



Date de convocation :

Le 26 mars 2024

<b>Nombre conseillers :</b>
En exercice : 48
Présents : 30
Votants : 38 (dont 8 pouvoirs)
▪ Dont pour : 38
▪ Dont contre : 0
▪ Dont abstention : 0

Secrétaire de séance :

M. Georges BREDDENT

Délibération n°2024.04.02/542

**Convention financière  
entre CAP Excellence  
et l'ADIL Guadeloupe  
(en qualité de structure  
porteuse) dans le cadre du  
développement de  
l'observatoire local  
des loyers prives (OLL)  
à l'échelle de l'agglomération**

Rapporteur

M. Teddy FOULE

Vice-président de la commission  
Habitat & politique de la ville

Acte rendu exécutoire

- après transmission en préfecture  
le : 30 AVR. 2024

- publication sur le site internet  
ou notification, le : 30 AVR. 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE	2 <sup>ème</sup> séance de l'année
Séance du 10 avril 2024	

L'an deux-mille-vingt-quatre, le mercredi 10 avril, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence régulièrement convoqué à 10 heures 15 minutes, s'est réuni exclusivement en présentiel au centre culturel de Sonis (Rond-Point IGNACE 97 139 Les Abymes) sous la présidence du président, Monsieur Éric JALTON.

Étaient présents : 30 conseillers communautaires

**Président** : M. Eric JALTON

**Vice-présidents** : M. Harry DURIMEL (2<sup>ème</sup> vice-président)- M. Georges BREDDENT (5<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Eliane GUIOUGOU (6<sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Francesca FAITHFUL (9<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Chazy CIRANY (10<sup>ème</sup> vice-président)- Mme Marie-Corine LACASCADE-CLOTILDE (12<sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Marie-Gilberte COMPPER (13<sup>ème</sup> vice-présidente)- M. Teddy FOULE (14<sup>ème</sup> vice-président)

**Autres membres du bureau** : Mme Corinne PETRO- Mme Renée-George NABAJOTH-DELOUMEAUX- M. Georges DAUBIN- M. William SURDIN- M. Jean-Luc CELIGNY- Mme Tania GALVANI

**Autres conseillers communautaires** : Mme Marie-Claude BEAUZOR-ALEXIS- M. Fred EUSTACHE- Mme Jaqueline FAVORINUS- Mme Maddly GARGAR- M. Fulbert HENRY- M. Joseph LEE- Mme Marie-Andrée MANDIL- M. Fabert MICHELY- Mme Marie-Camille MOUNIEN- M. Alix NABAJOTH- M. Rosan RAUZDUEL- M. Alain SOREZE-EUGENE- Mme Nadège THEOPHILE- Mme Francine DOQUET-ROUSSAS

En cours de séance :

**Autre conseillère communautaire** : Mme Sandra ENJARIC

Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : 8

**Vice-présidents** : M. Ary CHALUS (1<sup>er</sup> vice-président) à M. Georges DAUBIN

M. Jacques BANGOU (8<sup>ème</sup> vice-président) à Mme Sandra ENJARIC

Mme Sylvie CHAMMOUGON-ANNO (11<sup>ème</sup> vice-présidente) à M. Joseph LEE

**Autres membres du bureau** : Mme Laisely PARAT-EDOM à Mme Nadège THEOPHILE

Mme Lyliane PIQUION à M. Fred EUSTACHE

**Autres conseillères communautaires** : Mme Johane DAHOMAS à M. Chazy CIRANY

Mme Magaly MARCIN à M. Teddy FOULE

M. Dominique THEOPHILE à Mme Marie-Gilberte COMPPER

Nombre de conseillers absents excusés : 4

**Vice-présidents** : Mme Hélène POLIFONTE-MOLIA (4<sup>ème</sup> vice-présidente)- Mme Murielle JABES (7<sup>ème</sup> vice-présidente)

**Autre conseillères communautaires** : Mme Claudine Danila BAZILE-CHALUS- Mme Nadiah SURVILLE-PERAFIDE

Nombre de conseillers absents non excusés : 6

**Vice-président** : M. Dominique BIRAS (3<sup>ème</sup> vice-président)

**Autre membre du bureau** : M. Pierre THICOT

**Autres conseillers communautaires** : M. Justin DESSOUT- M. Michel MADO- M. Olivier SERVA- M. David DAMPIED

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ;

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de la construction et de l'habitation ;
- VU la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (MOLLE) ;
- VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/2042/ADII/2 en date du 30 décembre 2008 portant création de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et approuvant les statuts de ladite communauté ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2012-1322/SG/DiCTAJ/BRA en date du 29 novembre 2012 portant extension de périmètre de CAP Excellence à la ville de Baie-Mahault au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°971-2017-03-08-001/SG/DiCTAJ/BRA daté du 8 mars 2017 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°10.12.09/118 du conseil communautaire du 14 décembre 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire des compétences transférées ;
- VU la délibération n°2016.11/11/352 du conseil communautaire du 23 novembre 2016 portant modification et actualisation des statuts de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération n°2020.07.01/02 du conseil communautaire du 11 juillet 2020 portant élection du président du conseil de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence ;
- VU la délibération du 24 juin 2022, adoptant le programme local de l'habitat de CAP Excellence
- VU la convention intercommunale d'attribution de CAP Excellence signée le 12 mai 2022 ;
- VU le compte rendu du comité de pilotage du PLH du 10 mai 2023 ;
- VU la disponibilité des crédits sur l'enveloppe budgétaire 2024 de la direction habitat ;

**Considérant** le rapport du président ;

Le réseau d'observatoires locaux des loyers (OLL) permet de recenser un certain nombre d'indicateurs sur les loyers du parc privé, il contribue également à assurer la transparence du marché et la coordination de politiques locales

Initié en 2013 par le ministère de l'Égalité des territoires et du logement, le dispositif a été relancé en 2017 pour déployer de nouveaux observatoires. En Guadeloupe, la zone retenue est celle des trois communes de l'agglomération de CAP Excellence.

Cette démarche s'articule avec les études et réflexions entreprises par notre EPCI en vue de la mise en œuvre de sa stratégie habitat sur l'ensemble du territoire. En effet, la Communauté d'Agglomération CAP Excellence a adopté son programme local de l'habitat (PLH) en mai 2022 avec pour ambition stratégique d'améliorer le parc en logement et son cadre de vie, renouveler l'attractivité résidentielle du territoire, diversifier l'offre en logement, accompagner les parcours résidentiels et améliorer la connaissance des habitants et acteurs de l'habitat sur le champ de la compétence habitat.

Les travaux réalisés dans le cadre de document stratégique ont permis de mettre en avant la difficulté de développer le parc privé alors même que ce segment du parc reste peu développé sur le territoire intercommunal contrairement au parc locatif social. Une meilleure connaissance de ce parc de logements permettrait de consolider la stratégie habitat de CAP Excellence et, à terme, de produire une offre en logement mieux adaptée aux besoins et souhaits des ménages sur le territoire.

Aussi, le partage des informations de l'observatoire local des loyers ainsi que la mise en place de cet outil de veille depuis 2019 sur notre territoire permettent à l'EPCI de mieux aborder sa stratégie habitat et la stratégie de peuplement pour son territoire.

Les travaux de l'observatoire ont permis de mettre en évidence les dynamiques suivantes sur le territoire de CAP Excellence :

- Une augmentation forte des loyers privés au cours des trois dernières années, tant sur l'ensemble du parc privé que sur les nouvelles mises en location du parc privé,
- Un niveau de tension de la demande important ; les agences privées indiquant que la demande en logement locatif privé est plus importante que l'offre disponible, mettant les propriétaires de bien en position de force tant dans les pratiques des loyers que dans les rapports locatifs, avec des risques de développement de marchand de sommeil, de discrimination à la location, de difficulté à l'exercice du droit au logement, etc. ;
- Des loyers sur le territoire de CAP Excellence aussi élevés que dans les métropoles hexagonales, alors que la population est ici moins aisée.

L'OLL apporte ainsi :

- Une vision précise sur les montants des loyers privés, logements individuels ou collectifs, par époque de construction ou d'emménagement par type d'habitat ;
- Une aide à la décision politique et la conduite stratégique du programme local de l'habitat, car une meilleure connaissance du marché permet d'édifier une stratégie de construction plus efficace ;
- Des données ciblées sur le territoire régulièrement mises à jour à chaque collecte annuelle, fiables et objectives reflétant les dynamiques du marché locatif privé du territoire.

Au regard de l'intérêt de cet outil pour notre territoire, l'EPCI, sollicité par l'ADIL, propose d'y apporter son concours financier à hauteur de 61 000 euros pour les 3 prochaines années.

**Considérant** l'avis favorable de la commission habitat et politique de la ville en date du 05 mars 2024 ;

Après en avoir délibéré,

### **DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ,**

**ARTICLE 1-** De valider le financement pour 3 ans de l'observatoire des loyers.

**ARTICLE 2-** D'engager les dépenses nécessaires sur le budget de CAP Excellence à hauteur de 61 000 euros sur 3 ans, soit 20 333 euros par an.

**ARTICLE 3-** De valider la convention de financement jointe en annexe.

**ARTICLE 4-** D'autoriser Monsieur le président ou son représentant à engager les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document permettant sa mise en œuvre.

**ARTICLE 5-** Le président, le directeur général des services de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence et le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le représentant de l'Etat, à Monsieur le maire de la ville des Abymes, à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de la Guadeloupe ainsi qu'à Monsieur le comptable public du centre des finances publiques de l'Agglomération CAP Excellence.

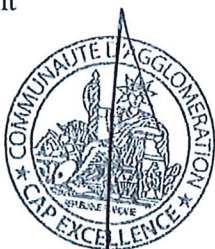
ou de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du président de la Communauté d'Agglomération CAP Excellence (18 boulevard LEGITIMUS 97 110 Pointe-à-Pitre) soit, conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de la Guadeloupe (34, chemin des Bougainvilliers- Cité Guillard 97 100 Basse-Terre ou greffe.ta-basse-terre@juradm.fr).

Pour extrait certifié conforme

Pointe-à-Pitre, le 30 AVR. 2024

Le président de séance

Le président



Eric JALTON

Le secrétaire de séance

Le 5<sup>ème</sup> vice-président

Georges BRÉDENT

- Délibération transmise à Monsieur le représentant de l'Etat, le 30 AVR. 2024
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville des Abymes, le 30 AVR. 2024
- Délibération transmise à Madame le maire de la ville de Baie-Mahault, le 30 AVR. 2024
- Délibération transmise à Monsieur le maire de la ville de Pointe-à-Pitre, le 30 AVR. 2024
- Délibération transmise à l'Agence départementale d'information sur le logement de la Guadeloupe, le 30 AVR. 2024
- Délibération transmise à Monsieur le comptable public, le 30 AVR. 2024