



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Difficultés d'accès à la propriété en Guadeloupe

Question écrite n° 1935

Texte de la question

M. Olivier Serva attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur les préoccupations croissantes concernant les difficultés d'accès à la propriété en Guadeloupe, une problématique exacerbée par un tissu socio-économique fragile et des pratiques douteuses auxquelles s'adonnent certaines agences immobilières. Selon une étude de l'Insee parue en 2018, le taux de propriétaires en Guadeloupe a diminué de 66 % en 1990 à 59 % en 2014, reflétant une tendance comparable à celle observée dans d'autres régions françaises ultramarines, mais avec des particularités locales distinctes. Cette baisse est partiellement attribuée à la dégradation des conditions d'accès à l'achat, phénomène qui est aggravé par la raréfaction des zones constructibles et des politiques de rénovation qui ont poussé certains propriétaires vers la location. En outre, le nombre de ménages propriétaires augmente moins rapidement que le nombre total de ménages, ce qui indique une dispersion croissante des individus et une baisse de la population jeune due à l'émigration des plus diplômés vers l'Hexagone. Ces facteurs contribuent à une baisse des revenus des ménages, rendant l'accès à la propriété encore plus difficile pour les moins de 40 ans, souvent les plus enclins à acheter leur premier logement. Par ailleurs, il faut ajouter à cela les pratiques de certaines agences immobilières, qui achètent des biens à bas prix, auprès d'un public souvent senior, pour les revendre à des tarifs élevés au détriment des Guadeloupéens. Ces pratiques sont pénalisantes pour les acheteurs locaux, souvent écartés au profit de personnes non originaires de la Guadeloupe. Cela déstabilise le marché immobilier. Face à ces enjeux, M. le député demande à Mme la ministre de préciser les mesures que son ministère a mises en place et envisage de mettre en place afin de soutenir l'accession à la propriété en Guadeloupe. Il souhaite également connaître les initiatives prises pour améliorer les conditions de financement et augmenter l'offre de logements accessibles, afin de contrer les effets néfastes des pratiques spéculatives et de répondre à la demande de logement croissante dans la région.

Texte de la réponse

Pour construire une vision régionale du marché des logements en accession abordable, le préalable est de connaître les dispositifs existants, les besoins des ménages quant au type de logements, ainsi que les leviers ou moyens d'action possibles pour appuyer l'accession sociale ou abordable à la propriété afin de répondre aux besoins des ménages aux ressources moyennes et de faciliter leur parcours résidentiel. A cette fin, les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) doivent se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH), document fondateur qui contient un diagnostic sur les fonctionnements du marché local du logement et sur les conditions d'habitat ainsi qu'un document stratégique de programmation incluant l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Or sur cinq EPCI de Guadeloupe, seul Cap Excellence dispose d'un PLH. Tout EPCI peut associer l'Etat ou toute autre personne morale à l'élaboration du PLH. Par ailleurs, depuis plusieurs années, le Gouvernement a engagé des mesures dans le champ de l'accession sociale en Outre-mer. En 2019, l'aide à l'accession et à la sortie de l'insalubrité est mise en place en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et à Saint-Martin (loi de finances pour 2020 : art.209), rétablissant une aide à la

personne. L'article 160 de la loi de finances du 30 décembre 2021 a prévu la reprise de fonds de garantie à l'accession sociale et très sociale à la propriété dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution institués en 1997 en conservant notamment l'objet et la structure financière de ces fonds, tout comme le principe du conventionnement des établissements bancaires pour en bénéficier. Un décret d'application a été pris en novembre 2022 pour définir les prêts ouvrant droit à la garantie de ces fonds. Il fixe les conditions d'octroi et les modalités d'intervention de ces fonds de garantie. Il prévoit également leur organisation et leur fonctionnement ainsi que les dispositions limitant leur risque financier. En complémentarité, en 2023, le Gouvernement a rénové le texte afférent à l'aide pour l'acquisition et l'amélioration de l'habitat privé dans les départements et régions d'Outre-mer, inscrite dans le Plan logement Outre-mer II piloté par le ministère chargé du logement et le ministère chargé des Outre-mer (arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'Etat à l'amélioration et à l'acquisition amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte). En outre, des dispositifs d'Etat ou des collectivités existent (accession sociale, Prêt Social Location Accession (PSLA), TVA réduite, prix maîtrisé, Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt à Taux Zéro (PTZ), etc.). Il est par conséquent indispensable de poursuivre la relance de la production de l'accession sociale et de soutenir la politique d'accession et d'amélioration très sociales en outre-mer, visant à diversifier l'offre de l'habitat et fluidifier le parcours résidentiel des habitants des DROM. Ainsi, le plan logement Outre-mer III prévoit notamment l'accompagnement au déploiement des dispositifs existants PSLA ou BRS, en les adaptant le cas échéant. Cela permettra par ailleurs de donner plus de visibilité aux opérateurs (organismes de logements sociaux, SEM, OFS, promoteurs privés...) les incitant à s'engager dans des opérations d'accession sociale à la propriété.

Données clés

Auteur : [M. Olivier Serva](#)

Circonscription : Guadeloupe (1^{re} circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1935

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : Logement et rénovation urbaine

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 24 mars 2025

Question publiée au JO le : [12 novembre 2024](#), page 5930

Réponse publiée au JO le : [24 juin 2025](#), page 5522