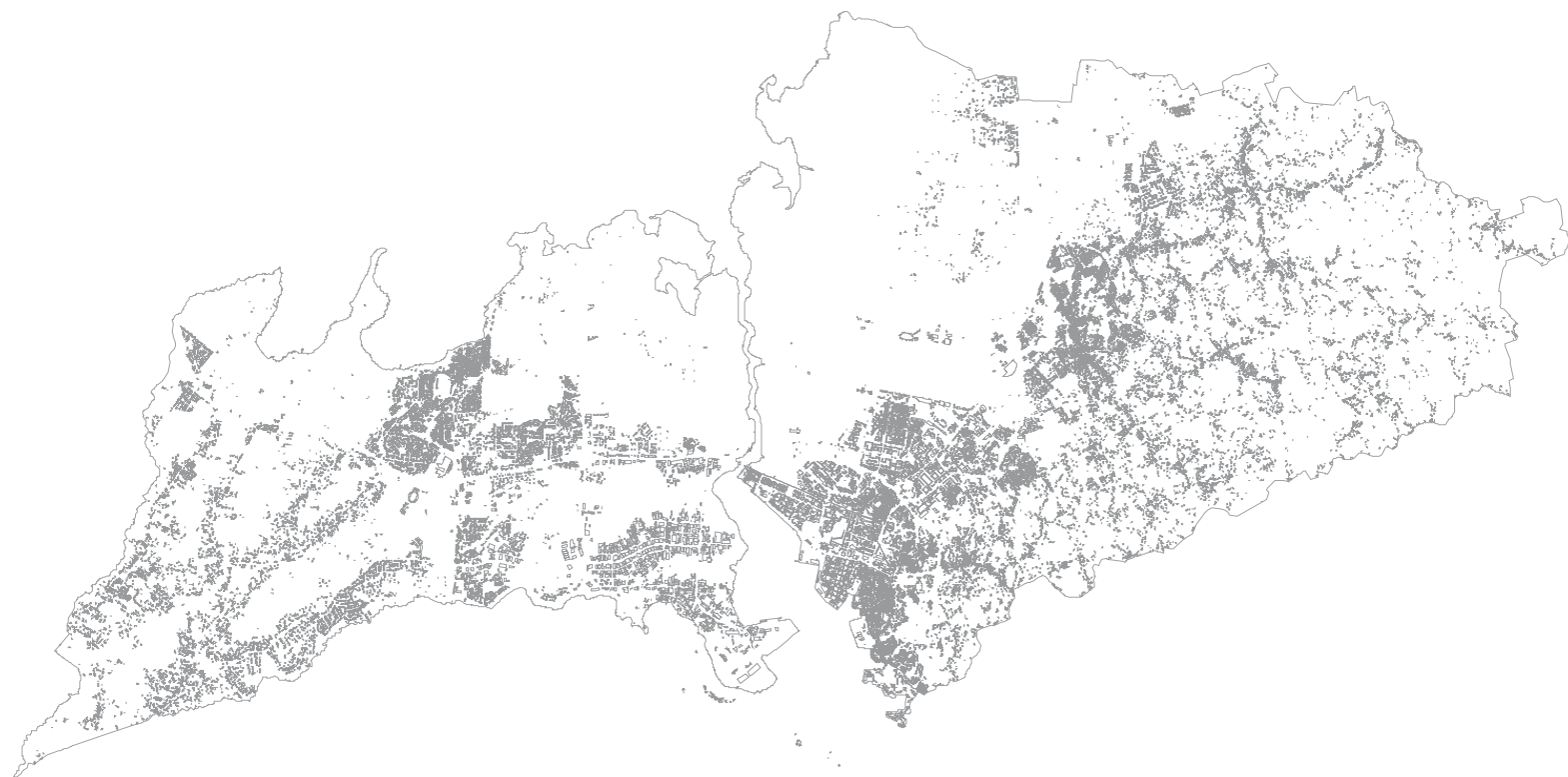


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

3 - Programme d'actions



ORIENTATION N°1 :**AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET L'HABITAT POUR RENOUVELER L'ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE DE CAP EXCELLENCE****5****AXE 1 : ENGAGER UNE POLITIQUE DE RÉHABILITATION ET DE REQUALIFICATION DES LOGEMENTS
EXISTANTS**

- Action 1.1.1 : Engager la démolition du parc existant le plus dégradé dans le cadre du NPNRU **6**
- Action 1.1.2 : Engager la réhabilitation du parc privé et social **8**
- Action 1.1.3 : Lutter contre l'habitat indigne **11**
- Action 1.1.4 : Accompagner et prévenir les copropriétés dégradées **14**
- Action 1.1.5 : Accompagner la poursuite des actions de qualité et de performance énergétique du parc de logements privés et sociaux **17**

AXE 2 : INSCRIRE LES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES AU CŒUR DE L'ESPACE URBAIN

- Action 1.2.1 : Favoriser l'habitat durable par le développement d'une culture commune et d'outils prescriptifs **21**

AXE 3 : FAVORISER L'APPROPRIATION DES QUARTIERS PAR LES ACTEURS LOCAUX ET LES HABITANTS

- Action 1.3.1 : Mettre en place la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) **22**
- Action 1.3.2 : Favoriser l'appropriation des quartiers par les habitants **24**

ORIENTATION N°2 :**DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE, ÉQUILBRÉE ET SUFFISANTE POUR
FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE****26****AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE**

- Action 2.1.1 : Identifier les secteurs qui vont être développés pour répondre aux besoins en matière d'habitat **27**
- Action 2.1.2 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service du projet **29**

AXE 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR ASSURER LE RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL

- Action 2.2.1 : Limiter à 30 % la production de logements sociaux dans les QPV **32**
- Action 2.2.2 : Reconstituer l'offre sociale en logements hors QPV **34**
- Action 2.2.3 : Produire 4 500 logements diversifiés, intermédiaires et libres **36**

AXE 3 : DIVERSIFIER LES FORMES DE LOGEMENT POUR ASSURER LE RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL

- Action 2.3.1 : Diversifier les formes urbaines en proposant du logement social en individuel et semi-individuel de qualité **38**
- Action 2.3.2 : Développer des formes variées d'accèsion à la propriété **40**

ORIENTATION N°3 :**ADAPTER LE PARC AUX ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE****43****AXE 1 : OFFRIR DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES**

- Action 3.1.1 : Développer une offre d'hébergement pour les jeunes en formation et insertion professionnelle **44**
- Action 3.1.2 : Adapter l'offre en hébergement d'urgence et accompagner les sorties des populations précaires de ces établissements **47**

AXE 2 : ADAPTER LE LOGEMENT AUX ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

- Action 3.2.1 : Adapter le parc permettant l'accès et le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie **50**
- Action 3.2.2 : Développer une offre de logements adaptée aux parcours de vie des jeunes ménages **53**
- Action 3.2.3 : Favoriser la production de l'offre en petits logements **55**
- Action 3.2.4 : Favoriser la production de Logement Locatif Très Social (LLTS) **57**
- Action 3.2.5 : Lutter contre la précarité en garantissant une adéquation entre les revenus des ménages et le coût des logements **59**

AXE 3 : RECONSIDÉRER LES CONDITIONS D'HABITER ET LES ADAPTER AUX BESOINS

- Action 3.3.1 : Adapter le parc de logements aux enjeux environnementaux et au changement climatique **61**
- Action 3.3.2 : Interroger l'urbanisme et l'architecture traditionnels dans leurs capacités de résilience face au changement climatique **64**
- Action 3.3.3 : Promouvoir l'habitat participatif **66**

ORIENTATION N°4 :**CONFORTER ET RESTRUCTURER LES POLARITÉS URBAINES EXISTANTES PROPICES AU DÉVELOPPEMENT D'UN CADRE DE VIE QUALITATIF ET INCLUSIF****68****AXE 1 : ASSURER LA MUTATION DES QPV EN FAVEUR D'UNE OFFRE URBAINE QUALITATIVE**

- Action 4.1.1 : Renouveler l'offre en logements dans les QPV **69**
- Action 4.1.2 : Rendre attractif les QPV en améliorant le cadre urbain dans sa globalité **71**

AXE 2 : VALORISER LES CENTRES ANCIENS

- Action 4.2.1 : Revaloriser la qualité architecturale et patrimoniale des centres anciens **74**
- Action 4.2.2 : Lutter contre la vacance et favoriser la valorisation des dents creuses **77**
- Action 4.2.3 : Renforcer et globaliser les moyens et outils incitatifs d'intervention dans les centres **80**
- Action 4.2.4 : Renforcer et globaliser les moyens et outils coercitifs d'intervention dans les centres **83**
- Action 4.2.5 : Accompagner les sorties en indivision en centre ancien **87**

AXE 3 : ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SUR LES IRIS D'ACCUEIL POUR LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- Action 4.3.1 : Créer une offre diversifiée en logement dans les fonciers identifiés **89**
- Action 4.3.2 : Accompagner les sorties en indivision dans les IRIS de développement de l'offre **91**
- Action 4.3.3 : Veiller à un développement des équipements /services /commerces en cohérence avec le développement du parc **93**

ORIENTATION N°5 :**ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE****95****AXE 1 : ACCOMPAGNER LES MÉNAGES IMPACTÉS PAR DES PROJETS DE DÉMOLITION DANS UN PROCESSUS DE RELOGEMENT QUALITATIF**

- Action 5.1.1 : Stabiliser le reste à charge des ménages **96**
- Action 5.1.2 : Favoriser le relogement des ménages dans un parc de qualité **99**
- Action 5.1.3 : Accompagner les ménages dans le processus de relogement et au-delà **101**

AXE 2 : SENSIBILISER ET INFORMER LES HABITANTS SUR LEURS DROITS ET LEURS DEVOIRS EN MATIÈRE D'HABITAT

- Action 5.2.1 : Élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) **103**
- Action 5.2.2 : Sensibiliser et informer les ménages sur le cadre global de l'habitat **105**

AXE 3 : FACILITER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

- Action 5.3.1 : Labéliser les ménages prioritaires **107**
- Action 5.3.2 : Assurer 25 % des attributions aux ménages prioritaires **109**
- Action 5.3.3 : Mettre en place la cotation de la demande **111**
- Action 5.3.4 : Améliorer le repérage des ménages en situations d'impayés **113**
- Action 5.3.5 : Faciliter la mutation au sein du parc social **115**

ORIENTATION N°6 :**AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES HABITATS ET DES HABITANTS DU TERRITOIRE****117****AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE ET ANIMER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**

- Action 6.1.1 : Conventionner avec l'ensemble des producteurs de données et identifier les moyens de fiabilisation des données **118**

AXE 2 : DEVELOPPER ET PARTAGER LES OUTILS DE CO-PRODUCTION

- Action 6.2.1 : Créer un référentiel de l'ensemble des données en matière d'habitat **120**
- Action 6.2.2 : Développer la cartographie de la connaissance de l'habitat **122**
- Action 6.2.3 : Développer les outils de concertation avec les habitants pour que s'expriment leurs aspirations en termes d'habitat **124**

AXE 3 : PILOTER, ANIMER ET ÉVALUER LE PLH

- Action 6.3.1 : Piloter et animer le PLH **126**
- Action 6.3.2 : Évaluer le PLH **128**

ORIENTATION N°1

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET L'HABITAT POUR RENOUVELER
L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DE CAP EXCELLENCE

Axe 1 : Engager une politique de réhabilitation et de requalification des logements existants

Axe 2 : Inscrire les préoccupations environnementales au cœur de l'espace urbain

Axe 3 : Favoriser l'appropriation des quartiers par les acteurs locaux et les habitants

ORIENTATION 1**Axe 1** Engager une politique de réhabilitation et de requalification des logements existants

Action 1.1.1

Engager la démolition du parc existant le plus dégradé dans le cadre du NPNRU

Contexte

La présence de bâtis dégradés, de déchets, de VHU ou de délaissés fonciers non entretenus, et l'insécurité ont tendance à déqualifier les quartiers, et particulièrement les quartiers en politique de la ville. Face à la fragilité structurelle (exposition au risque sismique, dégradation du bâti) et la fragilité sociale (impayés, vieillissement, faibles ressources des ménages, concentration de logements sociaux) des résidences de logements sociaux au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville Grand Camp et Vieux Bourg, les partenaires souhaitent pouvoir intervenir de manière curative sur certaines résidences par le biais de la démolition. Ainsi à travers le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), il est prévu de démolir les résidences suivantes pour un total de 2 700 logements :

- Résidence Les Lauriers et résidence Mandela (472 logements) ;
- Résidence Bergevin (220 logements) ;
- Vieux Bourg (quartier d'habitat privé, marqué par l'insalubrité et l'habitat spontané) (94 logements) ;
- Morne des Capitaines et résidence Les Chicanes (912 logements) ;
- Chanzy élargi (526 logements) ;
- Les tours Gabarre (476 logements).

Objectifs

- **Améliorer les conditions de vie des habitants en leur donnant accès à une offre en logement qualitative et un cadre urbain renouvelé ;**
- **Améliorer la recouture urbaine entre les quartiers afin d'éviter les phénomènes d'enclavement ;**
- **Favoriser la mixité sociale par le renouvellement urbain et le développement d'une offre diversifiée ;**
- **Renouveler les quartiers fortement marqués et stigmatisés par une concentration de logement sociaux et des aménagements peu qualitatifs.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Élaborer et signer la convention ANRU :
 - *Élaborer un calendrier global et spécifique sur les démolitions prenant en compte les différents QPV*
2. Définir et mettre en oeuvre la stratégie de concertation auprès des habitants des quartiers (dès début juillet et jusqu'à la fin de l'action) ;
3. Reloger les ménages (MOUS prévues sur l'ensemble du délai des relogements);
4. Démolir le parc identifié ;
5. Aménager les quartiers.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, ANRU, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, CDC, Action Logement

Moyens humains et financiers

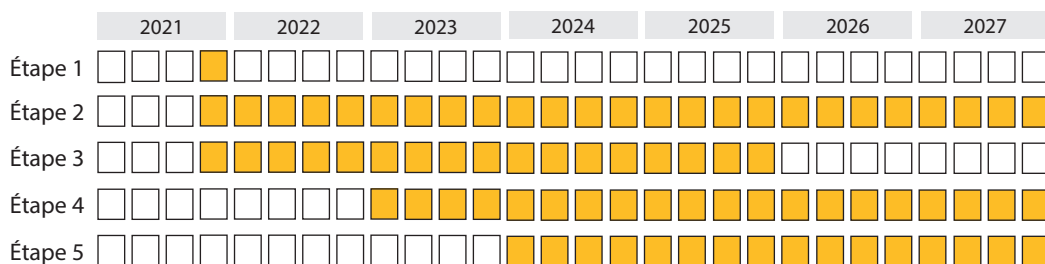
Moyens humains

- DGPRU et équipe dédiée (Périmètre : site d'intervention NPNRU)

Moyens financiers

- Fonds ANRU, fonds propres des bailleurs, Département, Région, fonds propres Cap Excellence

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements sociaux démolis*
- *Nombre de logements reconstruits sociaux, intermédiaires et libres*
- *Evolution des typologies de logement sur site*

ORIENTATION 1**Axe 1** Engager une politique de réhabilitation et de requalification des logements existants

Action 1.1.2

Engager la réhabilitation du parc privé et social

Contexte

Le vieillissement du parc privé et social, conjugué aux niveaux faibles de ressources des ménages du territoire limitent leur capacité à entretenir leur bien et favorisent la dégradation du parc. Ainsi, le territoire de Cap Excellence comptabiliserait 6 500 logement dégradés (logements classés 7 et 8, source MAJIC III – 2016). Ce phénomène, bien que présent sur l'ensemble du territoire communautaire, est particulièrement visible dans les centres-bourg. Pourtant, les centres anciens sont les mémoires des villes et présentent un fort caractère patrimonial, pertinent et nécessaire à un projet de réhabilitation. La dégradation du parc et la concentration de logements dégradés en îlot participent à une perte d'attractivité du parc ancien et de certains secteurs, notamment en centre ancien. La dégradation des logements tend à reléguer le parc ancien en parc social de fait et favorise la paupérisation de son occupation.

Objectifs

- **Améliorer les conditions de vie des habitants en situation d'habitat indigne ;**
- **Mobiliser les fonds pour réhabiliter le parc social (LBU, PIV, plan de relance);**
- **Développer les outils incitatifs, notamment en centre ancien, pour réhabiliter le parc privé (par exemple : OPAH-RU) ;**
- **Éviter le déclassement du parc ancien qui est mis en concurrence avec le parc neuf ;**
- **Favoriser la réhabilitation énergétique.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Poursuivre et finaliser la réalisation du PILHI ;
2. Lancer les études pré-opérationnelles ;
3. Déployer des dispositifs opérationnels en centre ancien ;
4. Mobiliser les outils financiers pour la réhabilitation du parc social :
 - Mobiliser et coordonner les financements existants disponibles
 - Mettre en place des dispositifs et outils financiers incitatifs à destination du parc privé
 - Mobiliser des fonds d'Etat (LBU) pour la réhabilitation du parc social par les bailleurs
 - Engager une réflexion sur la faisabilité d'une fiscalité incitative à l'amélioration de l'habitat et les gains possibles pour les propriétaires, en complément des incitations déjà accordées par l'ANAH (fiscalité sur les revenus)
5. Expérimenter l'auto-réhabilitation et l'auto-amélioration accompagnée de l'habitat ;
6. Améliorer la lisibilité des différents dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, notamment sur la rénovation énergétique (CEE, CAUE, ...) :
 - Informer le public sur les dispositifs d'aide à l'amélioration
 - Lancer des opérations pilotes avec des dispositifs opérationnels sur les centres anciens avec des OPAH sur le parc privé (en lien avec ORT)

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence pour le parc privé ; bailleurs sociaux pour le parc social

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, ANRU, ANAH, promoteurs immobiliers, ACCORS, Action Logement

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé d'amélioration du parc privé

Moyens financiers

- CEE, Région, tous les acteurs de la rénovation énergétique (CAUE/EIE, EDF, Département, ANAH, LBU État, Action Logement, CAF, CGSS)

ORIENTATION 1**Axe 1** Engager une politique de réhabilitation et de requalification des logements existants

Action 1.1.3

Lutter contre l'habitat indigne

Contexte

Avec plus de 6 500 logements potentiellement dégradés sur le territoire de Cap Excellence (catégorie 7 et 8, source MAJIC III – 2016), l'habitat indigne est un enjeu important tant en termes d'exposition des habitants à des risques et dangers, que d'attractivité résidentielle par le déclassement du parc ancien voir de quartiers entiers face à une offre nouvelle sur le territoire ou ailleurs. La multiplicité des intervenants sur le territoire et les compétences partagées entre collectivités rendent difficile l'intervention sur le parc privé dégradé, d'autant que l'ensemble des outils existants ne sont pas toujours saisis par les partenaires.

Objectifs

- **Poursuivre le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) afin de repérer finement sur le territoire les situations d'habitat indigne et déterminer les actions nécessaires ;**
- **Structurer le réseau de lutte contre l'habitat indigne en clarifiant les intervenants, leur rôle et les modalités de saisie ;**
- **Saisir et mettre en place des outils incitatifs et/ou coercitifs pour intervenir sur le parc privé dégradé ;**
- **Mieux informer et accompagner les habitants en situation d'habitat indigne.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Structurer le réseau de lutte contre l'habitat indigne et définir les étapes nécessaires à la prise en main des opérations :
 - Clarifier l'exercice des pouvoirs de police en matière d'habitat entre les communes et l'EPCI
 - Identifier les référents formés aux polices de lutte contre l'HI qui pourraient faire les signalements et traiter les différents sujets (arrêtés périls, ...)
 - Clarifier l'articulation entre insalubrité (ars) et péril (pouvoir de police du maire)
2. Lancer les études pré-opérationnelles ;
3. Déployer les dispositifs opérationnels ;
4. Expérimenter les outils coercitifs (péril, travaux d'office, bien vacant et bien en état d'abandon) ;
5. Informer la population sur les dispositifs d'amélioration ;
6. Améliorer la labellisation des ménages prioritaires en situation d'habitat indigne.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, ADIL, CCAS, ANAH, ARS

Moyens humains et financiers

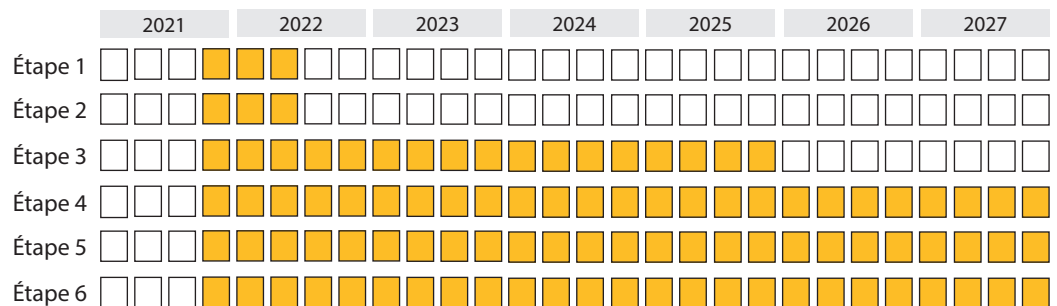
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé d'amélioration du parc privé

Moyens financiers

- CEE, Région, Département, ANAH, LBU État, Action Logement, CAF, CGSS

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de signalement d'insalubrité / an*
- *Nombre d'arrêté d'insalubrité pris / an*
- *Nombre d'arrêté de péril pris / an*
- *Nombre d'arrêté d'insalubrité levé / nombre d'arrêté pris*
- *Nombre d'arrêté de péril levé / nombre d'arrêté pris*

Action 1.1.4

Accompagner et prévenir les copropriétés dégradées

Contexte

Le territoire de Cap Excellence compte plus de 55 000 logements. 15,3 % d'entre eux se situent dans des copropriétés. Le registre de copropriété de 2020, fait état sur Cap Excellence de 149 copropriétés composées de 8 439 logements. Au sein des QPV, ce sont 78 copropriétés qui sont recensées (soit 52 %) et composées de 2 398 (28 % des logements en copropriétés sur Cap Excellence).

De manière générale, les copropriétés ne constituent pas un régime juridique traditionnellement répandu dans la culture antillaise. Parmi celles recensées, nombreuses cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel et accusent aujourd'hui d'un important retard d'entretien et de remise aux normes, facteurs de vacance et de marchands de sommeil, en raison d'une capacité limitée des ménages, par leurs faibles ressources, à entretenir leur bien. En ce sens, une étude sur les copropriétés est en cours sur le cœur d'agglomération. L'étude montre des situations alarmantes pour une majorité des 23 copropriétés enquêtées, ce qui laisse présager une généralisation du phénomène sur l'ensemble du territoire communautaire. Par ailleurs, ce parc se voit confronté à une concurrence avec un parc neuf et tend à être déclassé sur le marché de l'habitat limitant la mixité sociale, au sein des résidences.

Objectifs

- **Poursuivre la connaissance de l'état des copropriétés sur le territoire ;**
- **Repérer les copropriétés dégradées ou en voie de dégradation et les accompagner afin de régler les dysfonctionnements (gestion, règlement de copropriétés, dettes...) ;**
- **Prévenir la dégradation par l'information et la sensibilisation du public sur le régime de la copropriété et sur les enjeux d'entretien du patrimoine.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Poursuivre la connaissance de l'état des copropriétés sur l'ensemble du territoire ;
2. Mettre en place une veille sur les copropriétés du territoire :
 - *Mettre en place un observatoire des copropriétés (statistique) pour décrire les situations*
3. Pour les copropriétés les plus dégradées, lancer les études pré-opérationnelles et les dispositifs opérationnels, notamment sur le cœur d'agglomération ;
4. Pour les copropriétés fragiles, mettre en place un POPAC ;
5. Informer les habitants sur le régime de la copropriété et les dispositifs financiers :
 - *Information et sensibilisation au statut de la copropriété et des aides financières propres disponibles pour la gestion des copropriétés (avec les partenaires-clés du territoire tels que l'ADIL)*
6. Inciter les copropriétaires à réaliser des DTG :
 - *Informers les conseillers syndicaux pour mieux les « armer » et les informer*
 - *Informers les copropriétaires sur les obligations des syndicats et leurs possibilités*
 - *Inciter les copropriétaires à réaliser des diagnostics globaux des copropriétés avec des dispositifs incitatifs financiers*

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Communes (CCAS), ANAH, Action Logement, Département

Moyens humains et financiers

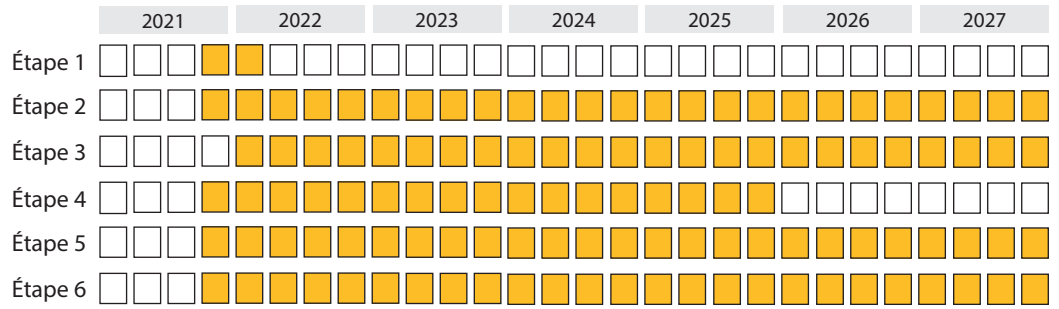
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de l'amélioration du parc privé

Moyens financiers

- Acteurs de la rénovation de l'habitat (ANAH, État, Action Logement, Département, CAF, CGSS)

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logement en copropriété et copropriété ayant bénéficié d'un dispositif d'accompagnement*
- *Montant moyen des travaux par lot d'habitation*
- *Taux moyen de subventionnement par lot d'habitation*
- *Montant moyen de reste à charge du ménage sur le montant travaux, après subventions*

ORIENTATION 1**Axe 1** Engager une politique de réhabilitation et de requalification des logements existants

Action 1.1.5

Accompagner la poursuite des actions de qualité et de performance énergétique du parc de logements privés et sociaux

Contexte

La qualité et la performance énergétique des logements privés et sociaux dépendent, d'une part des modes de construction des logements neufs, et d'autre part de la rénovation du parc existant. En effet, sur le territoire de Cap Excellence le parc résidentiel est vieillissant et les consommations énergétiques sont importantes pour plusieurs raisons : le suréquipement des ménages et des habitudes croissantes de consommation énergétique (comme la propension plus importante de logements équipés en climatisation, eau chaude et électroménager). Selon le plan climat de l'agglomération, les ménages consomment 130 millions de kWh d'électricité, soit 115 090 téqCO₂ émises. De plus, les logiques de construction ne sont pas toujours facilement conciliables avec la sobriété énergétique (ilot de chaleur, absence de ventilation naturelle, etc.).

Parallèlement, la forte propension de ménages à faibles revenus et aux ressources plus faibles marque un risque accru de précarité énergétique. Ces publics occupent souvent des logements anciens qui favorisent l'inconfort thermique. Si la réglementation actuelle tend réellement à favoriser de nouveaux logements de qualité, la problématique énergétique reste importante dans le logement privé et social ancien, d'où l'importance d'engager la transition énergétique des logements par des opérations de réhabilitation énergétique de l'habitat.

Certaines opérations sont déjà en cours sur le territoire sur des opérations de constructions de logements privés et publics, tels que l'expérimentation du label Haute Qualité Environnemental (HQE) ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques (PV), de récupérateur d'eau de pluie. Une mise en commun et un partage des retours d'expérience permettraient le développement d'opérations exemplaires sur l'ensemble du territoire.

Objectifs

- **Lutter contre la précarité énergétique des ménages par la formation et la sensibilisation énergétique ;**
- **Favoriser la rénovation énergétique des logements, notamment en informant sur les aides disponibles ;**
- **Produire des logements plus performants énergétiquement, au-delà des aspects réglementaires de la Réglementation Thermique de Guadeloupe (RTG) ;**
- **Favoriser l'attractivité et la durabilité des logements.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Elaborer une charte de performance énergétique des constructions neuves (en lien avec le PCAET) et de la rénovation énergétique ;
2. Sensibiliser les constructeurs et les habitants aux enjeux de maîtrise de la demande énergétique, sobriété énergétique :
 - Prévoir la communication autour de la performance énergétique et les enjeux / atouts auprès de la population (types de matériaux, couleurs, bonnes pratiques)
 - Informer sur les dispositifs incitatifs et financiers disponibles et mobilisables, notamment via le comité de maîtrise de la demande énergétique (MDE)
 - Faire émerger une démarche dans les PLU (exemple : charte, couleurs des toits, ...)
3. Faire émerger des projets expérimentaux d'autoconsommation/ autoproduction en collectif.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Membres du comité Maitrise de l'énergie (MDE) Guadeloupe (DEAL, Région Guadeloupe, ADEME, EDF Archipel Guadeloupe), État, Communes, professionnels du bâtiment, ADIL Guadeloupe, CAUE, Espace Info Energie, Conseil Départemental, bailleurs

Moyens humains et financiers

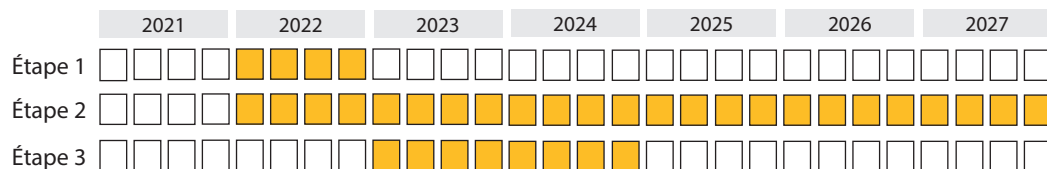
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable, en lien avec la direction du développement durable

Moyens financiers

- CEE, financements ADEME, et autres financements mobilisables auprès de tous les acteurs de la rénovation énergétique

Calendrier



Indicateurs de suivi

- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique
- Nombre de dossiers ayant bénéficié d'aides pour la rénovation énergétique
- Consommation énergétique projetée des logements sociaux, sur la base des études thermiques adossées aux permis de construire

ORIENTATION 1**Axe 2** Inscrire les préoccupations environnementales au cœur de l'espace urbain

Action 1.2.1

Favoriser l'habitat durable par le développement d'une culture commune et d'outils prescriptifs

Contexte

L'habitat durable consiste à mettre en application le droit pour tous à un logement décent et sain, tout en s'attachant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des espaces environnants qui contribuent à une bonne qualité de vie globale des ménages. Cap Excellence propose aux partenaires habitat, publics et privés d'inscrire les critères de l'habitat durable comme un facteur de qualité du cadre de vie sur le territoire et de l'inscrire dans les PLU via les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (OAP).

En effet, les OAP sont des dispositifs d'urbanisme opérationnels apparus en 2010 avec la loi Grenelle 2. Elles sont obligatoires dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et permettent de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, paysagères et de déterminer les conditions de développement de l'habitat (typologie, densité, végétalisation, forme, implantation, localisation). Les OAP peuvent être développées à une échelle fine, celle du secteur, et paraissent fortement intéressantes pour orienter l'aménagement de foncier en extension ou le renouvellement des centres anciens.

L'OAP thématique habitat est peu développée sur le territoire. Prescriptives, elles permettent aux aménageurs d'intégrer les principes de développement durable comme la maîtrise de l'étalement urbain, la qualité du cadre de vie, les trames végétales ou encore les liaisons douces, la gestion des ressources naturelles et des nuisances et la mixité urbaine, générationnelle ou sociale dans les projets.

Les PLU constituent donc un document d'urbanisme important en termes de planification territoriale de l'habitat, dans lesquels les OAP jouent un rôle majeur en termes de mise en œuvre du projet de développement durable du territoire.

Objectifs

- Traduire les objectifs de qualité et durabilité de l'habitat inscrits au PLH dans les PLU, notamment via les OAP, afin d'assurer la cohérence entre les documents communaux et supra-communaux ;
- Favoriser la restructuration ou l'aménagement durable de quartiers ou secteurs précis via les OAP ;

Objectifs (suite)

- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale des constructions et des quartiers et améliorer la qualité des logements pour soutenir la notion de bien-être des habitants et la durabilité du parc ;
- Développer les approches bioclimatiques dans le logement ;
- Inciter les opérateurs à intégrer des critères environnementaux et de développement durable pour garantir la qualité de leurs opérations.

Modalités de mise en oeuvre

1. Travailler avec les communes pour l'intégration des orientations du PLH dans leur PLU ;
2. Partager des références d'habitat durable pour favoriser l'émergence d'une culture commune de l'habitat durable et élaborer un guide de l'habitat durable via la mise en place d'un groupe de travail spécifique ;
3. Inciter les communes à mettre en œuvre des OAP thématiques habitat dans leur PLU ;
4. Accompagner et orienter les opérateurs vers des opérations d'aménagement globales et durables de qualité, intégrant les préoccupations environnementales.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence, Communes

Acteurs et partenaires

- Cap Excellence, DEAL, Région, CAUE et ensemble des partenaires habitat du territoire

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable, en lien avec la Direction du développement durable, Direction de l'urbanisme et de la cohésion territoriale

Moyens financiers

- Cap Excellence, subventions ADEME, Région, Communes (au travers de la réalisation des PLU)

Action 1.3.1

Mettre en place la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

Contexte

La démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est un outil qui contribue à l'amélioration du cadre de vie au sein des résidences et des quartiers, au bénéfice des habitants. Cette démarche s'articule autour de 4 domaines distincts :

- La propreté ;
- La régulation des usages ;
- La maintenance et l'entretien ;
- Le bien vivre ensemble.

Cette démarche vise à articuler le travail des acteurs locaux de la politique de la ville pour initier des actions et solutions collectives, durables et visibles sur l'ensemble du territoire. Cap Excellence a mené un diagnostic sur l'ensemble des QPV et QVA du territoire afin de proposer une charte GUSP avec les partenaires. Des chartes similaires pourront être élaborées sur d'autres secteurs.

Objectifs

- **Améliorer et adapter la qualité du service rendu aux habitants ;**
- **Assurer la pérennité des investissements sur le bâti, les espaces extérieurs, les équipements, les services publics ;**
- **Encourager les locataires à s'investir dans la vie de leur quartier et valoriser le rôle des associations ;**
- **Développer les pratiques liées à la protection de l'environnement ;**
- **Assurer la mise en œuvre des conditions favorables au maintien de la tranquillité publique en associant à la réflexion les référents de la sécurité du territoire.**

ORIENTATION 1**Axe 3 Favoriser l'appropriation des quartiers par les acteurs locaux et les habitants**

Action 1.3.2

Favoriser l'appropriation des quartiers par les habitants

Contexte

La dégradation des bâtis, des espaces publics, l'insécurité, l'environnement instable, la faible occupation du parc, le manque d'association et la désertification des services/équipements... peuvent être autant de facteurs de dépréciation d'un quartier. Ces situations de dépréciation sont ressenties dans certains secteurs de Cap Excellence, tels que les centres urbains et notamment les QPV. Les études socio-bâtis réalisées par le cabinet Urbis ont fait état d'un souhait de modification des quartiers dans leur ensemble (image, ressenti, qualité et cadre de vie) pour près de 61 % des ménages interrogés. L'appropriation des quartiers par les habitants constitue un outil d'amélioration du cadre de vie, d'animation de la vie locale et de sociabilisation; contribuant à l'attractivité du territoire.

Objectifs

- **Reconnaître l'habitant comme partenaire et porteur du projet de quartier;**
- **Ouvrir le processus de conception aux habitants pour une meilleure appropriation et un meilleur ancrage des projets ;**
- **Promouvoir les démarches d'expérimentation afin de permettre l'innovation en matière de participation des habitants, notamment par les jeunes (via les associations) et à travers les domaines sportifs et culturels ;**
- **Développer l'urbanisme tactique comme outil d'animation et d'embellissement par les habitants et pour les habitants.**

ORIENTATION N°2

DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE, ÉQUILIBRÉE ET SUFFISANTE POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Axe 1 : Mettre en œuvre la stratégie foncière

Axe 2 : Diversifier l'offre en logement pour assurer le rééquilibrage territorial

Axe 3 : Diversifier les formes de logement pour assurer le rééquilibrage territorial

Action 2.1.1

Identifier les secteurs qui vont être développés pour répondre aux besoins en matière d'habitat

Contexte

Cap Excellence est marqué par un déséquilibre de l'offre en logements entre :

- Les centres anciens, lieux d'expression d'une intensité et d'une offre urbaine riche, d'une réelle mixité sociale, aujourd'hui remise en cause ;
- Les grands quartiers établis en continuité immédiate de la ville de Pointe-à-Pitre, qui sont venus définir de nouvelles formes urbaines collectives, caractérisées par une forte densité de logements et essentiellement dédiés au logement social ;
- Les quartiers résidentiels, issus d'un développement économique et urbain de grande ampleur (années 1980-1990), qui ont conduit à investir des espaces longtemps voués à l'agriculture traditionnelle, en marge des centres constitués.

Ce mouvement d'étalement a provoqué la désaffection des centres. Afin de rationaliser la consommation foncière, il s'agit de prioriser le potentiel foncier identifié au sein des iris sélectionnés pour le développement de l'offre.

Objectifs

- **Orienter le développement d'une offre nouvelle de logements permettant de traduire les objectifs de mixité sociale à toutes les échelles : quartiers, îlots, bâtiments ;**
- **S'assurer du développement de l'offre nouvelle en logements au sein des centres urbains et notamment dans les 10 IRIS qui permettent un accueil privilégié de logements au regard de leur indice de fragilité modéré, leur accessibilité en transport et leur desserte en équipements :**
 - *Les centres bourgs : capacité de 1 200 logements*
 - *Les friches urbaines : (les périmètres d'interventions NPNRU : capacité de 2 000 logements / la programmation hors NPNRU : capacité de 1 000 logements)*
 - *Offre diffuse dans les secteurs périphériques (en extension) : capacité de 3 100 logements*
- **S'assurer du développement de l'offre nouvelle en logements mixtes.**

ORIENTATION 2**Axe 1 : Mettre en œuvre la stratégie foncière**

Action 2.1.2

Mettre en œuvre la stratégie foncière au service du projet

Contexte

Le premier constat sur l'importante disponibilité du foncier (108 ha) inscrit en zones constructibles et non exposé à des risques naturels sur l'ensemble du territoire de Cap Excellence, est qu'il concerne pour l'essentiel des espaces caractérisés par une occupation bâtie diffuse, inscrite en périphérie, à proximité des secteurs naturels ou agricoles.

La mobilisation de ces espaces disponibles à travers le développement de l'habitat au gré des opportunités foncières participerait à alimenter la dynamique d'étalement urbain, contraire aux enjeux de revitalisation des centres et de maîtrise de l'étalement urbain par ailleurs défendus.

L'ambition de favoriser une reconquête des centres-villes et centres-bourgs, suppose de mener des actions de mobilisation foncière ciblées sur les centres et quartiers urbains constitués : 10 ha pour les centres bourgs, 80 ha pour les friches NPNRU, 35 ha pour les friches hors NPNRU.

Il s'agit donc d'appréhender et de hiérarchiser la mobilisation du foncier selon une stratégie afin d'en maîtriser la consommation, le programme et le coût, avec une logique de redynamisation des tissus urbains existants (exemple : reprise dents creuses, de la vacance et des friches urbaines).

Objectifs

- **Mobiliser le foncier disponible dans les centralités et au sein des quartiers urbains (dont friches urbaines NPNRU et hors NPNRU) pour permettre la production de logements nécessaires aux besoins ;**
- **Limiter la consommation foncière (en extension) pour préserver les espaces naturels et agricoles ;**
- **Mobiliser en priorité le foncier public (12,5 hectares) dans les secteurs de développement habitat ;**
- **Développer de façon cohérente et contrôlée les zones foncières en prenant en compte les enjeux environnementaux liés aux consommations énergétiques, au climat, aux déplacements sur le territoire, à la ressource en eau, au bruit, aux déchets et enfin aux pollutions ;**

Objectifs (suite)

- **Maîtriser les prix du foncier à urbaniser ;**
- **Mettre en œuvre les outils fonciers adaptés : dispositifs et outils (dont police du maire) pour restructurer les dents creuses et mobiliser les biens vacants (biens vacants sans maître, procédure de péril, bien en état d'abandon manifeste, procédure d'expropriation).**

Modalités de mise en œuvre

1. Disposer d'une étude fine de l'état du foncier sur l'agglomération (mission de stratégie foncière de Cap Excellence) :
 - *Développer un observatoire des coûts fonciers, immobilier et de la construction sur les périmètres prioritaires*
2. Transmettre les DIA des communes à Cap Excellence sur les périmètres prioritaires ;
3. Identifier et mettre en œuvre des outils fonciers coercitifs existants et adaptés (par exemple en centre-bourg : police du Maire, biens vacants et sans maîtres, bien en abandon, expropriation...) et accompagner les élus ;
4. Constituer, mobiliser et produire des réserves foncières réellement exploitable (viabilisation, ...) pour le développement de l'offre :
 - *Vérification de la capacité des réseaux en place*
 - *Mettre à niveau et renforcer les équipements en place (dont réseaux pour les secteurs périphériques)*

Pilotage

- Cap Excellence - Direction de l'Urbanisme et de la Cohésion territoriale et Direction de l'habitat

Acteurs et partenaires

- Communes, Département, État, EPF, bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

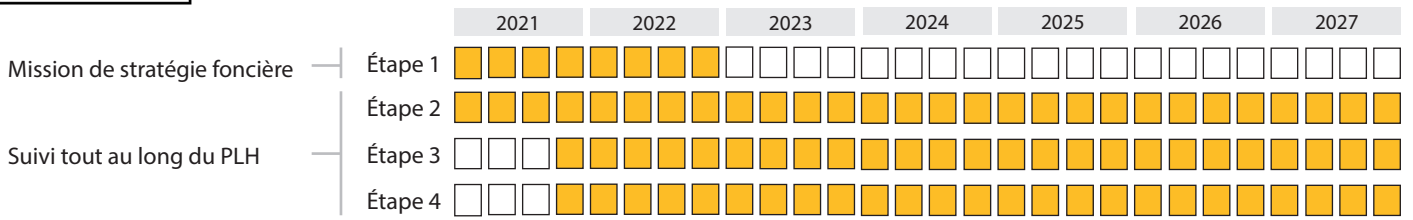
Moyens humains

- Direction de l'habitat en lien avec la Direction de l'Urbanisme, EPF

Moyens financiers

- État, Cap Excellence, communes, EPF

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Mixité sociale et fonctionnelle (% de logements selon les typologies, % d'équipements, de commerces)*
- *Nombre de m² achetés par l'EPF*
- *Répartition spatiale des terrains acquis*
- *Prix de sortie des terrains*
- *Nombre de programmes logements proposés, typologie de logements, localisation de ces programmes*

ORIENTATION 2**Axe 2 : Diversifier l'offre en logement pour assurer le rééquilibrage territorial**

Action 2.2.1

limiter à 30 % la production de logements sociaux dans les QPV

Contexte

Avec 18 422 logements sociaux (RPLS 2018), le parc de logement social représente près de 40 % du parc total de résidences principales de l'agglomération et 50 % du parc guadeloupéen. 54 % des logements sociaux se situent dans les QPV (Pointe-à-Pitre et Les Abymes), et certains QPV sont constitués jusqu'à 99 % de logements sociaux. Au sein des sites d'intervention NPNRU, le manque de diversification dans l'offre en logement essentiellement sociale, contribue à une concentration des ménages au profil précaire. Par ailleurs, dans un objectif de mixité sociale, le règlement général de l'ANRU et les partenaires, s'accordent sur la nécessité de développer des logements intermédiaires et privés, locatifs et en accession, afin de permettre une diversification des peuplements et favoriser les parcours résidentiels.

Objectifs

- **Diversifier l'offre en logement ;**
- **Diversifier l'occupation et les parcours résidentiels au sein des sites NPNRU;**
- **Maintenir une offre sociale qualitative au sein des sites NPNRU qui constitue des cadres d'insertion et de vie qualitative pour les ménages aux ressources modestes.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Interroger les possibilités de mixité sociale à travers la mission d'appui ANRU sur la diversification ;
2. Promouvoir une nouvelle ambition urbaine (éco-quartiers, ...) pour encourager la promotion libre ;
3. Mobiliser les opérateurs privés par le partage des opportunités foncières, de recyclage, et dispositifs ;
4. Déployer sur l'ensemble des sites d'intervention les conditions de commercialisation de logements diversifiés définies dans le cadre de la mission d'appui de l'ANRU ;
5. Développer le marketing territorial et immobilier.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes (Les Abymes, Pointe-à-Pitre), ANRU, bailleurs sociaux, opérateurs immobiliers

Moyens humains et financiers

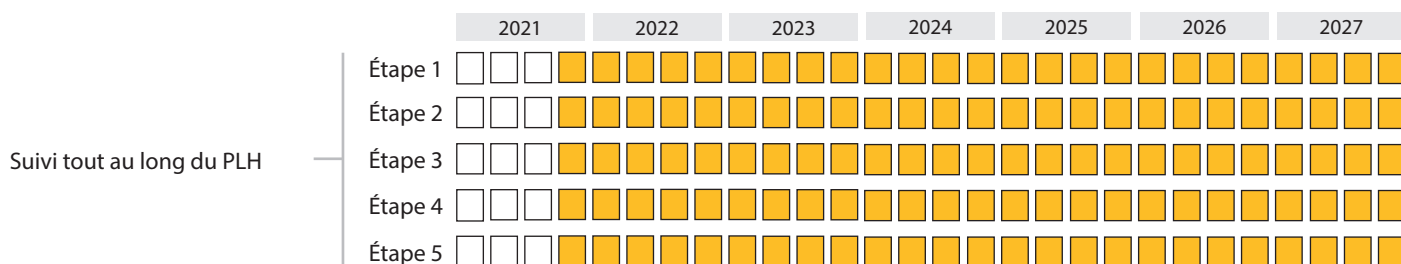
Moyens humains

- Direction de l'habitat, chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- Fonds propres Cap Excellence, ANRU, Action Logement

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements sociaux démolis en QPV*
- *Nombre de logements intermédiaires et libres créés en QPV*

ORIENTATION 2**Axe 2 : Diversifier l'offre en logement pour assurer le rééquilibrage territorial**

Action 2.2.2

Reconstituer l'offre sociale en logements hors QPV

Contexte

A horizon 2030, il est prévu la démolition de 1 234 logements majoritairement sociaux (1 090 démolitions dans le cadre du NPNRU et 144 démolitions pour la résidence Anacaona de SIKOA au titre du PIV) au sein des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (Grand Camp et Vieux-Bourg - Les Lauriers). Afin de garantir le rééquilibrage territorial, à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle de la Guadeloupe, et compte-tenu de la vacance et des départs volontaires perçus dans les PRU, il est prévu la reconstitution de 70 % de cette offre démolie, soit 864 logements sociaux. Des secteurs ont été identifiés pour accueillir cette reconstitution au regard de critères de qualité du cadre de vie, et de fragilité de l'occupation.

Objectifs

- Reconstituer l'offre en logement NPNRU et hors NPNRU au sein des polarités existantes proposant un cadre de vie de qualité ;
- Procéder au rééquilibrage de l'offre et de l'occupation sociale du territoire;
- Favoriser la mixité sociale et l'accès à un cadre de vie qualitatif pour les ménages éligibles au logement social.

Modalités de mise en oeuvre

1. Mobiliser le foncier aménagé et équipé au service du développement de l'offre social hors QPV ;
2. Cadrer un équilibre de l'offre en logements – Imposer dans le cadre des opérations une part minimale de logements sociaux ;
3. Sanctuariser les financements du logement social, élargir le partenariat financier ;
4. Fixer les critères qualitatifs de la reconstitution en faveur d'opération de petite taille au sein de polarité au cadre de vie qualitatif.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, ANRU, bailleurs sociaux, CCAS, Action Logement, CAF, Caisse des Dépôts

Moyens humains et financiers

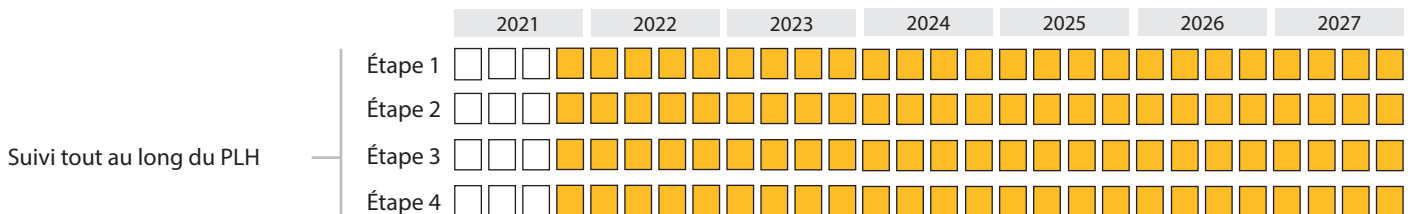
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification avec les bailleurs sociaux

Moyens financiers

- LBU, financement Caisse des Dépôts, CAF, Action Logement, garanties financières

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements sociaux démolis en QPV*
- *Nombre de logements sociaux reconstitués hors des QPV*

ORIENTATION 2**Axe 2 : Diversifier l'offre en logement pour assurer le rééquilibrage territorial**

Action 2.2.3

Produire 4 500 logements diversifiés, intermédiaires et libres

Contexte

L'offre en logement sur le territoire est assez peu diversifiée compte-tenu d'une offre locative sociale importante (40 % des résidences principales du territoire), de la faible présence de promoteurs immobiliers, et d'un marché dans l'ancien peu dynamique. Cette structuration de l'offre existante limite les parcours résidentiels des ménages sur le territoire, favorise des déséquilibres en termes d'occupation sociale et contraint l'attractivité résidentielle de l'agglomération au regard des communes limitrophes à l'EPCI. De fait, l'offre nouvelle doit proposer une diversification offrant plus de choix aux ménages tant dans ses statuts d'occupation : le développement de l'accession à la propriété tant en construction neuve que via la remise sur le marché de logements anciens, d'une offre locative intermédiaire, que dans ses formes : notamment individuelles ou semi individuelles, lots à bâtir, maisons de ville...

Objectifs

- **Diversifier l'offre et l'occupation du territoire ;**
- **Développer une production diversifiée au travers de : 25 % de logements intermédiaires (PLS, PLI, accession sociale ou maîtrise à la propriété), 35 % de logements libres locatifs et en accession ;**
- **Permettre à tous les ménages d'effectuer leur parcours résidentiel au sein du territoire communautaire.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Mobiliser la stratégie foncière au service du développement d'une offre en logements diversifiée ;
2. Repérer et favoriser le renouvellement du parc existant ;
3. Appliquer des densités appropriées aux objectifs définis dans les opérations;
4. Répondre aux aspirations et besoins des ménages précaires ;
5. Mobiliser les opérateurs privés par le partage des opportunités foncières, de recyclage, et dispositif ;
6. Développer et expérimenter différents produits locatifs et en accession.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence, opérateurs immobiliers

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, ANAH, ACCORS, bailleurs sociaux, Action Logement

Moyens humains et financiers

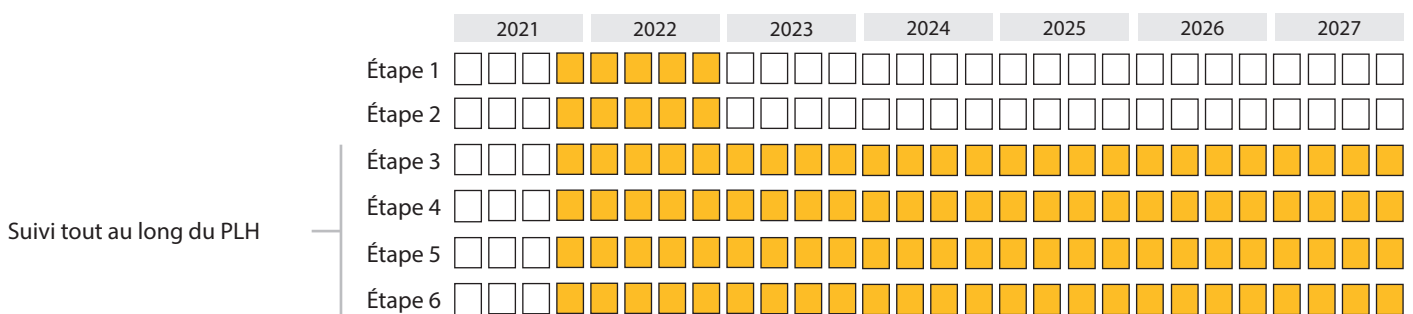
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- Action Logement, ANAH, LBU, Cap Excellence

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements produits*
- *Nombre de nouveaux logements sociaux*
- *Nombre de nouveaux logements intermédiaires*
- *Nombre de nouveaux logements libres*

ORIENTATION 2**Axe 3 : Diversifier les formes de logement pour assurer le rééquilibrage territorial**

Action 2.3.1

Diversifier les formes urbaines en proposant du logement social en individuel et semi-individuel de qualité

Contexte

Avec l'étalement urbain des années 1980-1990, de nouveaux espaces ont rapidement été investis pour accueillir d'importants programmes de logements, principalement inscrits au sein des quartiers développés en continuité du centre ancien. Ces grands quartiers (Bergevin, Lauricisque, Mortenol, Le Raizet, Grand Camp...) façonnent le paysage actuel du cœur urbain à travers notamment une architecture de grands ensembles, de formes collectives, d'habitat social et soumis à des facteurs de mal logement et de précarité. En 2018 (données RPLS), 86 % des logements sociaux de Cap Excellence sont des logements collectifs (et jusqu'à 96 % dans les QPV). Afin de renouveler l'attractivité du parc social, de limiter la stigmatisation du parc social et de ses populations, et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, il semble nécessaire de faire émerger une typologie de logement social individuelle, favorisant l'inclusion sociale, urbaine, et économique de ses occupants.

Objectifs

- **Proposer des formes urbaines variées (notamment individuelles et semi-individuelles) dans la production de logement social, et particulièrement dans les QPV ;**
- **Favoriser la production de petites opérations de logements sociaux ;**
- **Favoriser la constitution d'un parc social diffus individuel à travers la mobilisation du parc privé.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Intégrer et adapter les opérations à la topographie et morphologie des espaces ;
2. Reconsidérer les formes tout en limitant l'étalement urbain ;
3. Déterminer les couts de production et critères qualitatifs de la production de logement social individuel et le partenariat financier nécessaire ;
4. Expérimenter le déploiement de logement social individuel, évaluer leur mise en oeuvre (couts, subventions, fonctionnements, qualité de services, aménagement,) sur des secteurs précis et dédiés ;
5. Développer l'IML et le dispositif «louer abordable».

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, ANAH, agence immobilière, ADIL, ACCORS, promoteurs privés, bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

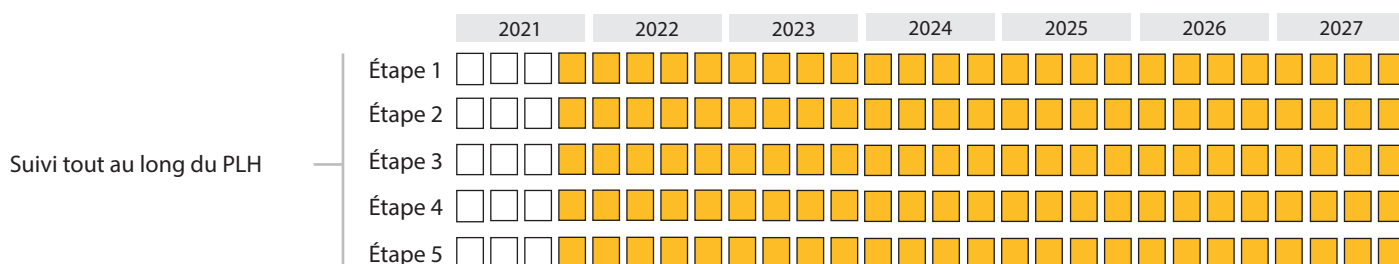
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- DEETS, ANAH, LBU, Action Logement, Cap Excellence

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements sociaux produits en individuel et semi individuel*
- *Bilans techniques et financiers du développement de l'offre sociale en individuel*
- *Nombre de logements sociaux conventionnés par une mobilisation du parc privé*

ORIENTATION 2**Axe 3 : Diversifier les formes de logement pour assurer le rééquilibrage territorial**

Action 2.3.2

Développer des formes variées d'accession à la propriété

Contexte

Le territoire connaît une offre en accession à la propriété contrainte, limitant les capacités des ménages souhaitant devenir propriétaire, à s'installer sur le territoire. En effet, le lot à bâtir, l'accession dans l'ancien, la promotion immobilière, le PSLA, sont très peu présents sur le territoire. Les ménages souhaitant devenir propriétaire se déplacent sur les communes limitrophes dont l'offre répond à leur demande. Il semble nécessaire de fluidifier les parcours résidentiels sur Cap Excellence pour diversifier l'occupation et pour redynamiser l'attractivité du territoire.

Objectifs

- Favoriser le maintien sur le territoire des populations en capacité d'être propriétaires ;
- Désengorger le parc social par le développement d'une offre en accession sociale à la propriété ;
- Contribuer à l'amélioration et la préservation du cadre bâti patrimonial des centres bourgs et centre-ville de Pointe à Pitre ;
- Encourager la remise sur le marché des logements vacants et dégradés ;
- Développer l'accession à la propriété dans l'ancien et le neuf et sous toutes ses formes (lot à bâtir, ancien à réhabiliter, PSLA, VIR).

Modalités de mise en oeuvre

1. Développer la GUSP (déchet, trottoirs..) sur la durée pour faciliter l'investissement des promoteurs en ville et développer l'accession sociale ;
2. Informer les habitants des dispositifs d'aide à l'accession et du cadre juridique de l'achat dans l'ancien, et la construction ;
3. Expérimenter la vente d'immeuble à rénover (VIR) ; le PSLA dans l'ancien ; le BRS ;
4. Développer les autres formes : PSLA neuf, promotion immobilière, lot à bâtir, promotion immobilière ;
5. Développer le marketing territorial et immobilier ;
6. Définir localement les plafonds de l'accession maîtrisée ;
7. Rendre visible à la population le marché de l'immobilier ancien - communication sur les opportunités, retours d'expérience, etc.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, ANAH, bailleurs sociaux, EPF

Moyens humains et financiers

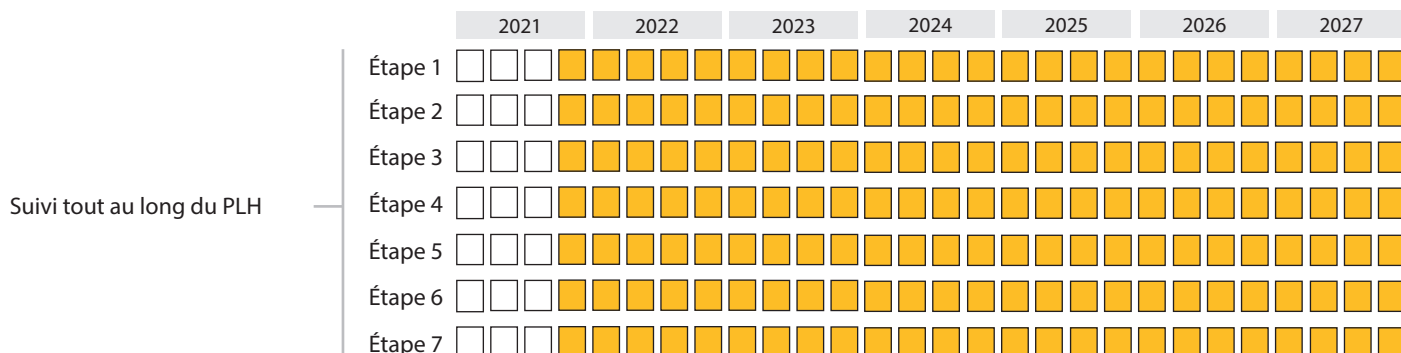
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- ANAH, LBU, Action Logement, ANRU, Cap Excellence

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de PSLA produit sur le territoire*
- *Nombre de logements en VIR*
- *Nombre de logements construits en lots à bâtir*
- *Nombre de logements dégradés et vacants*
- *Évolution du statut de propriétaires occupants*
- *Suivi des acquisitions-améliorations sur le territoire*

ORIENTATION N°3

ADAPTER LE PARC AUX ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Axe 1 : Offrir des solutions d'hébergement pour les publics spécifiques

Axe 2 : Adapter le logement aux évolutions sociodémographiques

Axe 3 : Reconsidérer les conditions d'habiter et les adapter aux besoins

ORIENTATION 3**Axe 1 Offrir des solutions d'hébergement pour les publics spécifiques**

Action 3.1.1

Développer une offre d'hébergement pour les jeunes en formation et insertion professionnelle

Contexte

Les jeunes en formation et en insertion professionnelle rencontrent des difficultés pour se loger sur le territoire par l'absence de structure collective dédiée sur l'ensemble du territoire. A ce sens, il paraît essentiel de développer des structures dédiées aux jeunes actifs, type Foyers de Jeunes Travailleurs et de favoriser le développement des résidences étudiantes à proximité des lieux de vie et de centralité pour redonner du dynamisme aux centres villes et bourg. Enfin, la difficulté à s'installer et à décohabiter sur le territoire peut parfois précipiter les jeunes dans une réelle précarité, nécessitant un accompagnement renforcé.

Objectifs

- Développer des solutions d'hébergements multiples destinées à l'ensemble des publics spécifiques jeunes (jeunes travailleurs, étudiants, jeunes en insertion sociale) ;
- Conforter l'offre en hébergement existante pour maintenir son attractivité ;
- Poursuivre l'accompagnement social pour le maintien et l'accès au logement des jeunes par les structures existantes (CROUS, Comité Local pour le Logement Autonome CLLAJ), le Centre Régional Information Jeunesse (CRIJ), DEETS) ;
- Améliorer la lisibilité de l'offre à destination des publics jeunes auprès des partenaires sociaux et des jeunes eux-mêmes.

Modalités de mise en oeuvre

1. En lien avec le PDALHPD : Réaliser l'état des lieux de l'existant (occupation effective des logements par les jeunes en insertion prof et formation) :
 - *Bilan des besoins réels des étudiants et jeunes en formation / insertion*
 - *Les besoins en logement temporaire des jeunes en situation de « retour au pays »*
2. En lien avec le PDALHPD : Développer le partenariat avec les acteurs du logement pour les jeunes, Instaurer des échanges forts et étroits avec les acteurs partenaires, créer un espace d'élaboration de la stratégie et d'échanges :
3. En lien avec le PDALHPD : Enquêter les jeunes en insertion afin de connaître leur besoin (type de logement, durée de bail, localisation, équipement du logement, etc) ;
4. Mettre en oeuvre un suivi et un accompagnement des jeunes, en se reposant notamment sur les associations et acteurs impliqués ;
5. Etudier les conditions de déploiement d'une offre de logement temporaire en diffus, en termes de gestion du parc, d'accompagnement des jeunes, et de structure porteuse. Définir / développer des dispositifs les plus performants possibles d'accueil des jeunes en recherche d'emploi et en insertion :
 - *Labellisation des logements adaptés aux jeunes pour une meilleure lisibilité des offres et équipements*
 - *Visites virtuelles des logements (portail)*
 - *Accompagnement des propriétaires*
 - *Sécuriser les bailleurs et propriétaires sur la gestion du loyer*
6. Clarifier les financements et communiquer sur les dispositifs disponibles :
 - *Relai par les antennes d'insertion*
 - *Information des jeunes par l'ADIL*
7. Evaluer le fonctionnement des projets de FJT (dugazon notamment) et étudier leur reproductibilité.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental et État

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes (CCAS), CROUS, CLLAJ, ARMOS, CRIJ, DEETS, ACCORS, ADIL, Caisse des Dépôts, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, investisseurs privés

Action 3.1.2

Adapter l'offre en hébergement d'urgence et accompagner les sorties des populations précaires de ces établissements

Contexte

Selon le SIAO, l'insuffisance des ressources constitue l'une des principales difficultés pour se loger puisque « le fait de percevoir les minimas sociaux ne garantit en aucun cas l'accès au logement ». De manière générale, la précarité se renforce et se traduit par une recrudescence des populations en errance, notamment dans le centre-ville de Pointe-à-Pitre, les centres-bourgs de Baie-Mahault et Les Abymes, et les zones d'activités telles que Jarry. Elle touche de plus en plus les jeunes et les personnes âgées qui, ne pouvant plus payer leur loyer, se retrouvent à la rue. Aux vus de ces graves difficultés sociales, il est important de développer les hébergements d'urgence, que ce soit pour ceux en situation de précarité, sans domicile ou contraint de quitter un logement en urgence. L'offre en hébergement d'urgence existe, mais présente des faiblesses (environnement, population accueillie...), tandis que l'offre pour stabiliser les ménages et les accompagner vers une réinsertion semble insuffisante et peu adaptée. Elle doit également permettre les sorties et les conditions d'hébergement après ces situations exceptionnelles d'urgence pour stabiliser les ménages et les accompagner vers une réinsertion.

Il est important de souligner que la crise sanitaire COVID 19 a provoqué un accroissement des besoins en hébergement d'urgence.

Objectifs

- **Développer l'offre en hébergement d'urgence dans des environnements stables et permettant la prise en charge et d'accompagnement de pathologies spécifiques (addiction, psychiatrie, violence) ;**
- **Inclure tous les publics, initialement exclus dans le circuit de l'hébergement d'urgence ;**
- **Favoriser l'humanisation des structures d'hébergement ;**
- **Développer des hébergements longues durées pour les sorties d'hébergement d'urgence ;**
- **Articuler et coordonner les outils d'accompagnement à destination des hébergés pour favoriser leur insertion et leur stabilisation.**

Modalités de mise en oeuvre

1. En lien avec le PDALHPD : Développer le partenariat avec les acteurs de l'hébergement d'urgence, créer un espace d'élaboration de la stratégie et d'échanges ;
2. En lien avec le PDALHPD : Améliorer la connaissance du besoin en hébergement d'urgence, faire le bilan de l'offre existante, son occupation, son attractivité ;
3. En lien avec le PDALHPD : Enquêter les usagers des structures d'urgence afin de connaître leurs besoins (durée, localisation, équipements, accompagnement pendant et après sortie, etc.) / Questionner le besoin d'hébergement d'urgence pour les personnes en errance face aux aléas climatiques ;
4. Actualiser et territorialiser le bilan du PDALHPD estimant le nombre de personne en errance. Faire un bilan des besoins en hébergement d'urgence et sur l'errance et estimer finement ce besoin (Localiser l'offre en hébergement d'urgence) – Actualiser les données des études menées par CD) ;
5. Développer un parc en diffus via l'IML pour stabiliser au sein d'un logement les ménages sortant d'hébergement ;
6. Améliorer le recours DALO des ménages sortant d'hébergement et leur labellisation pour l'accès au logement social :
 - *Réflexion à développer sur le parc en logement temporaire et permanent avec des loyers abordables (maison sociale ou foyer social) et des espaces communs*
 - *Intégrer les enjeux du changement climatique et les impacts sur le public en errance : solutions d'urgence pour les héberger en cas d'aléa climatique majeur, équipes pour les prendre en charge (SAMU social)*

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental et État

Acteurs et partenaires

- PDALHPD (Conseil Départemental et les acteurs partenaires) - CHRS

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- PDALHPD (Conseil Départemental et les acteurs partenaires) en lien avec associations intervenantes (gestion du parc et accompagnement des jeunes) et SAMU social, Direction des politiques sociales et de l'insertion

Moyens financiers

- DEETS, LBU, Département

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Indicateurs de suivi

- *Estimer le nombre précis de population précaire et en errance*
- *Nombre d'hébergements (et lits) supplémentaires créés*
- *Coûts des hébergements et coûts des matériaux pour des logements de transition*
- *Bilan de l'accompagnement social*
- *Nombre de ménages labélisés comme ménages prioritaires*
- *Nombre de ménages stabilisés*

ORIENTATION 3**Axe 2 Adapter le logement aux évolutions sociodémographiques**

Action 3.2.1

Adapter le parc permettant l'accès et le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

Contexte

En Guadeloupe, la population vieillit. Le nombre de personnes âgées et leur part dans la population n'ont cessé de croître au cours de ces dernières années. Cap Excellence comptait en 2016, 20 946 individus âgés de 60 ans et plus (dont 15 134 de plus de 65 ans), représentant 20,7 % de la population agglomérée, avec un taux de croissance de + 14,9 % sur la dernière période intercensitaire (2011-2016), où le nombre de personnes âgées a crû de + 2 727 personnes. De fait, la question du logement des personnes dépendantes ou en perte d'autonomie devient de plus en plus prégnante.

L'offre actuelle est peu adaptée et rend difficile le maintien à domicile : d'un côté, les logements sont rarement spécifiquement aménagés, de l'autre, ils sont souvent trop onéreux en raison de surfaces trop élevées.

Dans le contexte du vieillissement de la population, une évolution du parc de logement apparaît nécessaire supposant une remise aux normes ou une amélioration des conditions d'habiter du logement occupé dans lequel la population désire, le plus souvent, continuer à vivre. Ces améliorations concernent tout à la fois des aménagements devant être réalisés au sein du logement et du bâtiment, en termes d'accessibilité, ou également d'un accompagnement quotidien développé à travers des actions de services à la personne (ménage, soin, repas, ...).

Objectifs

- **Faciliter le maintien dans le logement pour les ménages en situation de handicap ou vieillissants ;**
- **Proposer une offre nouvelle de logements adaptés, interconnectés avec le réseau de transport, à proximité des commerces et services ;**
- **Adapter et rendre accessible les logements occupés par des personnes en perte d'autonomie, pour leur permettre de rester le plus longtemps possible au sein de leur logement.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Identifier et cartographier les ménages en situation de vieillissement dans leur logement, au logement inadapté ;
2. Identifier et cartographier le parc adapté ;
3. Informer, faire connaître les dispositifs d'aides financières à l'adaptation du parc privé et social : Accompagner les ménages sur la sollicitation des aides disponibles pour l'adaptation des logements ;
4. Encourager les mutations au sein du parc social pour favoriser l'attribution de logement adapté au vieillissement ;
5. Développer les services à domicile (repas, santé, entretien) ;
6. Réflexion sur les coûts liés à l'adaptation des logements en termes d'accessibilité (coût des ascenseurs, services du maintien à domicile, ...) et au développement d'une offre de service pour allonger le maintien à domicile.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes (CCAS), DEETS, ACCORS, ANAH, bailleurs sociaux, Action Logement, CGSS, Caisse de retraites

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification, en lien avec DGATS et acteurs du PDALHPD

Moyens financiers

- CAF, Action Logement, CGSS, Conseil Départemental (aide spécifique pour l'adaptation des logements individuels privés)

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Indicateurs de suivi

- *Nombre de logement privés et sociaux adaptés pour permettre le maintien à domicile*
- *Nombre de logements subventionnés attribuées par l'Anah et le coût moyen au logement*
- *Nombre de nouveaux logements adaptés créés*

Action 3.2.2

Développer une offre de logements adaptée aux parcours de vie des jeunes ménages

Contexte

Bien que Cap Excellence connaissent un vieillissement de sa population, les jeunes sont très nombreux et représentent une part significative de la population. La population des moins de 20 ans représente près de 30 000 individus (soit 28 % de la population) et les moins de 30 ans représente un peu plus de 40 000 individus (soit 39 % de la population) de la population totale de Cap Excellence. L'hétérogénéité des besoins identifiés pour ce public jeune est intimement liée à la diversité des situations d'origines sociales, économiques, l'accès à l'emploi, à l'enseignement, aux formations.

Or, dans un contexte de tension en termes d'accès à l'habitat, les populations de moins de 30 ans confrontées à des problématiques qui leur sont propres (solvabilité, garantie produite, forte mobilité...) rencontrent d'autant plus de difficultés dans leur quête d'un premier logement. Pourtant, les moins de 30 ans représentent 26,6 % des demandeurs de logement social. Également, en Guadeloupe, la décohabitation est de plus en plus tardive pour les jeunes en formation ou en activité. La décohabitation représente 4,1 % des motifs de demande sociale.

Le parc social et le parc privé locatif s'avèrent souvent inadaptés en termes de loyer, de charges, de disponibilité, de taille, et de rapidité de mise à disposition (dans le parc social, une tension locative très forte sur les petites typologies : seules 15,4 % des demandes en T1 et 9,7 % des demandes en T2 sont satisfaites) et ils ne répondent que partiellement aux demandes.

Objectifs

- **Faciliter l'installation des jeunes ménages sur le territoire ;**
- **Développer les petites typologies, à prix abordable ;**
- **Assurer le développement d'une offre en adéquation avec des services attendus par les publics jeunes : accessibilité aux nouvelles technologies d'information et de communication, services culturels, commerciaux et sociaux ;**
- **Permettre aux jeunes ménages de développer leur parcours résidentiel sur le territoire : des petites typologies en locatif vers l'accession.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Enquêter les jeunes ménages, notamment salariés afin de connaître leurs besoins (mode d'occupation, localisation, équipements, tarif, etc.) ;
2. Informer les jeunes ménages sur les possibilités de mobilisation du parc privé et des dispositifs de garantie et aides existants ;
3. Accompagner les jeunes ménages (action logement) par la mise à disposition de prêts ou prise en charge des cautions pour ces jeunes ménages ;
4. Développer des solutions souples permettant la mise en œuvre de services et aides d'accès au logement pour les ménages jeunes qui «rentrent au pays», en locatif (bail mobilité) et en accession.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, DEETS, ACCORS, promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, Action Logement

Moyens humains et financiers

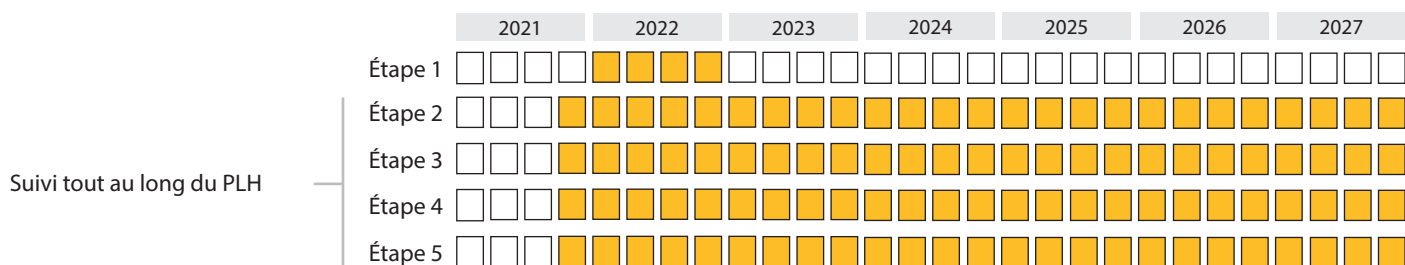
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- État, Cap Excellence, Région, Action Logement, Département

Calendrier



Indicateurs de suivi

- Évolution des jeunes ménages arrivés sur le territoire
- Nombre de petits logements créés dans le parc social et privé
- Évolution de la tension sur les petites typologies du parc social
- Nombre et évolution du recours au dispositif VISALE (Action Logement)

Action 3.2.3

Favoriser la production de l'offre en petits logements

Contexte

Le desserrement des ménages (notamment dû au vieillissement de la population et à une diminution du nombre d'individus par ménage au fil des années) et l'entrée des jeunes ménages dans le parcours résidentiel, nécessitent un besoin important de petites typologies, d'autant que les logements de petites tailles sont peu représentés sur le territoire. Leur part a même diminué entre 2011 et 2016, passant de 14,3 % à 13,9 %, quand les logements de 3 et 4 pièces concernent les deux tiers (66,1 %) du parc. Pourtant, 37,4 % des ménages de Cap Excellence sont composés d'une personne seule.

Singulièrement, dans le parc social, la tension locative (rapport de la demande à l'offre disponible) pour les petits logements est forte : seules 15,4 % des demandes sont satisfaites.

Les évolutions sociodémographiques confirment l'inadaptation d'un parc de logements, de grande taille, sous occupé, vieillissant et qui nécessite un renouvellement pour s'adapter au besoin actuel : les petits ménages.

Objectifs

- **Augmenter les petites typologies pour répondre aux besoins et aux capacités financières des populations ;**
- **Favoriser la mutation de l'occupation du parc social ;**
- **Améliorer la réponse aux demandes en petites typologies (notamment dans le parc social) ;**
- **Encourager la mutabilité des logements existants pour reconfigurer de grandes typologies en petites typologies.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Augmenter le nombre de petits logements dans les opérations neuves, avec des quotas à proposer ;
2. Inciter la restructuration de grands logements en plus petits : mobilisation du vacant, travaux, secteur ruraux où la vacance est importante, ...
3. Mettre en avant des opérations exemplaires (exemple d'une opération en cours à la rue Boisneuf - Pointe-à-Pitre) ;
4. Réfléchir au développement de la colocation comme solution à la mobilisation de grands logements existants (identifier les publics intéressés (kinésithérapeutes, professions médicales et paramédicales, ...)).

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, investisseurs privés

Moyens humains et financiers

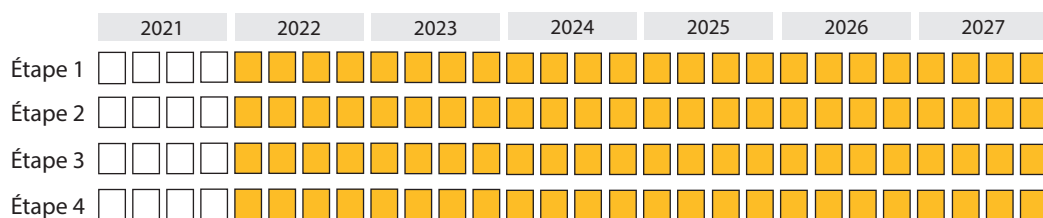
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- ANAH, Action Logement, LBU, CAF, Département

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements reconfigurés*
- *Nombre de logements sociaux de petites tailles créés*
- *Évolution des petites typologies au sein du parc en logement du territoire*

ORIENTATION 3**Axe 2 Adapter le logement aux évolutions sociodémographiques**

Action 3.2.4

Favoriser la production de Logement Locatif Très Social (LLTS)

Contexte

Bien que le parc social soit très représenté sur le territoire (18 422 logements sociaux, soit 50 % du parc social de la Guadeloupe), il reste très largement déséquilibré. Si 60 % des ménages du territoire sont éligibles au LLTS, seulement 10 % du parc de logement social correspond à du LLTS. La paupérisation de la population et les difficultés du maintien des ménages aux revenus les plus précaires dans leur logement font émerger la nécessité d'augmenter la part de LLTS dans la programmation d'autant qu'elle est jusqu'à présent limitée à 30 %. Elle ne permet pas de rattraper le déficit.

Objectifs

- **Consacrer 40 % de la programmation sociale au LLTS ;**
- **Favoriser l'accès et le maintien au logement pour tous ;**
- **Rééquilibrer la production de logement social sur le territoire, en favorisant la production de LLTS ;**
- **Développer du LLTS au sein des polarités pour favoriser la diversité et mixité sociale ;**
- **Expérimenter et proposer de nouvelles formes en individuel et semi-individuel dans la production de LLTS.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Sanctuariser les financements du logement social, élargir le cercle des financeurs ;
2. Sanctuariser dans les programmations : l'objectif de 40% de LLTS ;
3. Développer la production d'une offre très sociale en diffus, par la mobilisation de l'offre privée.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, CAF, Ministère des Outre-Mer, Caisse des Dépôts, ACCORS

Moyens humains et financiers

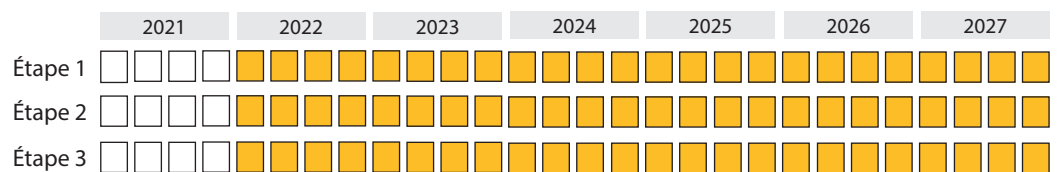
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification

Moyens financiers

- LBU, DEETS, Action Logement, Conseil Départemental, CAF

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de nouveaux LLTS créés*
- *Nombres de LLTS proposés en individuel et semi-individuel*
- *Nombre de logements privés conventionnés au LLTS*

Action 3.2.6

Lutter contre la précarité en garantissant une adéquation entre les revenus des ménages et le coût des logements

Contexte

Le territoire de Cap Excellence accueille des niveaux de loyers élevés que ce soit dans le parc privé (12 euros/m²) que social (entre 5,9 et 7,9 euros/m²), similaire à ceux pratiqués en Île-de-France. Pourtant, 55 % des ménages guadeloupéens gagnent moins de 12 000 euros par an (52,8 % des ménages de Cap Excellence et jusqu'à 61,6 % des ménages de Pointe-à-Pitre), ce qui limite leur capacité à supporter leurs loyers. De plus, dans un contexte de vieillissement général, les ménages retraités augmentent et leurs revenus s'affaiblissent.

Le coût du logement dans sa globalité (loyer, charges récupérables, taxes) est à prendre en compte pour faciliter son adéquation avec les revenus des ménages. Il participe à une fragilisation de la population et contribue à une hausse des expulsions de locataires. En ce sens, la Commission spécialisée à la Coordination des Actions des Expulsions Locatives (CCAPEX) est de plus en plus sollicitée. Des outils existent en faveur de la diminution des loyers, mais sont peu utilisés sur le territoire.

Objectifs

- **Mettre en place la péréquation des loyers au sein du parc social ;**
- **Expérimenter la mise en place de l'encadrement des loyers au sein du parc privé ;**
- **Limiter l'application de la 3^{ème} ligne (charges) dans le parc social ;**
- **Améliorer la connaissance du coût de logement dans le parc social (loyer et charges) ;**
- **Développer le conventionnement ANAH avec les bailleurs privés pour produire une offre à loyer modéré en remobilisant le parc vacant.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Affiner et consolider la connaissance des loyers privés (OLL) et sociaux ;
2. Étudier la faisabilité de la péréquation des loyers au sein du parc social ;
3. Favoriser le conventionnement du parc privé par l'information des propriétaires ;
4. En lien avec le PCAET : Informer et sensibiliser les particuliers et opérateurs à la maîtrise de la demande énergie ;
5. En lien avec le PCAET : Encourager à l'autoproduction énergétique et accompagner le changement sur l'ensemble des thématiques (transport, MDE, électroménagers) pouvant impacter le budget des ménages .

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Conseil Départemental, Communes, ADEME, Action Logement, LBU, ADIL

Moyens humains et financiers

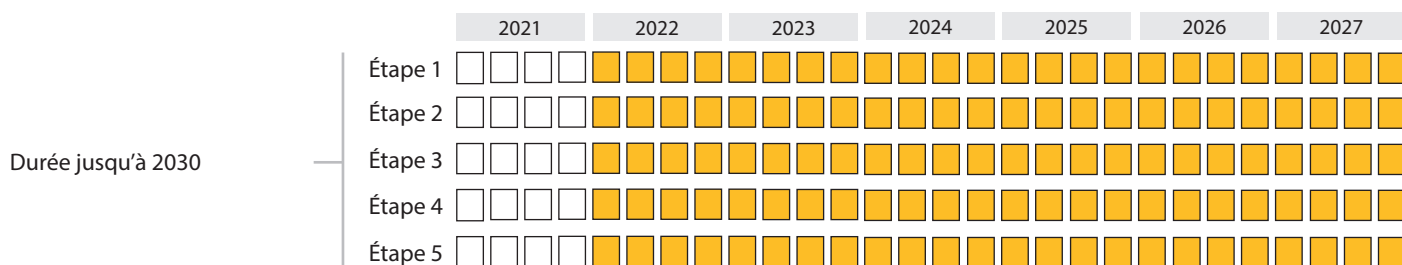
Moyens humains

- Direction de l'habitat, en lien avec directions du développement durable et politiques sociales et insertion

Moyens financiers

- LBU, ANAH, EDF, ADEME, contrat de ville, appel à projets

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements concernés par la mise en place de péréquation de loyers*
- *Nombre de logements concernés par l'encadrement des loyers*
- *Nombre de logements privés conventionnés pour une mise en place de loyers modérés*

Action 3.3.1

Adapter le parc de logements aux enjeux environnementaux et au changement climatique

Contexte

Selon les simulations réalisées par Météo-France, un réchauffement marqué de l'ordre de 1,5°C sur l'océan et 2°C sur terre est attendu dans toute la région Caraïbes, en moyenne annuelle entre 2031-2080. Le territoire de Cap Excellence est directement concerné et on y observera une hausse des températures moyennes mais également une hausse progressive du niveau de la mer.

Ces effets du changement climatique auront un impact direct sur l'habitat puisque la hausse des températures augmentera l'inconfort thermique dans les espaces urbains, notamment dans les bâtiments résidentiels et tertiaires. La forte concentration de population et la présence importante d'activités socioéconomiques dans les espaces urbanisés, et plus particulièrement les centres urbains, rend cette population directement vulnérable. Par ailleurs, le parc du territoire communautaire est de manière récurrente exposé à des aléas climatiques de type cyclone, inondation ou encore submersion marine, dont les impacts seront intensifiés en raison de la hausse du niveau marin.

Sur le territoire de Cap Excellence, des zones considérées comme très vulnérables sont déjà identifiées, à savoir :

- Une partie de l'esplanade sud du Port Autonome de la Guadeloupe ;
- L'ensemble des zones côtières de part et d'autre de Morne à Savon à Jarry-Houëlbourg jusqu'au nord du pont de la Gabarre ;
- Les zones résidentielles avec une importante partie des quartiers Lauriscique et de Bergevin et de l'extrémité ouest de Grand Camp et leurs abords immédiats côtés mangrove.

Il est donc nécessaire d'appréhender dans la réhabilitation du parc existant et dans la construction neuve la résilience du bâti au changement climatique, l'absence de connaissance sur les besoins et coûts de consolidation. D'autant plus que se pose déjà la question de la revente et de l'attractivité de ces biens situés dans des zones à risques.

De plus, il existe un problème de la revente des logements situés dans des zones à risques du fait de l'absence de connaissance des besoins et coûts de consolidation.

Objectifs

- **Conforter le parc existant aux risques pour limiter l'exposition de la population ;**

Objectifs (suite)

- **Sensibiliser en faveur des normes de construction (sismiques, cycloniques, inondations) aux nouvelles constructions ;**
- **Permettre une appréhension plus pragmatique des risques et nuisances sur le territoire ;**
- **Poursuivre les actions de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Faire émerger des projets de sensibilisation et d'adaptation au changement climatique dans le logement à travers l'appel à projet du contrat de ville ;
2. En lien avec le PCAET : Accompagner les mutations des modes de production et de consommation en matière d'énergie ;
3. En lien avec le PCAET : Sensibiliser les habitants et les constructeurs de logements à l'exposition aux risques et aux impacts sur le logement du changement climatique, partager la cartographie d'exposition au risque ;
4. En lien avec le PCAET : Partager au grand public la cartographie d'exposition aux risques, et favoriser la réalisation de diagnostic individuel d'exposition au risque inondation ;
5. Favoriser le recours aux aides financières pour l'adaptation des logements aux risques inondation et sismique (fonds Barnier) et au confort thermique ;
6. Mieux informer et accompagner les habitants sur la connaissance des espaces de repli et mise en sécurité à l'échelle des quartiers (diffusion d'une cartographie, gestion des déchets, MDE / ilots de chaleur). Faire connaître les bonnes pratiques et mesures conservatoires.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- CAUE, BRGM, État, Région, Communes, bailleurs sociaux, ADEME, DEAL, EIE

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable, en lien avec la Direction du développement durable

Moyens financiers

- Acteurs de la MDE, Région Guadeloupe, Fond Barnier, Contrat de ville

ORIENTATION 3**Axe 3.1** Reconsidérer les conditions d'habiter et les adapter aux besoins

Action 3.3.2

Interroger l'urbanisme et l'architecture traditionnels dans leurs capacités de résilience face au changement climatique

Contexte

Historiquement, l'afflux massif des populations d'origine rurale vers les centralités a provoqué la perte d'un habitat traditionnel et de connaissances en procédé constructif. Les grands ensembles sont apparus en prolongement des matrices urbaines et de nouvelles habitations individuelles se sont développées pour répondre aux besoins des populations, mais ont généré une forte consommation des espaces. On assiste à la « durcification » de la maison traditionnelle antillaise avec une construction et une utilisation de matériaux plus modernes (le béton, le ciment, la tôle), certes vecteur de sécurité, mais qui dans sa conception architecturale limite la ventilation naturelle des logements, la limitation des apports de chaleur externe, la pollinisation des plantes et essences locales, la biodiversité, ... qui sont pourtant des solutions économiques, environnementales et qualitatives dans un climat tropical.

Objectifs

- **Reconnaître les qualités d'anticipation du changement climatique et de durabilité, à l'habitat traditionnel ;**
- **Favoriser et promouvoir les caractéristiques architecturales et patrimoniales du territoire dans les nouvelles opérations ;**
- **Promouvoir des savoirs faire traditionnels locaux dans les modes de construction.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Interroger la capacité de résilience des aménagements, architectures et constructions historiques au climat local et au changement climatique ;
2. Communiquer sur les bonnes et anciennes pratiques favorables à la fraîcheur dans l'habitat (changement de mentalités, remise au goût de modes constructifs, d'aménagement, et les adapter aux besoins actuels) ;
3. Interroger la mémoire collective sur les espaces (analyse de l'ancienne organisation du territoire, identification des mares qui servaient d'exutoire et qui ont été comblées, maisons traversantes et orientations aux vents, etc.) ;
4. Partage des retours d'expériences d'autres villes caribéennes (CAUE) ayant valorisées la capacité de résilience de l'architecture et de l'aménagement traditionnels.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, associations, CAUE, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la région Guadeloupe, CORECA, la Maison de l'Architecture de Guadeloupe

Moyens humains et financiers

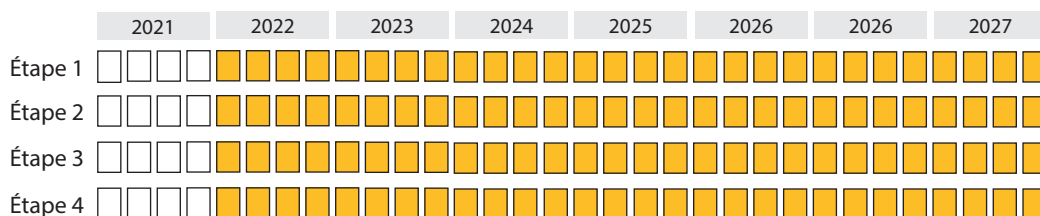
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable, en lien avec la Direction développement durable

Moyens financiers

- Appel à projets, ADEME

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Sans indicateurs*

ORIENTATION 3**Axe 3.1** Reconsidérer les conditions d'habiter et les adapter aux besoins

Action 3.3.3

Promouvoir l'habitat participatif

Contexte

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) de 2014 le consacre comme un mode de production de logement ayant toute sa place dans le champ des politiques publiques de logement et le définit comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». L'habitat participatif peut se voir comme une actualisation du régime de l'indivision, et de manière plus globale, favorise l'appropriation et la gestion des quartiers par les habitants, ce qui constitue une réponse aux problématiques de délaissement et de gestion urbaine de proximité. Par sa logique collaborative, il permet de mettre l'habitant au cœur du projet et favorise l'émergence de logement en meilleure adéquation avec les besoins des populations.

Objectifs

- **Permettre une meilleure appropriation des habitants de leur lieu de vie ;**
- **Renforcer le lien social dans l'immeuble et son environnement ;**
- **Répondre à un meilleur rapport qualité/prix des logements, notamment par la création d'espaces partagés ;**
- **Améliorer la qualité d'usage des logements ;**
- **Soutenir et innover les modes d'habiter traditionnels (par exemple : l'indivision et le Lakou).**

Modalités de mise en oeuvre

1. Informer et sensibiliser sur ce mode d'habiter ;
2. Faire émerger des projets et groupes d'acteur de l'habitat participatif à travers l'appel à projet du contrat de ville ;
3. Expérimenter à travers l'opération pilote de Vieux-Bourg.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, associations, CAUE, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la région Guadeloupe, CORECA, la Maison de l'Architecture de Guadeloupe

Moyens humains et financiers

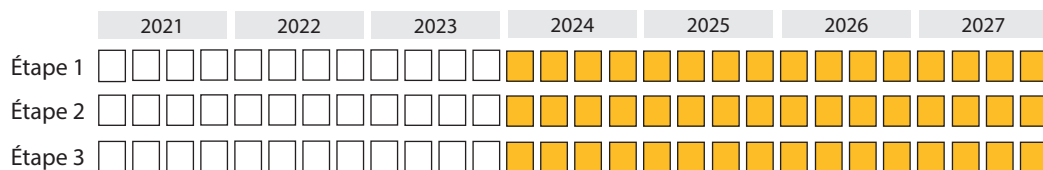
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable

Moyens financiers

- ANRU, partenaires du contrat de ville, Département, Région, État, LBU, ADEME, appel à projets

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de projet « habitat participatif »*
- *Bilan de satisfaction des habitants à l'habitat participatif*

ORIENTATION N°4

CONFORTER ET RESTRUCTURER LES POLARITÉS URBAINES EXISTANTES PROPICES AU DÉVELOPPEMENT D'UN CADRE DE VIE QUALITATIF ET INCLUSIF

Axe 1 : Assurer la mutation des QPV en faveur d'une offre urbaine qualitative

Axe 2 : Valoriser les centres anciens

Axe 3 : Encadrer le développement de l'offre sur les IRIS d'accueil pour limiter la consommation foncière

ORIENTATION 4**Axe 1** Assurer la mutation des QPV en faveur d'une offre urbaine qualitative

Action 4.1.1

Renouveler l'offre en logements dans les QPV

Contexte

De nombreux grands quartiers construits à partir des années 1950 pour répondre aux besoins d'une population attirée par la ville sont en cours de rénovation urbaine. En effet, les QPV concentrent des problématiques : une concentration de logements sociaux excluant de fait la mixité sociale, un parc vieillissant sujet à la dégradation, des quartiers repliés sur eux-mêmes. La rénovation urbaine à travers le PRU et le NPNRU permet de développer de nouveaux quartiers fondés sur de nouvelles programmations architecturales et urbaines, permettant de répondre à des parcours résidentiels, au sein de secteurs qui bénéficient d'un accès privilégié aux services, équipements et aux moyens de transports.

Dans le but de favoriser un rééquilibrage territorial, il est souhaité dans le cadre du NPNRU, de produire une offre nouvelle en logements sur des friches urbaines inscrites au cœur des tissus urbains. Les mixités de formes, de typologies et de fonctions seront favorisées pour participer à la revalorisation et l'attrait du cœur de l'agglomération.

Objectifs

- **Développer une offre de logements nouvelle et diversifiée (typologies, formes) dans les QPV ;**
- **Développer une offre en logements pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel ;**
- **Réhabiliter le parc ancien au sein des QPV ;**
- **Limiter la production de logement social en QPV ;**
- **Proposer un cadre de vie urbain qualifié par le traitement des espaces publics, la renaturation des quartiers, et assurer un niveau d'offre urbaine de proximité (équipements, services, commerces) adapté aux populations accueillies.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Prioriser les îlots d'intervention comme locomotive pour optimiser les actions de redynamisation, dont la situation et l'offre urbaine (desserte en transport en commun, équipements, services...) offrent des perspectives de reconquête immédiate intéressantes ;
2. Revaloriser les quartiers dans des logiques d'intégration urbaine et de qualification du cadre de vie (cf action 4.1.2) ;
3. Définir des taux de logements sociaux, intermédiaires et libres pour chaque opération pour favoriser la mixité sociale ;
4. Intégrer les réflexions portées par le NPNRU & les ACV pour nourrir le projet urbain et favoriser la mutation des QPV en quartiers plus qualitatifs ;
5. Expérimenter la péréquation des loyers.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État (DEAL), Région, Communes, ANRU, bailleurs sociaux, EPF, promoteurs immobiliers, Action Logement

Moyens humains et financiers

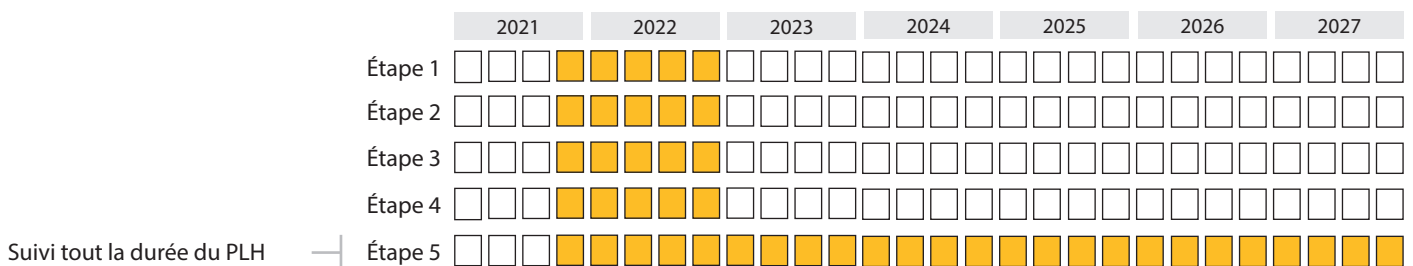
Moyens humains

- DGPRU

Moyens financiers

- Cap Excellence, LBU, Département, Région, Action Logement , ANRU, Caisses des Dépôts

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de nouveaux logements créés (par typologies)*
- *Évolution du taux de logement social sur les sites d'intervention NPNRU*

ORIENTATION 4**Axe 1** Assurer la mutation des QPV en faveur d'une offre urbaine qualitative

Action 4.1.2

Rendre attractif les QPV en améliorant le cadre urbain dans sa globalité

Contexte

Outre le renouvellement de l'habitat, la redéfinition des quartiers passe par une recomposition urbaine et sociale forte. L'amélioration des divers composants et usages que forment et construisent initialement la ville (la mobilité, les espaces publics, la nature en ville, les commerces et services...) doit être encouragée pour favoriser le cadre urbain dans sa globalité et permettre un retour des populations, non plus en périphérie, mais dans le cœur d'agglomération. Il s'agit de retrouver une mixité fonctionnelle au sein des QPV, qui se limitait jusqu'ici à une fonction résidentielle, et de créer une recouture urbaine entre les quartiers.

Objectifs

- Développer un cadre de vie de qualité (un attrait économique, culturel et environnemental, équipements et en services, desserte en transport, produits de logement...);
- Accueillir une nouvelle population et favoriser la mixité sociale ;
- Renouveler l'image des quartiers fortement stigmatisés ;
- Favoriser l'insertion des QPV au sein du cadre urbain par leur recouture urbaine.

Modalités de mise en oeuvre

1. Mettre en œuvre la démarche de GUSP ;
2. Clarifier les domanialités et les responsabilités de gestion ;
3. Favoriser, notamment sur les sites d'intervention NPNRU, des opérations qualitatives, intégrant mobilité douce, nature en ville, équipement de proximité, et architecture et bâti qualitatifs :
 - Développer une logique de mise en œuvre et de gestion des espaces publics (effort de propreté, gestion des déchets, qualification des déplacements doux)
 - Insérer la logique de TVB & renaturation au sein des quartiers : logique de lien vert (liaison douce, ouverture et solidarité) pour optimiser l'intégration et la solidarité urbaine des quartiers rénovés au sein de la trame urbaine
 - Valoriser, inscrire et entretenir des éléments de référence et d'identité du quartier (exemple : fontaines, ...)
 - Réduire minéralisation des espaces publics, favoriser la végétalisation (limiter les îlots de chaleur, doter les espaces d'une végétalisation, ...)
4. Coordonner l'intervention dans les sites d'intervention (exemple : développer des chantiers d'insertion pour les espaces verts) ;
5. Faire émerger des actions et projet d'animation de l'espace public et de cohésion sociale à travers l'appel à projet annuel du contrat de ville.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- ANRU, Communes membres, Région, Département, Contrat de ville, État, Action Logement

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- DGPRU avec l'ensemble des DGA

Moyens financiers

- Cap Excellence, ANRU, LBU, Action Logement, CAF, partenaire du Contrat de ville, Département, Région, aides ADEME

Action 4.2.1

Revaloriser la qualité architecturale et patrimoniale des centres anciens

Contexte

En voie de dégradation depuis plusieurs années, la requalification et la redynamisation des centres anciens des trois communes membres de l'EPCI, notamment par l'amélioration de l'habitat, apparaît comme primordiale. Ces territoires résidentiels observent depuis plusieurs années une baisse progressive de leur population (-5,7 % entre 1999 et 2016) ainsi qu'une grande précarité sociale (80 % des ménages éligibles au logement social). De plus, ils sont caractérisés par :

- Un fort taux de vacance (15 %) ;
- Des logements souvent inadaptés aux besoins des habitants (grands logements en inadéquation avec les caractéristiques des ménages d'aujourd'hui, ...) ;
- Des formes urbaines et des densités à moderniser ;
- Un parc de logement dégradés qui connaît des difficultés d'ordre juridique (propriétaires inconnus, indivisions...).

Les qualités patrimoniales et architecturales des centres, particulièrement du centre-ville de Pointe-à-Pitre, constituent pourtant des atouts en termes d'attractivité, tant d'un point de vue résidentiel que touristique. Par leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales (maisons et cases créoles, centres anciens et historiques, bâtiments d'époque, ...), ils sont porteurs de l'identité et de l'histoire des communes qu'il convient de valoriser. Une véritable restructuration est donc nécessaire afin de conforter ces polarités et de mettre en lumière ces atouts.

Objectifs

- **Mettre en valeur le patrimoine et les savoirs-faire autour de l'architecture traditionnelle locale ;**
- **Requalifier le cadre bâti architectural et patrimonial des centres anciens ;**
- **Assurer la pérennité des bâtis afin de repositionner les biens anciens sur le marché immobilier ;**
- **Sécuriser les transactions et lever les freins à une acquisition dans l'ancien.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Repérer et cartographier les bâtiments d'habitat ayant des caractéristiques architecturales et patrimoniales en centre ancien ;
2. Solliciter et déterminer les dispositifs incitatifs et programmes de travaux favorables à la valorisation (remise en état, campagne de ravalement de façades,, aides « généralistes » ANAH) ;
3. Définir des cahiers de prescription et mobiliser des commissions ad hoc pour valider les projets ;
4. Déterminer le montage technique, opérationnel et financier des opérations ;
5. Communiquer et partager les opérations auprès du grand public et orienter les propriétaires vers des possibles travaux ;
6. Mobiliser les propriétaires vers une sortie de la vacance et/ou vers un programme de travaux.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État (DEAL), Région, Département, Communes, bailleurs sociaux, EPF, promoteurs immobiliers, CAUE, Maison de l'Architecture de Guadeloupe, associations

Moyens humains et financiers

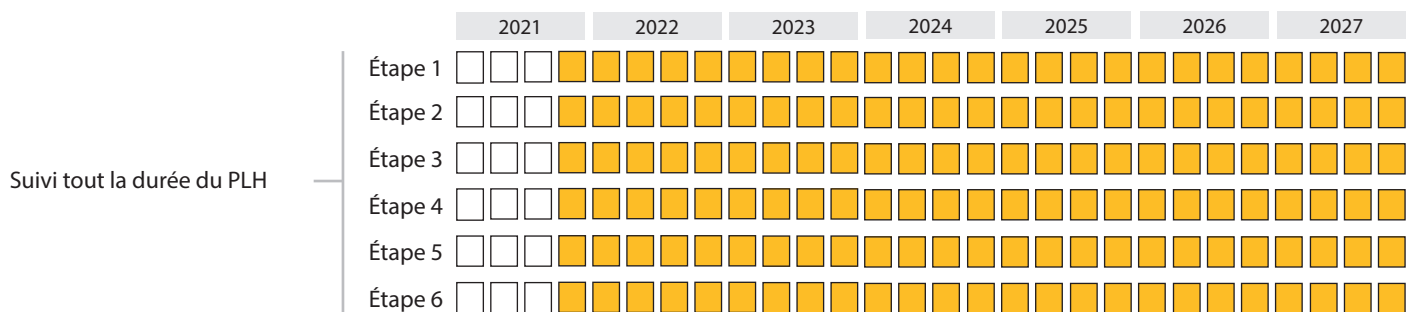
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé d'amélioration du parc privé

Moyens financiers

- Cap Excellence, ANAH, LBU, ADEME, Action Logement, CAF, Département, financements DAC, banque des territoires, appel à projets

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre d'aides attribuées en faveur d'une amélioration (DEAL)*
- *Montant et types d'aides aux travaux mobilisés*
- *Nombre de projets ACV et ORT réalisés*
- *Nombre de bâtis patrimoniaux sortis de la vacance*

Action 4.2.2

Lutter contre la vacance et favoriser la valorisation des dents creuses

Contexte

Le développement de l'offre de logements constitue un enjeu fondamental pour répondre aux besoins des ménages. A ce titre, la remise sur le marché de logements vacants et la reconquête des dents creuses représentent un gisement potentiel non négligeable qu'il convient d'explorer afin de redynamiser les centres urbains, d'abord, mais aussi pour limiter l'étalement urbain déstructurant les espaces agricoles et ruraux voisins, en perspective de la loi «Zéro artificialisation».

La vacance ne cesse d'augmenter sur Cap Excellence; selon l'INSEE elle affecte 8 684 logements en 2016, dont 11,5 % se trouvent localisés dans les centres anciens. L'importance des dents creuses et des bâtis vacants dégradés offre une réelle opportunité de renouvellement de la ville sur elle-même par la constitution d'îlots d'intervention foncière et de recyclage.

En 2017, l'EPF a réalisé une étude de repérage des logements vacants et des dents creuses, notamment dans les centres-bourgs et le centre-ville de Pointe-à-Pitre.

Objectifs

- **Lutter contre la vacance par la remise sur le marché de biens en centre ancien ;**
- **Mobiliser les dents creuses pour la production nouvelle en logement et/ ou services créant de l'activité (activités culturelles ou économiques) ;**
- **Identifier des îlots d'intervention foncière et de recyclage, constitués d'habitat vacant dégradé et de dents creuses, pour renouveler les centres anciens ;**
- **Identifier et mobiliser l'ensemble des outils mobilisables pour intervenir dans les centres anciens.**

Indicateurs de suivi

- *Suivi annuel du nombre de nouveaux logements vacants sur le territoire*
- *Suivi annuel du nombre de logements vacants réhabilités et remis sur le marché, notamment dans les centres-bourgs*
- *Suivi sur les procédures et outils engagés*

ORIENTATION 4**Axe 2** Valoriser les centres anciens

Action 4.2.3

Renforcer et globaliser les moyens et outils incitatifs d'intervention dans les centres

Contexte

Les centres des trois communes cumulent des problématiques d'aménagement croisées : bâti vieillissant, espace public dégradé, perte de dynamisme ... Ces secteurs doivent donc faire l'objet de plusieurs actions cumulées, tant au sein du PLH sur des problématiques habitat qu'au sein de stratégies sectorielles en termes d'économie, de gestion de l'assainissement... Pourtant, aujourd'hui, peu de dispositifs incitatifs en faveur de l'amélioration de l'habitat sont sollicités : seule Pointe-à-Pitre dispose d'une OPAH en son centre ancien. Dans l'intérêt de la requalification des centres, une convention Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et un avenant à l'opération Action Cœur de Ville (ACV) ont été signés le 18 mars 2021, il s'agit de rendre opérationnel par la mobilisation des outils incitatifs de l'amélioration de l'habitat.

Objectifs

- **Mettre en place des outils incitatifs pour permettre la restructuration de l'habitat et de l'espace urbain ;**
- **Requalifier les centres bourgs des communes de l'agglomération Cap Excellence ;**
- **Provoquer par une action forte de redynamisation du tissu urbain (action sur le logement, le commerce, l'espace public) sur les centres (secteurs stratégiques) favorisant un effet levier pour le renouvellement global de Cap Excellence ;**
- **Informier et sensibiliser la population sur les outils favorables à l'amélioration de l'habitat ;**
- **Éviter le déclassement du parc ancien.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Développer une connaissance précise sur les niveaux d'insalubrité et de vacance (cf : PILHI) ;
2. Lancer les études pré-opérationnelles ;
3. Préciser et informer sur les outils et moyens incitatifs (aides généralisées « ANAH », OPAH, ravalement de façade, visites-acquisition, confortement de bâti...);
4. Redynamiser l'économie et le cadre urbain - Aménager et entretenir les espaces publics comme investissement des collectivités - Favoriser une mutation des espaces et de leurs usages - Encourager un usage piéton dans la ville ;
5. Rendre lisible les financements, communiquer, informer.

Outils supplémentaires pouvant être mis en place :

Incitatif/Accompagnement

- Mobilisation des aides généralistes pour les propriétaires occupants/bailleurs
 - Les logements sous statut privé nécessitent d'être améliorés pour renforcer l'attractivité résidentielle des centres
 - ▶ *Améliorer les logements occupés par leurs propriétaires, en luttant contre les situations de dégradation, la précarité énergétique, les difficultés d'accessibilité*
 - ▶ *Développer et améliorer les logements locatifs sur le plan technique, dans le cadre d'une production conventionnée*
- Visites-acquisition
 - Les accédants à la propriété sont généralement amenés à se diriger vers l'achat plutôt dans le neuf que dans l'ancien, plutôt en périphérie que dans les centres urbains
 - ▶ *Sécuriser les transactions dans l'ancien et montrer les possibilités d'évolution du bâti, afin de repositionner les biens anciens des centres sur le marché immobilier*
 - ▶ *Lever les freins relatifs à une acquisition dans l'ancien : incertitudes sur l'état technique du bâti (et donc sur le coût des travaux d'amélioration), difficultés à faire évoluer le bâti pour l'adapter à des modes contemporains d'occupation...*
- Confortement du bâti patrimonial
 - Les bâtiments présents dans les centres (notamment dans le centre-ville de Pointe-à-Pitre) sont porteurs de l'identité du territoire et de l'histoire antillaise
 - ▶ *Entre cases créoles et bâtiments institutionnels, les qualités architecturale et patrimoniale présentent dans les centres sont indéniables.*

ORIENTATION 4**Axe 2 Valoriser les centres anciens**

Action 4.2.4

Renforcer et globaliser les moyens et outils coercitifs d'intervention dans les centres

Contexte

Les centres des trois communes cumulent des problématiques d'aménagement croisées : bâti vieillissant, espace public dégradé, perte de dynamisme ... Ces secteurs doivent donc faire l'objet de plusieurs actions cumulées, tant au sein du PLH sur des problématiques habitat qu'au sein de stratégies sectorielles en termes d'économie, de gestion de l'assainissement... Pourtant, aujourd'hui, peu de dispositifs coercitifs sont sollicités. Seules quelques opérations coercitives (RHI) ont été développées. Dans l'intérêt de la requalification des centres, une convention Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et un avenant à l'opération Action Cœur de Ville (ACV) ont été signés le 18 mars 2021, qu'il s'agit de rendre opérationnels par la mobilisation des outils incitatifs de l'amélioration de l'habitat.

Objectifs

- **Mettre en place des outils coercitifs pour permettre la restructuration de l'habitat et de l'espace urbain ;**
- **Requalifier les centres bourgs des communes de l'agglomération Cap Excellence ;**
- **Provoquer par une action forte de redynamisation du tissu urbain (action sur le logement, le commerce, l'espace public) sur les centres (secteurs stratégiques) un effet levier pour le renouvellement global de Cap Excellence ;**
- **Éviter le déclassement du parc ancien ;**
- **Lever les risques des bâtis pour protéger les occupants et les riverains ;**
- **Clarifier les compétences respectives entre collectivités et EPCI sur les procédures coercitives (procédure de péril).**

Modalités de mise en oeuvre

1. Développer une connaissance précise sur les niveaux d'insalubrité et de vacance (étude du PILHI) ;
2. Préciser et informer sur les outils et moyens coercitifs : polices administratives (travaux d'office, arrêtés de péril et d'insalubrité), saisie des biens, biens vacants et sans maîtres, état d'abandon manifeste, opération de restauration immobilière ORI, bail à réhabilitation) ;
3. Agir en recyclage sur les îlots dégradés ;
4. Etudier la mise en place d'une cellule compétente dédiée (juristes) pour rendre obligatoire la réalisation des travaux ;
5. Rendre lisible les financements, communiquer, informer.

Outils supplémentaires pouvant être mis en place :

Coercitif

- Polices administratives
 - Les bâtiments en mauvais état pourraient relever de polices administratives du ressort soit du préfet (arrêté d'insalubrité) soit de la collectivité (arrêté de péril – travaux d'office)
 - ▶ *Faire cesser les risques pour la santé ou la sécurité des occupants des logements et des riverains.*
 - ▶ *Dont signalements remontés à la DEAL et l'ARS.*
- État d'abandon manifeste
 - Les propriétaires des bâtiments et des terrains non entretenus et manifestement abandonnés qui sont localisés dans les centres urbains doivent réaliser des travaux pour faire cesser l'état d'abandon, sous peine d'expropriation
 - ▶ *Mettre fin à la situation d'abandon d'un immeuble bâti ou non, sans occupant et non entretenu.*
 - ▶ *En cas d'inaction des propriétaires repérés, la collectivité pourra acquérir le bien par voie d'expropriation. Cette expropriation ne peut néanmoins avoir lieu en l'absence d'un projet d'utilité publique (construction des logements, opération d'intérêt collectif, projet de rénovation ou d'aménagement...).*
 - ▶ *Cette procédure n'assure pas la remise du bien sur le marché immobilier.*

Modalités de mise en oeuvre (suite)

- Opération de Restauration Immobilière - ORI
 - Engager une démarche contraignante sur un secteur restreint au sein du centre-ville de Pointe à Pitre (Opération de Restauration Immobilière - ORI) :
 - ▶ *Il s'agit d'opérations d'aménagement telles que : travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés.*
 - ▶ *Engagés à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, la procédure de dessaisissement de leurs biens peut être engagée. Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires ou bailleurs qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux.*

- Opérations acquisition/déconstruction : voir action de l'orientation 1
 - Les bâtiments/parcelles en mauvais état et ne présentant pas de qualité patrimoniale pourront être acquis par les collectivités (communes, Cap Excellence) dans le but de réaliser de nouvelles construction (opérations NPNRU) ou des aménagements (stationnement, espaces publics, aération...)
 - ▶ *A mettre en place en parallèle d'un suivi-animation OPAH-RU.*

Substitution

- Bail à réhabilitation
 - Au vu de faibles revenus des ménages et de la forte dégradation des bâtiments, de nombreux propriétaires éprouvent de grandes difficultés pour engager des travaux de réhabilitation.
 - ▶ *Se substituer temporairement aux propriétaires pour une remise en état.*
 - ▶ *Contrat entre un propriétaire et un preneur (bailleurs sociaux, collectivités, promoteur immobilier...) : le preneur réalise les travaux, met en place un loyer conventionné, perçoit les loyers durant la durée du bail.*
 - ▶ *En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble bénéficient au propriétaire sans indemnisation.*

ORIENTATION 4**Axe 2 Conforter les centres anciens**

Action 4.2.5

Accompagner les sorties en indivision en centre ancien

Contexte

Cap Excellence, à l'instar de la Guadeloupe, est confrontée à des difficultés particulières dans le domaine de la gestion foncière. La propriété des biens s'y trouve difficile à établir en raison de nombreuses indivisions successorales, très souvent bloquées, qui constituent un frein à leur entretien et au développement d'une offre satisfaisante de logements sur son territoire. En centre ancien, de nombreux biens dégradés, essentiellement des bâtiments sont soumis à l'indivision et bloquent des interventions de remise en état du fait de désaccords ou de la difficulté à retrouver des indivisaires.

Objectifs

- **Anticiper et favoriser la stratégie de reconquête des trames bâties délaissées ;**
- **Maîtriser le foncier ;**
- **Limiter les situations de blocage dans les projets ;**
- **Faciliter les solutions de sorties pour les familles ;**
- **Créer une cellule d'accompagnement.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Repérer les bâtiments et dents creuses en indivision (cf : étude sur la vacance pour enrichir la connaissance et identifier les actions ad hoc devant être mobilisées) ;
2. Développer une cellule d'accompagnement (notaires, juristes, généalogistes/ historien, assistance sociale) pour accompagner les sorties d'indivision ;
3. Saisir la maîtrise foncière pour faciliter la remise sur le marché immobilier ;
4. Déterminer le partenariat financier ;
5. Evaluer le dispositif et sa reproductibilité.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État (DEAL), Région, Département, Communes, EPF, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, ADIL, Ordre des notaires, Ordre des géomètres, Généalogistes, Assistante Sociale

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé d'amélioration du parc privé, équipe dédiée technique et de conseil (juriste, généalogiste, techniciens du bâtiment, ...)

Moyens financiers

- ANAH, LBU

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Indicateurs de suivi

- *Nombre de familles accompagnées*
- *Nombre d'indivisions ayant été réglées*
- *Nombre de projets développés après sortie en indivision*

ORIENTATION 4**Axe 3 :** Encadrer le développement de l'offre sur les IRIS d'accueil pour limiter la consommation foncière

Action 4.3.1

Créer une offre diversifiée en logement dans les fonciers identifiés

Contexte

L'accueil de 1 750 nouveaux ménages à horizon 2030, ne pourra être permise qu'à travers une offre en logements nouvelle et diversifiée dont trois composantes apparaissent particulièrement importantes : le développement de l'accession à la propriété tant pour le neuf que pour la remise sur le marché de logements anciens et vacants, le rééquilibrage territorial de l'offre au sein du territoire urbanisé et la diversification des formes, en favorisant notamment les développements individuels ou semi individuels. Il s'agit de créer les conditions d'une offre diversifiée au sein des fonciers prioritaires identifiés par le développement d'une stratégie foncière et la mise en place d'outil prescriptif en faveur de la qualité des aménagements et des opérations.

Objectifs

- **Maîtriser l'offre nouvelle dans les disponibilités foncières ;**
- **Favoriser la qualité du développement de l'offre et de l'urbanisation ;**
- **Développer une diversification des formes et produits logements sur l'ensemble du territoire ;**
- **Favoriser la mobilisation du parc vacant dans les IRIS et dans les secteurs plus ruraux pour la remise sur le marché de plus grandes typologies (ex : Boisvin aux Abymes) ;**
- **Mettre en place un dispositif de vieille pour intervenir sur le foncier disponible et favoriser la reconstitution de l'offre par la reconstitution au cœur des trames bâties.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Faire un état des fonciers disponibles (capacité de construction et viabilisation des terrains et réseaux) ;
2. Eviter le mitage dans les IRIS : prioriser les secteurs urbains, pourvus de services et réseaux ;
3. Réinterroger la mise en oeuvre des opérations en diffus (densité moindre) ;
4. Anticiper les niveaux de services et les cibles avant de repérer les opportunités foncières.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État (DEAL), Région, Département, Communes, EPF, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers

Moyens humains et financiers

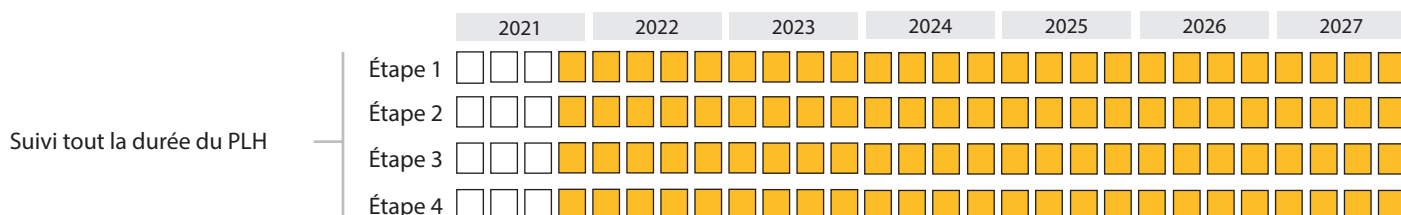
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de développement de l'offre et de la diversification, en lien avec DGADD

Moyens financiers

- Cap Excellence, État, Action Logement, CDC, Département, Région

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements créés (par typologies) dans les IRIS*
- *Nombre de logements vacants remobilisés dans les IRIS*
- *Suivi sur la priorisation du foncier*

ORIENTATION 4**Axe 3** Encadrer le développement de l'offre sur les IRIS d'accueil pour limiter la consommation foncière

Action 4.3.2

Accompagner les sorties en indivision dans les IRIS de développement de l'offre

Contexte

Cap Excellence est plus généralement la Guadeloupe, est confrontée à des difficultés particulières dans le domaine de la gestion foncière. La propriété des biens s'y trouve difficile à établir en raison de nombreuses indivisions successorales, très souvent bloquées, qui constituent un frein à leur entretien et au développement d'une offre satisfaisante de logements sur son territoire. En périphérie, de nombreuses propriétés foncières sont soumises à l'indivision et bloquent des interventions et des projets privés et/ou d'utilité publique. La volonté est d'intervenir sur les espaces inscrits en périphérie des trames urbaines centrales et des quartiers urbains constitués afin de faciliter la production de l'offre en logements et contrôler l'extension urbaine.

Objectifs

- **Anticiper et favoriser la stratégie du territoire ;**
- **Maîtriser le foncier ;**
- **Limiter les situations de blocage dans les projets ;**
- **Faciliter les solutions de sorties pour les familles.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Repérer le foncier en indivision (cf. : étude sur la vacance pour enrichir la connaissance et identifier les actions ad hoc devant être mobilisées) ;
2. Développer une cellule d'accompagnement (notaires, juristes, généalogistes/historien, assistance sociale) pour accompagner les sorties d'indivision ;
3. Saisir la maîtrise foncière pour faciliter la remise sur le marché immobilier ;
4. Déterminer le partenariat financier ;
5. Evaluer le dispositif et sa reproductibilité.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État (DEAL), Région, Département, Communes, EPF, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, Ordre des notaires, Ordre des géomètres, Généalogistes, Assistante Sociale

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé d'amélioration du parc privé, équipe dédiée technique et de conseil (juriste, généalogiste, techniciens du bâtiment, ...)

Moyens financiers

- ANAH, LBU

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Étape 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Indicateurs de suivi

- *Nombre d'indivisions ayant été réglées*
- *Nombre de projets développés après sortie en indivision*

ORIENTATION 4

Axe 3 : Encadrer le développement de l'offre sur les IRIS d'accueil pour limiter la consommation foncière

Action 4.3.3

Veiller à un développement des équipements /services /commerces en cohérence avec le développement du parc

Contexte

La volonté de développer une nouvelle offre de logements dans les secteurs d'accueil, suppose de l'inscrire dans un environnement urbain qualifié (équipement, service, réseau...) et attractif afin de confirmer l'attractivité du territoire et de son parc, dans des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

Objectifs

- **Attirer une nouvelle population par le dynamisme économique, la qualité du cadre de vie, l'offre en équipements et en services, la desserte en transport, la diversité et la qualité de l'offre en logement...**
- **Mettre en cohérence les secteurs de développement de l'habitat avec les équipements, commerces, réseaux...**

ORIENTATION N°5

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

- Axe 1 : Accompagner les ménages impactés par des projets de démolition dans un processus de relogement qualitatif
- Axe 2 : Sensibiliser et informer les habitants sur leurs droits et leurs devoirs en matière d'habitat
- Axe 3 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement

ORIENTATION 5**Axe 1** Accompagner les ménages impactés par des projets de démolition dans un processus de relogement qualitatif**Action 5.1.1****Stabiliser le reste à charge des ménages****Contexte**

Dans le cadre du NPNRU, 850 ménages doivent être relogés, majoritairement issue du parc social. Ils présentent des caractéristiques de fragilisation : 80 % d'entre eux sont éligibles au LLTS dont 30 % ont des ressources inférieures à 30 % du plafond. Le relogement de ces ménages porte un enjeu important de reste à charge car ils vivent, avant relogement, dans un parc à loyer très faible (4 euros/m² à Bergevin contre 6 à 8 euros/m² dans le parc neuf), alors que les objectifs de relogement, notamment dans le neuf risquent d'augmenter les niveaux de loyer. Ainsi, les partenaires dans le cadre de la charte de relogement ont fait valoir la nécessité de pouvoir maîtriser le reste à charge des ménages à reloger et de mobiliser les dispositifs en faveur de la baisse des loyers.

Objectifs

- **Améliorer les conditions de vie des habitants en leur donnant accès à une offre en logement qualitative et un cadre urbain renouvelé ;**
- **Améliorer la recouture urbaine entre les quartiers afin d'éviter les phénomènes d'enclavement ;**
- **Proposer un relogement selon les capacités financières des ménages pour maintenir le pouvoir d'achat des ménages ;**
- **Garantir la maîtrise de l'effort financier des ménages relogés en limitant la hausse du reste à charge à 10 % pour les ménages éligibles au LLTS ;**
- **Garantir la maîtrise de l'effort financier des ménages relogés en limitant la hausse du reste à charge à 15 % pour les ménages éligibles au LLS ;**
- **Mobiliser et articuler les dispositifs en faveur d'une offre adaptée aux ménages relogés, par le renouvellement urbain et le développement d'une offre diversifiée ;**
- **Renouveler les quartiers fortement marqués et stigmatisés par une concentration de logements sociaux et des aménagements peu qualitatifs.**

Indicateurs de suivi

- *Nombre de ménages éligibles aux LLTS avec maîtrise du reste à charge établi à 10 % / nombre de ménages éligibles au LLTS à reloger*
- *Nombre de ménages éligibles aux LLS avec maîtrise du reste à charge établi à 15 % / nombre de ménages éligibles au LLS à reloger*
- *Nombre de logement ayant subi une minoration de loyer*
- *Montant des subventions mobilisées pour la mise en place de minoration de loyer*
- *Bilan qualitatif du relogement et enquête de satisfaction*

ORIENTATION 5**Axe 1** Accompagner les ménages impactés par des projets de démolition dans un processus de relogement qualitatif

Action 5.1.2

Favoriser le relogement des ménages dans un parc de qualité

Contexte

Les conditions de vie des ménages, vivant dans les logements prévus à la démolition sont aujourd'hui dégradées : dégradation du bâti (fissure, humidité, insalubrité, parties communes en mauvais état), dégradation de l'environnement des résidences (délaissés fonciers, VHU, problématiques réseaux assainissement). Afin de faciliter l'accès des ménages à un cadre de vie et de logement de qualité, la charte de relogement inscrit un objectif qualitatif visant à favoriser le relogement des ménages au sein d'un parc neuf, conventionné depuis moins de 5 ans et/ou réhabilité.

Objectifs

- Assurer 50 % des relogements dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans ;
- Réserver 30 % des attributions pour un tour sur les programmes neufs livrés entre 2021 et 2024 ;
- Mobiliser 20 % des rotations au sein des résidences conventionnées depuis moins de 5 ans et réhabilitées ;
- Permettre l'accès des ménages à un cadre de vie de qualité dans une logique de mixité sociale.

Modalités de mise en oeuvre

1. Assurer un partage régulier par les bailleurs des opérations et des livraisons (planning évolutif) auprès des acteurs du relogement, aux travers des instances de pilotage du relogement ;
2. Qualifier la nature des opérations livrées, les typologies de logements et leur localisation, loyer ;
3. Désigner les personnes référentes au sein de chaque organisme, pour assurer la transmission d'information et la fluidité des instances et décisions.

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Département, Communes, bailleurs sociaux, MOUS relogement, ANRU

Moyens humains et financiers

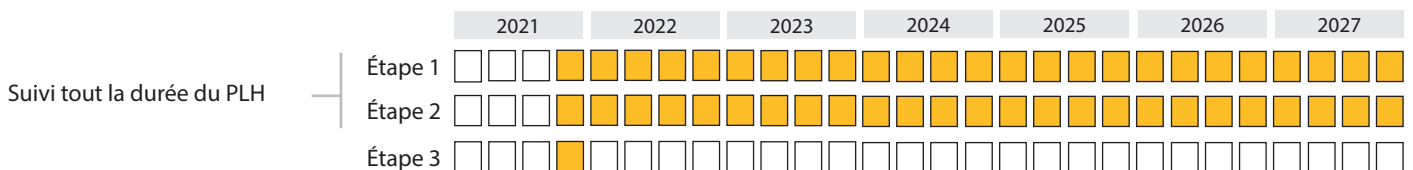
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de coordination des relogements

Moyens financiers

- ANRU, LBU, Conseil Départemental, CAF, Cap Excellence, Action Logement

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Part des ménages relogés dans le parc neuf*
- *Part des ménages relogés dans le parc réhabilité*
- *Bilan qualitatif du relogement et enquête de satisfaction*

ORIENTATION 5**Axe 1** Accompagner les ménages impactés par des projets de démolition dans un processus de relogement qualitatif**Action 5.1.3****Accompagner les ménages dans le processus de relogement et au-delà****Contexte**

Les ménages à reloger présentent de faibles ressources (80 % de ces ménages sont éligibles au LLTS – Diagnostic PLH Urbis – Juin 2020), connaissent une grande précarité, ils sont très souvent âgés (65 ans et plus) et isolés, et se trouvent parfois en situation irrégulière (occupation, statut foncier, titre de séjour). Le processus même de relogement peut constituer une perte de repères pour les ménages puisqu'il s'agit de changer de logement, de résidence, et parfois de quartier voir de commune. Afin de faciliter ce processus, il est nécessaire de pouvoir accompagner les ménages par l'information, la mise en place d'un projet résidentiel individuel, l'écoute des besoins et la réalisation pour son compte de procédure administrative (rupture de contrat...). Par ailleurs, au vu des ressources très faibles des ménages, de cumul de problématiques (éloignement de l'emploi, pathologies médicales...), les partenaires ont souhaité pouvoir accompagner les ménages dans une démarche globale afin de faciliter leur insertion et leur stabilisation après relogement via l'articulation et mobilisation de l'ensemble des dispositifs d'action sociale. Dans ce cadre, une MOUS relogement par site est prévue ainsi qu'une MOUS accompagnement social pour les ménages les plus fragiles.

Les ménages seront accompagnés à toutes les étapes, de l'enquête sociale en amont à la réalisation de l'enquête de satisfaction jusqu'à un an après relogement.

Objectifs

- **Accompagner le ménage dans son parcours résidentiel via les MOUS relogement ;**
- **Repérer, prévenir et traiter les situations de grande fragilité par la MOUS accompagnement social ;**
- **Articuler les dispositifs d'accompagnement social dans le parcours de logement et d'insertion du ménage via la MOUS accompagnement social ;**
- **Favoriser la transparence du processus et l'information au ménage par la MOUS relogement.**

ORIENTATION 5**Axe 2** Sensibiliser et informer les habitants sur leurs droits et leurs devoirs en matière d'habitat

Action 5.2.1

Élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)

Contexte

Avec 80 % de ménages qui y sont éligibles, la vocation généraliste du parc de logement social est avérée pour les ménages de Cap Excellence. Les chiffres attestent qu'il accueille une proportion croissante de ménages aux ressources faibles et aux profils fragiles. Pourtant, en 2018, la part des demandes de logements sociaux formulées sur le territoire aggloméré ayant fait l'objet d'attribution ne représentait que 18 %, traduisant une forte tension locative, tout particulièrement pour les logements de petites tailles. Afin de rendre plus efficaces les politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi ALUR prévoit que tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat élabore un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Dans le cadre de la loi ALUR, cette disposition est renforcée par la mise en œuvre d'une stratégie d'attribution (Convention Intercommunale d'Attribution – CIA) pour rendre le système d'attribution des logements sociaux plus facile, transparent et équitable. En ce sens, Cap Excellence se positionne comme chef de file dans l'attribution des logements sociaux.

Objectifs

- **Simplifier les démarches des demandeurs et assurer une meilleure visibilité de l'information du public ;**
- **Améliorer le traitement de certaines situations qui nécessitent des examens particuliers (ménages prioritaires, DALO, ménages en difficultés...) : cotation obligatoire ;**
- **Constituer un socle commun d'information pour restituer les informations aux demandeurs ;**
- **Déterminer le système de gestion partagée avec les partenaires ;**
- **Conforter et structurer le système d'accueil et le traitement de la demande.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Faire un état des lieux du réseau d'accueil et d'enregistrement ;
2. Rendre lisible à la population le réseau d'accueil et d'enregistrement, étudier la mise en place d'un lieu d'accueil unique ;
3. Déterminer collectivement les informations diffusables au demandeur ;
4. Déterminer collectivement les conditions d'homogénéisation du fonctionnement des CAL et de la mise en place du dossier partagé.

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, bailleurs sociaux, CCAS, réservataires, CAF, Action Logement, ADIL

Moyens humains et financiers

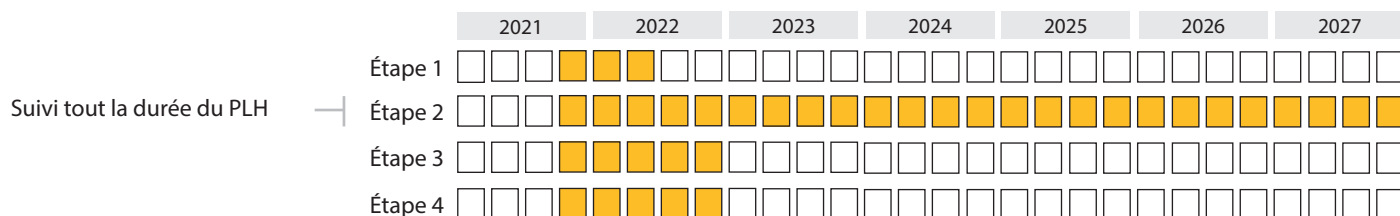
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de la politique d'attribution et de peuplement

Moyens financiers

- Cap Excellence, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, services de l'État, CAF

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Sans indicateurs de suivi*

ORIENTATION 5**Axe 2** Sensibiliser et informer les habitants sur leurs droits et leurs devoirs en matière d'habitat

Action 5.2.2

Sensibiliser et informer les ménages sur le cadre global de l'habitat

Contexte

Cap Excellence représente une bonne partie du parc de logement (25 %) et des habitants (25 %) de la Guadeloupe et concentre de nombreuses problématiques liées à l'habitat : situation d'indignité, difficulté d'accès au logement, indivision, abandon, contentieux propriétaires/locataires, habitat spontané... Pour prévenir et résoudre ces problématiques il apparaît nécessaire d'informer les habitants sur l'ensemble des dispositifs existants et des champs de l'habitat (propriétaire, locataire, juridique, financier, construction, foncier...), d'autant que les acteurs sont nombreux mais semblent peu visibles. En ce sens, il semble opportun de diffuser une information, plus globale et collective pour faciliter la mobilisation des dispositifs existants et l'accès au droit par le grand public.

Objectifs

- **Améliorer la connaissance du grand public sur l'ensemble des champs de l'habitat ;**
- **Faciliter la saisie des dispositifs de financement pour l'amélioration de l'habitat ;**
- **Rendre lisible le réseau des acteurs de l'habitat au grand public ;**
- **Informer la population sur les droits de locataire, étapes quand on devient propriétaire, cadre juridique de l'habitat, etc.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Déterminer un plan de communication sur l'habitat pour informer et sensibiliser la population sur les droits de locataire, les étapes pour accéder à la propriété, cadre juridique de l'habitat, éducation budgétaire et au logement, etc.
2. Créer une rubrique « Habitat » spécifique sur le site internet de Cap Excellence;
3. Proposer une animation et des temps d'échanges physiques avec la population ;
4. Diffuser les résultats vulgarisés des études pour la population sur le site internet de Cap Excellence, et les sites des partenaires, ...

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes, bailleurs sociaux, CCAS, ACCORS, travailleurs sociaux, ADIL

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable

Moyens financiers

-

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

— Suivi tout la durée du PLH

Indicateurs de suivi

- *Suivi sur la communication lancée*

ORIENTATION 5**Axe 3 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement**

Action 5.3.1

Labéliser les ménages prioritaires

Contexte

Les ménages prioritaires pour l'attribution des logements sociaux sont définis par l'État (article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat). Outre les ménages reconnus au titre du DALO, les ménages prioritaires concernent plusieurs profils, parmi lesquels les personnes « en situation de handicap, sortant d'un appartement de coordination thérapeutique, dépourvue de logement, sortant de structure d'hébergement, reprenant une activité salariée après une période de chômage de longue durée, victime de violence, victime de traite des humains et de proxénétisme, sortant de détention, logée dans un logement indigne, avec enfant mineur vivant dans un logement en surpeuplement, menacée d'expulsion sans relogement, PDALPD ». Malgré la présence de nombreux ménages émergeant à la priorisation sur le territoire, le recours au DALO reste peu mobilisé. Selon la DEETS, sur le quota de 800 logements à attribuer par an, seuls 100 à 200 logements sont attribués. Les partenaires ont souhaité dans le cadre de la CIA pouvoir repérer et labelliser les ménages prioritaires pour faciliter les attributions à leur égard, et faciliter le suivi des objectifs de la CIA.

Objectifs

- Repérer les ménages éligibles à la priorisation avec le soutien des communes et des partenaires ;
- Assurer la reconnaissance des ménages en amont des CAL ;
- Assurer 25 % des attributions aux ménages prioritaires ;
- Assurer et garantir le droit au logement pour tous.

Modalités de mise en oeuvre

1. Créer une instance de labellisation thématique à rassembler tous les 2 à 3 mois, avec les communes et partenaires ;
2. Transmettre aux services de l'état les numéros d'enregistrement des ménages à labelliser (guide de la labélisation) ;
3. Réaliser les conventions de réservation pour chaque réservataire avec les bailleurs ;
4. Faire connaître le droit au logement opposable.

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes (CCAS, CMP), bailleurs sociaux, hébergements spécialisés, associations, mandataires judiciaires, centre pénitentiaire, CAF, services sociaux, DEETS, ADIL

Moyens humains et financiers

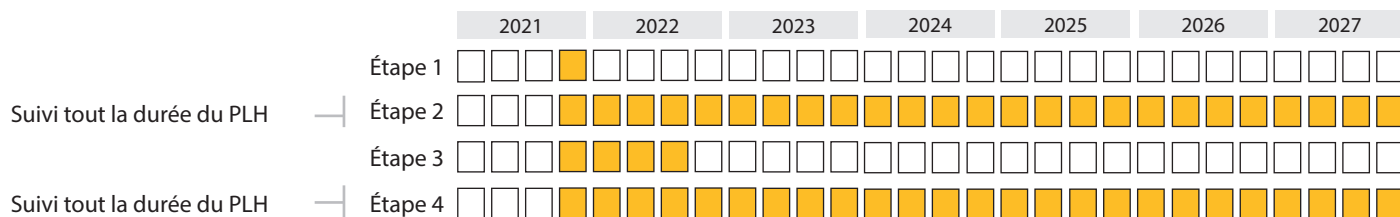
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chargé de la stratégie d'attribution et de peuplement

Moyens financiers

- Cap Excellence, services de l'État, réservataires

Calendrier



Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages prioritaires en attentes d'attribution
- Nombre et taux d'attributions aux ménages prioritaires

ORIENTATION 5**Axe 3 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement**

Action 5.3.2

Assurer 25 % des attributions aux ménages prioritaires

Contexte

Les territoires concernés par des objectifs de mixité sociale dictés par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) doivent respecter un objectif d'attribution dans le parc social d'au moins 25 % au profit des ménages prioritaires, à faibles ressources.

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) élaborée par Cap Excellence a mis en exergue un déficit de plus de 10 points (inférieur à 15 %) par rapport au ratio préconisé par la loi. Ce retard questionne la capacité du parc à accueillir ces ménages, en termes d'offre et de montant des loyers. Il s'agit de faciliter l'accès aux ménages les plus précaires par un suivi régulier des objectifs et la labellisation en amont des ménages prioritaires.

Objectifs

- **Faciliter l'accès au logement pour les ménages prioritaires ;**
- **Répondre aux besoins en logement des ménages les plus fragiles ;**
- **Renforcer la production de logement social et l'adapter aux besoins identifiés sur le territoire.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Poursuivre les discussions déjà en cours par chaque bailleur avec les réservataires ;
2. Réaliser les conventions de réservation ;
3. Assurer un suivi régulier de l'atteinte des objectifs d'attribution aux ménages prioritaires.

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Réservataires, bailleurs sociaux

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Communes (CCAS, CMP), bailleurs sociaux, hébergements spécialisés, associations, CAF, services sociaux

Moyens humains et financiers

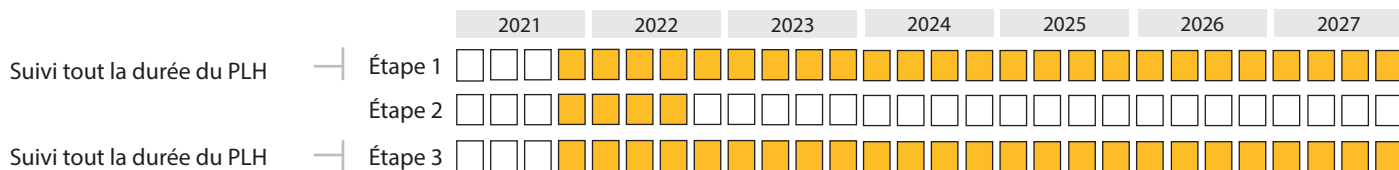
Moyens humains

- Réservataires et bailleurs sociaux, Direction de l'habitat - chargé de la stratégie d'attribution et de peuplement

Moyens financiers

- Cap Excellence, réservataires, services de l'État

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de ménages prioritaires ayant eu accès à un logement social*
- *Part des attributions réalisées auprès des ménages prioritaires, à l'échelle intercommunale, communale et par bailleurs sociaux*

Action 5.3.3

Mettre en place la cotation de la demande

Contexte

La loi ELAN du 23 novembre 2018 rend obligatoire dès le mois de septembre 2021 le système de cotation du logement social pour tout EPCI se dotant d'un PLH. Actuellement, le taux de demandes de logement social satisfaites n'est que de 18 % sur Cap Excellence, tandis que certaines demandes sont plus difficilement satisfaites encore : la décohabitation... Face à cette réponse insuffisante, il apparaît nécessaire de rendre plus transparent le mode d'attribution des logements, de permettre aux ménages de s'informer sur les motivations de refus de leurs demandes et de se situer sur les priorisations d'attributions et les possibilités de réexamen de leur demande.

La loi a pour objectif d'appliquer de manière uniforme sur le territoire une cotation qui s'applique sur la base d'une grille et de critères d'attribution permettant d'associer un nombre de points à chaque demande de logement social en prenant en compte différents critères (ancienneté de la demande, caractère prioritaire, caractéristiques sociodémographiques...), pour ensuite prioriser les attributions.

Objectifs

- **Homogénéiser les conditions d'accès au logement social sur l'EPCI, quel que soit le bailleur social ;**
- **Adapter le système d'attribution de logement à des enjeux territoriaux (exemple : demande de logement social pour le rapprochement domicile-travail) ;**
- **Identifier et traiter rapidement les demandes urgentes ;**
- **Permettre une transparence dans les délais d'attribution.**

Action 5.3.4

Améliorer le repérage des ménages en situations d'impayés

Contexte

L'augmentation du prix des loyers participe à une fragilisation qui tend à précariser une part toujours plus importante de la population, qui se trouve dans l'incapacité de payer son loyer. Le rapport de diagnostic du PLH précise que cette situation concerne toutes les tranches de la population (les jeunes, les personnes âgées, les actifs ayant un emploi, ...) et se traduit par une accentuation des expulsions des locataires. Selon la DEETS, il y a environ 800 expulsions par an. Pour lutter contre cette dynamique, la Commission spécialisée à la Coordination des Actions des Expulsions Locatives (CCAPEX) est de plus en plus sollicitée pour intervenir sur le territoire.

Objectifs

- Sensibiliser les ménages à la nécessité du paiement des loyers ;
- Repérer et accompagner les ménages en situations d'impayés pour limiter les situations d'exclusion ;
- Accentuer le partenariat entre les structures (CCAPEX, CCAS, associations, bailleurs sociaux et travailleurs sociaux) et articuler les dispositifs ;
- Renforcer les solutions et mesures en vue du maintien du locataire ;
- Inscrire en tant que ménages prioritaires, les ménages précaires dans l'attribution des logements sociaux.

Modalités de mise en oeuvre

1. Faire connaître les points conseils budget et les dispositifs d'accompagnement existants ;
2. Poursuivre les échanges avec l'ensemble des partenaires pour mettre en place un accompagnement social et juridique adapté auprès des familles en situation d'impayés (primo-debiteurs) ;
3. Mettre en place des actions, en amont, pour permettre aux locataires rencontrant des difficultés de paiement (dès le 1er impayé) de rencontrer les acteurs de prévention et faciliter la prise en charge : (dettes de <5K€) et intervenir avant la saisine de la CCAPEX ;
4. Sensibiliser les locataires dès la remise des clés ;
5. Mettre en place un suivi et signalement « précoce » des familles en impayés de loyer.

Pilotage

- Maitrise d'ouvrage : Cap Excellence, DEETS

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Cap Excellence, Communes (CCAS), CAF, services sociaux, bailleurs sociaux, ADIL

Moyens humains et financiers

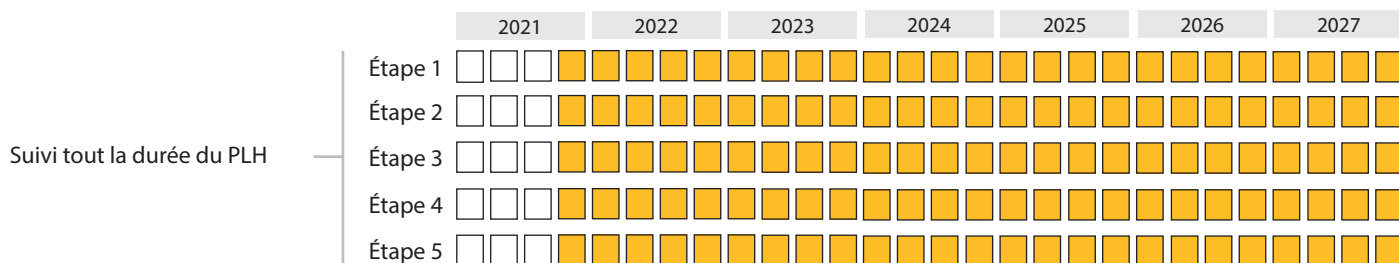
Moyens humains

- Direction des politiques sociales et de l'insertion

Moyens financiers

- Conseil Départemental, CAF, DEETS

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre de logements sociaux démolis*
- *Nombre de logements reconstruits sociaux, intermédiaire et libre*
- *Evolution des typologies de logement sur site*

ORIENTATION 5**Axe 3 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement**

Action 5.3.5

Faciliter la mutation au sein du parc social

Contexte

En 2021, 1/4 des demandes de logement social sur le territoire sont des demandes en mutation. Sur 4 963 demandeurs de logement social sur le territoire, 1 340 sont déjà logés dans le parc social et souhaitent obtenir un nouveau logement. Actuellement, ces mutations sont peu pratiquées malgré la réalité des demandes. Pour répondre aux attentes des occupants, il est nécessaire de renforcer et de fluidifier les mutations de logement au sein du parc social. Une rotation en interne permet les évolutions souhaitées qu'elles soient géographiques, ou liées aux caractéristiques des ménages.

Objectifs

- Fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social ;
- Assurer une rotation des logements du parc social, notamment des grandes typologies ;
- Faciliter l'adéquation entre l'occupation, les ressources et la composition des ménages.

Modalités de mise en oeuvre

1. Réfléchir aux modalités d'organisation d'une instance interbailleurs pour favoriser les mutations ;
2. Favoriser les demandes de mutation qui sont en attentes à travers la cotation de la demande ;
3. Labelliser les demandeurs de mutation comme ménages prioritaires selon des critères définis ;
4. Affirmer le rôle des CALEOL, dans leur dimension d'enquête de l'occupation du parc, pour identifier les inadéquations d'occupation ;
5. Expérimenter les bourses d'échange de logement.

Pilotage

- Bailleurs sociaux

Acteurs et partenaires

- État, Région, Département, Cap Excellence, Communes (CCAS), CAF, services sociaux, bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

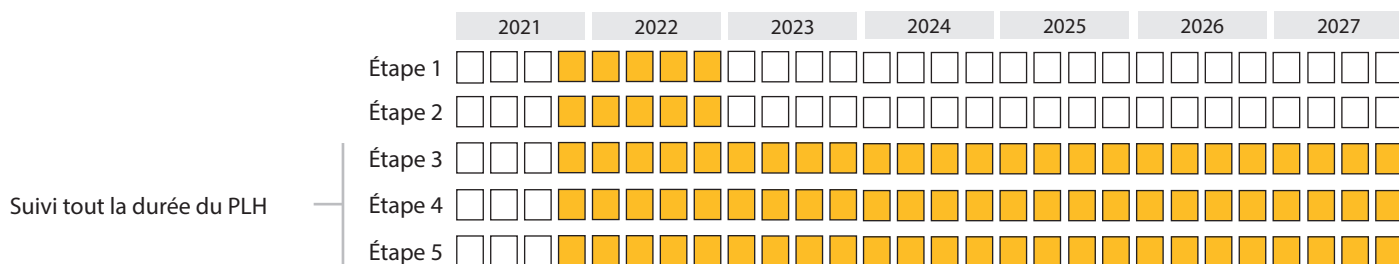
Moyens humains

- Bailleurs et Direction de l'habitat – chargé de la stratégie d'attribution et de peuplement

Moyens financiers

-

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *La part des demandes de mutation satisfaites annuellement*
- *Évolution du taux de rotation*
- *Le nombre de demandes de mutation toujours en attente*
- *Bilan annuel des mutations internes*

ORIENTATION N°6

Améliorer la connaissance des habitats et des habitants du territoire

Axe 1 : Mettre en œuvre et animer l'observatoire de l'habitat

Axe 2 : Développer et partager les outils de co-production

Axe 3 : Piloter, animer et évaluer le PLH

Action 6.1.1

Conventionner avec l'ensemble des producteurs de données et identifier les moyens de fiabilisation des données

Contexte

Le PLH de Cap Excellence est élaboré pour un temps long. Cap Excellence doit développer un Observatoire comme outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur son territoire et des dynamiques qui l'animent afin d'alimenter, mettre à jour et adapter les stratégies. Cet observatoire organisé sur de multiples champs d'information constituera un référentiel de données permettant de structurer des stratégies et des actions déclinées sur quantité de thèmes (fonciers, loyers, copropriétés, vacance...), permettant également d'interroger la pertinence des orientations de production de logements et de mettre à disposition des partenaires de la thématique « habitat », l'ensemble des données traitées et fiabilisées.

L'actualisation régulière des données constitue un paramètre déterminant pour affiner au plus juste les stratégies proposées.

Pour faciliter les échanges et le partage des données, un conventionnement entre les différents partenaires est proposé pour la durée du PLH permettant de systématiser la transmission des données. Il est souhaité également de fiabiliser les données afin de contrôler et d'améliorer la qualité des données dans une logique de consolidation du système d'information maîtrisée, régie par des règles de recueil, d'intégrité et de restitution. De fait, les données peuvent d'être remises en cause, quand elles sont insuffisamment renseignées (adressage, données des réseaux, marchés immobiliers, normes des copropriété, indignité...) ou manquent de fiabilité (revenus des ménages, occupation des ménages, fichiers fonciers...).

Objectifs

- **Faciliter la transparence, la mise à disposition, la transmission et la fiabilisation des données par un conventionnement pluri-annuel avec l'ensemble des collecteurs de données ;**
- **Développer l'observatoire de l'habitat et du foncier ;**
- **Consolider les échanges et les engagements entre partenaires ;**
- **Sécuriser les informations et protéger les sources de producteurs de données ;**
- **Déterminer collectivement les moyens de fiabilisation des données ;**
- **Identifier les données nationales qui n'ont pas encore fait l'objet d'une déclinaison locale (revenus des ménages, carroyage...) pour les appliquer;**

Objectifs (suite)

- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat ;
- Définir des champs et des indicateurs d'observation pertinents à la situation locale et issus des bases existantes ;
- Permettre la diffusion d'analyse aux partenaires « habitat » et tendre à un outil d'alerte, de prospective et de construction des stratégies.

Modalités de mise en oeuvre

1. Sur la base du référentiel, réaliser des conventions sur 6 ans avec chacun des producteur des données ;
2. Identifier le niveaux de fiabilité de chacune des bases de données - Identifier celles qui nécessitent d'être fiabiliser ;
3. Déterminer les moyens de fiabilisation et les pilotes de la fiabilisation ;
4. Définir avec les partenaires les champs d'observation et les indicateurs ;
5. Assurer une analyse régulière et une restitution aux partenaires pour alimenter les stratégies.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Ensemble des partenaires habitat

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat en lien avec DGADD

Moyens financiers

- Cap Excellence

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Indicateurs de suivi

- *Suivi sur les indicateurs et les bilans*

Action 6.2.1

Créer un référentiel de l'ensemble des données en matière d'habitat

Contexte

L'élaboration du diagnostic a permis de mettre en évidence le manque de fiabilité d'une grande partie des bases de données locales en matière d'habitat limitant les possibilités de développer une approche prospective de la stratégie habitat. Pourtant, de nombreuses études et bases de données ont été réalisées et renseignées sur le territoire, permettant à Cap Excellence de se constituer un réservoir d'information non négligeable. Afin de faciliter le recueil, la fiabilisation, le partage des données (institutionnelles, études marché habitat...), il est proposé de créer un référentiel territorial à destination de l'ensemble des partenaires habitat et permettant d'alimenter l'ensemble des Systèmes d'Informations Géographiques (SIG) et observatoires.

Objectifs

- **Centraliser l'information et rendre visible les données et études à l'ensemble des acteurs ;**
- **Systématiser la diffusion des données à l'ensemble des partenaires dès mise à jour ;**
- **Identifier les champs d'observation.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Identifier auprès des partenaires l'ensemble des bases de données nécessaires à l'évaluation de l'habitat ;
2. Préciser pour chacune de ces bases de données leur producteur, périodicité, périmètre, niveau de fiabilité, échelle, demandeur, exploitation, année ;
3. Partager le référentiel auprès des partenaires, et notamment des communes.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Ensemble des partenaires habitat

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat en lien avec DGADD

Moyens financiers

-

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027													
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Indicateurs de suivi

- *Sans indicateurs de suivi*

Action 6.2.2

Développer la cartographie de la connaissance de l'habitat

Contexte

La connaissance de l'habitat et de l'aménagement urbain constitue une ressource importante pour l'ensemble des acteurs de Cap Excellence, et de la Guadeloupe en général. La diffusion de cette connaissance entre les partenaires du territoire, mais aussi à destination des populations, est nécessaire puisqu'elle permet une compréhension partagée de l'état des lieux, des enjeux, et des besoins pour améliorer la mise en œuvre des projets et des politiques publiques. Il est pertinent de proposer un outil visuel et pédagogique commun pour appréhender le contexte habitat.

Objectifs

- **Proposer un outil visuel et ludique sous forme de cartographie (atlas papier et/ou atlas numérique) ;**
- **Appréhender le contexte habitat dans sa globalité et ses dynamiques territoriales ;**
- **Regrouper les données afin de développer une culture commune et constituer une aide à la décision à l'ensemble des partenaires.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Pour l'ensemble des études externalisées portant sur l'habitat, s'assurer de l'intégration des résultats sur le SIG de Cap Excellence ;
2. Identifier les échelles pertinentes de restitution cartographique selon la données : QPV, QVA, centre ancien, périmètre de développement de l'offre ;
3. Partager avec les partenaires la cartographie de l'habitat ;
4. Identifier et partager les données et cartographie qui peuvent être rendues publiques.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Ensemble des partenaires habitat

Moyens humains et financiers

Moyens humains

- Direction de l'habitat en lien avec DGADD

Moyens financiers

-

Calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Étape 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Étape 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Étape 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Étape 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Suivi tout la durée du PLH

Indicateurs de suivi

- *Suivi et actualisation des données et des cartographies*

Action 6.2.3

Développer les outils de concertation avec les habitants pour que s'expriment leurs aspirations en termes d'habitat

Contexte

Les différents projets menés à l'échelle de Cap Excellence, et touchant de près ou de loin le sujet de l'habitat, ont montré combien les besoins en termes de concertation, partage de connaissances et d'informations sont importants sur le territoire.

L'Observatoire de l'habitat souhaité sur le territoire facilitera le partage des données entre les partenaires et développera des outils de concertation pour intégrer et prendre en compte les remarques des citoyens. Ces outils devront permettre de collecter les avis et aspirations des citoyens en termes d'habitat et de logement.

Aujourd'hui, l'utilisation d'outils de participation citoyenne, notamment numériques en raison de la crise COVID-19 actuelle, est largement plébiscitée par les collectivités territoriales qui cherchent à adopter les dispositifs les plus adéquats. La mise en œuvre d'outils permettrait ainsi d'instituer le dialogue entre et pour les citoyens.

Objectifs

- **Collecter les aspirations des habitants en termes d'habitat pour adapter la stratégie et l'offre en logement ;**
- **Mettre à disposition des citoyens des outils d'échanges autour des questions « habitat » ;**
- **Garantir la diffusion des données « habitat » aux habitants via des outils numériques.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Associer les habitants afin de définir les types d'outils de concertation à déployer via une enquête numérique et des ateliers (dépendant de la situation sanitaire) ;
2. Définir les thématiques d'enquête pour consulter les habitants dans leur souhait d'habitat et de parcours résidentiel ;
3. Réaliser des supports cartographiques à destination du grand public en lien avec le SIG de l'agglomération ;
4. Diffuser et partager les outils pour une appropriation et une utilisation forte par les citoyens.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- État (DEAL), Région Guadeloupe, Conseil départemental, Communes, ANRU, bailleurs sociaux, EPF, ADIL, habitants, ...

Moyens humains et financiers

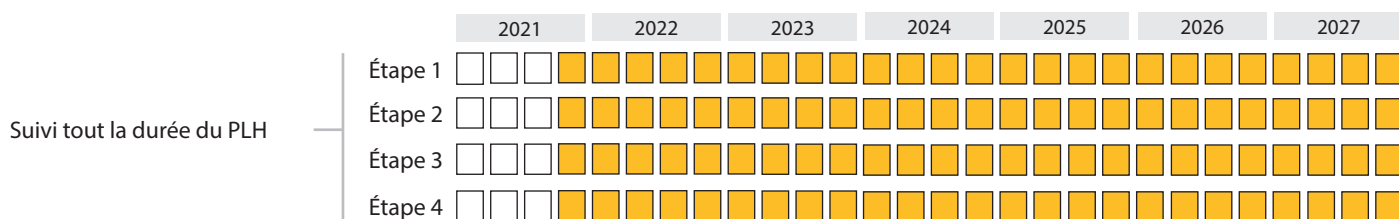
Moyens humains

- Direction de l'habitat - chef de projet habitat durable

Moyens financiers

- A définir en fonction des outils qui seront déployés

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre d'habitants concertés*
- *Nombre de répondants à l'enquête numérique et au registre en ligne*
- *Nombre de participants aux ateliers*
- *Nombre d'habitants au comité participatif*
- *Nombre d'outils de concertation déployés*
- *Nombre d'utilisateurs et contributeurs aux outils de concertation*

Action 6.3.1

Piloter et animer le PLH

Contexte

La gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de l'habitat constituent des conditions de réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés au programme. Pour la bonne réussite des ambitions du PLH, il est important de bien articuler le travail entre les instances politiques et techniques pour que l'ensemble des enjeux autour de l'habitat et de l'urbanisme soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation à l'échelle de Cap Excellence. Le pilotage et l'animation du PLH devront être ouverts et transversaux.

Objectifs

- **Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat ;**
- **Rendre lisible l'instance de pilotage du PLH ;**
- **Renforcer le lien avec les communes membres ;**
- **Programmer des échanges réguliers avec l'ensemble des partenaires (institutions, communes, habitat, immobilier, bailleurs...) pour garantir la dynamique partenariale et la mise en œuvre des actions sur toute la durée du PLH ;**
- **Impliquer et solliciter les habitants dans le suivi du PLH.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Instaurer des groupes de travail réguliers sur certains champs afin de permettre le partage d'expérience et la création d'une culture commune : lutte contre la vacance, lutte contre l'habitat indigne, la mobilisation du parc privé à des fins social, etc....
2. Rendre lisible l'instance de pilotage du PLH ;
3. Renforcer le lien avec les communes membres ;
4. Renforcer le lien et programmer des échanges réguliers avec l'ensemble des partenaires (institutions, communes, habitat, immobilier, bailleurs...) pour garantir la dynamique partenariale sur toute la durée du PLH ;
5. Mettre en place une communication pour impliquer les habitants dans le suivi du PLH.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Ensemble des partenaires habitat

Moyens humains et financiers

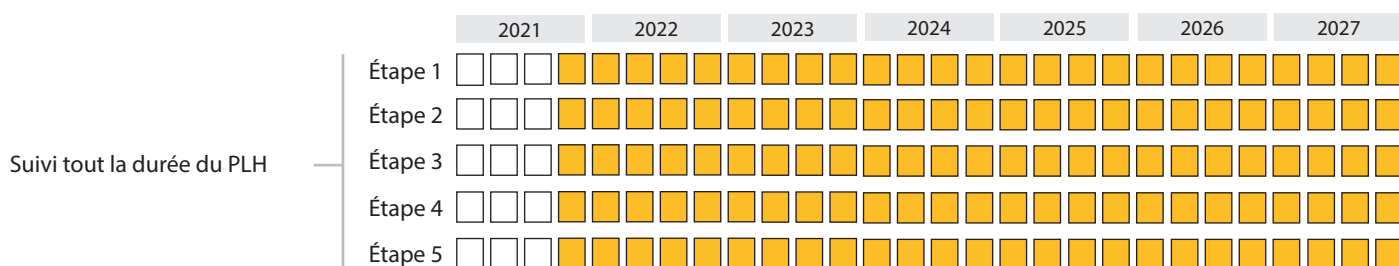
Moyens humains

- Direction de l'habitat

Moyens financiers

-

Calendrier



Indicateurs de suivi

- *Nombre d'instances mises en place*
- *Suivi sur les actions mises en place*
- *Nombre de réunions COTECH et COPIL et participation des partenaires associés*

Action 6.3.2

Évaluer le PLH

Contexte

Au-delà d'être un outil de connaissance et de compréhension de la situation habitat, l'Observatoire de l'habitat de Cap Excellence assurera une évaluation régulière des actions du PLH pour évaluer la pertinence des actions et la réalisation des objectifs définis.

Objectifs

- **Évaluer l'atteinte, la pertinence et l'efficacité des actions menées ;**
- **Mettre à jour ou adapter la stratégie sur le territoire, si besoin ;**
- **Se positionner en situation de vigilance et d'alerte : apportée des solutions aux situations particulières.**

Modalités de mise en oeuvre

1. Organiser le suivi des actions du PLH pour établir les bilans annuels pour mettre en avant les avancées et éléments de blocage du PLH ;
2. Élaborer une grille d'évaluation pour chacune des fiches actions ;
3. Réaliser une évaluation à mi parcours du PLH, réajuster si besoin les orientations / objectifs ;
4. Faire le bilan du PLH, à l'issue des 6 ans.

Pilotage

- Maîtrise d'ouvrage : Cap Excellence

Acteurs et partenaires

- Ensemble des partenaires habitat et associés à l'élaboration du PLH : comité technique et comité de pilotage

Moyens humains et financiers

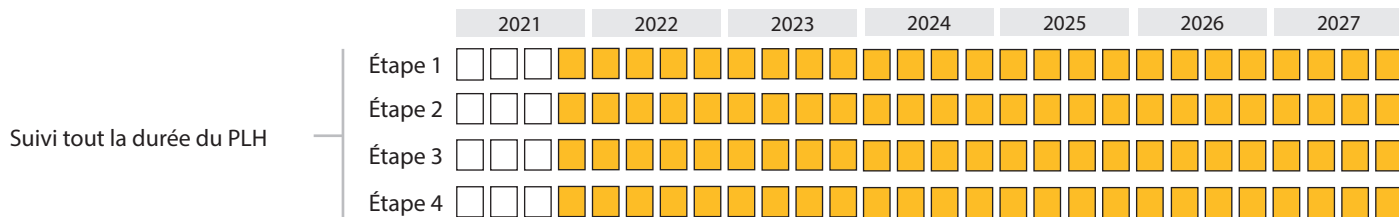
Moyens humains

- Direction de l'habitat

Moyens financiers

-

Calendrier



Indicateurs de suivi

- Bilans annuels du PLH
- Suivi des évaluations