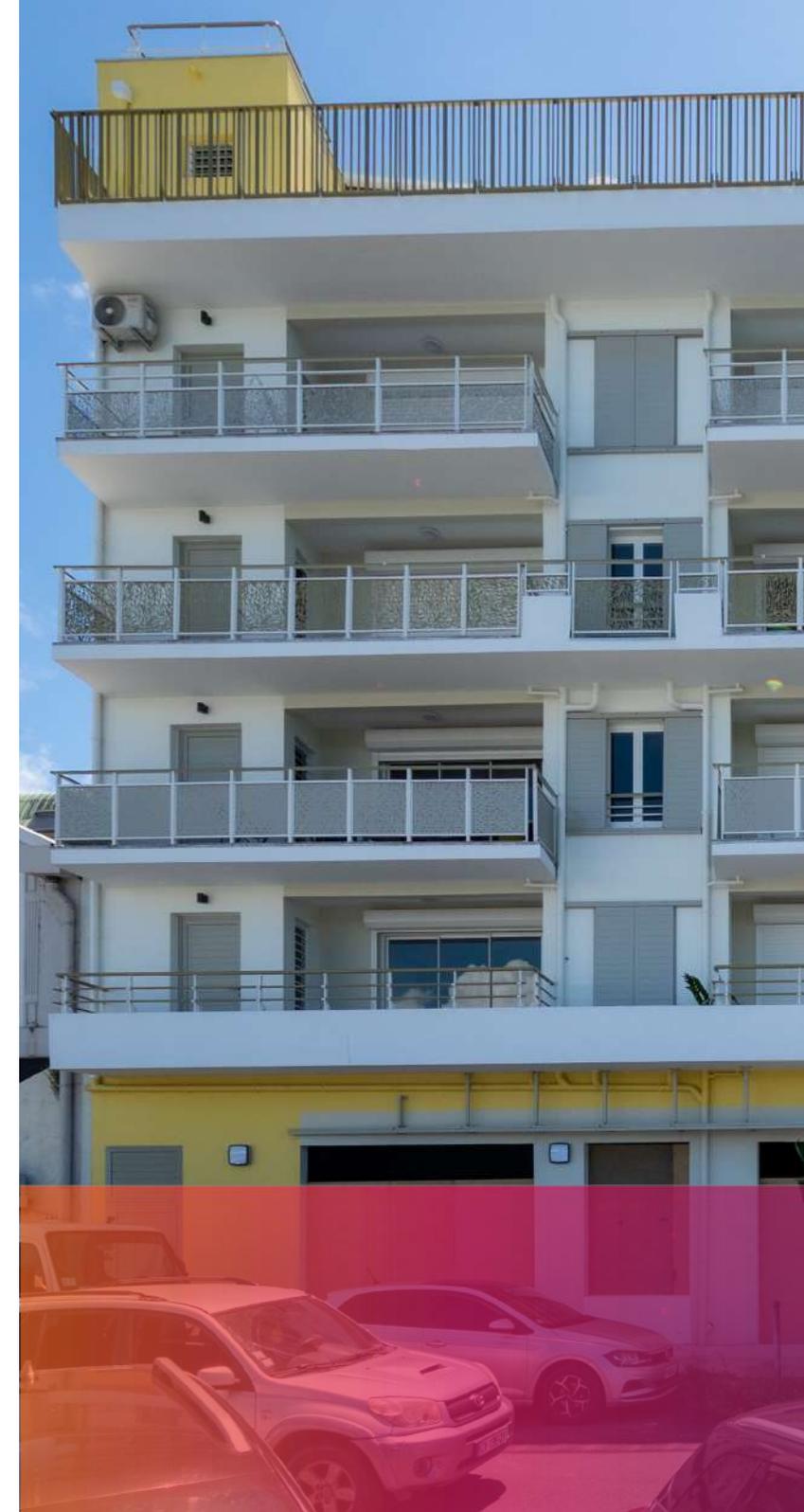
RÉHABILITER LE PARC, NOUVEL ENJEU DE LA STRATÉGIE DES FINANCEURS

L'ASSAINISSEMENT, UNE PROBLÉMATIQUE RÉCURRENTÉ

La situation liée à la vétusté du réseau d'assainissement et d'eau potable en Guadeloupe pose de sérieux problèmes qui entravent les capacités de production de logements, surtout depuis que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau 2022/2027 (SDAGE) a rendu obligatoire le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les constructions collectives, à partir de novembre 2022.

Les conséquences de cette obligation sont significatives :

- Les travaux de construction peuvent être retardés ou empêchés en raison de la nécessité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, même dans les zones urbaines où les réseaux existants sont défectueux ou sous-dimensionnés.
- Les infrastructures actuelles, y compris les réseaux et les stations d'épuration, présentent souvent des défauts et sont insuffisamment dimensionnées, ce qui limite la capacité à accueillir de nouvelles constructions sans investissements préalables importants dans leur réparation et leur mise à niveau.
- Il existe un risque réel que des interdictions systématiques de nouvelles constructions soient imposées dans les zones concernées tant que les réparations nécessaires des infrastructures ne sont pas effectuées. Cela pourrait freiner davantage le développement urbain et limiter l'offre de logements disponibles.



RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

ADAPTER L'OFFRE FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La Guadeloupe est confrontée à une transition démographique caractérisée par un vieillissement extrêmement fort et un déclin sensible de sa population, résultat d'un repli de la natalité et surtout d'un déficit migratoire structurel lié aux départs des jeunes.

Aux horizons 2030-2050, la Guadeloupe deviendra le troisième département le plus vieillissant de France derrière la Martinique et la Corse. Le déséquilibre actifs/seniors prévisible interroge sérieusement sa capacité à accompagner ses aînés dans la perte d'autonomie.

Le parc social des bailleurs sociaux de l'ARMOS de Guadeloupe est aujourd'hui moins marqué par ce vieillissement : les seniors y sont moins nombreux et plus jeunes que dans le reste de l'Île. Toutefois, il ne sera pas épargné longtemps, la jeunesse du parc ne faisant que décaler dans le temps cette mécanique inéluctable. Par ailleurs, ce vieillissement touchera des locataires particulièrement fragilisés par une plus grande précarité économique, une santé dégradée et un isolement précoce.

En 2022, l'ARMOS a mené avec le concours financier de la DEAL de Guadeloupe et de la Fédération des EPL une étude sur les enjeux du vieillissement de la population sur le parc social. Les résultats mettent en exergue l'urgente nécessité de préparer cette transition écologique qui nécessite de pouvoir offrir des logements à loyers abordables avec des services, sans impact financier pour les Séniors.

Les récentes évolutions législatives ont donné un cadre réglementaire à cette transition qui s'opère en élargissant la possibilité aux DROM de créer des résidences sociales tout en ouvrant l'éligibilité à ces territoires à l'APL-foyer bien plus « solvabilisante » pour un locataire que l'Allocation de Logement (AL).

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'ADAPTATION DU PATRIMOINE

ADAPTER L'OFFRE FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Les bailleurs sociaux travaillent actuellement sur l'équilibre financier de ces opérations pour lesquelles des conventions avec le Département, la CNAV, la CGSS et autres mutualités devront être mises en place pour les financements d'équipements spécifiques liés à la perte d'autonomie, tout comme du projet social et des services. Parallèlement, il s'agira de déterminer avec la CAF les délais de distribution de l'APL-foyer.

La publication de la Loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) au JO le 22 février 2022 a élargi aux Départements d'Outre-mer la possibilité de créer sur leurs territoires des logements en résidences autonomie. Cette évolution laisse présager la mise en place de financement dédiés à la construction de résidence autonomie, avec peut-être un développement coordonné et une implantation du dispositif d'habitat inclusif.

**L'ACTUALITÉ
RÈGLEMENTAIRE**
un premier pas vers
la résidence senior.



05

AGIR POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE INDISPENSABLE

Il apparait nécessaire d'agir efficacement pour la transition écologique en Guadeloupe, en particulier en ce qui concerne la décarbonation, le réemploi et le recyclage des matériaux de construction.



AGIR POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE INDISPENSABLE

DEUX DÉFIS À RELEVER

1.

COMMENT UTILISER LES MATÉRIAUX BIO SOURCÉS SUR NOS TERRITOIRES ?

L'État devrait envisager un investissement immédiat pour faciliter l'utilisation de matériaux biosourcés.

DEUX AXES :

- Accélérer le processus de normalisation des matériaux biosourcés adaptés aux conditions locales guadeloupéennes avec le Centre scientifique et technique du bâtiment. Cela permettrait de garantir leur qualité et leur sécurité d'utilisation dans la construction, tout en facilitant leur adoption par les acteurs du secteur ;
- Autoriser temporairement la dérogation au marquage CE pour les matériaux biosourcés afin de faciliter leur utilisation rapide dans les projets de construction en Guadeloupe.

2.

COMMENT FACILITER LE RÉEMPLOI ET LE RECYCLAGE DES MATÉRIAUX SUR DES TERRITOIRES EXIGUS QUI NE PEUVENT BÉNÉFICIER D'UNE PALETTE D'EXUTOIRES ?

L'État devrait accompagner les industriels dans l'investissement et le développement de techniques de construction écologiques qui répondent aux fortes contraintes sismiques et climatiques spécifiques en Guadeloupe. Cela pourrait impliquer la recherche de solutions innovantes, telles que l'utilisation de matériaux composites et de technologies de construction légères et résistantes.



AGIR POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE INDISPENSABLE

LA DÉCARBONATION DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

La décarbonation du secteur de la construction représente un défi crucial dans la lutte contre le changement climatique. Ce processus vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie des bâtiments, depuis la conception jusqu'à la déconstruction. Elle nécessite une approche intégrée et coordonnée, impliquant les bailleurs et constructeurs, l'industrie, les gouvernements, les chercheurs et autres acteurs, mais aussi les citoyens. C'est un élément crucial pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de carbone et pour construire un environnement bâti plus durable et résilient face aux défis climatiques actuels et futurs.

L'ARMOS Guadeloupe a fait partie des membres du comité de pilotage du Symposium caribéen et amazonien sur les matériaux durables qui s'est tenu fin juin 2023. Initié en 2022 par le Conseil régional de l'ordre des architectes de Guadeloupe (CROAG) dans le cadre du projet Construction Soutenable (CS), cette grande rencontre d'experts a permis de dresser un état des lieux de la réflexion scientifique et technique concernant l'usage de matériaux et dispositifs constructifs durables dans la construction aux Antilles, en Guyane et dans d'autres territoires de la région américano-caribéenne. A l'issue du symposium, une série d'expérimentations devraient être mises en œuvre, marquant ainsi l'ouverture d'un vaste chantier de projets innovants, exemplaires, et écologiquement soutenable dans le contexte de la Grande Caraïbe.

Il s'agit ainsi d'apporter des réponses aux principaux défis régionaux :

- La construction de villes résilientes pour faire face à des risques naturels majeurs ;
- La conciliation de la logique de la réglementation française avec celle des autres territoires caribéens exposés aux mêmes risques naturels majeurs que les territoires français d'outre-mer ;
- Le développement de filières matériaux sur un territoire insulaire avec une production limitée, des contraintes structurelles importantes et un bassin de consommateurs restreint ;
- Un nouveau concept économique de l'import/export dans le secteur de la construction.

AGIR POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE INDISPENSABLE

L'ESPOIR DE LA DÉROGATION AU MARQUAGE CE

Une décision du Parlement Européen adoptée en 2024 offre la perspective d'une dérogation importante pour les territoires ultramarins français dans l'utilisation des produits de construction provenant de leur environnement géographique sans le marquage « CE ». Cette mesure qui répond aux demandes formulées par les bailleurs de l'ARMOS Guadeloupe en 2023 vise à faciliter l'importation de matériaux de construction adaptés aux spécificités locales, tout en répondant aux besoins de réduction de la facture énergétique, d'utilisation de matériaux non polluants et de baisse des coûts.

L'enjeu est de taille puisqu'il s'agira d'identifier des filières ne remettant pas en cause la qualité et les performances des matériaux, et ne fragilisant pas l'industrie locale. Développer un commerce caribéen pourrait être une étape pour compenser les hausses de prix du fret et de l'approvisionnement. Cette décision n'est que le début d'un long process de déclinaison par territoire dans lequel toutes les composantes du secteur devront être parties prenantes (notamment les assureurs).



L'avenir n'est plus à l'approvisionnement à 8000 km de nos frontières. Il est temps d'accorder toute l'attention qu'il se doit aux techniques de construction de nos voisins caribéens, américains ou d'autres pays qui connaissent des climats similaires. C'est la raison pour laquelle le gouvernement BORNE avait proposer de travailler sur les modalités de création d'un marquage RUP (Régions Ultra Périphériques) qui permettrait de déroger au marquage CE.



Véronique ROUL
Secrétaire Générale de l'ARMOS Guadeloupe

REMERCIEMENTS

Je souhaite exprimer ma profonde gratitude envers les Administrateurs de l'ARMOS, dont l'engagement et la volonté de travailler ensemble pour le développement de la Guadeloupe sont exemplaires. Je remercie également les directions et les collaborateurs de la SIG, de la SEMSAMAR, de SIKOA, de la SEMAG, et de la SPHLM, qui, chaque jour, œuvrent avec dévouement dans un environnement complexe. Leur expertise et leur mobilisation en faveur de l'ARMOS constituent notre véritable force.

Je tiens également à adresser une mention spéciale à l'ensemble de nos partenaires financiers du logement social, ainsi qu'à Terres Caraïbes, Établissement Public Foncier de Guadeloupe - Saint-Martin, pour leur soutien indéfectible.

ÉDITEUR

ARMOS Guadeloupe

DIRECTEUR DE PUBLICATION

Véronique ROUL

COORDINATION

ZESTE DE COM / Véronique ROUL

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE

ZESTE DE COM

RÉDACTEURS

Mylène COLMAR / Véronique ROUL

CRÉDITS PHOTOS

SIG, SEMSAMAR, SIKOA, SEMAG, SPHLM

IMPRIMEUR

PLUME IMPRIMERIE

DÉPÔT LÉGAL

SEPTEMBRE 2024



ASSOCIATION
RÉGIONALE DES
MAÎTRES D'OUVRAGES
SOCIAUX DE LA
GUADELOUPE

CONTACTS

contact@armos.gp

+590 690 67 06 26

C/O SIG LOT 5 GRAND-CAMP LA ROCADE
97139 LES ABYMES