

PROGRAMME **L**OCAL de l'**H**ABITAT



2020-2025

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL

l'agglo
SS

Tome I : Diagnostic

Tome II : Orientations stratégiques

Tome III : Programme d'actions

Tome IV : Fiches communales

TOME

1

Diagnostic transversal

**Programme
Local
de l'Habitat**

2020 - 2025



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL
l'agglø



Sommaire

✓	Contexte du diagnostic transversal de la CACL	4
	» Ce qui fonde la Politique habitat de la Communauté d'Agglomération Centre Littoral	5
	» Un diagnostic transversal pourquoi ?	10
	» Les premiers enjeux du PLH et du programme opérationnel NPNRU	14
✓	Contexte territorial et sociodémographique	32
	» Structure urbaine et positionnement territorial	33
	» Contexte démographique	45
	» Contexte socioéconomique	62
✓	Portrait du secteur de l'habitat	74
	» Structure de l'offre de logements	75
	» Perspectives développement durable dans le PLH	87
	» Parc privé	105
	» Parc locatif social	119
	» Zoom NPNRU	141



Sommaire

✓	Logements des publics spécifiques	173
	» Les personnes âgées et les personnes souffrant de handicap(s)	131
	» Les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle	136
	» Les personnes défavorisées	141
✓	Dynamiques des marchés immobiliers et parcours résidentiels	190
	» Logique d'urbanisation de développement	191
	» Construction neuve et à venir	196
	» Marché immobilier (observatoire des loyers/défiscalisation)	222
	» Besoins, publics cibles, trajectoires résidentielles	230
✓	Glossaire	232



**Contexte du
diagnostic transversal
de l'Agglomération
Centre Littoral**





Ce qui fonde la Politique habitat de la Communauté d'Agglomération Centre Littoral

- ✓ **Présentation de la mission**
- ✓ **Compatibilité du PLH avec les documents d'urbanisme**
- ✓ **Présentation du PLH**



Présentation de la mission

- ✓ **Une mission transversale pour l'élaboration d'une stratégie habitat globale à l'échelle de la CACL**
 - › Elaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral
 - › Elaboration du programme opérationnel d'intervention sur l'habitat des quartiers du NPNRU de Cayenne et Matoury

Le PLH ressource pour appréhender :
- la dynamique du marché et les besoins en logements
- le développement de l'offre au sein du territoire

Le Programme Local de l'Habitat

Apporte les éléments de compréhension du marché de l'habitat.

Définit les axes de développement et d'amélioration de l'habitat dans le territoire de la CACL

NPNRU

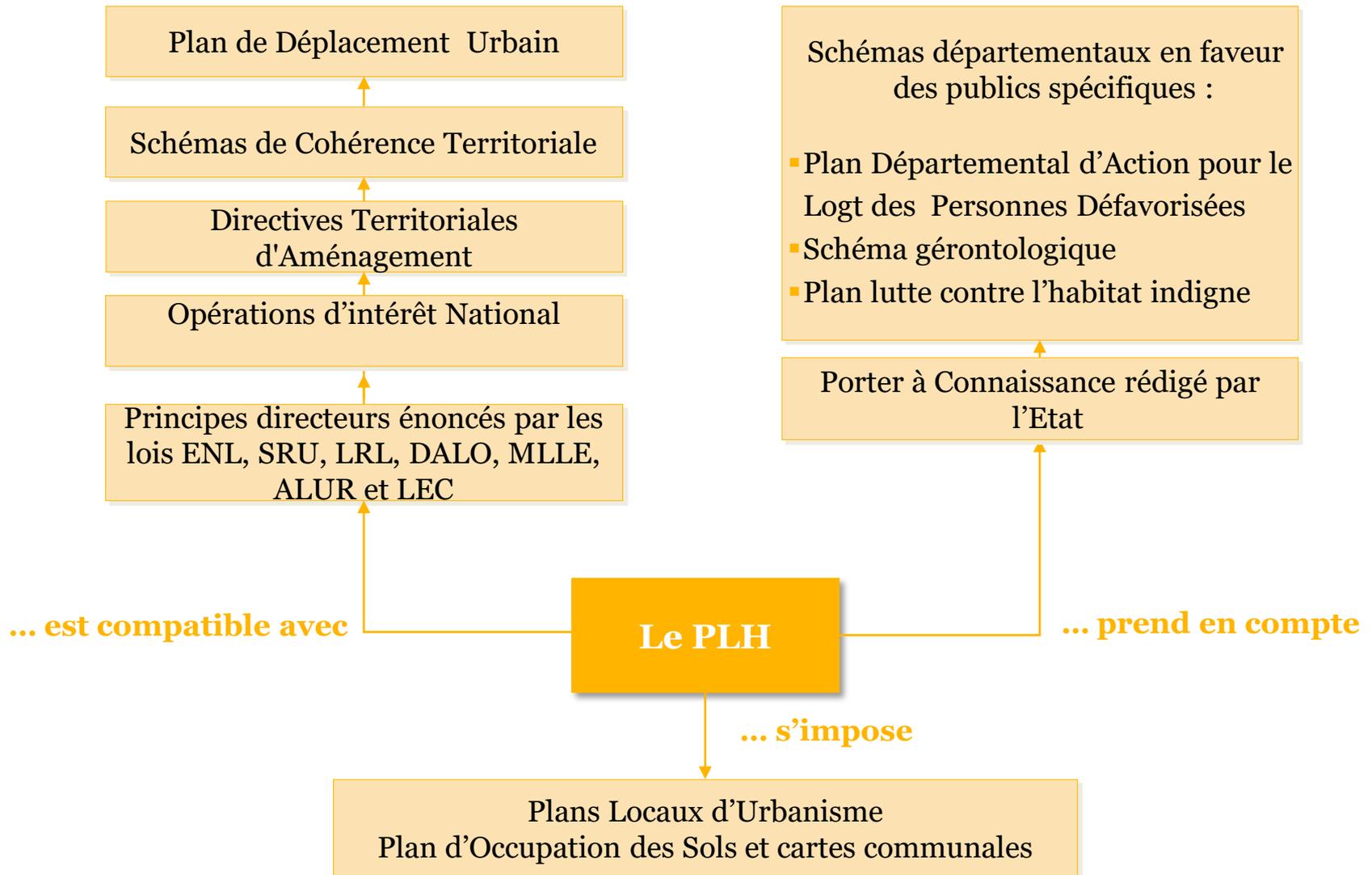
Fixe des objectifs en termes de diversification et de reconstitution de l'offre et de mixité.

Le NPNRU, par une analyse infra-communale, aide à définir les enjeux de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale



Compatibilité du PLH avec les documents d'urbanisme

- ✓ La politique habitat de l'Agglomération s'inscrit dans le contexte réglementaire.





Compatibilité du PLH avec les documents d'urbanisme

✓ Un principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme (POS/PLU) et le PLH

› Article L-123-9 du Code de l'urbanisme

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

› Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme). »

« Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »



Présentation du Programme Local de l'Habitat

- ✓ **Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif**
 - › **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
 - › **Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement** en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
 - › **Répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergements** (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées,...) ;
 - › **Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de l'Agglomération Centre Littoral.



Un diagnostic transversal, pourquoi ?

- ✓ **Les enjeux du diagnostic transversal**
- ✓ **L'élaboration du diagnostic transversal**
- ✓ **Précautions méthodologiques**



Les enjeux du Diagnostic transversal

- ✓ **Le diagnostic transversal : première étape de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat et du programme opérationnel d'intervention sur l'habitat des quartiers NPNRU pour l'Agglomération**
 - › Une démarche lancée en mars 2018;
 - › L'objectif pour l'Agglomération est :
 - de disposer d'un **cadre et de moyens de mise en œuvre de sa politique de l'habitat** sur les 6 années à venir,
 - de disposer d'un **outil d'animation et de suivi des objectifs** du PLH.

- ✓ **Parvenir à une vision partagée du secteur de l'habitat de l'agglomération**
 - › **Dégager une politique locale de l'habitat** avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire de la collectivité ;
 - › **Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements à l'échelle de la CACL et des NPNRU** pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire ;
 - › **Affirmer l'action publique en matière d'habitat**, en influant davantage sur la stratégie foncière et l'évolution de l'offre de logements ;
 - › **Restructurer le pilotage du PLH** en consolidant sa gouvernance, son appropriation, son suivi et son évaluation.



Élaboration du diagnostic transversal

- ✓ **Le diagnostic résulte du croisement entre :**
 - › Une analyse statistique ;
 - › Une analyse documentaire ;
 - › Une large consultation des acteurs locaux de l'habitat et des partenaires ;
 - › Des visites de terrain.

- ✓ **Le diagnostic 2018 du PLH et du NPNRU de la CACL s'intègre dans des travaux déjà entrepris :**
 - › L'élaboration d'un premier PLH (2012-2017) permettant l'appropriation des premiers enjeux habitat
 - › Un SCOT en cours d'élaboration avec des enjeux concernant l'habitat validés
 - › Des interventions importantes sur le parc de logements (OIN, OPAH, RHI)
 - › Un PILHI, volet habitat indigne du PLH, initié par la CACL mais pour l'heure à l'arrêt, pour cibler les causes de l'habitat indigne et proposer un plan d'actions (sur 5 à 6 ans) en adéquation avec les besoins.
 - › Une opération test sur l'habitat indigne à Macouria qui pourra être généralisée à l'avenir



Précautions méthodologiques

Précautions préalables relatives à la fiabilité des données statistiques :

- **SNE** : De nombreuses imprécisions sur les données du Système informatique national d'enregistrement de demandes de logements locatifs sociaux (SNE) : plusieurs guichets (3 bailleurs + les communes en mairie) pratiquent une saisine via leur logiciel interfacé avec le SNE; engendrant une perte d'informations et des difficultés liées à l'échange de données.
- **Absence de données sur les revenus dans l'INSEE** compensée par l'analyse des données de la DGFIP relative au foyers fiscaux. A été analysée la part de ménages imposables afin d'avoir une analyse sur les ressources des ménages.
- **Des outils de suivi de l'habitat spontané en cours d'élaboration** (actualisation des photos aériennes), limitant la connaissance chiffrée du phénomène. Une absence de données quantitatives compensée par la connaissance approfondie du phénomène par les acteurs du territoire. Dans le cadre du NPNRU des études sociales sur l'occupation de ce parc sont prévues et permettront de préciser le nombre de ménages concernés, les différents statuts d'occupations ainsi que les besoins en termes de relogement.



Les premiers enjeux du PLH et du programme opérationnel NPNRU

- ✓ **Rappel des interventions passées et structuration d'une politique habitat commune à l'échelle de la CACL Bilan du PLH 1**
- ✓ **Les Attentes de l'Etat vis-à-vis du PLH**
- ✓ **Les premiers enjeux habitat validés dans le SCOT**
- ✓ **Retour sur les PDRU1 de Cayenne et Matoury**
- ✓ **Les premiers enjeux des NPNRU**



Bilan du PLH 1

Un premier PLH 2011-2017 modifié en juillet 2015 suite au bilan à mi-parcours en vue d'adapter le document aux besoins démographiques et d'actualiser la programmation de logements sur la période 2016-2017

- ✓ Une programmation dans le PLH 2011-2017 couvrant la seule période 2011-2015 : 13 450 logements à produire, soit 1 920 logements par an
- ✓ Les besoins en logements révisés en 2015 pour la période 2016-2017 a été estimé entre 3 200 et 3 400 logements
- ✓ Soit une estimation entre de 14 800 et 14 920 pour le PLH 2011-2017 (entre 2 466 et 2 486 lgts/an)

Au regard de l'analyse des logements commencés sous Sit@del, une production de logements inférieure aux besoins estimés

Hypothèse préalable : un délai moyen de 2 ans entre le démarrage des travaux et la livraison

- ✓ 8 851 logements commencés entre 2009 et 2015, soit une estimation de 8 851 logements livrés entre 2011 et 2017 (soit 1 475 logements neufs par an). Un objectif de production sur la période 2011-2017 réalisé à 60%
- ✓ Pour la seule période 2015-2017, une estimation de 2 734 logements livrés, soit un objectif réalisé à 85%
- ✓ Une reprise de la production de logements à partir de 2016

Nombre de logements commencés par année									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Cayenne	260	316	583	282	1259	563	451	241	627
Macouria	101	167	149	887	357	226	72	16	176
Matoury	6	53	48	20	46	89	127	181	245
Remire-Montjoly	129	77	538	693	511	149	188	319	370
Roura	2	53	6	2	4	5	3	3	2
Montsinéry-Tonnegrande	3	1	41	2	22	96	1	4	1
CACL	501	667	1365	1886	2199	1128	842	764	1421

Source Sit@del – logements commencés



Axe 1 – répondre aux besoins quantitatifs

- Une production en logements inférieure aux objectifs
- A travers les OIN, une opportunité pour le territoire d'assurer la maîtrise foncière des opérations à travers une stratégie programmatique
 - Une stratégie programmatique à renforcer dans le cadre du PLH 2019-2024

Axe 2 – assurer la mixité et la diversité en aménagement

- Une production de logements majoritairement portée par le parc public
- Un PDALHPD en cours d'élaboration permettant de mieux connaître les besoins en logements sur le territoire des publics spécifiques
 - Le constat unanime des partenaires d'un manque de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques

Axe 3 – Prévenir le développement de l'habitat informel

- Un renforcement de la connaissance de l'habitat informel depuis l'étude de l'Audeg de 2004, d'une note de l'observatoire de l'habitat en 2013 et la mise en place du pôle de lutte contre les constructions illicites
- Un suivi de la commercialisation des lots libres à renforcer à l'échelle communale et de la CACL, comme solution alternative à l'habitat informel
 - Une connaissance de l'évolution de l'habitat spontané et de son occupation nécessaire afin d'apporter des solutions en adéquation avec les besoins

Axe 4 – Créer un observatoire du foncier

- L'audeg a initié un travail de préfiguration de l'observatoire du foncier en vue de sa mise en place et de son animation.
- Mise en place depuis 2018 d'un observatoire du foncier qui permet :
 - Un outil permettant de formuler la stratégie foncière au service du projet de territoire



Axe 5 – Gérer les interfaces entre l’agriculture et l’urbanisation

- Un phénomène d’installation des associations foncières agricoles constaté lors de l’élaboration du PLH toujours d’actualité et devant faire l’objet d’une ré-interrogation dans le cadre du second PLH
→ *Profiter du PLH 2019-2024 pour définir le statut des parcelles jardins et envisager les réponses appropriées*

Axe 6 – Réparer l’existant

- Une mobilisation des outils publics pour requalifier le parc existant (OPAH à Cayenne, PDRU et convention NPNRU en cours d’élaboration à Cayenne et Matoury)
- Des opérations RHI en cours de finalisation (8 RHI actives actuellement au sein de la CACL)
- Elaboration en cours du PILHI, permettant d’amorcer une réflexion sur les alternatives aux opérations de RHI en adéquation avec les besoins de la CACL
→ *Profiter du PLH 2019-2024 pour définir les modalités de requalification du parc existant. Celui-ci peut être une réponse aux besoins en logements des ménages les plus modestes.*

Actions Transversales

- Un observatoire de l’habitat élaboré par l’AUDEG et un observatoire des loyers en cours d’élaboration
- Une volonté renforcée des acteurs de l’habitat lors du premier PLH de prendre en compte les enjeux des villes amazoniennes durables
→ *Une gouvernance du PLH non formalisée dans le premier PLH à définir dans le second PLH afin d’assurer son suivi et anticiper ses ajustements éventuels*



Les attentes de l'Etat vis-à-vis du PLH

Les attentes et objectifs du PLH 2019-2025 pour la DEAL

Satisfaire les besoins en logements

- En veillant à une territorialisation des objectifs de production
- En veillant à une production en adéquation avec les besoins des ménages

Favoriser la mixité sociale et garantir l'équilibre des territoires et la diversité des fonctions urbaines afin de réduire les tendances à la ségrégation socio-spatiale, susceptible de stigmatiser certains quartiers

Assurer un développement équilibré et durable des territoires en luttant contre l'étalement urbain

- En veillant à définir une stratégie spatiale du développement urbain

Réhabiliter le parc privé et lutter contre l'habitat indigne

- Favoriser une meilleure connaissance du parc privé et de l'habitat spontané afin de définir une stratégie partenariale d'intervention à partir des moyens mis à disposition par l'Etat et l'ANAH

Réaliser des objectifs liés à la transition et à la rénovation énergétique de l'habitat

- Dans le parc neuf et existant et dans une logique environnementale de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans une logique sociale, de réduction des charges pour les occupants.

Prendre en compte les besoins des populations spécifiques en lien avec le PDLHPD en cours d'élaboration

Garantir le droit au logement en prenant en compte les publics prioritaires dans les attributions de logements



Les premiers enjeux habitat

✓ Le SCOT en cours d'élaboration : CONSTATS ET ENJEUX

→ Une pression démographique importante, (multiplication de la population de la CACL par 3,5 depuis 25 ans) impliquant des besoins d'au moins 2000 logts/an

→ Un parc de logements insalubres conséquent

→ Mais un rythme de livraison de logements planifiés (légaux) de seulement 1000 à 1200 logts/an depuis 10 ans.

Insuffisant, il accentue les tensions du marché immobilier et force les situations alternatives ou irrégulières.

→ Une réponse immédiate

○ La production de logements spontanés (sans autorisation) qui compense l'insuffisance de la production « légale »

... mais inadaptée à un développement urbain

○ cohérent et planifié (défaut de transports, réseaux, équipements et services)

○ sans risques et dangers pour les populations

○ respectueux de l'environnement et de la qualité des sites

○ sources de ressources pour les collectivités et les services publics

→ Des situations contrastées favorisant les inégalités sociales et spatiales :

○ clivage dû au déséquilibre offre/demande qui accentue les quartiers défavorisés, quartiers spontanés où l'offre de mobilités et services n'est pas toujours adaptée.



→ Trois axes prioritaires de la politique de l'habitat de la CACL

- Résorber l'habitat insalubre
- Mettre un terme aux développements illicites de constructions et quartiers entiers
- Produire des logements suffisants et adaptés

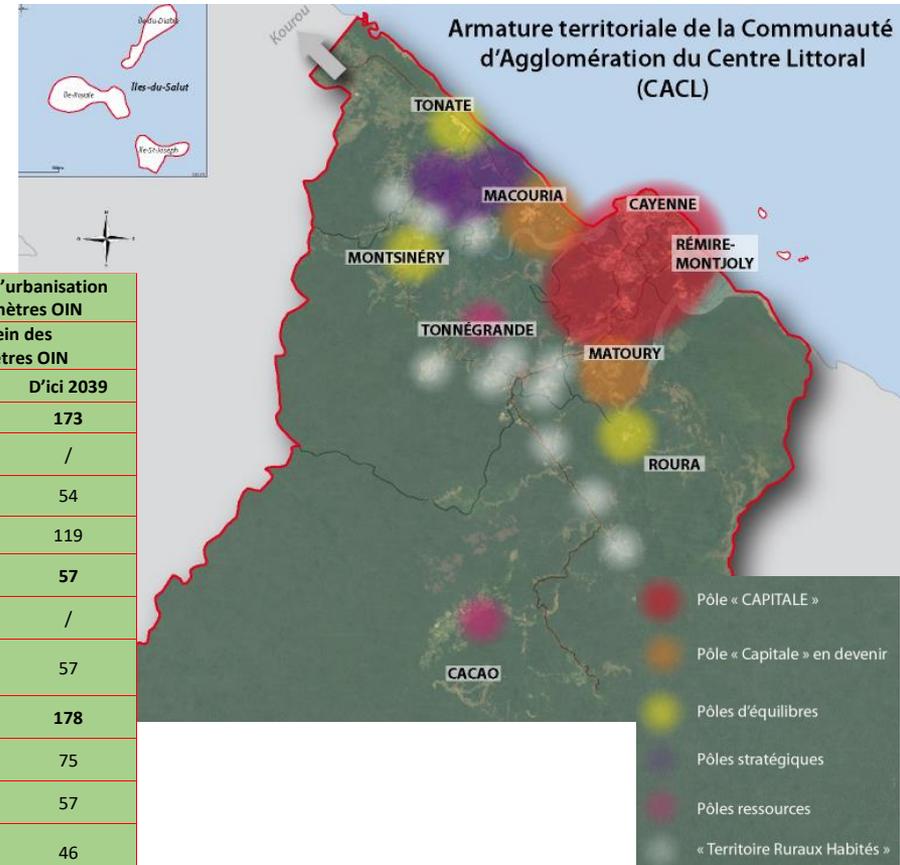


Les premiers enjeux habitat

✓ Le SCOT en cours d'élaboration : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

→ Un objectif de production de logements de 1660 à 2000 logements /an en moyenne

Extrait du SCOT en cours d'élaboration



Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat à l'horizon 20 ans (ha), hors périmètres OIN et au sein des périmètres OIN		Recommandations relatives à l'urbanisation prioritaire au sein des périmètres OIN			
		Total	Hors périmètres OIN	Au sein des périmètres OIN	
		D'ici 2039	D'ici 2039	D'ici 2029	D'ici 2039
Pôle « capitale »		1 030,2	591,2	266	173
Répartition au sein du pôle « capitale » par secteur	Cayenne	181,0	147,0	34	/
	Rémire-Montjoly	420,2	324,2	42	54
	Matoury (Partie Nord)	429,0	120,0	190	119
Pôle « capitale » en devenir		333,4	276,4	0	57
Répartition au sein du pôle « capitale » en devenir par secteur	Matoury (Partie Sud)	152,8	152,8	/	/
	Macouria (de Soula à la Pointe Liberté)	180,6	123,6	/	57
Pôles d'équilibre		434,6	157,6	99	178
Répartition au sein du pôle d'équilibre par secteur	Macouria (bourg de Tonate)	150,4	16,4	59	75
	Montsinéry (bourg)	101,4	4,4	40	57
	Roura (bourg)	182,8	136,8	/	46
Pôles stratégiques		64,6	0	/	64,6
Répartition au sein du pôle stratégique par secteur	Savane Marivat	32,3	0	/	32,3
	Maillard	32,3	0	/	32,3
Pôles ressources		68,2	68,2	0	0
Répartition au sein du pôle par secteur	Bourg de Cacao	34,1	34,1	/	/
	Bourg de Tonnégrande	34,1	34,1	/	/
TOTAL SCOT			1 931 Ha		

- Au moins 30 % en densification au sein des zones urbaines
- Un potentiel d'extension urbaine (projets divers et OIN) de 1931 ha à l'horizon 2040, permettant d'aller au-delà de cet objectif pour satisfaire les besoins croissants sur 20 ans.



Les premiers enjeux habitat

✓ Le SCOT en cours d'élaboration : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

→ Un objectif de diversification de l'offre selon **recommandations** de l'armature urbaine

PROGRAMMATION

		% de logements collectifs (min)	% de logements intermédiaires* (min)	% de logements individuels (max)	% villas sur parcelles de plus de 1 000 m ² (max)
Pôle « capitale »		50%	25%	20%	5%
Répartition au sein du pôle « capitale » par secteur	Cayenne	70%	20%	10%	0%
	Rémire-Montjoly	35%	30%	30%	5%
	Matoury (Partie Nord)	30%	30%	30%	10%
Pôle « capitale » en devenir		35%	30%	30%	5%
Répartition au sein du pôle « capitale » en devenir par secteur	Matoury (partie Sud)	20%	30%	40%	10%
	Macouria (de Soula à la Pointe Liberté)	40%	30%	25%	5%
Pôles d'équilibre		25%	25%	40%	10%
Répartition au sein du pôle d'équilibre par secteur	Macouria (bourg de Tonate)	40%	30%	25%	5%
	Montsinéry (bourg)	15%	30%	45%	10%
	Roura (bourg)	10%	20%	55%	15%
Pôles stratégiques		30%	20%	30%	20%
Répartition au sein du pôle stratégique par secteur	Savane Marivat	30%	20%	30%	20%
	Maillard	30%	20%	30%	20%
Pôles ressources		0%	10%	80%	10%
Répartition au sein du pôle par secteur	Bourg de Cacao	0%	10%	80%	10%
	Bourg de Tonnégrande	0%	10%	80%	10%
TRH			10%		90%

DENSITE MINIMALE

	Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale
Pôle « capitale »	~ 21 logements/ha
Pôle « capitale » en devenir	~ 17 logements/ha
Pôles d'équilibre	~ 16 logements/ha
Pôles stratégiques	~ 14 logements/ha
Pôles ressources	~ 10,5 logements/ha
TOTAL SCOT	18,8 logements/ha

MIXITE SOCIALE

- Rééquilibrage des logements sociaux entre quartiers et communes
- Augmenter leur nombre pour répondre aux ménages éligibles (plus de 4800 demandes en 2016)



Les premiers enjeux habitat

✓ Le SCOT en cours d'élaboration : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

→ **Un objectif de remise à niveau du parc de logements (privé ou social),**

LE PLH devrait définir

- Des objectifs chiffrés en réhabilitation et rénovation
- Les modalités et outils d'intervention à mobiliser

→ **Un objectif de lutte contre la vacance, par l'identification des secteurs de vacance renforcée**

LE PLH devrait :

- Identifier les secteurs de vacance importante
- Définir des objectifs chiffrés de lutte contre la vacance

→ **Un objectif en faveur de la qualité des logements et du cadre de vie**

- en encourageant de nouvelles formes d'habitat et des modes constructifs offrant une performance environnementale élevée sur les thématiques suivantes :

- **Formes urbaines**
- **Performances et économies d'énergie**
- **Energies renouvelables**
- **Mobilités, transports, circulations douces**
- **gestion de l'Eau et des déchets**

Des enjeux habitat déjà identifiés dans les documents d'urbanisme

- ✓ **Les enjeux prioritaires identifiés dans le protocole de préfiguration et les Contrats de Ville de Cayenne et Matoury**
 - › **A l'échelle des secteurs en NPNRU :**
 - Traitement de l'habitat spontané et insalubre
 - Diversification de l'habitat
 - Amélioration du bâti, protection et valorisation du patrimoine
 - Consolidation des mutations du PDRU1

 - › **A l'échelle territoriale :**
 - Réaliser un diagnostic sur les besoins de la population, renforcer la concertation, définir une politique foncière locale
 - Maîtriser le foncier et inscrire les QPV dans les démarches d'observation de l'habitat et du foncier
 - Rééquilibrage et rattrapage en matière de constructions neuves
 - Renforcer le traitement de l'habitat spontané et de l'habitat insalubre
 - Animer une politique de peuplement à l'échelle intercommunale
 - Trouver des solutions de logements ou d'hébergements pour les publics spécifiques



Les premiers enjeux liés au NPNRU

Le Nouveau Programme National de la Rénovation Urbaine (PDRU2) de la CACL va vivre au travers de 2 conventions ANRU :

- Pour la ville de **Cayenne** sur 3 secteurs (*Centre-Ville - Village Chinois - Ilet Malouins – Matines ; Mango – Brutus ; Mirza - Medan - N'Zilla*) ; **protocole de préfiguration signé le 23 novembre 2016**
- Pour la ville de **Matoury** sur 1 secteur (*Comou - Combo – Terca*) ; **protocole de préfiguration signé le 31 mai 2018**

Rappel des premières orientations identifiées dans les protocoles de préfiguration et les Contrats de Ville de Cayenne et Matoury :

A l'échelle des secteurs en NPNRU :

- › Traitement de l'habitat spontané et insalubre
- › Diversification de l'habitat
- › Amélioration du bâti, protection et valorisation du patrimoine
- › Consolidation des mutations du PDRU1

A l'échelle territoriale :

- › Réaliser un diagnostic sur les besoins de la population, renforcer la concertation, définir une politique foncière globale
- › Maîtriser le foncier et inscrire les QPV dans les démarches d'observation de l'habitat et du foncier
- › Rééquilibrage et rattrapage en matière de constructions neuves
- › Renforcer le traitement de l'habitat spontané et insalubre en croissance : renforcer l'accès aux réseaux primaires, accompagnement au montage et au suivi des dossiers OPAH-RU, accompagnement pour l'auto-réhabilitation et l'auto-construction encadrées, développer la veille citoyenne, lutter contre les marchands de sommeil
- › Animer une politique de peuplement à l'échelle intercommunale
- › Trouver des solutions de logements ou d'hébergements pour les publics spécifiques (jeunes, femmes ou mères isolées, publics fragiles, demandeur d'asile, etc.)
- › Mise en place d'une MOUS relogements



Les premiers enjeux liés au NPNRU

- ✓ **Les objectifs de la stratégie habitat à l'échelle des NPNRU :**
 - › Définir précisément la programmation habitat des NPNRU
 - › Déclinaison des premières intentions programmatiques
 - › Accompagner l'agglomération dans la consolidation de la programmation habitat
 - › Elaborer l'échéancier des opérations habitat au regard du calendrier opérationnel du projet urbain
- ✓ **Une étude dans le cadre des protocoles de préfiguration de Cayenne et Matoury :**
 - › Alimenter les études urbaines actuellement en cours en proposant une programmation habitat dans les quartiers
 - › Confronter in fine aux scénarios urbains retenus, aux modalités et aux arbitrages politiques de ces derniers
- ✓ **Un éclairage en complément du PLH sur l'équilibre territorial de la CACL :**
 - › Interroger la répartition de l'offre sociale sur le territoire ainsi que sur les besoins en logements dans les NPNRU afin de favoriser une meilleure mixité sociale

Les attendus de l'ANRU :

- En raison de la situation très particulière des secteurs en NPNRU, la stratégie envisagée, **sans s'affranchir du RGA, devra établir des règles spécifiques au territoire** quant à l'intervention sur l'habitat (expérimentation, contextualisation, concertation avec les habitants)
- Avoir une bonne **lisibilité des situations sociales** (ressources, profils de ménages, type de logements, etc.) et **foncières** dans les secteurs NPNRU
- Aller vers une **régularisation des situations** dans la mesure du possible
- **Encourager la diversification de l'habitat** (comment proposer un logement attractif dans ces secteurs ? proposer du logement social dans les quartiers informels ?)
- Avoir une **stratégie de rééquilibrage de l'offre**



Les premiers enjeux liés au NPNRU

La stratégie de relogement

Rappel des attendus énoncés dans le Règlement Général de l'ANRU concernant les relogements :

La stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- Offrir des **parcours résidentiels positifs** aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une **dynamique d'insertion**
- **Contribuer à la mixité sociale**

Les partenaires doivent :

- Proposer aux locataires **trois offres de relogement**
- Mettre en place un **dispositif d'accompagnement** des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement

Forfait relogement :

- Le nouveau RGA prévoit un forfait de **4500€** par ménages relogés (titulaire du bail et décohabitants) attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf.

Indemnités pour minoration de loyer :

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'Agence peut accorder une « **indemnité pour minoration de loyer** » à l'**organisme HLM** accueillant les ménages concernés (entre 2000 et 8000€ selon les typologies de logements).

Deux conditions doivent être respectées :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social **neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans**
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est **obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement** du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du CCH



Les premiers enjeux liés au NPNRU

La charte de relogement

➤ Pas de contenu « type » à l'échelle nationale

Dans le cadre du NPNRU, la charte de relogement a pour objet de garantir pour les ménages concernés par les démolitions, réhabilitations et/ou restructurations lourdes, les conditions de relogement.

- Cette charte est garante du respect des droits des ménages et engage les partenaires sur leur contribution au processus de relogement.
- La Charte Intercommunale de Relogement a ainsi pour objectif de donner des points de repères et un cadre identique aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, et à l'ensemble des acteurs impliqués dans les opérations de renouvellement urbain.
- Elle présente ainsi les partenariats mis en œuvre sur le territoire, autour de la démarche de relogement, et fixe dans le détail les modalités opérationnelles de ces opérations.

Les objectifs définis à l'échelle nationale qui doivent être précisés localement en fonction des critères locaux de qualité :

- Part de relogement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- Part de relogement hors QPV et part de relogement hors site en renouvellement urbain
- Critère de reste à charge

Exemple de trame d'une charte de relogements :

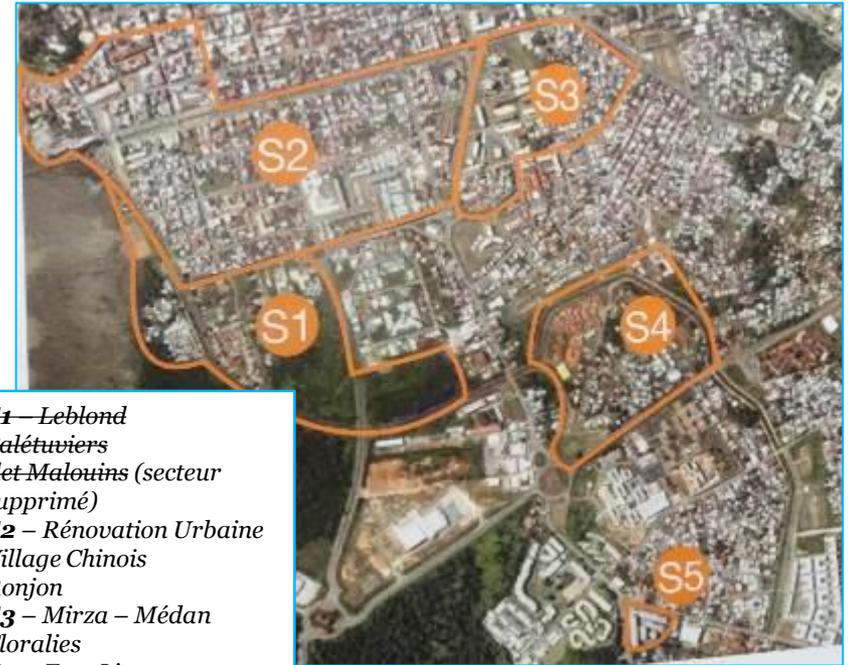
1. Les grands principes intercommunaux de relogement
2. Le pilotage du relogement
3. Les modalités opérationnelles du relogement



Retour sur le PDRU1 de la ville de Cayenne

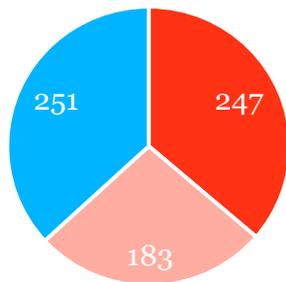
Un PDRU1 ambitieux, mais inachevé :

- Une convention signée pour la période **2008-2020**
- Un PDRU portant sur 5 puis **4 secteurs** ; avec un secteur supprimé en cours de dispositif suite à la révision de la stratégie d'intervention de la ville
- Un **projet de démolitions-reconstructions important** :
 - 294 démolitions (logements sociaux exclusivement), 515 réhabilitations et 232 résidentialisations
 - La construction de 681 logements, dont 394 en reconstitution de l'offre (dont 196 hors site)
- Certaines interventions qui demeurent non engagées à la mi-2018 (relogements en cours, basculement de la démolition des tours Floralties en NPNRU, etc.)

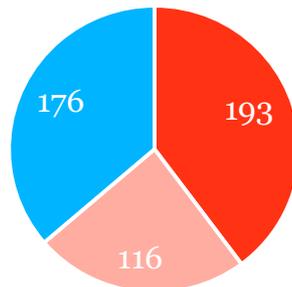


S1 — Leblond
Palétuviers
Het Malouins (secteur supprimé)
S2 — Rénovation Urbaine
Village Chinois
Ronjon
S3 — Mirza – Médan
Floralties
S4 — Eau Lisette
Césaire – Capulo
S5 — Uranus

Programmation habitat totale -
PDRU1 Cayenne
(Source : ville de Cayenne)



Programmation habitat sur site -
PDRU1 Cayenne
(Source : ville de Cayenne)



■ LLTS ■ LLS ■ Intermédiaire ou libre

Réussites :

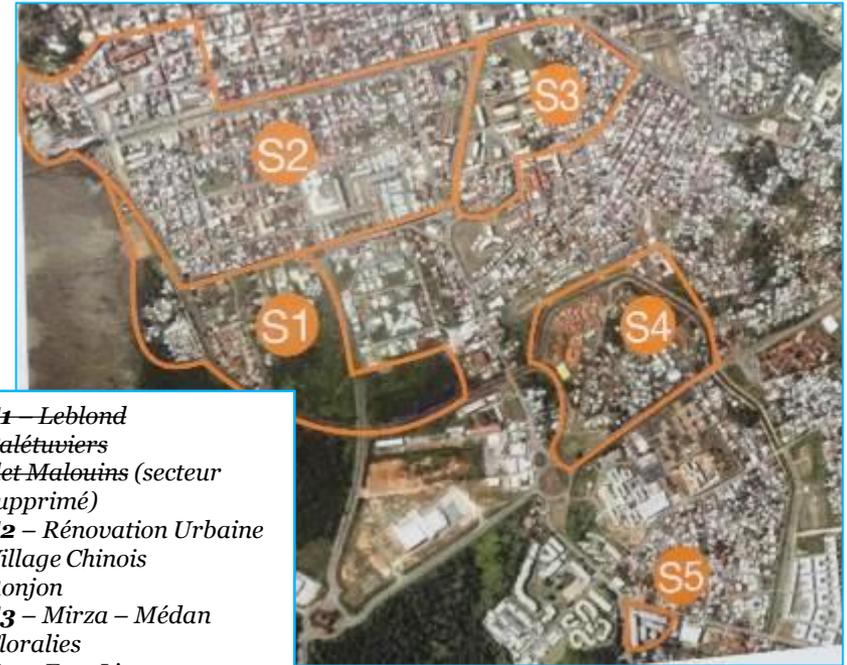
- Une programmation qui permet de répondre aux **enjeux de diversification** (avec la programmation de logements libres et intermédiaires), tout en **maintenant un taux de logements sociaux à bas loyers** pour l'accueil des ménages modestes
- Un projet ayant permis **d'engager une transformation notable** des secteurs Rénovation Urbaine, Mirza et Uranus
- La **structuration du partenariat** entre les acteurs avec la mise en place d'une convention (signée entre l'Etat, les bailleurs et la ville de Cayenne) de prise en charge des ménages relogés



Retour sur le PDRU1 de la ville de Cayenne

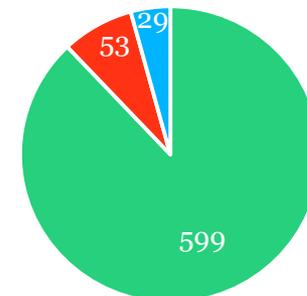
Mais des problématiques importantes liées aux relogements des ménages :

- Un projet prévoyant le relogement de **300 familles**, avec un **taux de décohabitation** important à prendre en compte ;
- Des relogements complexes (en termes de **localisation** et de **formes urbaines**) du fait de l'**inadéquation entre les modes d'habiter et l'offre proposée** :
 - un enjeu lié à la mobilité des ménages relogés : des habitants de Centre-ville, pour beaucoup **non motorisés** (enjeux d'éloignement du lieu de travail, d'isolement des personnes âgées, etc.)
 - une difficulté à retrouver des **formes d'habitat individuel** pour tout le monde
 - un **important niveau d'appropriation** des logements démolis, et une difficulté à maintenir des modes d'habiter et habitudes similaires
- Des relogements complexes du fait de l'**inadéquation entre l'offre proposée et les ressources réelles** des ménages :
 - des **loyers historiques très bas**, qui ont dû être augmentés au moment du relogement
 - aucun relogement possible dans des typologies intermédiaires (LLI notamment)
 - une **programmation habitat qui a dû être inversée** en cours de projet pour permettre le relogement du fait de ces très faibles ressources; soit un passage à 2/3 de LLTS et 1/3 de LLS.



S1 — Leblond
Palétuviers
Het Malouins (secteur supprimé)
S2 — Rénovation Urbaine
Village Chinois
Ronjon
S3 — Mirza – Médan
Floralies
S4 — Eau Lisette
Césaire – Capulo
S5 — Uranus

Typologies des logements construits dans le cadre du PDRU1
(source : ville de Cayenne)





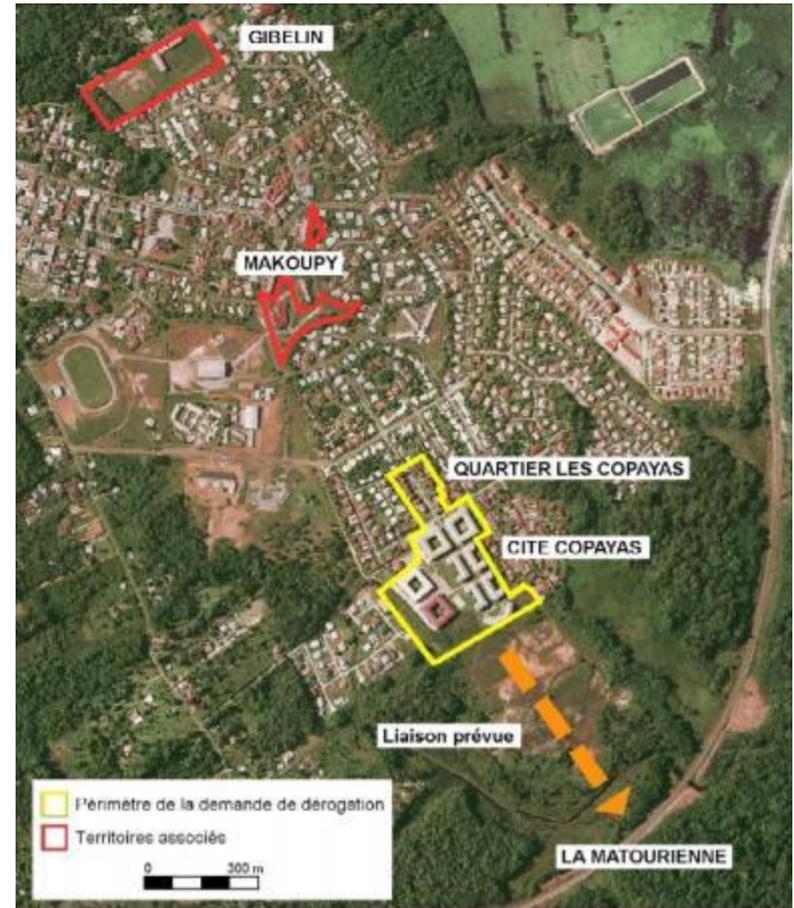
Retour sur le PDRU1 de la ville de Matoury

Matoury, un PDRU1 en cours de finition :

- Une convention signée pour la période **2009-2019**
- Un projet centré sur le **quartier de Copaya** (bourg)
- Un **projet de démolitions-reconstructions important** :
 - 240 démolitions, reconstitution de 285 logements sur site, dont 170 logements sociaux et 115 logements libres
 - Diversification et densification de l'offre de logements
- **Etat d'avancement** :
 - 86 logements sont déjà livrés : 6 accessions sociales à la propriété (attribués via le CCAS, en retard), 80 conventionnés en LLS
 - Programmation à venir : travaux d'aménagement de la ZAC (ZAE autour des métiers du bâtiment, en cours de construction), pépinière, atelier d'insertion, commerces (2000m²), équipements communaux (groupes scolaires, pôle enfance, aire de jeux et plateau sportif, maison de quartier)

Réussites

- La recomposition totale de l'offre en logements
- L'aménagement d'une seconde entrée de ville avec le percement d'une voie permettant la connexion à la matourienne
- La création d'équipements publics (en cours)



BD ORTHO IGN 2001 / Conception et réalisation : CRPVG



PDRU1 – Etat d'avancement

PNRU 1

Commune	Cayenne	Dates clés	
Quartiers d'intervention	Mirza, Médan, Floralie/ Rénovation urbaine, Village chinois/ Eau Lisette, Césaire/Uranus	Signature convention Avenant de sortie	11/02/2008 04/05/2015
Taux avancement	53,00 %	Date fin de convention	30/12/20
Commune	Matoury	Dates clés	
Quartiers d'intervention	Copaya	Signature convention	16/12/09
Taux avancement	70,00 %	Date fin de convention	30/12/19



Contexte territorial et sociodémographique

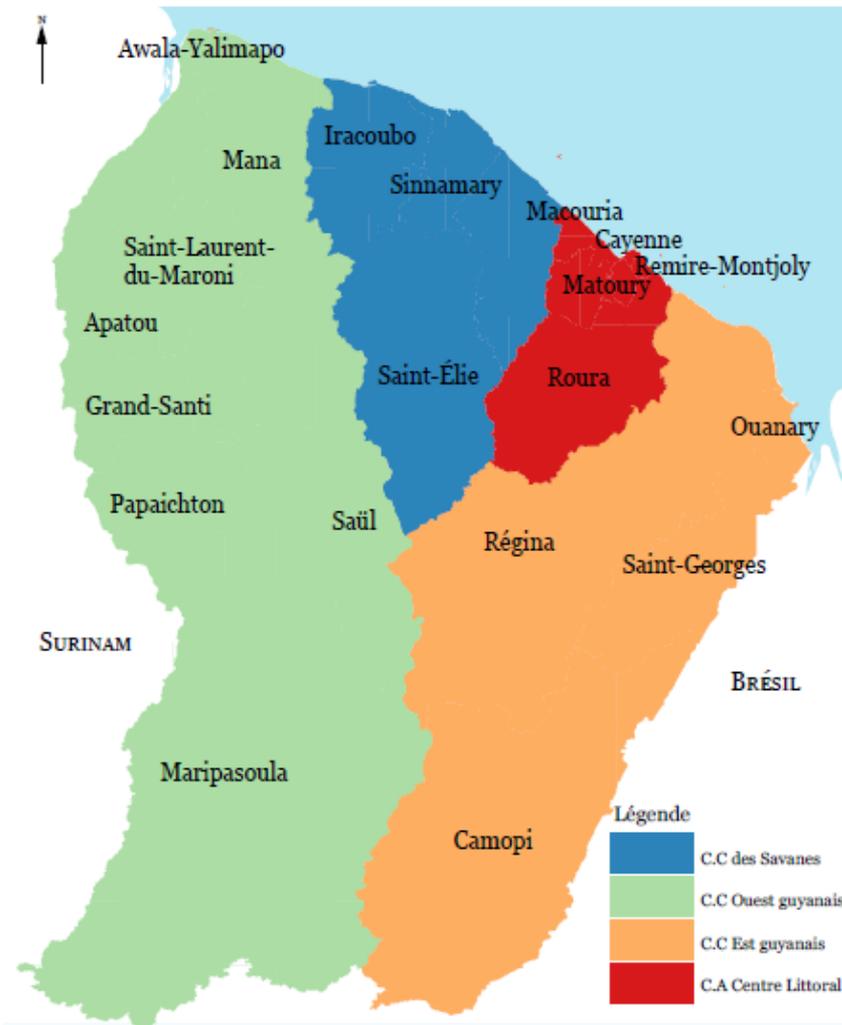




Structure urbaine et positionnement territorial

- ✓ **Positionnement dans le contexte départemental**
- ✓ **Contexte géographique et éléments de cadrage**
- ✓ **Composition territoriale de l'Agglomération**
- ✓ **Propriétés foncières**
- ✓ **Présentation des OIN**
- ✓ **Présentation des secteurs NPNRU**

Positionnement de l'Agglomération dans le contexte départemental



4 EPCI en Guyane : une population en 2014 de 252 338 habitants

En 2014, la CACL représente 50% de la population du département soit 126 761 habitants.

Taux de scolarisation le plus élevé des départements français (31,6% en 2015-2016)

55 817 habitants à Cayenne

6 communes à l'échelle de la CACL : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Roura, Macouria, Montsinéry-Tonnegrande

Échelles géographiques d'analyse

- Le PLH est l'occasion de mettre en perspective l'Agglomération avec d'autres EPCI et territoires
- La Guyane, la Guadeloupe, la Martinique et La Réunion sont prises comme territoires de comparaison.

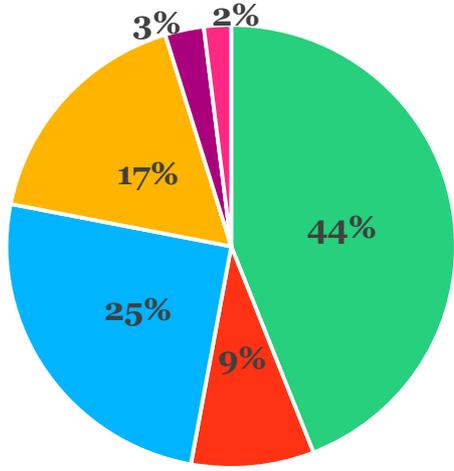


Contexte géographique et éléments de cadrage

✓ Caractéristiques de l'Agglomération de la CACL

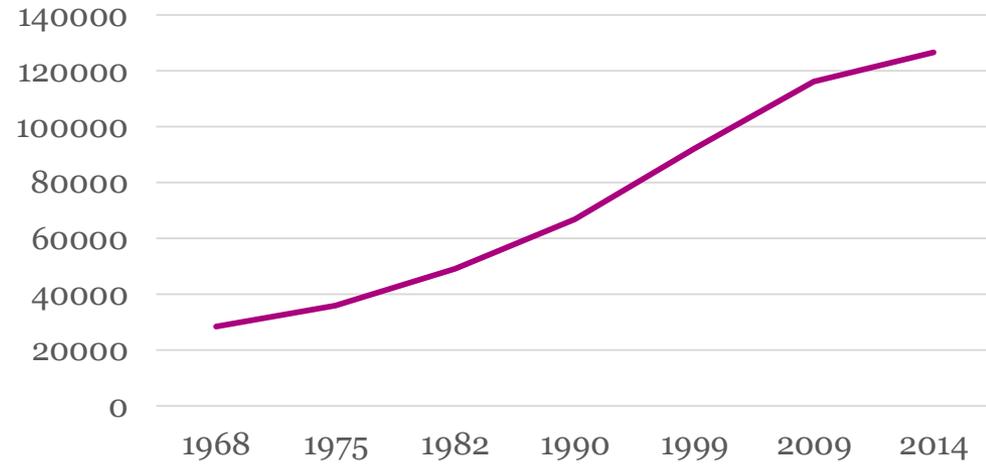
- › Une agglomération composée de **6 communes**, dont **Cayenne est la ville principale**.
- › Une très **forte croissance démographique** depuis 1990.
- › **Ralentissement de la croissance depuis 2009** au sein de l'agglomération en comparaison du reste de la Guyane
- › **126 761 habitants en 2014** (50% de la population guyanaise – Insee 2014) dont 55 817 habitants à Cayenne soit 44% de la population de l'Agglomération.

Poids de la population dans l'agglo



- Cayenne
- Matoury
- Roura
- Macouria
- Remire-Montjoly
- Montsinéry-Tonnegrande

Evolution de la population de la CACL depuis 1968





Présentation des OIN

- ✓ **Création d'une Opération d'Intérêt National pour la Guyane par décret du 16 décembre 2016**
 - › 16 sites inscrits dans l'OIN pour la CACL répartis dans les six communes
 - › Accompagnement particulier de l'Etat pour porter les aménagements et ainsi faire face au fort besoin de développement économique, à la pénurie de logements et l'importante croissance démographique
- ✓ **Les objectifs de l'OIN guyanaise**
 - › Mettre en place une OIN innovante au regard de la complexité du territoire et des défis pour les prochaines années
 - › S'appuyer sur le SAR et les Territoires Ruraux Habités identifiés par celui-ci
 - › Affirmer le principe d'une gouvernance paritaire entre Etat et collectivités locales en mettant en place un conseil d'orientation afin de préciser la gouvernance, les objectifs et le suivi des opérations
 - › Associer les acteurs de premier plan à ce dispositif : DEAL et Audeg
 - › Première livraison de logements pour 2020
- ✓ **Les exigences de l'OIN pour les sites concernés**
 - › Autonomie des territoires sur les plans économique et énergétique
 - › Adapter les logements au schéma d'évolution des familles guyanaises
 - › Rechercher la compacité des ensembles urbains
 - › Réduire au maximum le risque d'exposition des familles
 - › Atteindre une mixité fonctionnelle
 - › Rechercher une diversité entre les populations afin d'éviter des replis communautaires
 - › Rechercher du lien social par la création de quartiers de ville et la mise en place d'une stratégie de déplacements



Présentation des OIN

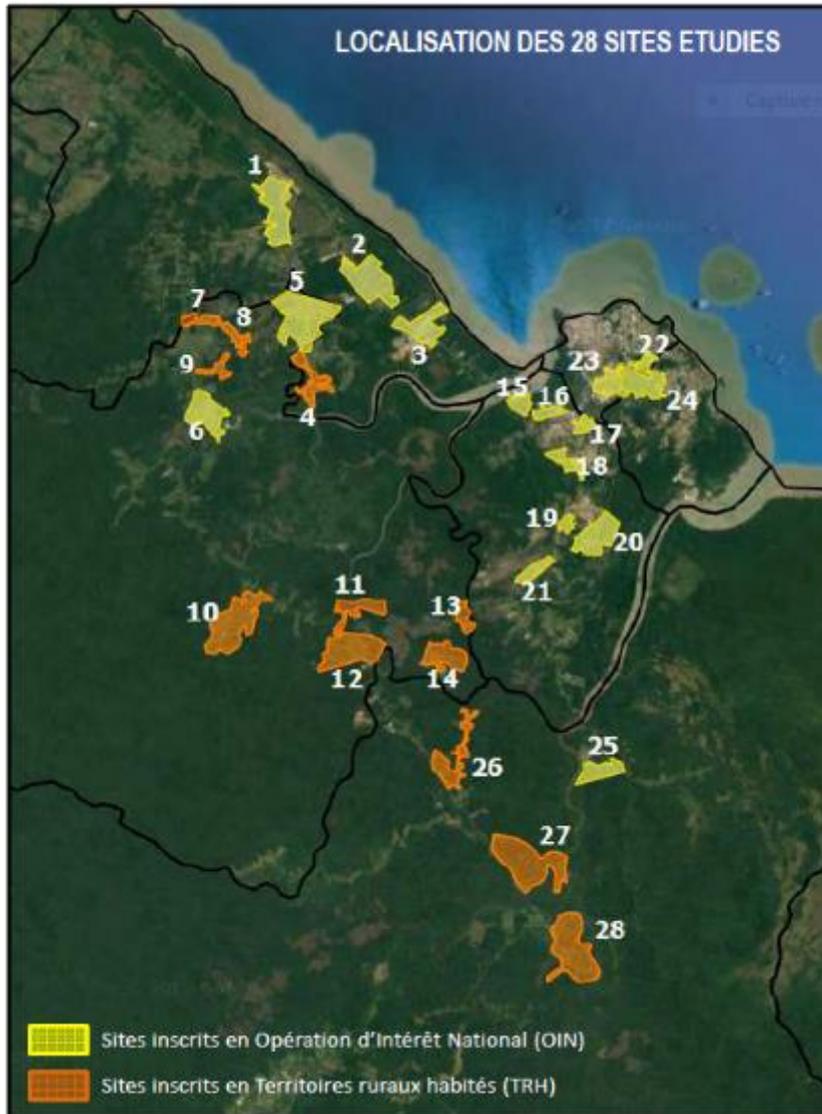
- ✓ **Des besoins en logements définis par une étude DEAL-INSEE de 2014**
 - › Des besoins en logements qui prennent en compte l'évolution démographique, la hausse des ménages, le taux de vacance et le renouvellement du parc sur le territoire des OIN
 - › Le rapport préconise des besoins en logements d'ici 2030 et 2040
 - › Des besoins en logements très forts sur les secteurs OIN de la CACL

Besoins en logements	Besoin annuel	Besoin total 2015-2030	Besoin total 2015 -2040
St Laurent-Mana	970	14 500	24 200
Kourou	530	7 970	13 370
CACL	2 270	34 200	56 800
Total Territoires OIN	3 770	56 670	94 370



Présentation des OIN

✓ 16 OIN au sein de la CACL représentant plus de 5000 hectares



Commune	N°	Nom	OIN /TRH	Périm (ha)
MACOURIA	1	Tonate	OIN	4
	2	Maillard	OIN	4
	3	Soula	OIN	2
	4	Le Carape	TRH	1
MONTINERY- TONNEGRANDE	5	Savanes Marivat	OIN	6
	6	Les Savanes	OIN	3
	7	Quesnel Ouest	TRH	1
	8	Quesnel Est	TRH	1
	9	Risquetout	TRH	7
	10	Cigogne	TRH	5
	11	Le Solitaire	TRH	1
	12	Beauséjour/Kalani	TRH	4
	13	La Beaume	TRH	1
	14	Crique DeFlots	TRH	2
MATOURY	15	Port du Larivot	OIN	1
	16	Cogneau-Larivot	OIN	1
	17	Balata Est	OIN	7
	18	La Mirande	OIN	1
	19	Califourchon	OIN	6
	20	La Levée / Copaya	OIN	3
	21	Sud Aéroport	OIN	1
CAYENNE	22	Palika	OIN	1
	23	Tigre / Maringouins	OIN	1
REMIRE-MONTJOLY	24	Lindor - Beauregard	OIN	3
ROURA	25	Sud du Bourg - Howe	OIN	1
	26	Beauséjour	TRH	2
	27	Maripa	TRH	6
	28	Crique Marguerite	TRH	5

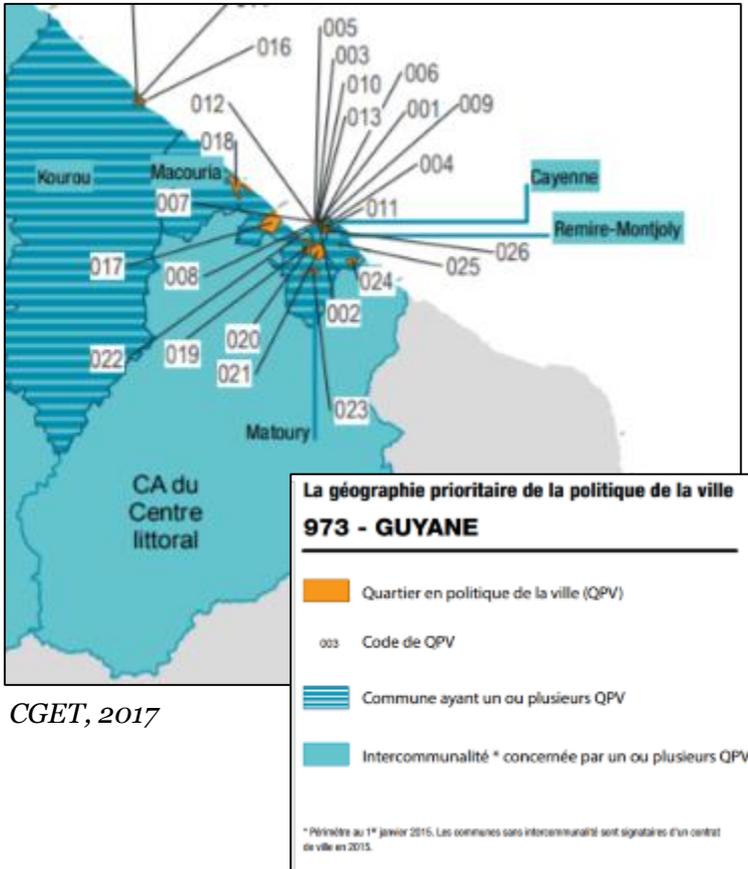
Des documents d'urbanisme des communes de la CACL devant permettre la réalisation des objectifs poursuivis par l'OIN



Présentation des secteurs NPNRU

La définition d'une nouvelle géographie prioritaire sur le territoire de la CACL :

- La CACL compte **23 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville**, répartis sur 4 des communes du territoire : Cayenne (13), Macouria (2), Matoury (5), Rémire-Montjoly (3). Ils hébergent 58 000 habitants, soit près de **la moitié de la population intercommunale**.
- Ces quartiers accueillent une **majorité d'habitat privé** (planifié ou non), ainsi qu'une **offre de logements sociaux relativement réduite** (17%), mais très **variable** selon les quartiers : de 0% (Mango) à 55% (Mirza).
- Cette **grande hétérogénéité de situations** (résidentielles, socio-économiques, etc.), propre aux QPV guyanais, est un élément important qu'il conviendra de prendre en compte dans la définition de la politique intercommunale de l'habitat, et la réflexion sur **les équilibres sociaux à l'échelle du territoire**.



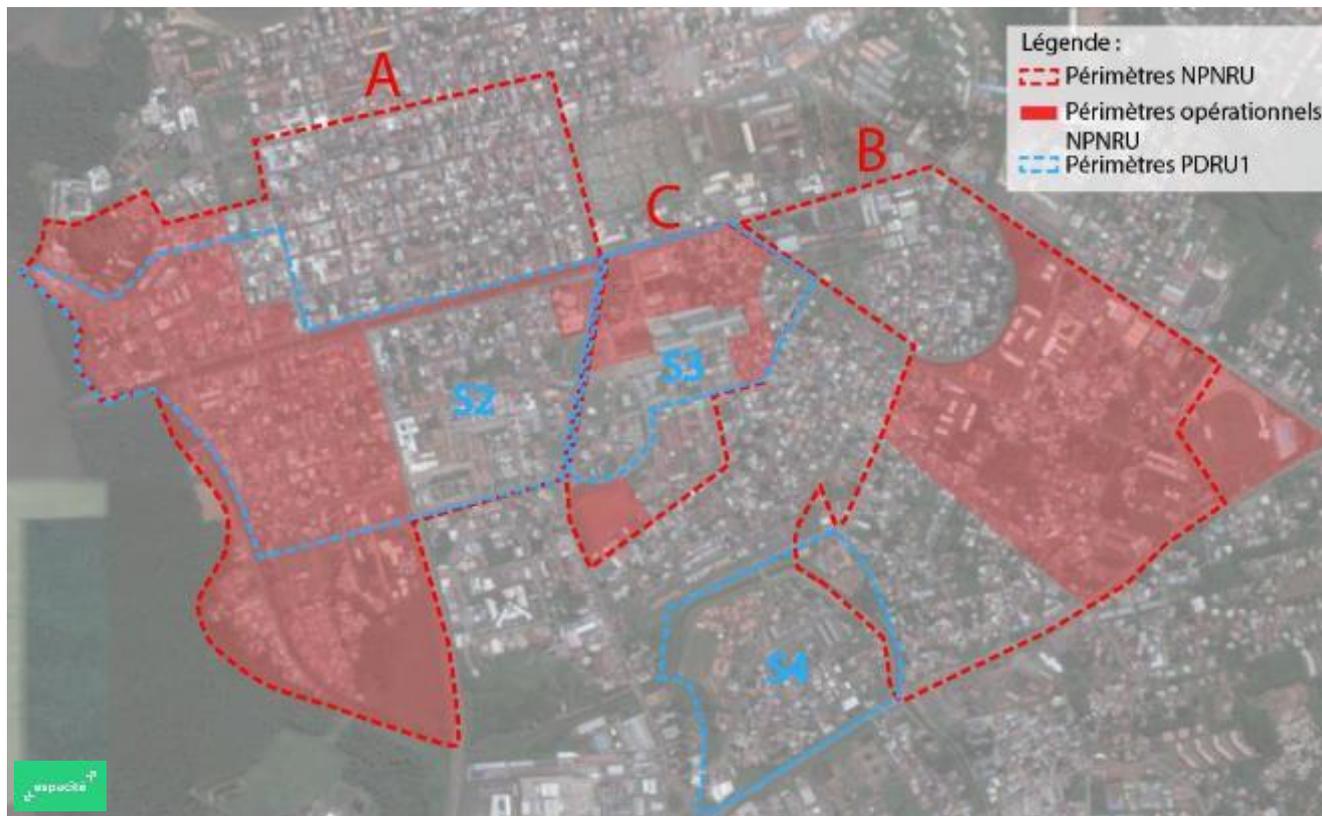


Présentation des secteurs NPNRU

Parmi ces 23 QPV, 9 sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ils sont regroupés en 4 secteurs d'intervention :

A Cayenne, 3 secteurs NPNRU :

- A. *Centre-Ville - Village Chinois - Ilet Malouins - Matines* qui regroupe 4 QPV (De Gaulle, Galmot, Village Chinois, Centre-Ville Marché)
- B. *Mango - Brutus* qui regroupe 2 QPV (Mango, Anatole)
- C. *Mirza - Medan - N'Zilla* qui regroupe 2 QPV (Mirza, Thémire)





Présentation des secteurs NPNRU

Parmi ces 23 QPV, 9 sont concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ils sont regroupés en 4 secteurs d'intervention :

A Matoury, 1 secteur NPNRU :

- *Comou - Combo - Terca* qui se situe au sein du QPV Cogneau Est





Présentation des secteurs NPNRU

NPNRU – Etat d'avancement

NPNRU

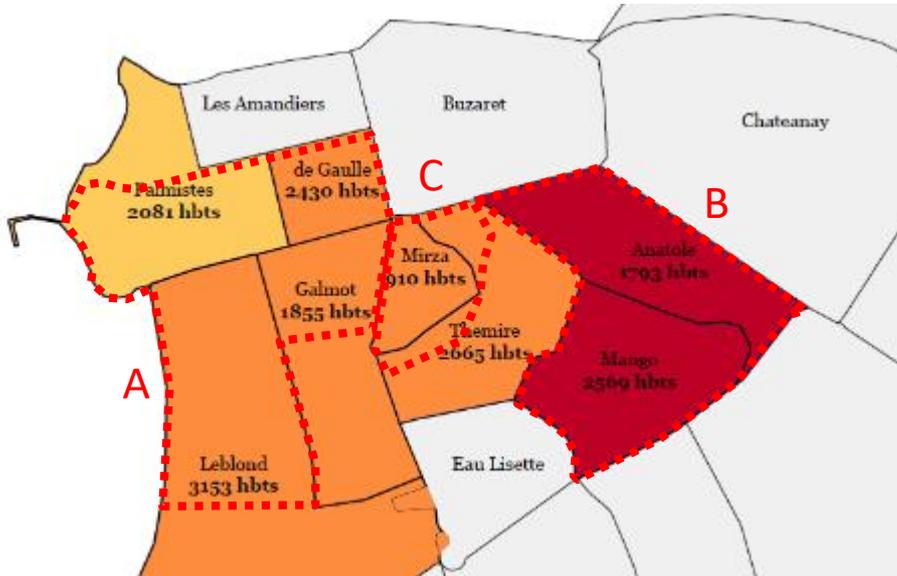
Commune	Cayenne	Dates clés	
Quartiers d'intervention	Centre-ville/Village Chinois/Ilet Malouins/Leblond Mango/Anatole/Brutus, Mirza/Floralies/N'zilla	Signature protocole	23/11/2016
Taux avancement	0,00 %	Date fin de convention	30/06/2020
Commune	Matoury	Dates clés	
Quartiers d'intervention	Terca/Kombo/Komou	Signature protocole	31/05/2018
Taux avancement	0,00 %	Date fin de convention	30/06/2021



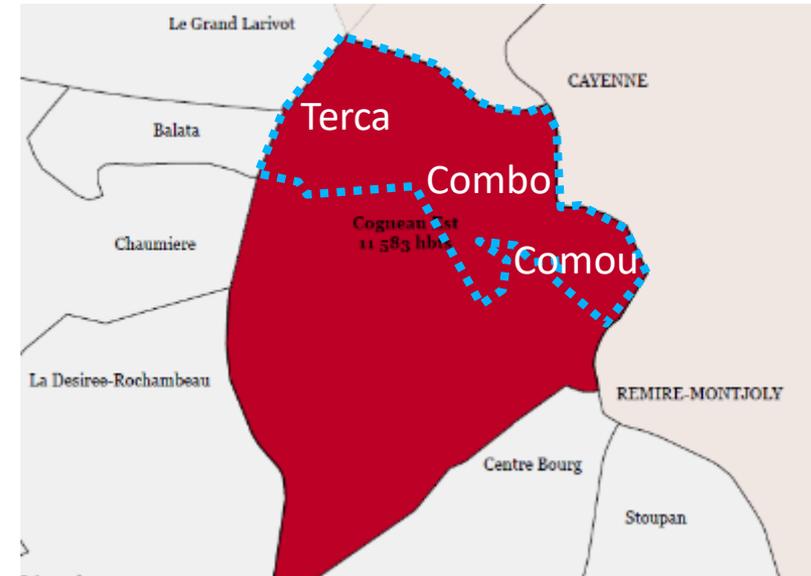
Présentation des secteurs NPNRU

Iris retenus et biais méthodologiques

Cayenne



Matoury



	Secteurs	Iris retenus
Cayenne	Secteur A	Palmiste
		Leblond
		de Gaulle
	Secteur B	Anatole
		Mango
	Secteur C	Mirza
	Themire	
Matoury	Terca-Combo-Comou	Cogneau Est

Précautions méthodologiques :

- ✓ Une estimation du nombre d'habitants dans les secteurs en PDRU2 à prendre avec précaution, du fait du développement important de l'habitat spontané dans ces secteurs, et de la difficulté de recensement induit.
- ✓ Une incohérence notable entre les données Insee et le recensement du diagnostic social à Cayenne, notamment sur le comptage des habitations de fortune.



Contexte territorial

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Un poids de l'agglomération important dans le département• Une agglomération hétérogène avec une centralité élargie (l'île de Cayenne et des communes plus rurales)	<ul style="list-style-type: none">• La développement d'un habitat informel corollaire de la très forte croissance démographique
<ul style="list-style-type: none">• 16 périmètres OIN représentant plus de 5000 hectares au sein de la CACL• Profiter des OIN pour traiter de manière transversale les enjeux fondamentaux en termes de logements, d'aménagements, d'activités économiques, de transports et d'équipements• Profiter des NPNRU pour rechercher la mixité sociale et fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">• La poursuite du retard structurel dans la production de logements et d'équipements
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Profiter des OIN pour mettre en place une politique foncière durable (hiérarchisation des interventions, définition des priorisations de construction)✓ Profiter des OIN pour apporter des solutions innovantes et construire la ville amazonienne durable✓ Faciliter les mobilités et envisager le développement d'une offre en transport en commun en adéquation avec le territoire	



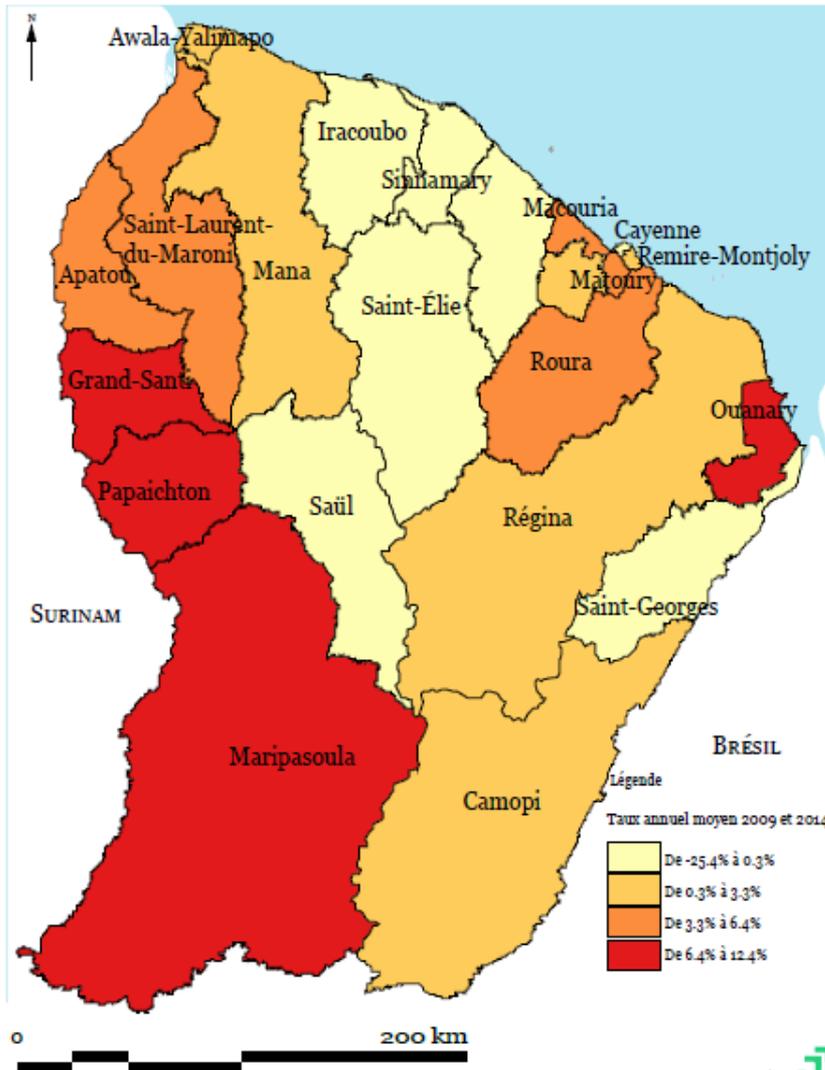
Contexte démographique

- ✓ **Evolution démographique**
- ✓ **Répartition de la population au sein de l'Agglomération**
- ✓ **Profil de la population**
- ✓ **Hypothèse d'évolution de la population**
- ✓ **Zoom sur les NPNRU**
- ✓ **Synthèse du contexte démographique sous forme de matrice M.O.F.F.**



Evolution démographique de la Guyane

Evolution de la population en Guyane entre 2009 et 2014



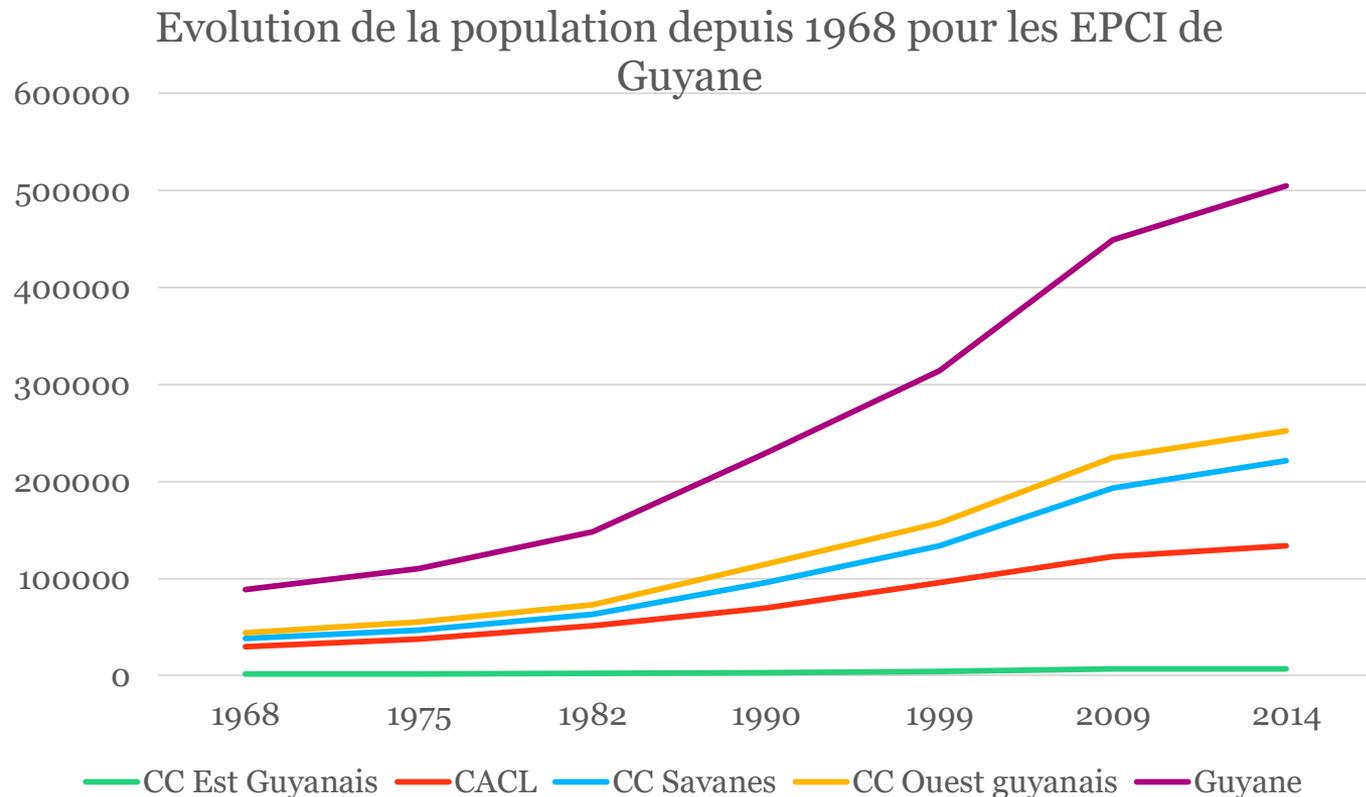
- ✓ Une croissance démographique galopante depuis 1999 à l'échelle de la Guyane ...
 - Hausse annuelle de **2,5% en Guyane** depuis 1999 (de 157 213 à 252 338 habitants)
 - Taux de croissance annuel pour la Métropole de **0,5% par an**
- ✓ ... mais des taux de croissance très variables entre les EPCI
 - 126 761 habitants en 2014 contre 92 059 en 1999, soit **+1,7% d'habitants/an**.
 - Des croissances démographiques plus importantes au sein de la CC Ouest guyanais (+3,6%/an) et de la CC Est guyanais (+3,1%/an)
- ✓ ... et très variables également à l'échelle communale
 - Papaïchton : **+7,5%/an**
 - Saint-Laurent-du-Maroni : **+ 4,5%/an**
 - Saint-Elie : **-3,6%/an**



Evolution démographique de la Guyane

✓ Ralentissement du rythme de croissance depuis 2009 à l'échelle de la Guyane

- › Malgré une croissance démographique exceptionnelle pour la Guyane au regard des autres régions françaises, un ralentissement est constaté depuis 2009
- › Le taux de croissance annuel de la population est de 2,4% par an entre 2009 et 2014. Il était de 3,6% entre 1990 et 2009.
- › Une reprise du taux de croissance serait annoncée depuis 2015.





Evolution démographique de la Guyane

- ✓ **Un solde naturel positif (+2,4% en moyenne par an) en Guyane à l'origine de la croissance de la population...**
 - › Niveau de natalité plus élevé que le niveau de mortalité ce qui en fait un département très jeune
 - › Le nombre de naissance augmente de 19,5% entre 2010 et 2016
 - › Un taux de mortalité plus faible : 3,5 décès pour 1000 habitants en 2016 en Guyane
- ✓ **... et un phénomène migratoire à ne pas négliger**
 - › **Impact migratoire fort** avec près de 74 000 étrangers en 2014 soit le tiers de la population.
 - › Un phénomène migratoire difficilement quantifiable. **Selon l'INSEE, un nouveau pic migratoire de l'année 2015 sera visible à la fin de la collecte des données soit en 2019.**

Taux de croissance annuel 2009 - 2014		...dû au solde naturel	...dû au solde migratoire
Cayenne	2,0%	-9,4%	11,4%
Macouria	17,3%	7,6%	9,7%
Matoury	12,1%	6,1%	6,0%
Rémire-Montjoly	7,0%	3,5%	3,4%
Roura	14,6%	3,6%	11,0%
Montsinéry-Tonnegrande	19,0%	6,8%	12,2%

- › **Point méthodologique** : la publication des données de l'INSEE a lieu tous les 5 ans. Le phénomène migratoire pourra de nouveau être apprécié en 2019.

- › **Immigration principalement régionale** (Suriname, Brésil et dernièrement Haïti)
- › **Solde migratoire vers l'hexagone important** notamment pour la poursuite des études et lors de la recherche du premier emploi

↪ **Une dynamique démographique particulièrement élevée en Guyane, exception par rapport aux autres territoires d'Outre-mer et de Métropole**

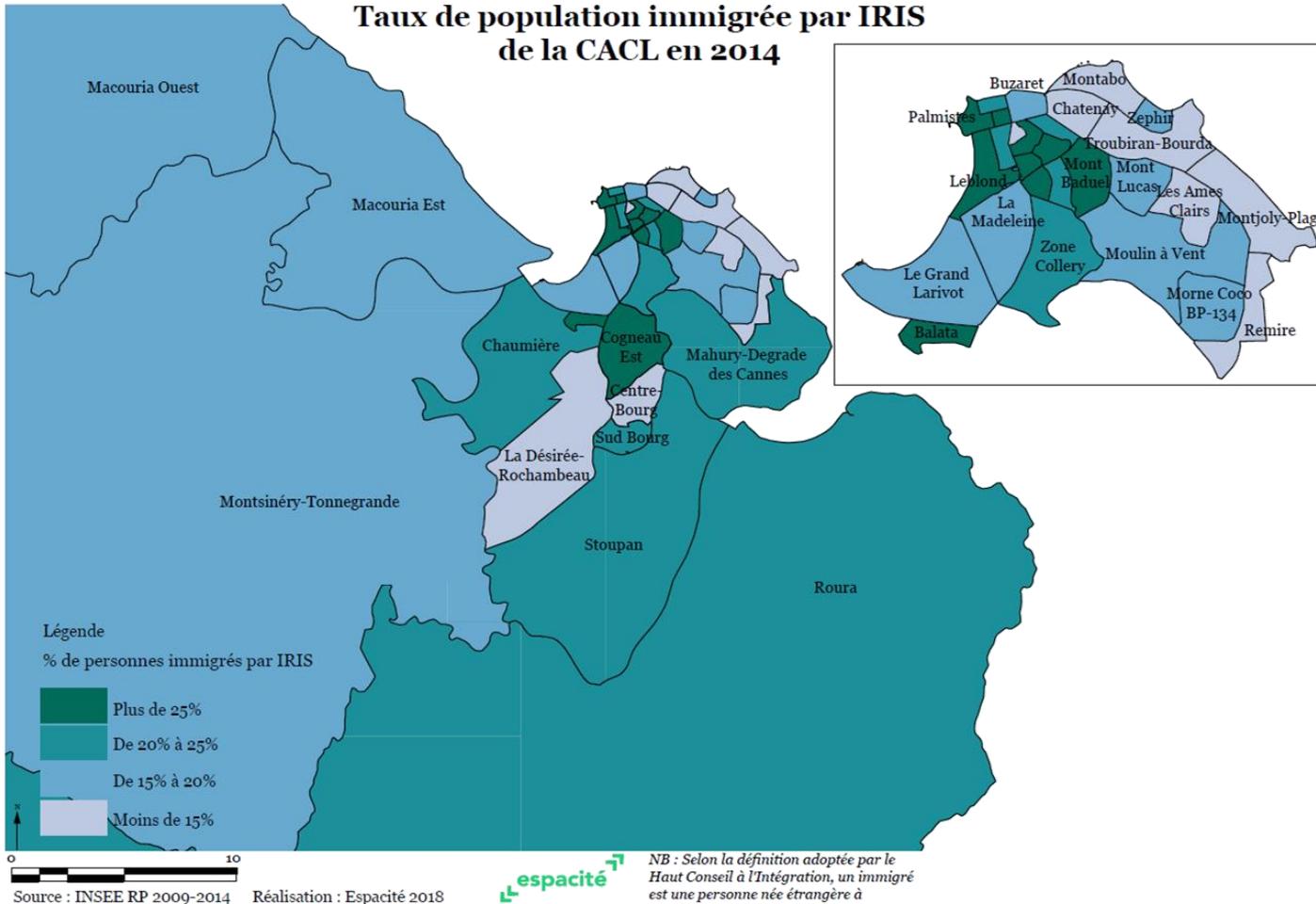


Evolution démographique de la Guyane

✓ Caractéristiques du phénomène migratoire pour la CACL

- › Le taux de croissance annuel s'explique aussi par l'importance du solde migratoire

Taux de population immigrée par IRIS de la CACL en 2014

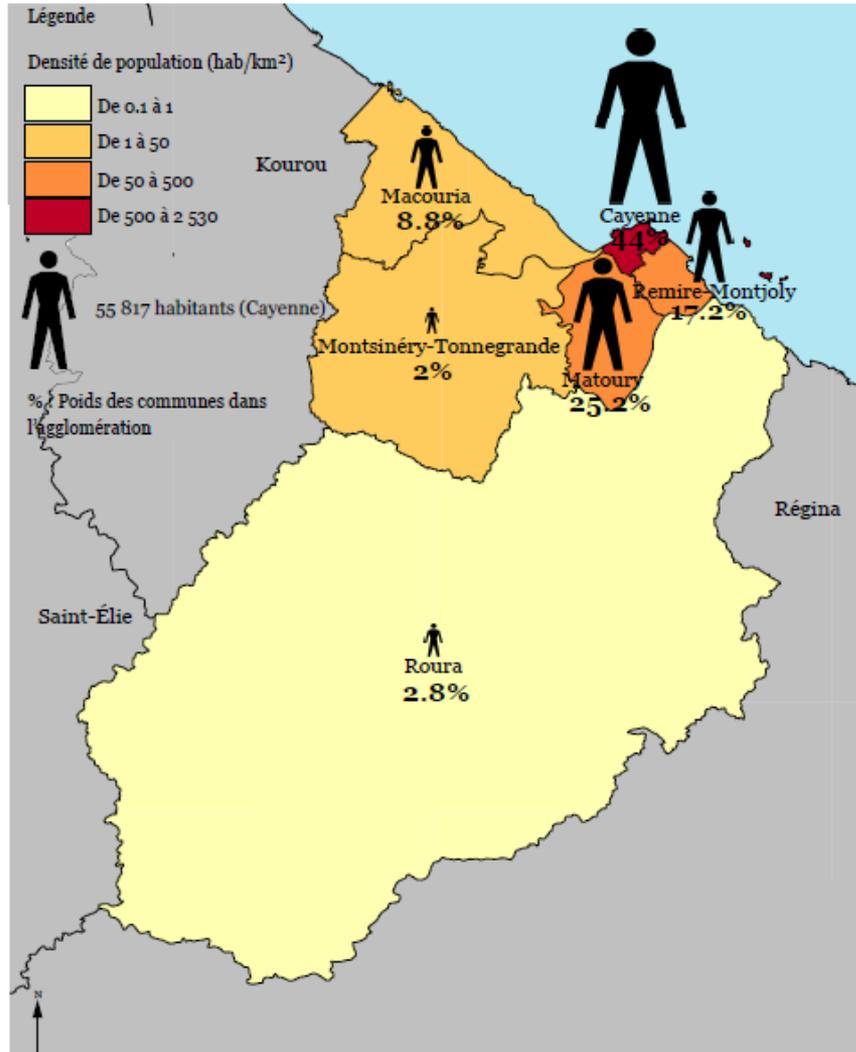


- › Une répartition de la population immigrée variable suivant les quartiers à Cayenne
 - 28% de personnes immigrées à Eau Lisette et Leblond
 - 8,9% à Montabo
- › Cayenne : 21,6%
- › Macouria : 17,8%
- › Matoury : 22,3%
- › Rémire-Montjoly : 16,6%
- › Roura : 21%
- › Montsinéry-Tonnegrande : 19,7%



Répartition de la population au sein de l'Agglomération

Densité et répartition de la population au sein de la CACL



✓ Une concentration des ménages au sein de l'île de Cayenne

› Plus d'un ménage sur deux en Guyane habite dans l'Agglomération du centre littoral (43 800 ménages au sein de la CACL sur 72 425) dont la plupart se concentrent dans **l'île de Cayenne** constituée par Cayenne, Matoury et Remire-Montjoly :

- **Matoury** (31 334 habitants)
- **Remire-Montjoly** (21 787 habitants)
- **Cayenne** (55 817 habitants et 2 326 hbts au km²), soit **44% du poids démographique** de l'agglomération

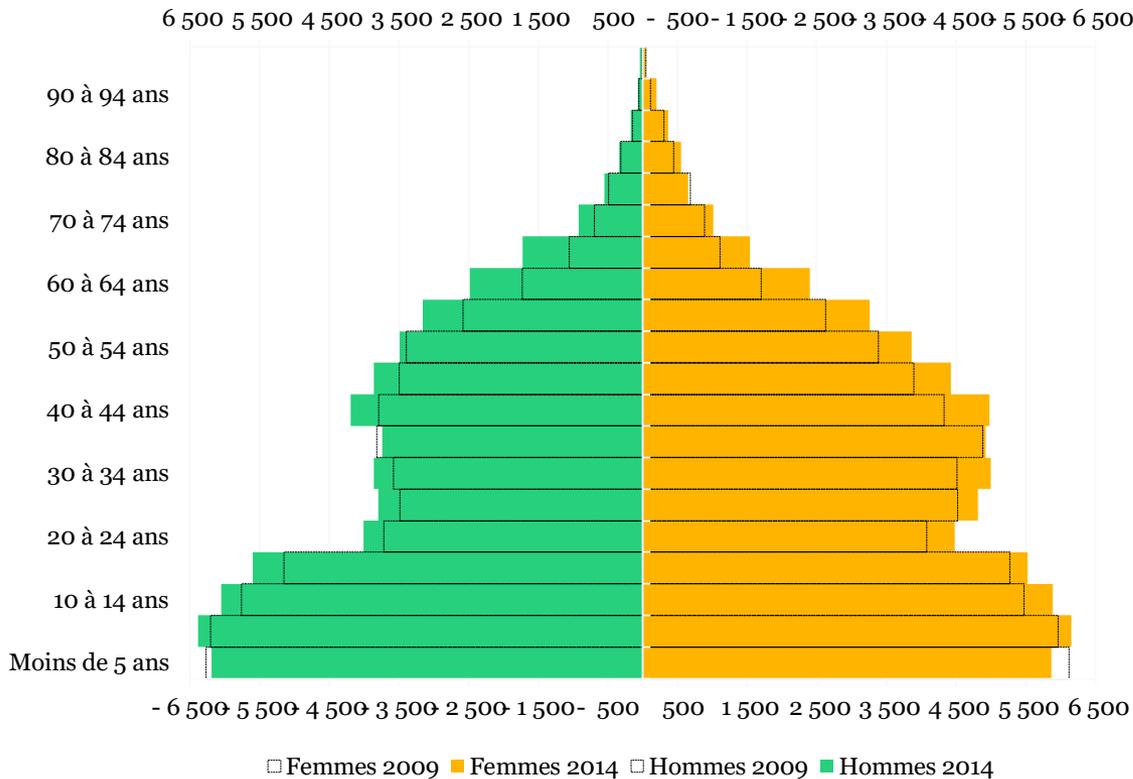
› Un poids démographique réduit pour Roura (2357 habitants), Montsinéry-Tonnegrande (2477 habitants) et Macouria (11 209 hbts), communes à dominante rurale.



Profil de la population

✓ Déséquilibre entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Pyramide des âges de la CACL de Guyane en 2009 et 2014



Source : Insee, RP 2009 2014

› **Les moins de 20 ans** représentent **37,5%** de la population

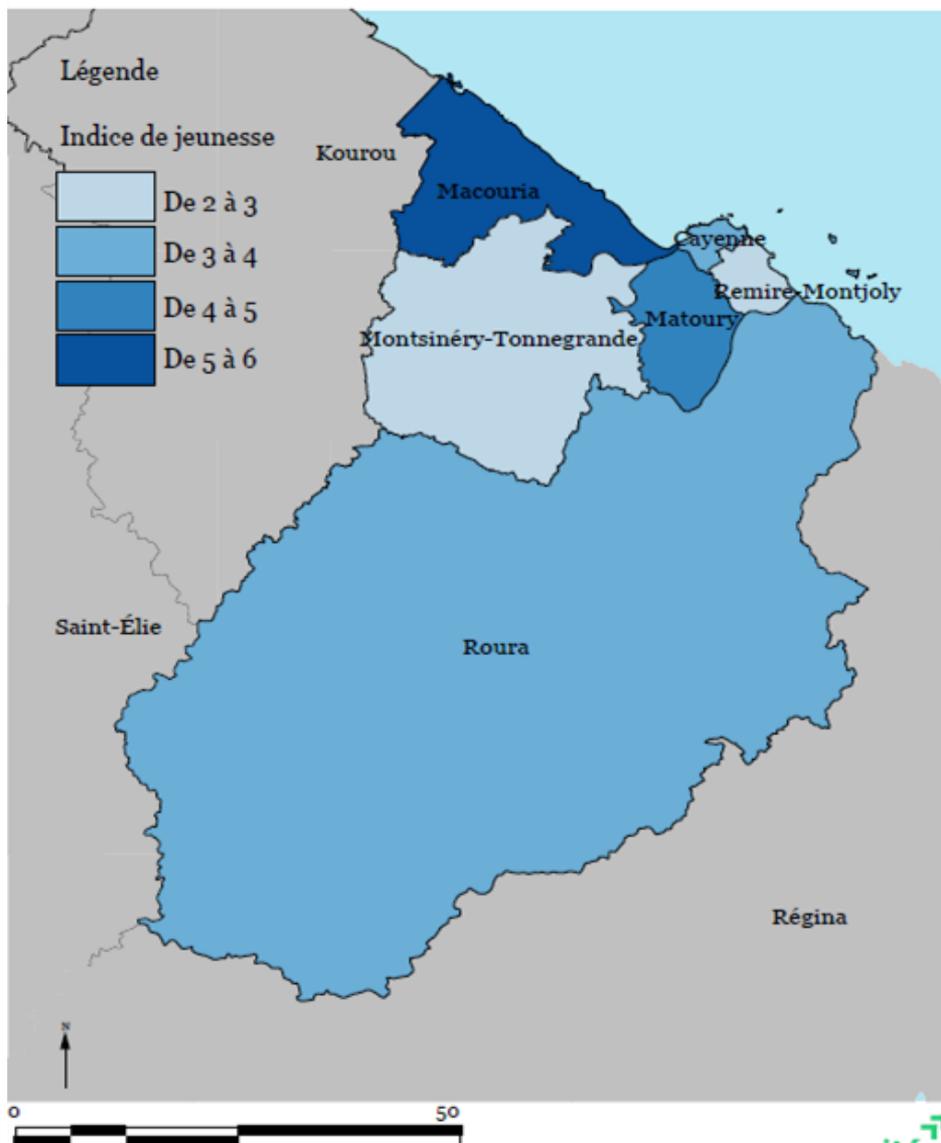
› **Les plus de 60 ans** représentent **10,4%** de la population, ils étaient **6,2%** en 2009

› **Les plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux** entraînant un besoin en logements pour les séniors autonomes

› Une diminution des 20-34 ans; problématique commune des DROM avec **le départ des 20-35 ans vers la Métropole** au moment des études supérieures et de la recherche d'emploi



Indice de jeunesse au sein de la CACL en 2014



Source : INSEE RP 2014

Réalisation : Espacité 2018



Profil de la population

✓ Une population très jeune au sein de la CACL

- › Un **indice de jeunesse de 3,6** sur l'agglomération contre 5,8 pour l'ensemble de la Guyane.
- › Une **population beaucoup plus jeune que les autres départements d'outre-mer**, Guadeloupe (0,8), Martinique (1) et Réunion (0,5).

✓ Mais des spécificités à l'échelle communale

- › **L'indice de jeunesse pour la commune de Macouria est le plus important (6,6)** traduisant une présence plus marquée de familles nombreuses avec enfants en bas âge.
- › **Montsinéry-Tonnegrande et Remire-Montjoly ont les indices de jeunesse les plus bas** et concentrent davantage de personnes âgées (2,8 et 2,9).

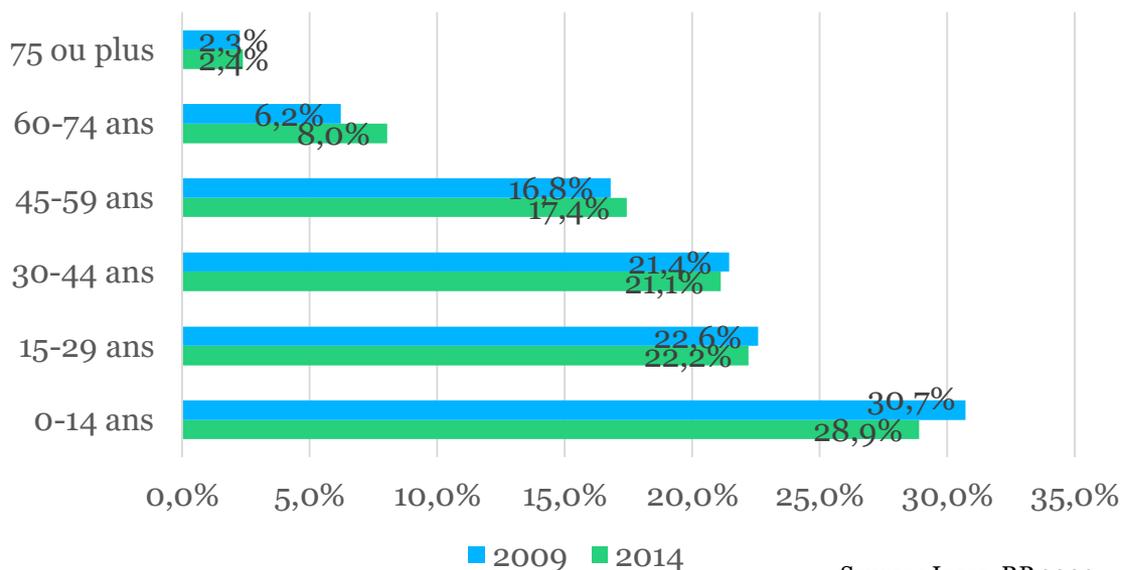
* L'indice de jeunesse représente la part de la population de moins de 20 ans sur la population de plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune.



Profil de la population

✓ Une tendance au vieillissement de la population depuis 2009 à prendre en compte

Part de la population par tranche d'âge entre 2008 et 2013 sur la CACL



Source : Insee, RP 2009

- Une augmentation des personnes âgées au sein de l'agglomération : en 2014, **8% de la population de la CACL a entre 60 et 74 ans**, contre 5,8% en Guyane

- Progression de l'espérance de vie pour les guyanais** mais qui reste inférieure aux taux nationaux de deux ans en moyenne.

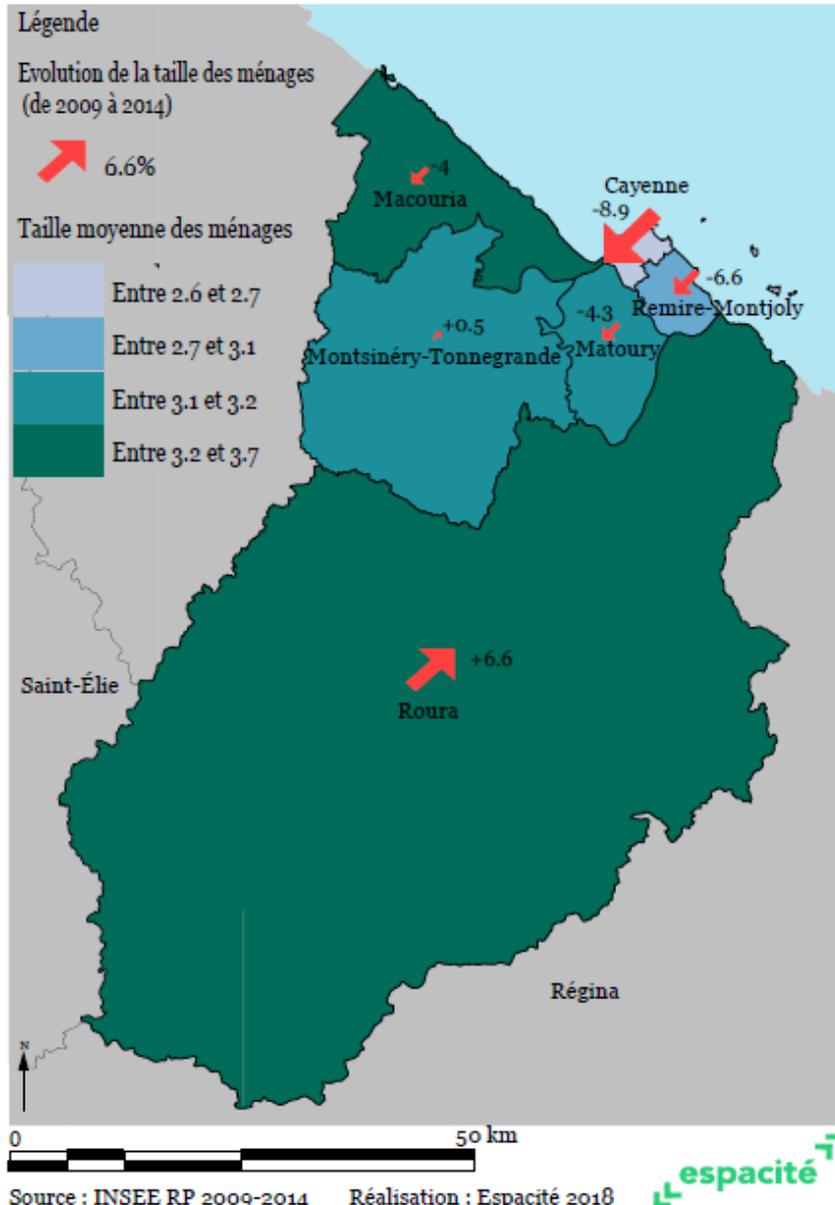
- Espérance de vie pour les hommes : 76,7 ans

- Espérance de vie pour les femmes : 82,9 ans

- La part de 60-74 ans en Guyane reste faible par rapport aux autres territoires d'Outre-mer**, 5,8% en Guyane, contre 15,6% en Martinique, 14,8% en Guadeloupe et 10,4% à la Réunion

↪ **Une population moins jeune dans l'agglomération par rapport à la tendance guyanaise, mais qui reste très nombreuse au regard des territoires de comparaison.**

Taille moyenne des ménages au sein de la CACL



- ✓ **Une tendance à la diminution de la taille des ménages**
 - › Une moyenne de **2,85 pers/ménage en 2014, contre 3,04 pers/ménage en 2009**, un phénomène comparable à l'échelle de la Guyane (-2%) mais dans une moindre mesure (de 3,51 en 2009 à 3,45 en 2014).
 - › **Une taille de ménage supérieure aux autres départements d'outre mer** : Martinique (2,28 pers/ménage) et Guadeloupe (2,33 pers/ménage).
 - › **Une concentration des petits ménages au sein de la CACL** : 2,9 pers/ménage au sein de la CACL, contre 3,5 pers/ménage en Guyane.
 - › La diminution de la taille des ménages est un phénomène national **qui s'explique par un vieillissement généralisé de la population et une augmentation du nombre de familles monoparentales**.
- ↪ **Un desserrement des ménages entraînant un besoin en logements encore plus important.**



Profil des ménages

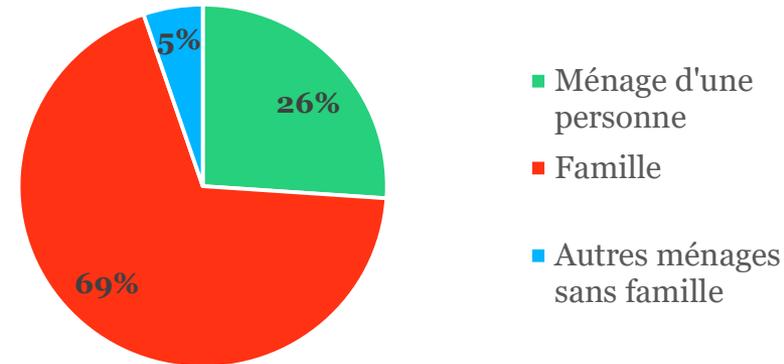
✓ Une prédominance des ménages avec enfants au sein de la CACL

- › 69% de familles, dont 36% de familles monoparentales et 43% de couples avec enfants
- › Des cas de décohabitation à prévoir dans les années à venir

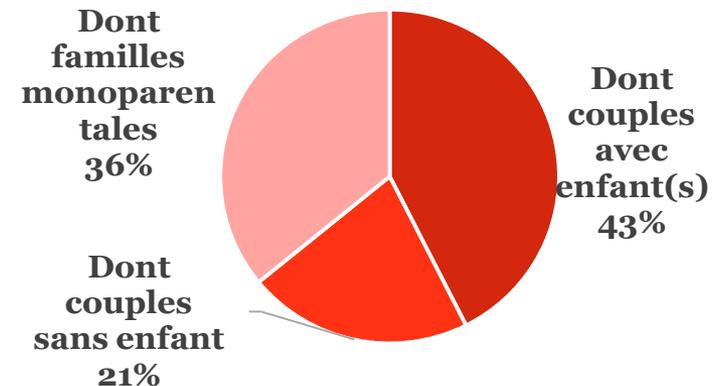
✓ Une concentration des petits ménages au sein de la CACL

- › Augmentation depuis 2009 du nombre de ménages d'une personne au sein de l'agglomération (**de 21,9% en 2009 à 26,1% en 2014**)
- › **Concentration des petits ménages dans l'île de Cayenne** en adéquation avec l'offre de logements composée de petites typologies
- › L'offre de logements de petites tailles plus présente dans la CACL attire les familles monoparentales, les personnes âgées ou les couples sans enfants désireux d'avoir un logement correspondant à leurs besoins.
- › A l'inverse, les communes les moins urbaines (Roura et Montsinéry-Tonnegrande) ont des ménages de plus grandes tailles

Composition familiale des ménages en 2014 au sein de la CACL



Dont la composition des ménages avec famille



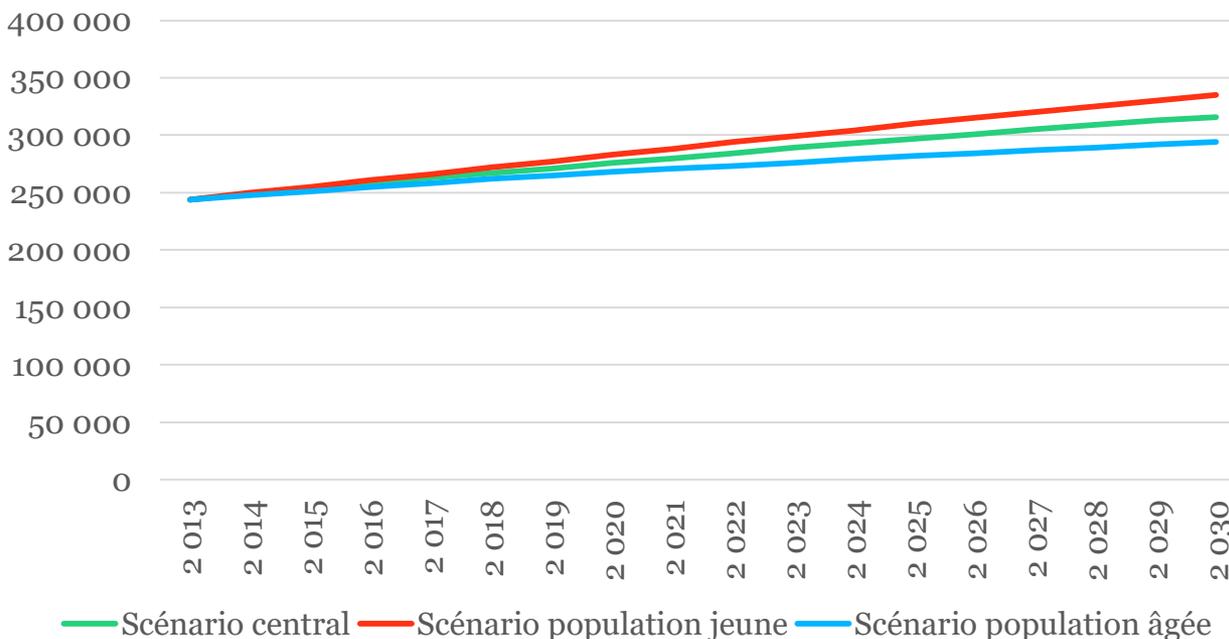


Hypothèses d'évolution de la population

Une forte augmentation de la population jusqu'en 2030 au regard des projections démographiques de l'INSEE et de la DEAL

- › Dans l'hypothèse de tendances démographiques qui se confirmeraient à l'avenir (solde naturel élevé, espérance de vie plus basse qu'en Métropole et migrations en hausse), **la Guyane atteindrait 316 000 habitants à l'horizon 2030.**
- › Une hypothèse plus haute avancée par la DEAL, qui estime la population de la Guyane en 2040 à 574 000 habitants

Evolution de la population guyanaise entre 2013 et 2030 selon trois scénarios



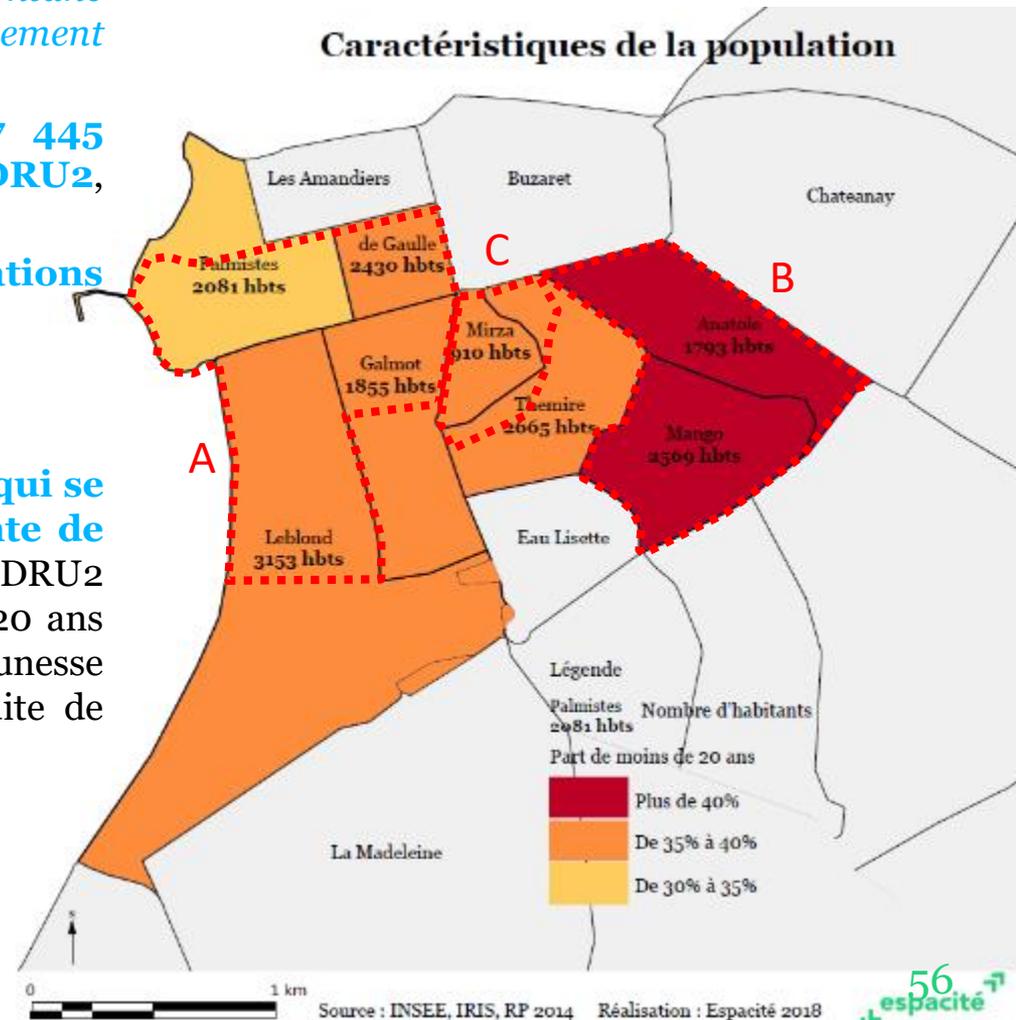
- › Hypothèse d'évolution qui confirme que la Guyane est une **région dynamique** avec une croissance moyenne d'évolution de 30% pour la période 2013-2030.
- › En comparaison sur la même période, une évolution de 7% pour la France hexagonale et **une décroissance démographique** pour la **Guadeloupe** (-8%) et la **Martinique** (-12%).



Zoom NPNRU : Cayenne

Des quartiers jeunes et densément peuplés

- ✓ Une estimation du nombre d'habitants dans les secteurs en PDRU2 à prendre avec précaution, du fait du développement important de l'habitat spontané dans ces secteurs, et de la difficulté de recensement induit.
- ✓ Un recensement Insee qui identifie 17 445 habitants dans les iris concernés par le PDRU2, soit près de 31% de la population cayennaise.
- ✓ Des volumes et densité de populations variables selon les PRU :
 - ✓ Secteur A : 9509 hab.
 - ✓ Secteur B : 4362 hab.
 - ✓ Secteur C : 3574 hab.
- ✓ Des quartiers d'accueil pour les familles, qui se caractérisent par une présence importante de jeunes sur la totalité des iris concernés par le PDRU2 : entre 37% et 40% de jeunes ayant moins de 20 ans sur l'ensemble des quartiers, et des indices de jeunesse élevés, témoignant d'une présence plutôt réduite de personnes de plus de 65 ans :
 - ✓ Secteur A : 4,6
 - ✓ Secteur B : 4,4
 - ✓ Secteur C : 3,5
 - ✓ Contre 3,2 à Cayenne



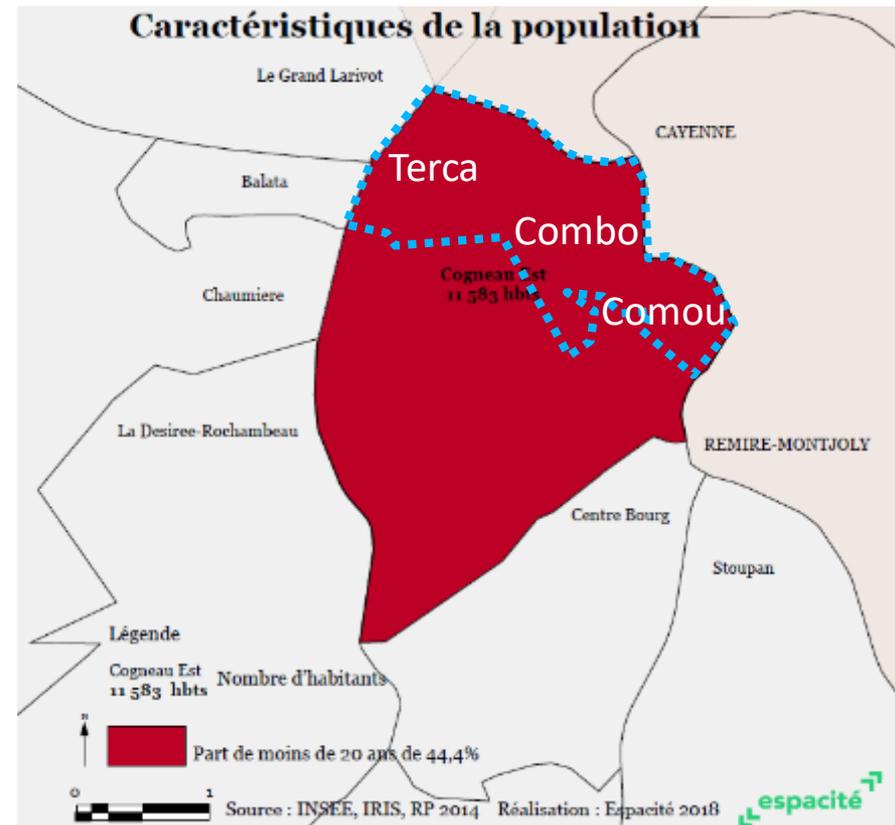


Zoom NPNRU : Matoury

Un quartier jeune et densément peuplé

Une estimation du nombre d'habitants dans le secteur en PDRU2 à prendre avec précaution, du fait du développement important de l'habitat spontané dans le secteur de Comou-Combo-Terca, et de la difficulté de recensement induit.

- ✓ Un recensement Insee qui identifie **11 583 habitants dans l'iris Cogneau Est**, soit près de 37% de la population de Matoury.
- ✓ Un secteur d'accueil pour les familles et une **présence importante de jeunes** avec 44% de jeunes ayant moins de 20 ans, et un indice de jeunesse très élevé, témoignant d'une présence réduite de personnes de plus de 65 ans : 10,5 (contre 4,6 à Matoury).
- ✓ Précaution méthodologique : **sur le périmètre exact du PDRU2**, le protocole de préfiguration de Matoury identifie 2 317 habitants en 2010, dont 50% d'enfants.





Zoom NPNRU : Cayenne

Des quartiers aux compositions familiales hétérogènes, se caractérisant par l'accueil de grandes familles et des petits ménages

✓ Un recensement Insee qui identifie **6 558 ménages** dans les iris concernés par le PDRU2, soit près de 31% des ménages cayennais.

✓ Des tailles de ménages variables selon les PRU et dans la moyenne communale :

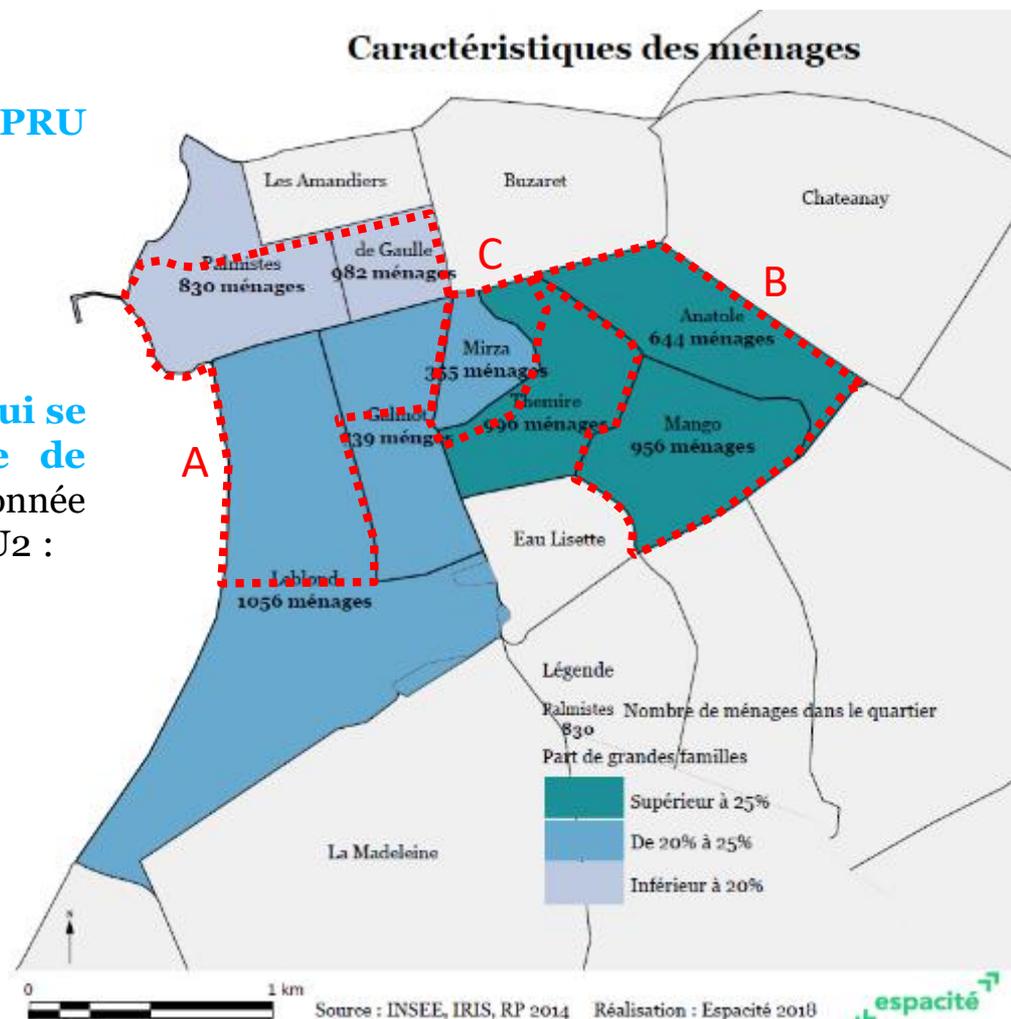
- ✓ Secteur A : 2,63
- ✓ Secteur B : 2,72
- ✓ Secteur C : 2,64
- ✓ Contre 2,63 à Cayenne

✓ Des quartiers d'accueil pour les familles, qui se caractérisent par une présence notable de familles avec 3 enfants et plus. Une donnée variable selon les quartiers concernés par le PDRU2 :

- ✓ Secteur A : 19%
- ✓ Secteur B : 30%
- ✓ Secteur C : 25%
- ✓ Contre 20% à Cayenne

✓ Part des ménages seuls :

- ✓ Secteur A : 32%
- ✓ Secteur B : 34%
- ✓ Secteur C : 34%
- ✓ Contre 31% à Cayenne

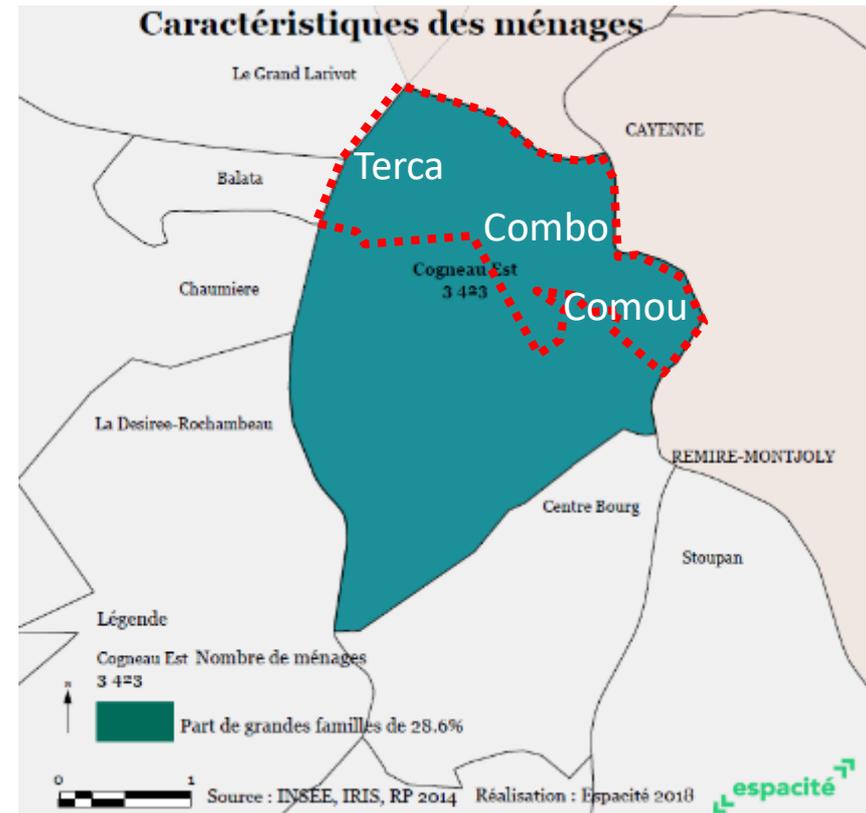




Zoom NPNRU : Matoury

Un quartier très représenté par les familles avec enfants

- ✓ **Un recensement Insee qui identifie 3 423 ménages dans l'iris concerné par le PDRU2**, soit près de 34% des ménages de Matoury.
- ✓ **Une taille de ménage importante et dans la moyenne communale : 3,38**, contre 3,32 à Matoury.
- ✓ **Un quartier d'accueil pour les familles, qui se caractérise par une présence importante de familles avec enfants (43%), et de familles avec 3 enfants et plus : 29%**, contre 25% à Matoury.





Contexte démographique

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Une croissance démographique très dynamique• Un solde naturel positif• Une population jeune	<ul style="list-style-type: none">• Une croissance démographique galopante qui entraîne des besoins en logements supérieurs à la capacité de production du territoire• Une part importante de ménages très fragiles• Un départ vers la Métropole des jeunes adultes pour la poursuite des études ou lors de la recherche du premier emploi
<ul style="list-style-type: none">▪ Des projets NPNRU visant à apporter des solutions durables à la problématique intercommunale de l'habitat non loti	<ul style="list-style-type: none">• Manque d'accompagnement de l'évolution démographique• Une production de logements non anticipée entraînant une poursuite de l'étalement des taches urbaines
Opportunités	Menaces

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">✓ Proposer une évolution du territoire en adéquation avec la croissance démographique et en cohérence avec les critères des villes amazoniennes durables✓ Construire les infrastructures destinées à accompagner le développement démographique en matière de services, d'éducation, de santé, de logements, d'énergie, d'emplois et de transports✓ Prendre en compte les besoins en logements spécifiques des personnes âgées et des jeunes✓ Apporter des solutions durables au sein des NPNRU qui concentrent les difficultés constatées



Contexte socioéconomique

- ✓ **Revenus des ménages**
- ✓ **Situation face à l'emploi**
- ✓ **Grands projets du territoire (BHNS etc.)**
- ✓ **Zoom NPNRU**
- ✓ **Synthèse du contexte socioéconomique sous forme de matrice M.O.F.F.**



Revenus des ménages de l'Agglomération

Des ménages aux revenus largement inférieurs à la moyenne nationale mais une situation plus favorable que dans le reste de la Guyane

- En 2016 la Guyane compte 104 150 foyers fiscaux, dont seulement 22% imposables contre 42,8% à l'échelle nationale
- Une concentration des foyers fiscaux au sein de la CACL, soit 62% des foyers fiscaux
- A fortiori une concentration des foyers fiscaux imposables au sein de la CACL, avec une concentration de 72% des foyers fiscaux imposés de Guyane

Un certain déséquilibre entre les communes de la CACL

- Alors que le taux moyen de foyers fiscaux imposés des communes de la CACL est de 25%, ce taux s'élève à 42% au sein de la commune de Rémire-Montjoly.

Libellé de la commune	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposés	Taux de foyers fiscaux imposés
Cayenne	31 614	6 929	21,92%
Macouria	5 819	1 315	22,60%
Matoury	14 036	3 074	21,90%
Remire-Montjoly	11 414	4 803	42,08%
Roura	1 203	274	22,78%
Montsinéry-Tonnegrande	880	219	24,89%
Total CACL	64 966	16 614	25,57%

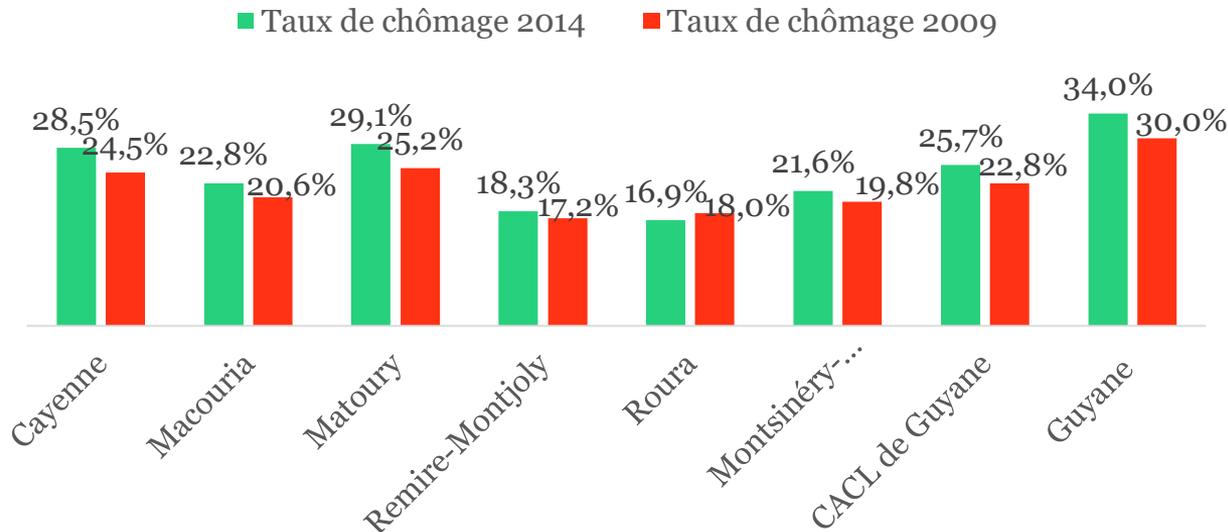
Source : site Internet DGFIP (IR Guyane 2016)



Situation face à l'emploi

- ✓ **Un taux de chômage considérable en Guyane et dans l'agglomération avec un actif sur 4 sans emploi**
 - > La Guyane comprend **34 % de chômeurs**. Elle en compte moins qu'à La Réunion (35,8%) mais plus qu'en Guadeloupe (29,4%) et en Martinique (26,1%)
 - > Un taux de chômage plus faible dans la **CACL avec 25,7 % de chômage**
 - > Le taux de chômage atteint près de **30% de la population active de Matoury**
 - > Taux de chômage en hausse : de **22,8 % à 25,7% entre 2009 et 2014**, soit 3673 chômeurs supplémentaires pour une augmentation de 8760 actifs
 - > **Un taux d'activité en progression depuis 2009** mais qui reste inférieur aux autres départements d'outre-mer. Le taux d'activité de la Guyane est de 62,4% et celui de **la CACL est de 69,7%**. A La Réunion, celui-ci est de 69,8% et de 69,7% en Guadeloupe.

Taux de chômage en 2009 et 2014





Activité économique

- ✓ **Une certaine croissance de l'économie guyanaise**
 - › La croissance économique guyanaise se positionne à **+1,9%** entre 2015 et 2016.

- ✓ **Une économie guyanaise portée essentiellement par le BTP, le secteur spatial et l'agriculture**
 - › Le bilan économique de la Guyane publié par l'INSEE révèle qu'en 2016, **la crise du BTP est persistante** mais tend à s'améliorer avec les nouvelles constructions de logements sociaux programmées. Hausse de construction de logements sociaux depuis 2009 principalement à Macouria, Matoury et Cayenne.
 - › Le **secteur spatial continue de porter l'économie guyanaise** avec une activité située essentiellement à Kourou générant 1 700 salariés.
 - › **L'agriculture vivrière et traditionnelle du manioc se concentre à 90% dans la Communauté de communes de l'Ouest Guyanais.** Il est constaté une hausse des surfaces cultivées en manioc.

- ✓ **le Port Maritime et le tourisme des activités aujourd'hui en hausse**
 - › Le Grand Port Maritime de Guyane connaît un trafic d'import-export en hausse.
 - › **Fréquentation touristique en hausse** avec une augmentation du nombre d'arrivées et de nuitées. Le tourisme concerne principalement une clientèle française et se fonde principalement sur une clientèle d'affaires en lien avec l'activité spatiale.



Situation face à l'emploi

- ✓ **Une concentration des emplois guyanais au sein de la CACL**
 - › **Une offre d'emploi importante** (environ 42 500 en 2014 sur 65 000 au sein du territoire) pour une population active résidente équivalente.
 - › **Plus d'un emploi sur deux de la CACL se trouve à Cayenne** (27 232 sur 42 543 emplois au sein de la CACL).
 - › **Plus d'emplois que de population active résidente à Cayenne** ce qui implique des migrations pendulaires fortes avec les autres communes.

- ✓ **Des déplacements pendulaires domicile-travail nombreux entraînant des embouteillages fréquents à proximité des pôles d'emplois.**
 - › L'agglomération est partagée entre une commune attractive concentrant les emplois, des communes résidentielles et des communes rurales où l'agriculture se développe.
 - › **39% des actifs travaillent dans leur commune** de résidence au sein de la CACL
 - › **36% des actifs travaillent en dehors de leur commune** de résidence entraînant de nombreux déplacements domicile-travail, réalisés dans la majorité des cas soit en voiture, soit à vélo.
 - › A Cayenne, **58% des actifs vivent et travaillent au même endroit**, la commune fait figure d'exception.
 - › Les navetteurs sont beaucoup plus nombreux à Macouria et Rémire-Montjoly. Seulement 18,6% et 24,4% des actifs résident et travaillent dans ces communes.

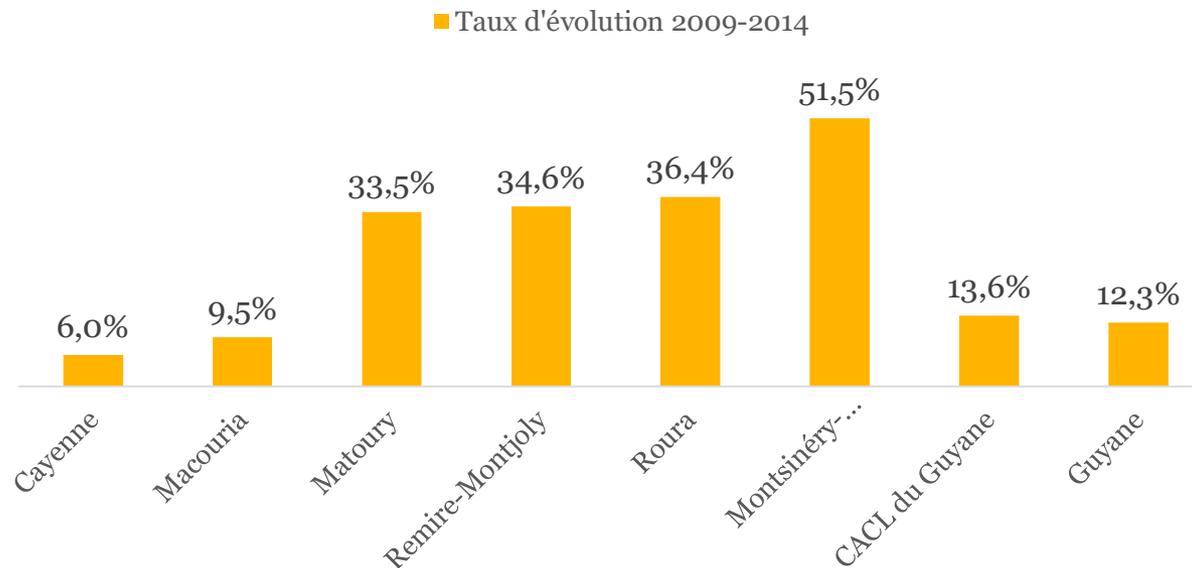


Situation face à l'emploi

✓ Une hausse de l'emploi salarié depuis 2009

- › **36 468 emplois salariés dans la CACL et 54 590 en Guyane**
- › **Une augmentation importante de l'emploi salarié depuis 2009** : à l'échelle de la Guyane (+12,3%) et à l'échelle de la CACL(+13,6%), signe d'une reprise de l'activité notamment dans le tertiaire marchand et la construction
- › Une très forte évolution de l'emploi salarié dans les communes autres que Cayenne entre 2009 et 2014 comme à Montsinéry-Tonnegrande.
- › A titre de comparaison, **les autres départements d'Outre-Mer ne connaissent pas cette même dynamique**. La Réunion a un taux d'évolution de 4,2% tandis que la Martinique voit son taux d'emploi salarié diminué de 3,5%.

Taux d'évolution de l'emploi salarié au sein de la CACL et de la Guyane entre 2009 et 2014





Situation face à l'emploi

- ✓ **Une population salariée fortement représentée dans la fonction publique ou en CDI**
 - › En 2014, **67,5% des salariés sont titulaires de la fonction publique et/ou d'un CDI**
 - › A l'inverse, Roura et Montsinéry-Tonnegrande sont les communes ayant le plus d'emplois non salariés **indépendants** (17,8% et 22,8%)

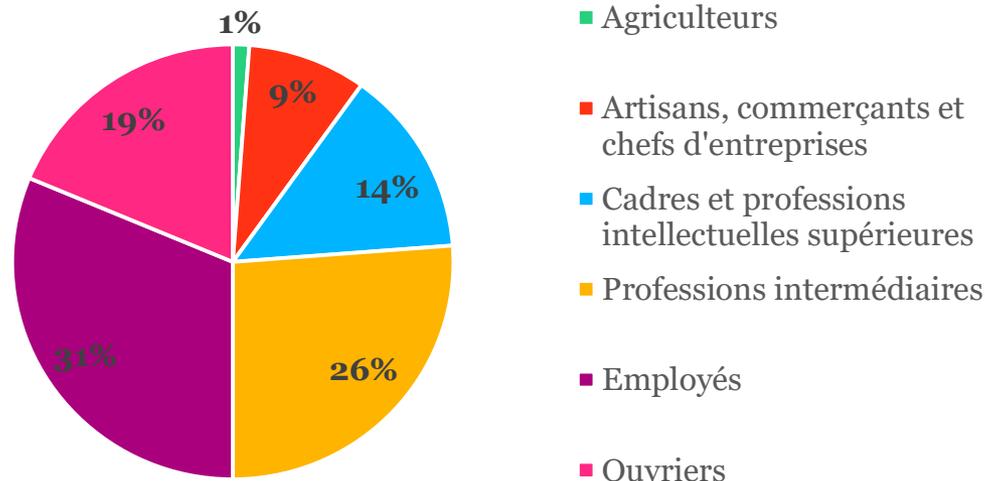
- ✓ **Répartition des actifs par catégories socioprofessionnelles en 2014**
 - › 57,5 % des actifs de l'agglomération occupent des postes d'**employés** (31,3%) et de **professions intermédiaires** (26,2%)
 - › 18,7% sont ouvriers, 13,9% sont cadres ou appartiennent à la profession intellectuelle supérieure, 8,7% sont artisans, commerçant ou chefs d'entreprise et seulement 1,2 % sont agriculteurs.
 - › Pas d'évolution significative depuis 2009 dans la répartition des CSP
 - › Une population active en légère augmentation : **de 65,2% à 69,6%**



Situation face à l'emploi

- ✓ **Une répartition des CSP très différente suivant les communes de l'Agglomération**
 - Rémire-Montjoly concentre 24,2% de cadres et de professions intellectuelles supérieures, soit une certaine spécialisation de la commune d'accueil des ménages les plus aisés,
 - Tandis que Roura comprend 19,3% d'agriculteurs et Montsinéry-Tonnegrande 9,5%

Répartition des actifs de l'agglomération par catégories socioprofessionnelles en 2014



- ↪ **Un double fonctionnement à la fois urbain et rural de l'agglomération**
- ↪ **Un bassin d'emplois présent au sein de l'agglomération**

Grand projet du territoire

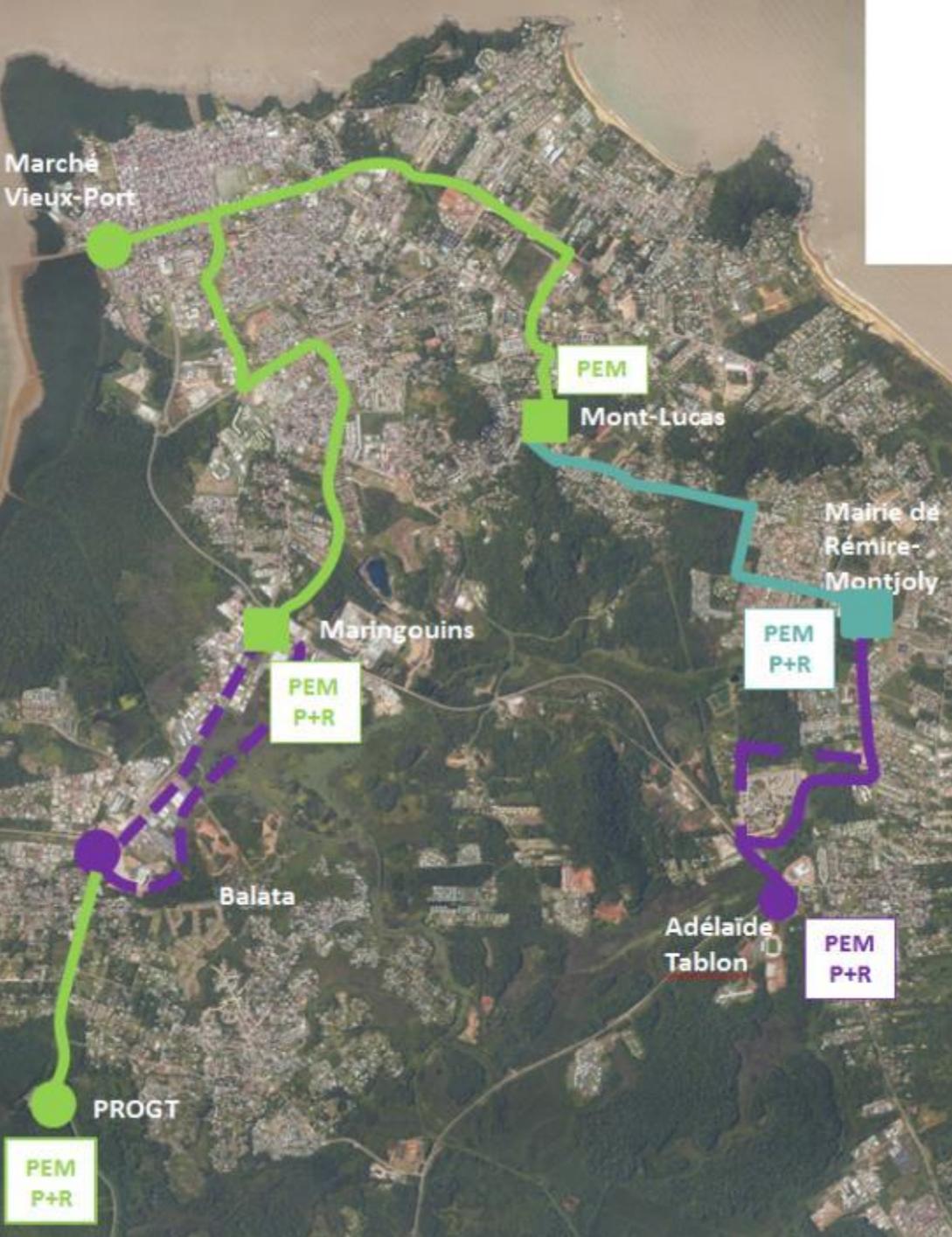
Une amélioration des mobilités par la mise en place d'un transport en commun en site propre (TCSP) reliant Cayenne au rond-point des Maringouins et à Mont Lucas

- Un projet lauréat de l'appel à projets Transports Collectifs et Mobilité Durable reliant l'hypercentre de Cayenne au rond-point des Maringouins (ligne A) et à Mont-Lucas à l'Est (ligne B)
- Un prolongement en phase 2 et 3 jusqu'à Matoury et Rémire-Montjoly
- Une opportunité pour le territoire de restructurer le réseau de transports en commun (pour les actifs et les scolaires) existant vers les secteurs les moins desservis en complément du TCSP.

Phase 1 2016-2023 : création de 2 lignes de BHNS (Maringouins/ Mont-Lucas via le vieux Port de Cayenne)

Phase 2 2023-2025 : extension du réseau jusqu'à Rémire-Montjoly et Matoury

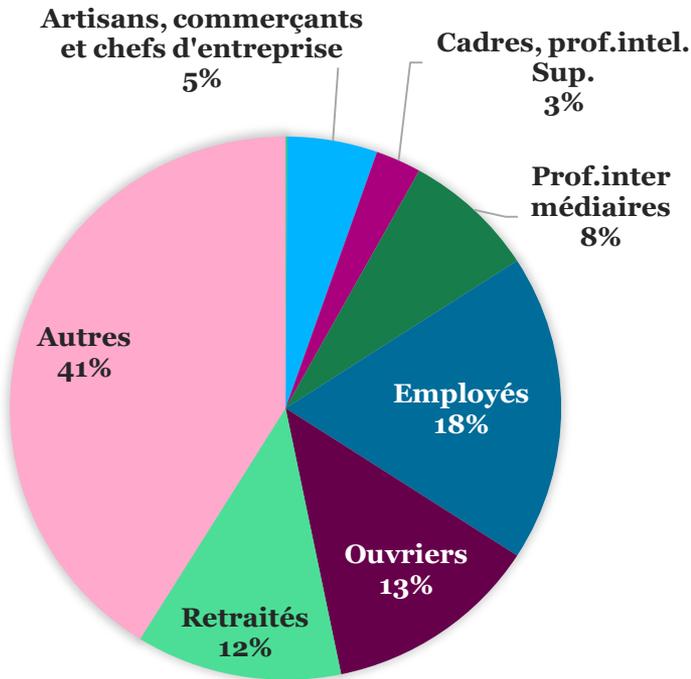
Phase 3 : 2025-2030 : deuxième extension vers Adelaïde Tablon et Balata





Zoom NPNRU : Cayenne

Des situations de pauvreté et de fragilité face à l'emploi concentrées particulièrement dans les secteurs en PRU



› Des quartiers en PRU qui jouent un rôle d'accueil des populations modestes et très modestes, souvent en première installation sur la ville, ne pouvant se loger dans l'offre privée classique (pour des raisons de coûts, de situations administratives, de connaissance et de canaux de commercialisation, etc.)

› Des situations face à l'emploi complexes, qui participent à l'entretien d'une forme de fragilité des quartiers (pas d'amélioration notable des constructions) :

- › Avec des **taux de chômage moyens élevés** sur les iris concernés :
 - Secteur A : 35% (et jusqu'à 47% à Leblond)
 - Secteur B : 43% (et jusqu'à 46% à Mango)
 - Secteur C : 33%
 - Contre 26% à Cayenne

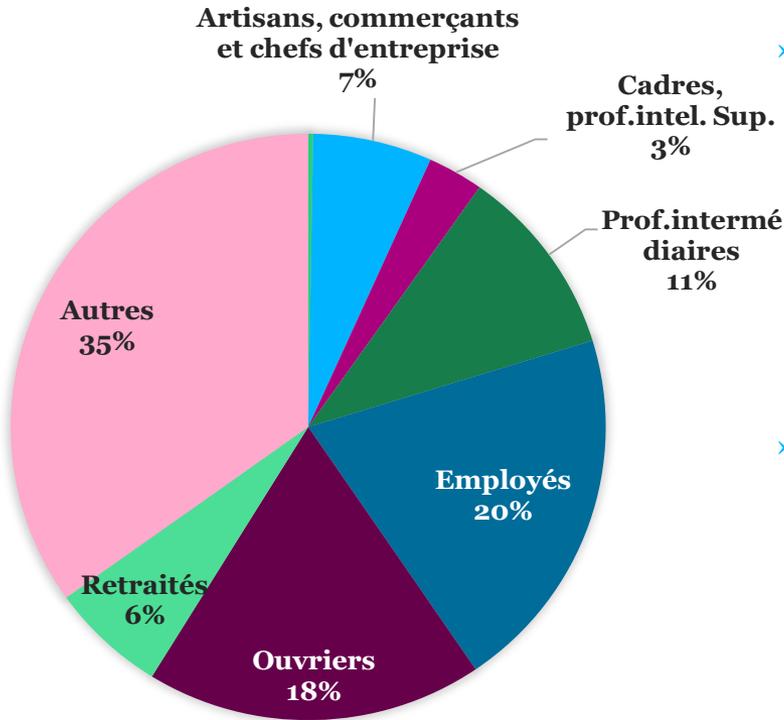
› Une forte représentation de l'emploi informel et/ou des « petits boulots » : qui se démontre notamment par la forte représentation des ménages concernés par la catégorie de métiers « autres » (41% en moyenne, et pouvant aller jusqu'à 53% dans les quartiers d'habitat informel).

Secteur	IRIS	Pop 15 et +	Agriculteurs	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres, prof. intel. Sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Part de chômeurs (/nbre actifs)
Secteur A	Palmiste	1 516	0,0%	11,5%	5,7%	9,2%	24,8%	10,9%	8,8%	29,0%	24,6%
	Leblond	2 169	0,2%	3,3%	1,1%	3,8%	15,2%	14,1%	8,8%	53,5%	47,2%
	de Gaulle	1 698	0,1%	7,4%	4,7%	10,8%	21,5%	11,7%	10,9%	32,8%	32,1%
	Galmot	1 333	0,0%	4,7%	2,1%	6,0%	21,4%	11,8%	17,1%	37,1%	33,1%
Secteur B	Anatole	1 259	0,2%	3,4%	1,4%	9,7%	14,5%	12,5%	12,7%	45,6%	38,7%
	Mango	1 720	0,1%	3,6%	3,2%	8,1%	13,8%	13,5%	12,3%	45,3%	45,6%
Secteur C	Mirza	657	0,0%	4,6%	0,8%	13,7%	26,2%	10,3%	17,1%	27,4%	18,4%
	Themire	1 865	0,0%	4,0%	1,7%	6,2%	15,3%	13,9%	13,7%	45,2%	38,3%



Zoom NPNRU : Matoury

Des situations de pauvreté et de fragilité face à l'emploi concentrées particulièrement dans le secteur en PRU



- > **Des quartiers en PRU qui jouent un rôle d'accueil des populations modestes et très modestes**, souvent en première installation sur la ville, ne pouvant se loger dans l'offre privée classique (pour des raisons de coûts, de situations administratives, de connaissance et de canaux de commercialisation, etc.) :
 - > En 2010, près de 61% des ménages percevaient moins de 1000€/mois, et 56% des ménages ont déclaré n'avoir aucun revenu (source : *protocole de préfiguration du NPNRU de Matoury*).
- > **Des situations face à l'emploi complexes**, qui participent à l'entretien d'une forme de fragilité du quartier (pas d'amélioration notable des constructions) :
 - > Avec un **taux de chômage élevé** sur l'iris : 37,1%, contre 29,1% à Matoury.
 - > **Une forte représentation de l'emploi informel et/ou des « petits boulots »** : qui se démontre notamment par la forte représentation des ménages concernés par la catégorie de métiers « autres » (37,1%).

IRIS	Pop 15 et +	Agriculteurs	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres, prof. intel. Sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Part de chômeurs (/nbre actifs)
Cogneau Est	7 477	0,3%	6,5%	3,0%	10,5%	20,2%	18,3%	6,3%	34,9%	37,1%



Contexte socio-économique

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Bassin d'emploi dynamique sur Cayenne› Forte évolution de l'emploi salarié› Taux d'activité en hausse› Des catégories sociaux-professionnelles bien représentées à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none">› Une population très modeste› Un taux de chômage qui reste élevé› Une précarité des ménages face à l'emploi plus forte dans les quartiers NPNRU› Des migrations pendulaires conséquentes, facteurs de ralentissement et d'embouteillage
<ul style="list-style-type: none">› La mise en place du TCSP pour faciliter les trajets quotidiens, comme alternative à la voiture et au vélo pour les trajets les plus longs› Le renforcement des politiques d'appui à l'activité économique	<ul style="list-style-type: none">› Vers une spécialisation des communes : communes résidentielles, bassin d'emploi, profil des ménages› Un manque d'accompagnement social dans les quartiers NPNRU
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Renforcer les filières économiques✓ Renforcer l'offre en enseignement supérieur et en formation professionnelle✓ Développer les potentialités de chaque commune sans les spécialiser davantage✓ Proposer une offre locative sociale pour répondre aux besoins des ménages les plus pauvres✓ Prendre en compte le trajet du futur TCSP dans la programmation des futurs logements✓ Rechercher l'équilibre entre habitat et les autres fonctions urbaines gages d'équilibre du territoire et d'intégration de tous les habitants	



Portrait du secteur de l'habitat de l'Agglomération



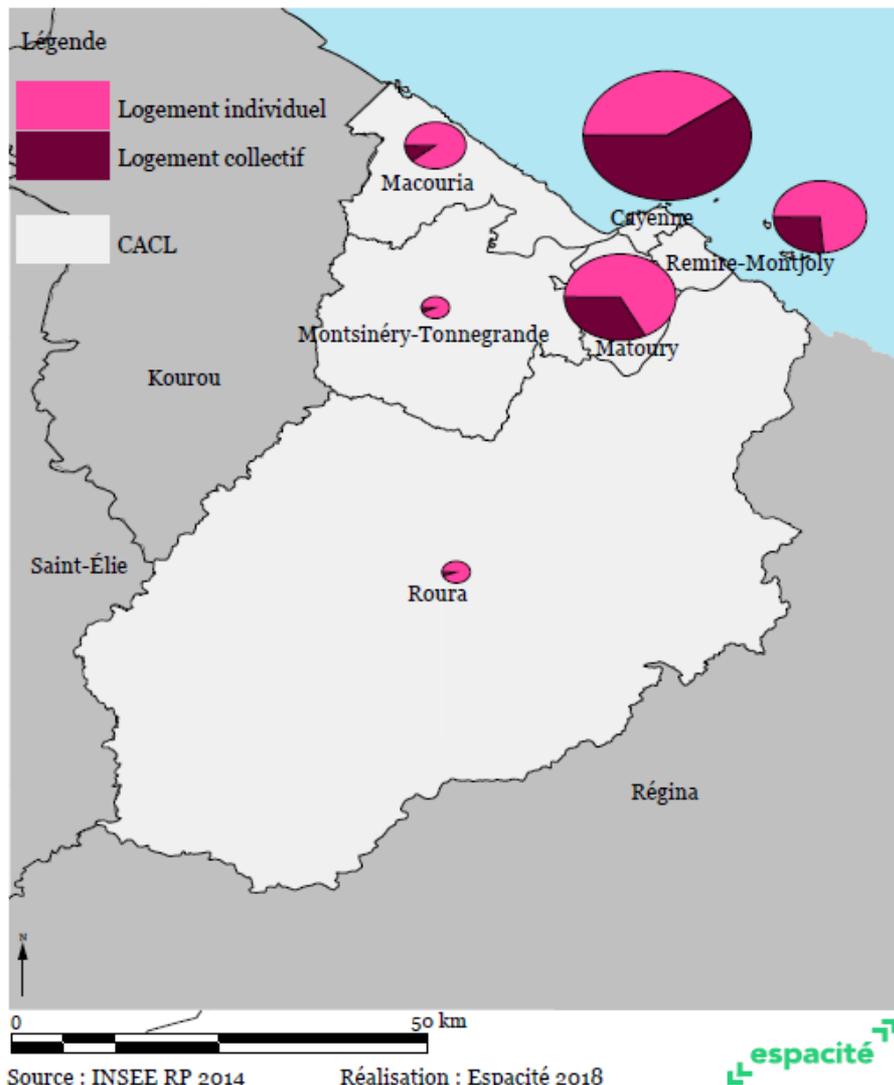


Structure de l'offre de logements

- ✓ **Structure du parc de logements**
- ✓ **Statut d'occupation du parc des résidences principales**
- ✓ **Caractéristiques des logements : ancienneté, confort, taille**
- ✓ **Structure du parc de logements spontanés**
- ✓ **Synthèse de la structure de l'offre de logements sous forme de matrice M.O.F.F.**

Structure de l'offre de logements

Structure du parc de logements au sein de la CACL

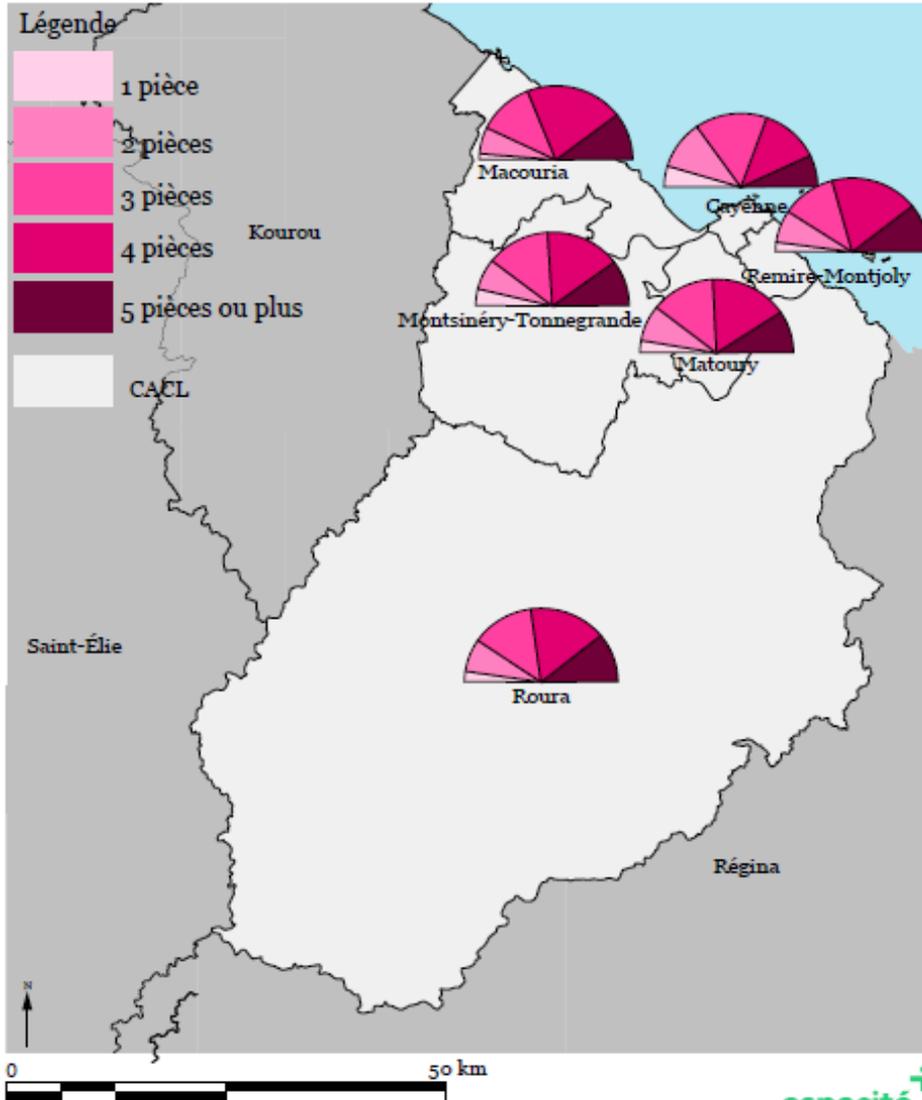


Une offre de logements caractérisée principalement par l'habitat individuel

- Un déséquilibre de l'offre entre logements collectifs et logements individuels (56,5% d'individuels contre 40,8% de collectifs au sein de la CACL). Un déséquilibre similaire à l'échelle de la Guyane avec 63,6% d'individuels contre 32% de collectifs.
- La part de logements individuels est d'autant plus importante que les communes sont **des territoires avec une faible densité et avec un contexte rural** plus fort. C'est le cas de Macouria (86,6%), Montsinéry-Tonnegrande (88,3%) et Roura (90,3%).
- **Le logement collectif domine sur la seule commune de Cayenne** (58,6% de logements collectifs), commune qui concentre la plus forte densité de population de la CACL (+2300hab./Km²)
- On assiste à une légère **augmentation des résidences principales en logements collectifs** au sein de l'agglomération depuis 2009 (évolution de 37 à 40,8% soit 4 087 logements collectifs supplémentaires).

Structure de l'offre de logements

Taille des résidences principales au sein de la CACL



Une forte représentation des logements de taille moyenne

Une majorité de T3-T4 au sein de la CACL (58,3% de T3-T4) et également à l'échelle de la Guyane (27,6% de T3 et 29% T4)

Une répartition homogène des logements de grande taille (T5 et +) : Macouria, Remire-Montjoly, Roura et Montsinéry-Tonnegrande possèdent chacune 20 % de l'offre de T5 et +.

41,3% de l'offre en T4 se trouve à Macouria et 37,2% à Remire-Montjoly.

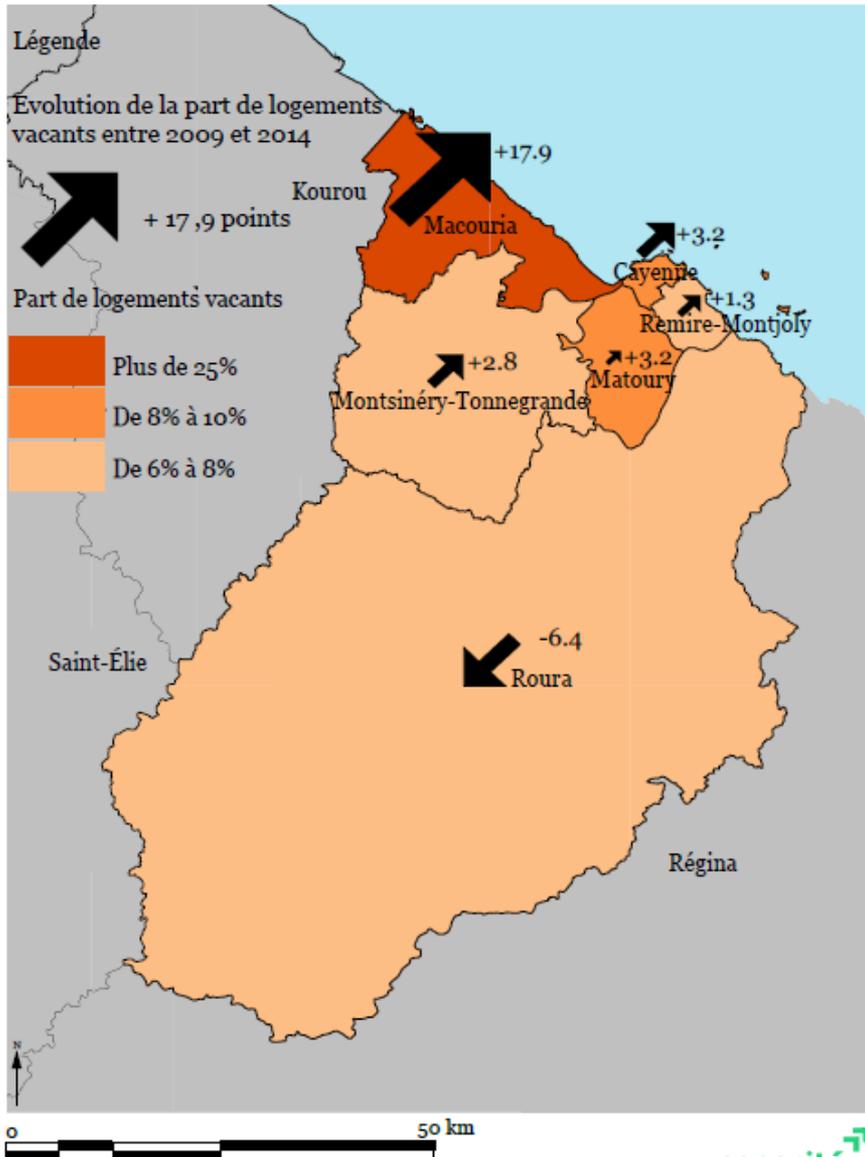
Une offre limitée en logements de petite typologie (seulement 6,1% de T1 au sein de la CACL) en raison d'un parc de logements majoritairement individuel.

Une concentration des petites typologies au sein de la ville de Cayenne

- Cayenne fait figure d'exception avec un parc de logements équilibré et une part plus importante de T1 (9,4%) et T2, 21,3 %) que les autres communes.

Structure du parc de logements

Evolution de la part de logements vacants au sein de la CACL

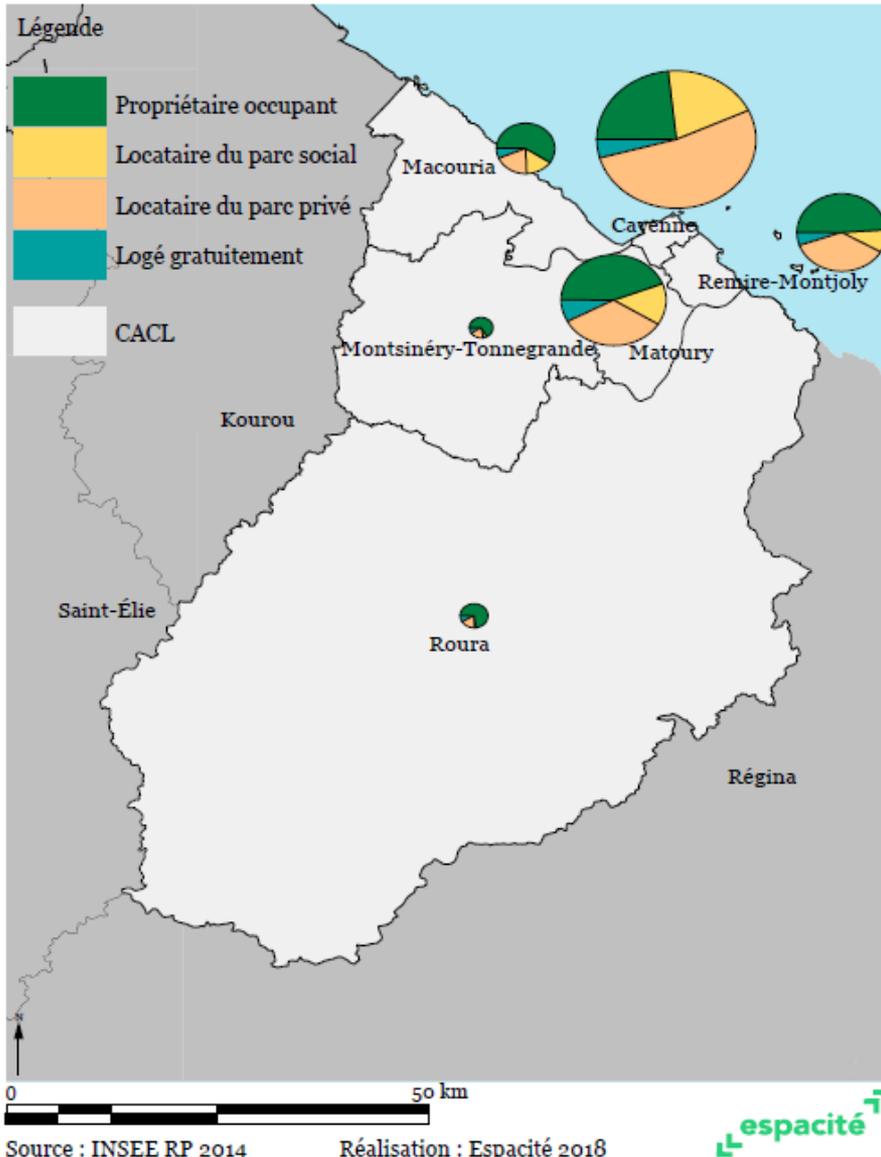


Une vacance importante et en hausse entre 2009 et 2014

- Un phénomène de vacance largement concentré sur la commune de **Macouria (25,3%)** avec une évolution entre 2009 et 2014 de +17,9 points de logements vacants.
- L'ensemble des communes de l'agglomération a connu une **évolution croissante de la part de logements vacants** à l'exception de Roura (-6,3).
- La part de logements vacants à l'échelle de l'agglomération (9,9%) est supérieure à celle de la Guyane (8,8%) mais inférieure aux autres départements d'Outre-Mer (14% en Guadeloupe, 13% en Martinique, 7% à La Réunion).
- Un phénomène qui s'explique à Cayenne par le phénomène de l'abandon des logements par les héritiers au moment de la succession qui ne peuvent payer les droits et les travaux de rénovation des biens les plus anciens.

Structure du parc de logements

Statut d'occupation des résidences principales au sein de la CACL

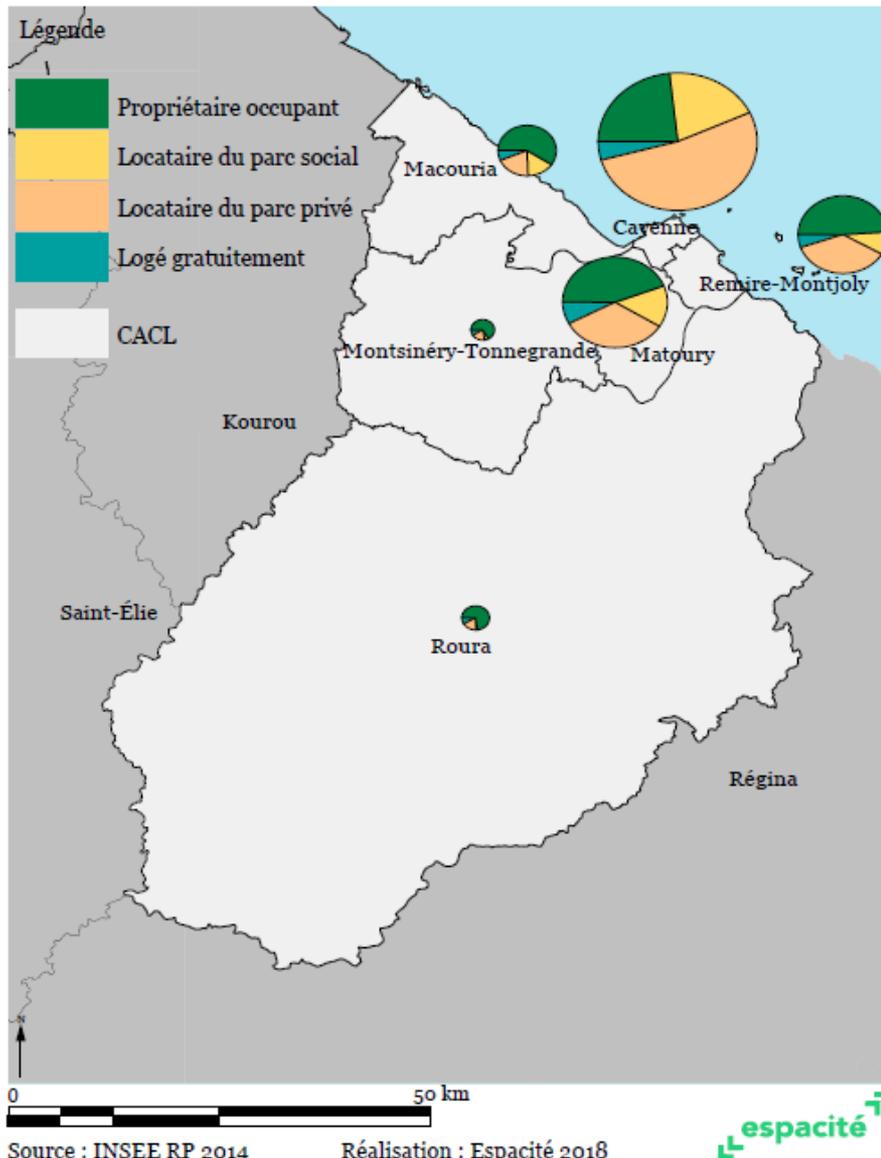


Une occupation des logements équivalente entre propriétaires occupants et locataires du parc privé dans l'Agglomération ...

- En 2014, **41,1%** des résidences principales occupées par des locataires et **37,3%** par des **propriétaires occupants**, ce qui correspond à la tendance de la Guyane (43% et 49%)
- **15,8%** des résidences principales occupées par des **locataires HLM ou SEM**, soit un taux équivalent au département (16%)
- **5,8%** des résidences principales occupées par des **locataires logés gratuitement**, soit un taux inférieur au département (8%).

Structure du parc de logements

Statut d'occupation des résidences principales au sein de la CACL

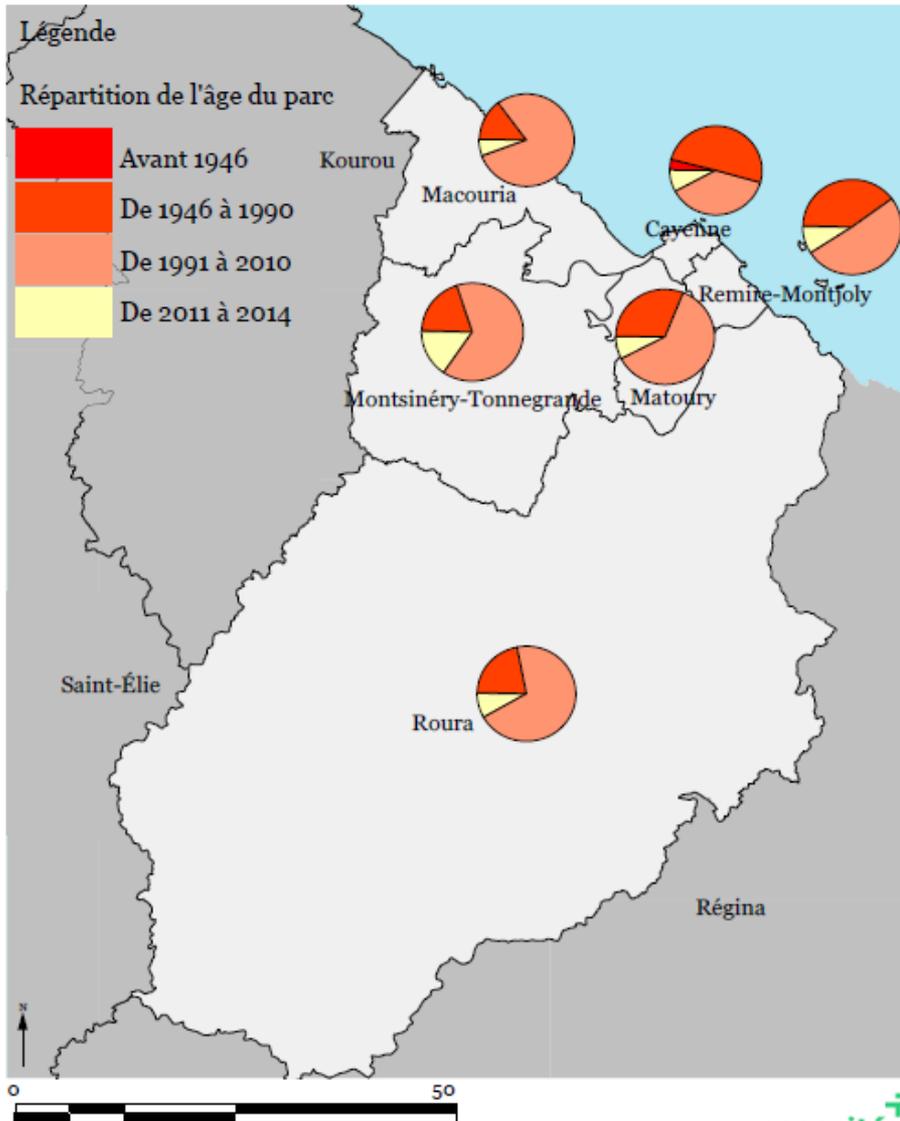


... mais l'existence de grands écarts entre Cayenne et le reste des communes

- Les ménages locataires se concentrent à Cayenne avec **52,4% dans le parc privé et 19,8% dans le parc social**
- **Une offre locative sociale inégalement répartie** (1,9% à Roura) et (5,6% à Montsinéry-Tonnegrande)
- **La Commune de Cayenne dispose de la part de logements sociaux la plus importante de l'agglomération (19,8%), suivie par Matoury (14,9%) et Macouria (14,9%). Avec 14,23% de logements sociaux en 2015.**
- **Des ménages propriétaires occupants majoritaires** à Montsinéry-Tonnegrande (66,5%), Roura (72,6%) et Macouria (59,4%)

Structure du parc de logements

Ancienneté du parc de logements au sein de la CACL



Source : INSEE RP 2009-2014 Réalisation : Espacité 2018

Un parc de logements récents

- **54% des logements construits entre 1991 et 2010** (contre 59% dans le département) et **44% entre 1946 et 1991**.
- Une concentration des logements construits sur la période la plus ancienne (**1946-1990**) majoritairement à Cayenne (50%).

Un ralentissement dans la production de logements ces dernières années

- Seulement **3 738 logements construits de 2011 à 2013** au sein de la CACL, soit un ralentissement du rythme de construction de logements (91,5 % des logements construits avant 2011 au sein de la CACL)
- La problématique du foncier guyanais peut notamment expliquer ce ralentissement : si la Guyane dispose de foncier, celui-ci n'est pas viabilisé entraînant des coûts supplémentaires à la construction

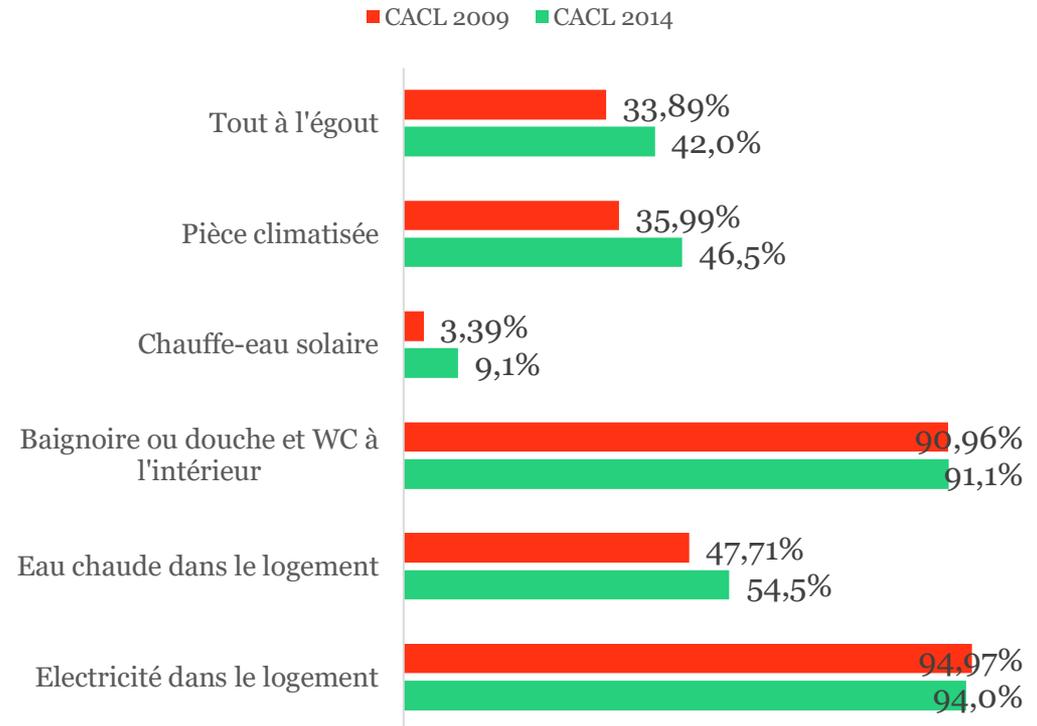
Confort des résidences principales

✓ Une absence du confort élémentaire dans de nombreux logements de la CACL

- En 2014, **94 %** des logements bénéficient de **l'électricité** (part légèrement supérieure au département 87,12%) ;
- **91,1%** des logements bénéficient de **baignoires ou douches et WC à l'intérieur** (part supérieure au département 79,3%) ;
- seulement **54,5%** des logements disposent de **l'eau chaude** (contre 46% en Guyane)
- **42%** des logements ont un système de **tout à l'égout**
- **46,5%** bénéficient de **pièces climatisées** (contre 37,5 en Guyane) ;
- **9,1%** d'un **chauffe-eau solaire**, contre 6,4% sur le département

✓ Des améliorations dans le confort des logements très faibles depuis 2009

Amélioration du confort des logements entre 2009 et 2014 au sein de la CACL





L'habitat spontané/quartier informel

Un phénomène important d'urbanisation spontanée, en réponse à la forte croissance démographique (1/2)

L'habitat spontané se définit par « la construction sans titre ni droit de terrains physiquement disponibles » (Audeg, 2013)

Il s'agit d'un phénomène recouvrant des modes d'habiter, situations juridiques, et des formes urbaines diverses (logements auto-construits sans titres ni droits, isolés des principaux réseaux et services urbains et souvent concernés par des situations d'insalubrité, etc.), venant répondre en partie au déficit important de logements sur le territoire (notamment très sociaux).

« L'expression « quartiers informels » traduit la relation étroite qu'entretiennent ces quartiers avec le secteur formel et les pouvoirs publics. Leur création et extension constituent une réponse face à l'insuffisance ou l'inadéquation de l'offre formelle. Possession de « petits papiers » fonciers, autorisation d'occuper, paiement du droit de s'installer, installation en terrain constructible ou non, avec ou sans permis de construire, etc. Entre l'illégalité intégrale ou la parfaite légalité foncière, urbaine ou administrative, de nombreuses situations intermédiaires existent. » (GRET, 2016)

Différents types d'habitat spontané identifiés par l'Audeg en fonction de leur localisation et de leur forme urbaine

Rural diffus linéaire : localisé le long des routes, ce mode d'habiter très peu dense met en valeur un idéal de vie axé sur la maison individuelle. Eloigné des zones d'activités et des services, il est consommateur d'espaces agricoles et contribue à l'étalement urbain

Périurbain dense : il s'agit de quartiers déconnectés de la ville existante et constitués d'un agglomérat de maisons individuelles. Une telle forme urbaine pose des problèmes de sécurité en cas d'évacuation nécessaire (incendies) et ne favorise pas le fonctionnement optimisé de l'assainissement autonome.

Périurbain peu dense en poche : connectées aux axes de transport, il s'agit de poches diffuses avec des habitations dispersées et affichant une faible densité

Urbain dense : des quartiers en continuité de l'urbanisation existante et affichant une forte densité

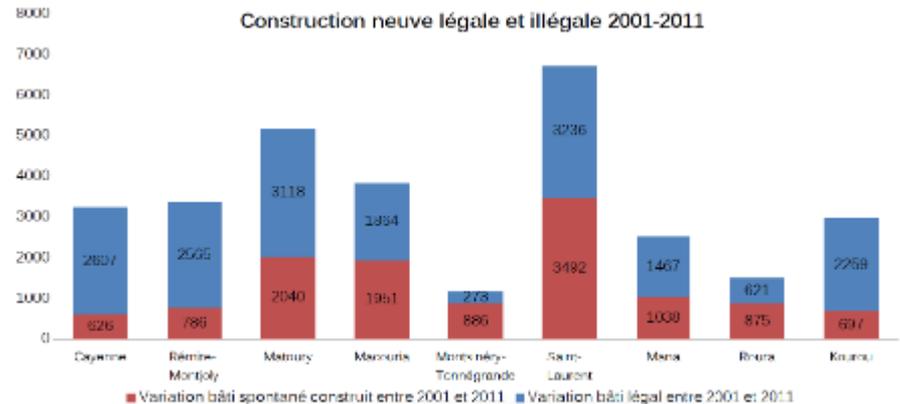
Urbain en fond de cour : principalement situé dans les grandes villes du département, ce mode d'habiter prend la forme de constructions sur des divisions parcellaires établies par le propriétaire afin de les louer illégalement. Cette pratique souvent exercée par des marchands de sommeil aboutit à la location de logements en mauvais état à des prix très élevés



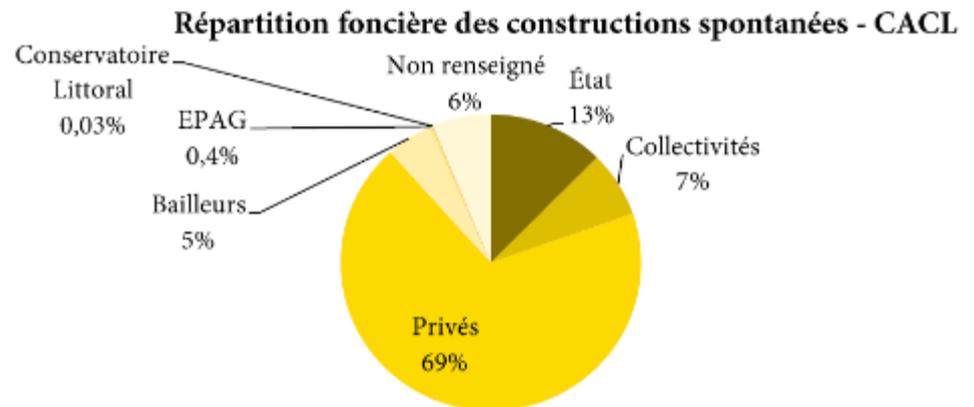
L'habitat spontané/quartier informel

Un phénomène important d'urbanisation spontanée, en réponse à la forte croissance démographique (2/2)

- Moins coûteux et plus rapide à construire, ce type d'habitat est **en croissance rapide sur le territoire de la CACL** (5% / an) ; croissance qui **rend son repérage et son identification complexe**.
- Un phénomène observable à l'échelle guyanaise et au sein de la CACL : **18 434 constructions spontanées recensées** en 2011 par l'étude de l'Audeg au sein de la CACL, soit 7 164 de plus qu'en 2001.
- Un phénomène aux **conséquences importantes** : étalement urbain, mitage des zones naturelles, mise en danger des populations dans les zones exposées aux risques notamment naturels, manque à gagner pour la fiscalité locale et coûts de rattrapage, ségrégation socio-spatiale, etc.
- De l'habitat installé en grande majorité sur du **foncier privé** (69%).



Source : Présentation de l'AUDEG dans le cadre de l'Atelier n°3 du Diagnostic à 360° de la Guyane : les formes de traitement du logement illicite/informel, 28 mai 2015



Source : bilan à mi-parcours du PLH, Audeg 2014



L'habitat spontané/quartier informel

Une mobilisation partenariale afin d'apporter des solutions au traitement de l'habitat spontané avec la mise en place du Pôle de lutte contre les constructions illicites au sein de la DEAL

- Permettre **un suivi de l'évolution du phénomène** (via photo aérienne) et mettre en place **un outil de coordination** avec les communes et les partenaires (EPFAG, ONF, ARS) pour définir les modalités d'intervention sur l'habitat spontané.
- **Ses missions :**
 - Assurer le **pilotage de la stratégie** commune de traitement des constructions illicites;
 - Définir les **critères dans la priorisation** des actions à mener (en lien avec les périmètres des OIN notamment);
 - Mettre en place un **protocole d'identification de nouvelles constructions** par télédétection;
 - Coordonner l'action de tous les services publics jusqu'à **l'exécution des décisions de justice**;
 - Élaborer un **fascicule pédagogique** à l'attention de la population sur les risques encourus dans le cadre de constructions illicites;
 - Accompagner dans la recherche de **solutions de relogement ou de régularisation** et limiter les nouvelles constructions illicites.



Structure de l'offre de logements

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une hétérogénéité de la taille des logements› Un parc de logements récents› Mise en place d'un pôle de lutte contre les constructions illicites depuis septembre 2016 et d'un protocole d'identification des nouvelles constructions spontanées	<ul style="list-style-type: none">› Un ralentissement de la construction de logements ces dernières années alors que les besoins sont exponentiels› Une augmentation récente du nombre de logements vacants› Un manque de logements locatifs sociaux et très sociaux› Une diminution des réserves foncières viabilisées
<ul style="list-style-type: none">› Mise en place d'un travail de repérage régulier de l'évolution de l'habitat spontané, nécessaire à une action efficace de la CACL sur l'habitat informel› Reprise de la production de logements dans une logique de développement durable et en adéquation avec les besoins de la population› Développement de solutions innovantes de résorption de l'habitat spontané	<ul style="list-style-type: none">› Une croissance du parc de logements insuffisante au regard de la croissance démographique› Poursuite du développement de l'habitat spontané et de ses conséquences : ségrégation socio-spatiale, étalement urbain, mitage des zones naturelles, mise en danger des populations dans les zones exposées aux risques notamment naturels, manque à gagner pour la fiscalité locale et coûts de rattrapage
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Renforcer la production d'une offre de logements en adéquation avec les ressources des ménages et proposer une offre alternative à l'habitat spontané✓ Analyser l'occupation sociale des zones d'habitat spontané afin d'apporter des solutions en adéquation avec les besoins de la population✓ Renforcer la connaissance des logements vacants pour limiter son augmentation et remettre sur le marché une offre qualitative	



Perspective de développement durable dans le PLH

- ✓ **Priorités pour un habitat durable dans le Centre Littoral Guyanais**
- ✓ **Enjeux thématiques essentiels sur le territoire de la CACL**
- ✓ **Fiches thématiques**
- ✓ **Acteurs, démarches et outils mobilisés et mobilisables**



Perspective de développement durable

4 PRIORITES essentielles pour un habitat durable sur la CACL :

- ✓ ... **Prioriser les mobilités et l'accès aux transports pour chaque territoire**
 - › très en retard au regard des besoins et de l'urbanisation
 - › souvent décalée dans leur mise en place au sein des quartiers réalisés
 - › « Politique de rattrapage », peu efficace et lente... à éviter pour l'avenir

- ✓ ... **maîtriser le développement spontané**
 - › Agir pour l'accès au foncier
 - › La hiérarchisation des risques (éviter le cas du Mont Baduel...)

- ✓ ... **penser les directions de développements urbains**
 - › Sur des terrains moins sujets aux risques majeurs (inondations, glissements de terrains, etc.)
 - › Sur des sites intégrés dans l'armature urbaine

- ✓ ... **prendre en compte les besoins et aspirations des habitants**
 - › Modes d'habiter : jardins, auto-construction, espaces extérieurs
 - › Confort : une notion à travailler au plus près des habitants (taille des pièces à vivre, exposition des logements, etc.)
 - › Penser et réaliser les équipements et transports dès les 1ères tranches : ne pas attendre la fin des opérations et l'arrivée de tous les habitants pour les mettre en service.



Perspective de développement durable

Enjeux thématiques essentiels sur le territoire

THEMES

SUR LA CACL



MOBILITES

ENJEUX IMPORTANTS pour les opérations futures et le développement résidentiel

- Pour ne pas accentuer la précarité, l'isolement et la fragilité de ménages modestes majoritaires
- Pour concevoir une trame urbaine cohérente en lien avec d'autres thèmes du Dév. Durable (orientations, lieux de vie, espaces publics...)
- En s'appuyant sur le Plan de Déplacements Urbains (voir ci-après)



ENERGIE

ENJEUX IMPORTANTS pour :

- Réduction des factures énergétiques par la maîtrise des consommations est une vraie attente
- Des logements bien ventilés et isolés = un confort essentiel pour les occupants



ECO-CONSTRUCTIONS

ENJEUX IMPORTANTS

- Emplois de matériaux locaux (bois, briques...), implantation, densités, formes urbaines
- **Travail sur l'architecture amazonnienne et les villes durables équatoriales**
- **Déclinaison de la norme HQE au contexte guyanais (démarche avec la CTG)**



EAU

ENJEUX IMPORTANTS pour :

- Améliorer la prise en compte des évolutions climatiques et des contraintes particulières du territoire (qualité et stabilité des sols, inondations pluviales, maritimes, ruissellement, débordement rivières et crue, etc.) dans un contexte de plus en plus urbain.



BIODIVERSITE

ENJEUX MOINS PRIORITAIRES MAIS A PRENDRE EN COMPTE :

- Préserver les éléments de biodiversité et d'équilibre naturel/rural/urbain dans l'agglomération
- Fonctions de réservoirs « carbone », de réservoirs biologiques et d'espaces naturels à intégrer dans les opérations d'aménagement et quartiers futurs ou réaménagés.
- Tendance à l'appauvrissement des forêts et milieux naturels



SERVICES / ACTIVITES

ENJEUX FORTS :

- Penser des quartiers mixtes pour apporter aux habitants les fonctions et lieux de travail, d'activités et de services essentiels à l'équilibre social



SANTE / SECURITE

ENJEUX IMPORTANTS pour :

- Prise en compte des risques = tendance à l'accélération des catastrophes naturelles, qu'il convient d'anticiper dans les choix de développement urbain
- Prise en compte des nuisances diverses (bruit, installations industrielles ou techniques, Zones industrielles, etc.)



Perspective de développement durable

Fiche thématique



MOBILITES

Quelques constats sur les mobilités actuelles

- **Coût et impact environnemental des transports plus élevés** en Guyane, alors que le niveau de vie est inférieur aux moyennes nationales.
- **Un taux de motorisation important** (plus de 60% des ménages) **mais très hétérogène** selon les communes :
 - Beaucoup de ménages non motorisés dans des secteurs excentrés où l'offre de transports n'est pas importante
 - Plus forte proportion de ménages motorisés sur l'Est de Cayenne et Montjoly
- **Des déplacements quotidiens axés sur l'usage de la voiture** particulière (60 à 80 % des déplacements selon les communes)
- Faible part d'usage des transports en commun (moins de 11% des déplacements) et une faible couverture du territoire par les lignes de TC
- **Des trafics routiers importants avec des problèmes de saturation** sur les principaux axes (RN1, RN2 et ex- RN3, RD1, RD2, RD3, RD17 et RD18).

Perspectives d'évolution

- La croissance démographique devrait engendrer des augmentations de déplacements : +26% soit 522 000 déplacements quotidiens pour les habitants de la CACL en 2030.
 - => Limiter la dépendance à la voiture avec des évolutions de parts modales suivantes pour 2030 :
 - Développement des modes doux (+5% des déplacements)
 - Développement de l'usage des TC (+2%)
 - Réduction de l'usage de la voiture (-7%)

Les enjeux et objectifs du plan de déplacements urbains

- Des transports collectifs qui ne desservent pas tout le territoire
=> **Créer un réseau structurant d'agglomération à partir du BHNS**
- Des transports collectifs peu performants
=> **Améliorer l'attractivité du réseau**
- Des situations de congestion routières pénalisantes
=> **Adapter le réseau routier dans une optique de maîtrise du trafic et des pollutions**
- Une gestion du stationnement perfectible dans les centres urbains
=> **Organiser le stationnement dans une optique de dynamisation économique et de report modal.**
- Des problématiques de mobilités qui nuisent au lien social et au développement économique
=> **Faire évoluer les comportements et améliorer l'accès à l'emploi et aux services**
- Des déplacements doux qui restent difficiles sur l'ensemble du territoire
=> **Prioriser les itinéraires à aménager pour les piétons, vélos et PMR**

Perspective de développement durable



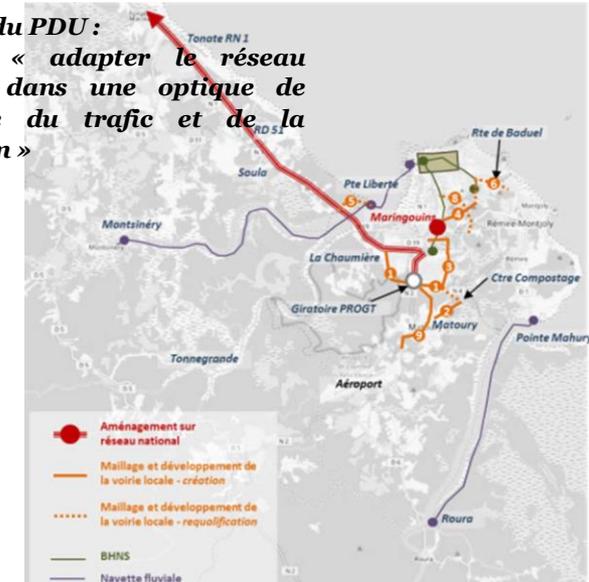
MOBILITES

Fiche thématique

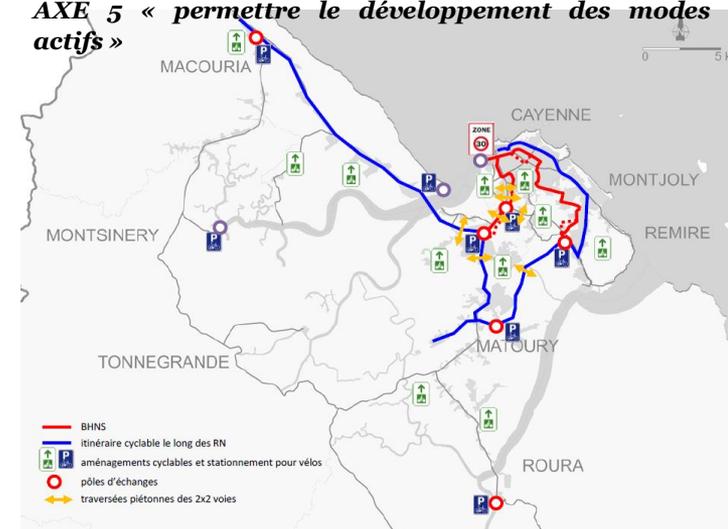
Priorités et actions pour le développement de l'Habitat

- **Privilégier le développement de l'habitat** dans les lieux les mieux desservis (ex : le long des itinéraires du BHNS, à proximité de pôles d'échanges et gare routière, Route du Centre à Matoury, itinéraires des navettes fluviales, à proximité des services et équipements...)
- **OU** assurer une offre adaptée de transports et de services dans les lieux les plus isolés et à développer /densifier
- **Concevoir une trame urbaine connectée** aux réseaux existants **et irriguée** par des liaisons douces
- **Intégrer des lieux et aires de charges** pour véhicules électriques ou hybrides
- Aménager des lieux adaptés pour le stationnement des vélos
- Prise en compte de la Charte sur le partage de l'espace public (prévue au PDU)
- **Favoriser l'usage des transports alternatifs** à la voiture par des **politiques tarifaires incitatives** ou une offre de navettes ou transports à la demande en secteur diffus et l'adaptation des transports scolaires aux besoins démographiques

Extrait du PDU :
AXE 1 « adapter le réseau routier dans une optique de maîtrise du trafic et de la pollution »



Extrait du PDU :
AXE 5 « permettre le développement des modes actifs »





Perspective de développement durable



ENERGIE

Fiche thématique

Principales énergies utilisées

L'énergie électrique est fournie :

- à 65% par le barrage du Petit Saut (énergie hydraulique)
- à 30% par centrale thermique de dégrad des Cannes (celle-ci devrait être reconstituée sur le site du port de Larivot pour une puissance de 120 MW – Arrêté préfectoral et PPE)
- à environ 2 % par le solaire et champs photovoltaïques avec un projet de développement d'une centrale de 10 MW sur le Port du Larivot.

Le gaz est également une source d'énergie utilisée et devra être renforcée (cf. PPE 2023) selon un plan d'approvisionnement en gaz à élaborer pour 2023.

Perspectives d'évolution et objectifs en Guyane

Le SRCAE prévoit :

A horizon 2020 :

- 20% de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 1990,
- 20% d'amélioration de l'efficacité énergétique,
- 50% de la consommation d'énergie finale couverte par des énergies renouvelables (objectif fixe par le Grenelle II, spécifique aux DOM);

A horizon 2030 :

- rendre la Guyane autonome sur le plan énergétique ;

Et enfin a horizon 2050 :

- diviser d'un facteur 4 les émissions de GES par rapport a 1990.

La programmation pluriannuelle de l'Energie (2017-2023) implique :

- La part des énergies renouvelables dans la production d'électricité dépassera 85%, en s'appuyant notamment sur la valorisation des ressources **hydroélectriques, solaires** (dont la Ministre a annoncé que le tarif d'achat serait augmenté de plus de 35 % en Guyane) et sur le développement de la filière **biomasse locale**.
- Le développement des énergies renouvelables thermiques permettra **d'éviter plus de 36 GWh de production électrique** (27 pour l'habitat et 9 pour les activités) .
- Les mesures d'efficacité énergétique permettront **d'économiser, chaque année, environ 150 GWh d'électricité (-17%)**.



Perspective de développement durable



ENERGIE

Fiche thématique

Développement de filières

Filière	Puissance installée en 2023 par rapport à 2015
Petite hydraulique	16,5 MW
Biomasse	40 MW
PV avec stockage	25 MW
PV sans stockage, y compris autoconsommation	26 MW
Eolien avec stockage	20 MW
Déchets	8 MW

Source : PPE 2017-2023

FOCUS sur le photovoltaïque (PV)

Gisement solaire annuel de Guyane = 1222 kWh/m²/an.

Sur le littoral ce gisement est plus important : environ **1350 kWh/m²/an.**

1 MW photovoltaïque a été installé sur le territoire pour alimenter des sites plus isolés (Montsinéry...)

Le potentiel de production en photovoltaïque pourrait représenter près de 40 MW d'ici 2020 et 100MW en 2030.

Le solaire thermique possède pour sa part, un fort potentiel de développement notamment en bénéficiant de l'accroissement de la construction, notamment de logements collectifs et de primes incitatives pour l'installation dans l'existant.

FOCUS sur le potentiel biomasse

Promotion d'une stratégie **biomasse** à l'échelle des bassins du SAR : approvisionnement par défrichement pour l'agriculture ou l'urbanisation projetée.

- + Mise en place de centre de tri et de **recyclage du bois** :
 - Production de bois (bois d'œuvre, poteaux, scierie)
 - Produits dérivés (tannins, ...)
 - Recyclage des déchets en biomasse

ENORME POTENTIEL repris comme la source la plus importante dans les sources renouvelables pour la production d'électricité (40 MW en 2023)

Mais contraintes et limites à son développement :

- garantie d'approvisionnement,
- la gestion des stocks et les difficultés de transport,
- coûts de production, faibles rendements, tarifs d'achat de l'électricité produite faibles),
- Risques d'une mauvaise exploitation de la forêt

FOCUS sur le potentiel déchets

Potentiel de la Guyane = 110 00 tonnes d'ordures ménagères et 25 000 tonnes de déchets industriels banals (DIB).

La quantité moyenne de déchets d'ordures ménagères est, quant à elle, évaluée à 365 kg/hab./an (moyenne nationale : 425 kg/an/hab.).

FORT POTENTIEL de valorisation organique et énergétique (compost, biogaz, production d'électricité, etc.).

Mais contraintes et limites à son développement :

- Peu d'unités de stockage, de tri et de traitement des déchets valorisables.



Perspective de développement durable

Fiche thématique



ECO-CONSTRUCTION

Eco-matériaux

GRAND POTENTIEL DE RESSOURCES LOCALES :
bois, briques de Guyane, briques terre creuse ou terre compactée...

Mais plusieurs limites à leur utilisation :

- une production moins développée que les matériaux importés
- problèmes d'approvisionnement et stocks
- Périodes de chantiers restreintes (saison sèche 4 mois dans l'année pour le bois local)
- des problématiques de savoir-faire des entreprises
- des problématiques d'homologation de certains matériaux locaux pour la norme NF de construction
- des surcoûts (environ 15 à 30% selon les bois) par rapport aux coûts de construction classique

Retours d'expériences

*(en cours de compléments – données attendues pour PHASE 3 du PLH
« progr. d'actions »)*

Exemple d'éco-constructions ou écoquartiers

(SOURCES : AQUAA et DEAL)

Cité Rebard

(Cayenne face au jardin botanique)



Maison de la Forêt et des Bois de Guyane



Ecoquartier Jardins de Jasmin (Cayenne)

Ecoquartier De Rémire-Montjoly

ZAC Hibiscus (Cayenne)





Perspective de développement durable

Fiche thématique



ECO-CONSTRUCTION

Principes et critères qualité environnementale

Les normes de constructions haute performance environnementale sont adaptées par la CTG/CDC via le label ECODOM +. Cette démarche d'amélioration de la qualité thermique et des performances énergétiques des bâtiments d'habitation adaptée au climat de la Guyane. L'obtention du label est fondée sur les critères suivants :

- L'implantation de l'ouvrage
- La maîtrise des apports de chaleur
- La ventilation naturelle ou la climatisation performante
- La fourniture d'eau chaude sanitaire
- L'éclairage performant

Démarche soutenue par la CTG et l'ADEME pour :

- mettre à disposition des bailleurs sociaux un prêt à taux bonifié pour la construction de logements sociaux , pour compenser le surcoût de la construction de logements sociaux neufs
- financer une partie de l'AMO (Assistance à Maîtrise d'ouvrage) de l'opération.

Retours d'expériences

(en cours de compléments – données en attente)

Déchets

La compétence de la gestion des déchets est intercommunale

Il existe 1 déchetterie (Rémire-Montjoly), 1 plateforme de compostage (Matoury), 1 décharge (Maringouins), 1 centre de tri (Rémire-Montjoly).

Projets en cours d'études : ISDND (Macouria)

Enjeux :

- Développement de réseaux de déchetteries, aujourd'hui insuffisantes au regard des besoins de la population
- Réduction des quantités de déchets
- Gestion /valorisation des déchets banaux

La CACL s'inscrit dans la démarche « **Territoire Zéro Déchets Zéro Gaspi** » = actions de prévention et réduction des déchets et dispositifs de soutien financier

La gestion des déchets dans l'urbanisation doit passer par des moyens et actions à développer :

- Système de consigne, développement du compost à plus petite échelle
- Réflexion au sein des quartiers ou opérations nouvelles, avec une responsabilisation de la gestion des déchets par les habitants ou usagers.



Perspective de développement durable

Fiche thématique

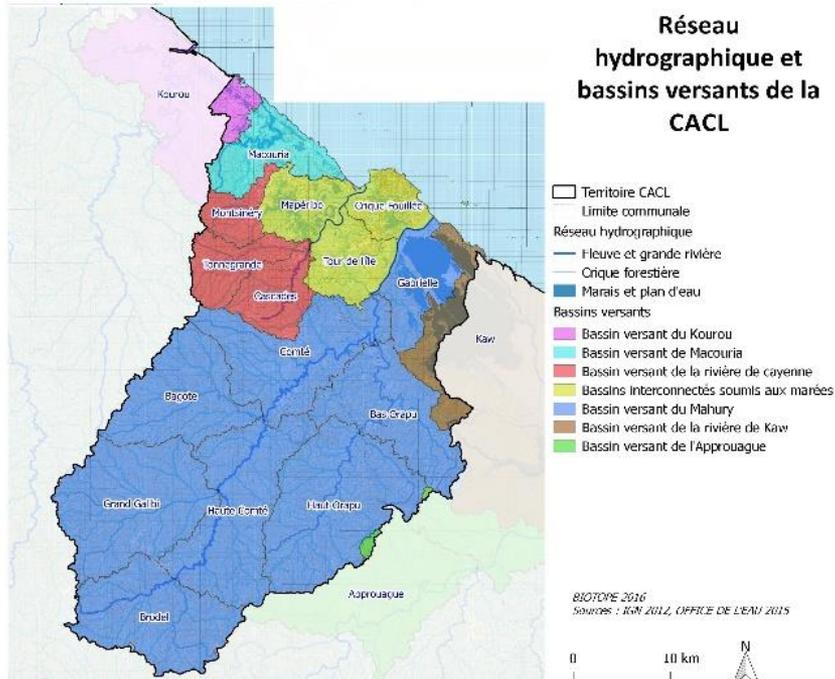


EAU

Les milieux aquatiques

Grande richesse en eau douce disponible :
peu de pression des prélèvements pour les activités humaines.

Mais des eaux de qualité menacée :
si les masses d'eau souterraines présentent globalement un bon état, les masses d'eau superficielles montrent des fragilités liées à une conjonction de pressions (développement de l'urbanisation et rejets non maîtrisés, orpaillage illégal, gestion des déchets et pollutions diffuses...).



Les ressources en eau

Les 5 captages d'eau et la mise en service en juin 2015 de l'usine de Matiti permet la distribution d'une eau potable de qualité sur l'ensemble du territoire.

⇒ dimensionnée pour absorber les consommations des nouvelles populations sur les 30 ans à venir.

⇒ problème de stockage des eaux afin de répondre aux besoins en période de pointe, subsiste néanmoins.

Défi Majeur de santé publique = préservation et amélioration de la qualité des eaux, en prenant en compte l'augmentation de la population.

⇒ attention particulière à la gestion des eaux usées (raccordements au réseau d'assainissement collectif, amélioration des performances des stations d'épuration),

⇒ Maîtrise des eaux de surfaces et gestion des ruissellements

⇒ Gestion des déchets poursuite de l'éradication des activités illégales (orpaillage...)

L'assainissement

Compétence CACL = > **Révision en cours du schéma directeur d'Assainissement** – Etat des lieux et enjeux/besoins en cours



Perspective de développement durable

Fiche thématique



EAU

La gestion des eaux de surfaces

Compétence CAACL

= > **Révision en cours du schéma directeur d'Assainissement** – Etat des lieux et enjeux/besoins en cours

ENJEUX/CONTRAINTE IDENTIFIES:

- Retard infrastructurel en assainissement collectif
- Assainissement Non Collectif non conforme à la réglementation
- Rejets eaux usées non ou prétraitées dans le réseau pluvial (busé ou à ciel ouvert)

OBJECTIFS et REFLEXIONS EN COURS :

- **Assainissement collectif**
 - ✓ Création de réseau de collecte
 - ✓ Réhabilitation de réseau vétuste
 - ✓ Problématique des Eaux Claires Parasites, nécessité d'un réseau EP efficace
- **Assainissement non collectif**
 - ✓ Mise en œuvre du contrôle de l'existant
 - ✓ Problématique de la mise aux normes
- **Résorber les rejets d'eaux usées non ou prétraités dans les réseaux d'eaux pluviales :**
 - ✓ Résorber les pollutions du milieu naturel, de pair avec l'aménagement de « cours d'eau »
 - ✓ Résorber les nuisances à la population
 - ✓ Résorber l'exposition de la population aux eaux usées ainsi que les risques sanitaires



Perspective de développement durable

Fiche thématique



EAU

La gestion des eaux de surfaces

Compétence CAACL

= > **Elaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales** (pour début 2019 : Programme de travaux et Zonage pluvial et prescriptions)

ENJEUX/CONTRAINTE IDENTIFIES:

- Un réseau dense, construit au coup par coup, avec un enchevêtrement de propriétaires
- Nombreux ouvrages mal/sous dimensionnés
- Fortes pluies, faible altitude et entrées d'eaux marines = > évacuation difficile
- Qualité de l'eau très dégradée (habitat informel, assainissement non collectif défaillant, dysfonctionnement du réseau collectif dû au mauvais fonctionnement du pluvial)
- Pression urbaine forte et mal maîtrisée (remblais de zones humides, busage de canaux...)

OBJECTIFS :

- **Gérer les eaux pluviales lors des épisodes de pluie normaux : collecte, stockage, évacuation en évitant les débordements**
 - ✓ Identifier et réaliser des travaux sur le réseau existant
 - ✓ Entretien des réseaux
 - ✓ Réaliser et faire réaliser des réseaux d'eaux pluviales correctement conçus et dimensionnés et des ouvrages de stockage des eaux pluviales lorsque les ouvrages en aval sont sous-dimensionnés
- **Limitier les impacts en cas d'inondation (fortes pluies peu fréquentes)**
 - ✓ Favoriser la prise en compte des écoulements de crue dans les aménagements
 - ✓ Aménager des zones d'expansion des crues (espaces publics inondables, aménagement des zones non constructibles des PPR)



Perspective de développement durable

Fiche thématique

BIODIVERSITE



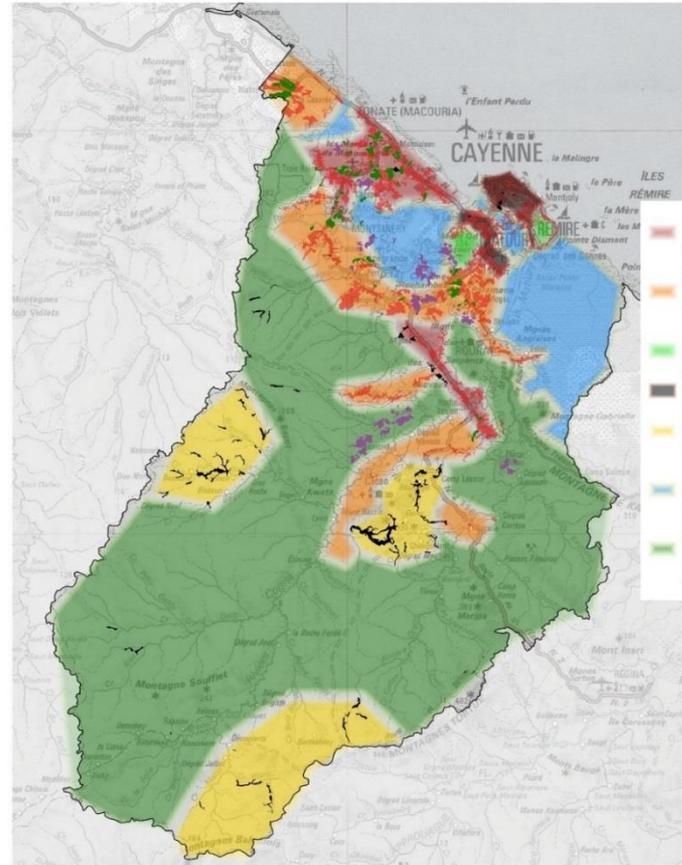
Importante sur le territoire (90% du territoire en milieu naturel), et composée de différents milieux :

- Forêts,
- Mangroves
- Savanes
- Marais et milieux humides associés au réseau hydrographique et au littoral
- Terrains agricoles
- Canaux, monts, criques

Ils constituent une mosaïque reprise dans la trame verte et bleue composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques (existants à préserver/restaurer ou à créer) = > **identification protection et valorisation dans le SAR et le SCOT puis déclinés dans les PLU.**

Face à la progression de l'urbanisation, certains sont particulièrement menacés : les principaux enjeux environnementaux de ces espaces sont synthétisés ci-contre.

Au sein des parties urbanisées, une biodiversité plus ordinaire mais bien présente à préserver et valoriser dans les nouveaux quartiers (espaces verts, jardins, criques, noues, etc.) Elle peut être associée à d'autres fonctions environnementales : gestion des eaux de surfaces, réservoirs « carbone », maîtrise pollutions et des îlots de chaleur...



Hierarchisation des enjeux et priorités environnementales par grand secteur

- 1 : Front d'artificialisation : Utiliser les terrains dégradés, maintenir des TVB et des savanes non dégradée
- 2 : Secteur agricole : Eviter la dégradation non contrôlée, préserver des milieux naturels et figer des TVB
- 3 : Espace naturel protégé : Supprimer le mitage des espaces naturels protégés
- 4 : Milieu urbain : Maintenir la nature en ville, Monts, Plage, Canaux
- 5 : Secteur minier : Contrôler et maintenir une bonne ressource en eau, réhabilitation, revalorisation des terrains
- 6 : Zone humide : Maintenir et valoriser des zones humides fonctionnelles de qualité
- 7 : Domaine forestier : Maintenir et valoriser des zones forestières fonctionnelles de qualité

- Enjeux sur l'occupation du sol
- Savanes dégradées / menacées
 - Savanes préservées
 - Activité minière et carrière
 - Zone urbanisée et front d'artificialisation urbain et agricole

0 10 km



BIOTDPE 2016
Sources : IGN 2012,
SAR 2015, DAF 2011

ENJEUX DANS LE CADRE DU PLH

- ✓ **Préserver les éléments de biodiversité** et d'équilibre naturel/rural/urbain dans l'agglomération
- ✓ **Valoriser les fonctions de réservoirs « carbone », de réservoirs biologiques** et d'espaces naturels à intégrer dans les opérations d'aménagement et quartiers futurs ou réaménagés.
- ✓ **Limiter la tendance à l'appauvrissement des forêts et milieux naturels**



Perspective de développement durable



SANTE / SECURITE des biens et personnes

Fiche thématique

La prise en compte des risques naturels

Le risque et sa portée	Territoires concernés et Plans	Implications et réglementations
<p>INONDATIONS</p> <p>Issues des fortes pluviométries et généralement aggravées par une urbanisation (légale ou spontanée) réalisée en lit majeur des criques ou dans des espaces de basse altitude.</p> <p>Une situation plus pressante sur l'île de Cayenne où la gestion des eaux de surfaces (drainage, bassins de rétention, maîtrise de l'urbanisation spontanée, etc.) est souvent déficiente.</p>	<p>Toutes les communes sont concernées à des degrés divers avec des réglementations variées</p> <p>=> PPRi existants : Cayenne, Macouria, Matoury, Rémire-Montjoly et Roura</p> <p>=> TRI sur l'île de Cayenne : Cayenne, Matoury, Rémire-Montjoly</p> <p>=> AZI complémentaires aux PPRi Macouria, Montsinéry-Tonnegrande et Roura</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère prescriptif important sur les zones concernées par les PPRi et TRI. <p><i>NB : Les règles des TRI prévalent sur les PPRi là où les périmètres se superposent et se complètent sur les autres parties concernées par l'un ou l'autre.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère informatif (sensibilisation et recommandation) sur les zones de l'AZI
<p>MOUVEMENTS DE TERRAINS</p> <p>Présence de plaines côtières basses et de reliefs de collines et monts isolés de tailles et d'orientation variables qui engendrent des mouvements de terrain</p> <p>L'urbanisation importante et inadaptée provoque des catastrophes et risques importants (Ex : Mont Cabassou en 2002 et Mont Baduel en 2015...)</p>	<p>3 communes concernées Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury => 3 PPRT approuvés sur ces communes</p> <p>1 commune en risque possible (pas de PPRT) Roura, notamment sur certains sites de monts ou thalwegs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère prescriptif sur les zones concernées par les PPRT ▪ Caractère informatif (sensibilisation et recommandation) sur Roura
<p>RISQUES LITTORAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risque d'érosion côtière et de recul du trait de côte • Submersions marines 	<p>3 communes concernées Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury => 3 PPRT approuvés sur ces communes</p> <p>1 commune en risque possible (pas de PPRL) Macouria</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère prescriptif sur les zones concernées par les PPRL ▪ Caractère informatif (sensibilisation et recommandation) sur Macouria

ENJEUX DANS LE CADRE DU PLH

- ✓ **Dans les zones concernées par le caractère prescriptif** : Eviter et/ou respecter strictement les conditions de développement résidentiel // Y intervenir prioritairement et radicalement en cas d'urbanisation spontanée
- ✓ **Dans les zones à caractère informatif** : Limiter leur développement au regard de leur impact et suivre les recommandations pour éviter des effets secondaires et aggravés dans le futur
- ✓ **Dans toutes les opérations d'urbanisation de plus de 1 ha**, prévoir une gestion adaptée des eaux de surfaces sur place (infiltration, noues, fossés, réservoirs ou bassins de rétention ...)

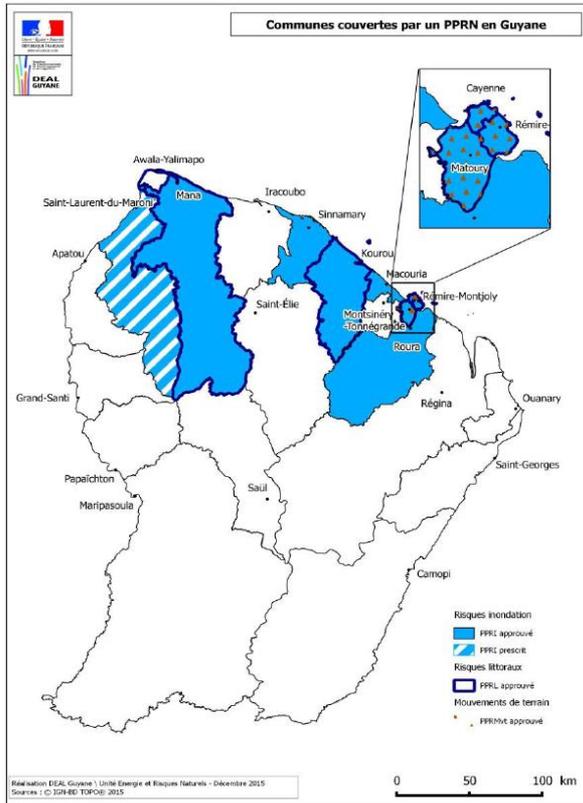


Perspective de développement durable

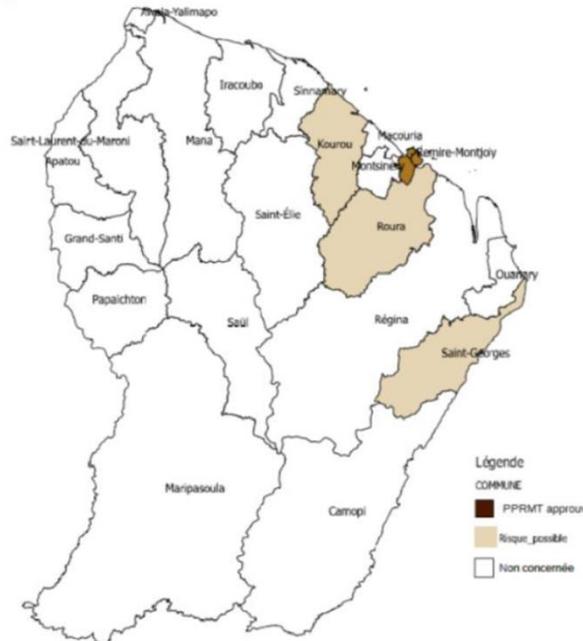
SANTE / SECURITE des biens et personnes

Fiche thématique

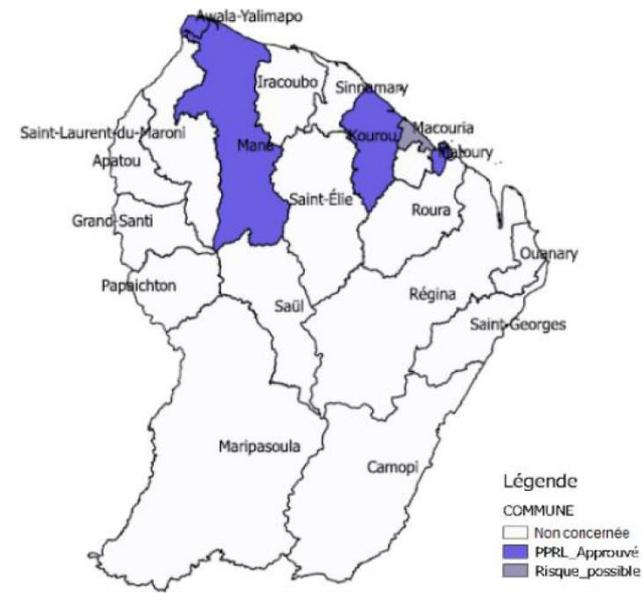
La prise en compte des risques naturels



Communes concernées par le risque mouvement de terrain



Communes concernées par un plan de prévention des risques littoraux



Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de Guyane



Perspective de développement durable



SANTE / SECURITE des biens et personnes

Fiche thématique

La prise en compte des risques technologiques et nuisances

Le risque et sa portée	Territoires concernés et Plans	Implications et réglementations
<p>RISQUES INDUSTRIELS</p> <p>Trois sites SEVESO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SARA –seuil Haut - EDF et Air Liquide Spatial – Seuil bas <p>1 site industriel global : Dégrad des Cannes</p> <p>78 ICPE répertoriées sur le territoire</p> <p>64 sites BASIAS</p>	<p>Commune de Rémire-Montjoly</p> <p>=> PPRt :</p> <p>Sur les sites SEVESO et site industriel de Degrad des Cannes</p> <p>=> Mesures et contrôle des ICPE selon leur importance et régime juridique (Autorisation, déclaration et enregistrement)</p> <p>5 communes concernées</p> <p>Toutes sauf Montsinéry –T.</p> <p>=> Inventaire BASIAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère prescriptif important sur les zones concernées sites SEVESO ou ICPE (régimes autorisation voire déclaration). ▪ Caractère informatif (sensibilisation et recommandation) sur autres ICPE et sites BASIAS
<p>RUPTURE DE BARRAGE</p> <p>Le territoire de la CACL est concerné par le barrage du Rorota sur la commune de Rémire-Montjoly. Ce barrage de dimension assez réduite n'est pas soumis à la réglementation des Plans Particuliers d'Intervention</p>	<p>Commune de Rémire-Montjoly</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère informatif (sensibilisation et recommandation) sur Rémire-Montjoly
<p>TRANSPORT DE MAT. DANGEREUSES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur le réseau routier national et départemental (RN1 et réseau départemental) • Sur le réseau fluvial 	<p>Toutes les communes sont concernées</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caractère informatif (sensibilisation et recommandation)
<p>NUISANCES SONORES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liées aux infrastructures de transports • PAn d'exposition au Bruit de l'aéroport 	<p>Sur la RN1, RN2 et ex- RN3, RD1, RD2, RD3, RD17 et RD18</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normes d'isolation des bâtiments à prendre en compte ▪ Restrictions de constructions dans les zones A et B du PEB

ENJEUX DANS LE CADRE DU PLH

- ✓ **Dans les zones concernées par le caractère prescriptif** : Eviter et/ou respecter strictement les conditions de développement résidentiel // Y intervenir prioritairement et radicalement en cas d'urbanisation spontanée
- ✓ **Dans les zones à caractère informatif** : Limiter leur développement au regard de leur impact et suivre les recommandations pour éviter des effets secondaires et aggravés dans le futur



Perspective de développement durable

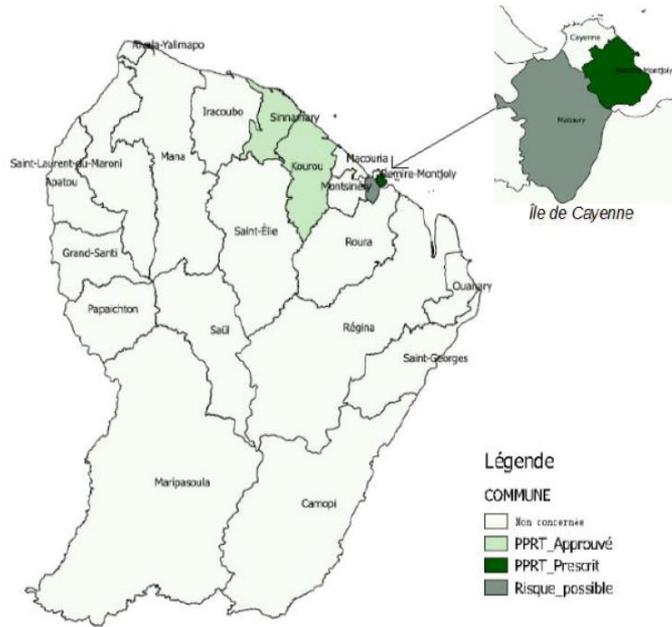


SANTE / SECURITE des biens et personnes

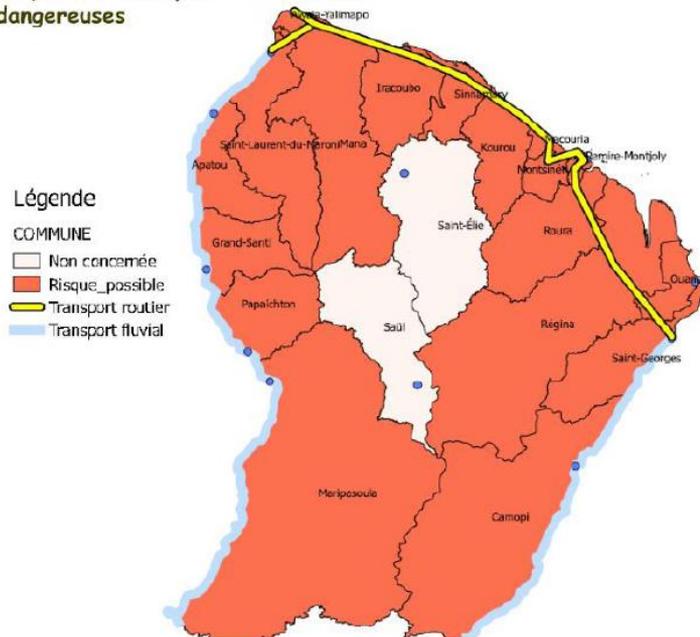
Fiche thématique

La prise en compte des risques technologiques

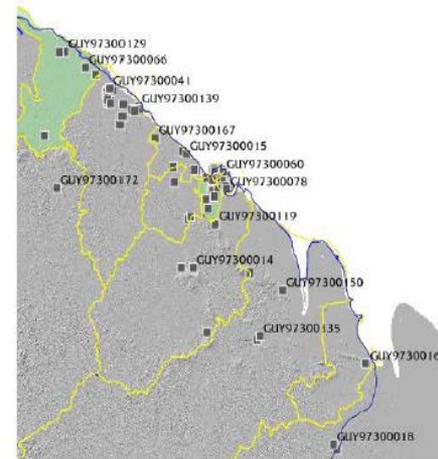
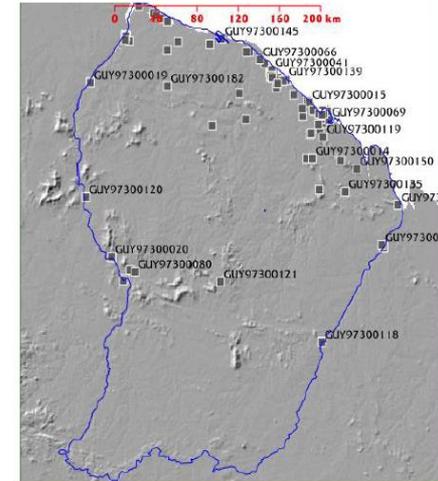
Communes concernées par le risque industriel



Communes concernées par le risque de transport de matières dangereuses



Sites BASIAS





Perspective de développement durable

Acteurs, démarches, outils à mobiliser

Intervenants et acteurs concernés

Institutions / administrations

- ETAT, DEAL
- ADEME
- CTG, CDC
- CACL
- communes

Partenaires et acteurs clés

- AQUAA
- CAUE
- AUDeG<

MOU, MOE

- Opérateurs : EPFAG, Bailleurs, promoteurs/aménageurs privés
- Professionnels : architectes, Maîtres d'Œuvre

Particuliers et habitants

VRAIE DEMANDE et des MANQUES pour le conseil et l'aide aux habitants)

Les outils existants

Sur les quartiers

- Démarche AUE2
- thématiques cibles prioritaires : îlots de chaleur, transports et énergie

Sur le bâtiment

- Mise en place de référentiel de construction bioclimatique, référentiel ECODOM+, QEA (qualité environnementale amazonnienne)
- Simulateur « Batipays »
- Conseil et études « bâtiments » de l'AQUAA

Aides aux particuliers par divers outils de sensibilisation

- « habitat malin » sur l'aide à l'isolation de toiture (crédits d'impôts) et liste d'entreprises agréées pour la mise en place et suivi
- « observatoire du bâtiment »
- « campagnes de sensibilisation » avec France Guyane
- « PRIME » = point d'information sur la maîtrise de l'énergie à destination de l'administration du grand public

Des démarches existantes intéressantes à développer et faire connaître

- **réflexions sur la « ville équatoriale durable »** en lien avec la DEAL, l'EPFAG, l'AUDeG, le CAUE et l'ADEME...
- **Constitution de fonds documentaires** et réseaux d'acteurs (AQUAA, ADEME, CTG)
- **Développement de labels ou normes écologiques** ECODOM+, QEA, RT Guyane
- **Appels à projets ou concours d'architecture innovante**



une enquête auprès des acteurs clés et administrations est en cours pour apprécier et mesurer

- Les taux d'efficacité des moyens pédagogiques
- La mobilisation des subventions proposées
- Les marges de manœuvre vis-à-vis de ces solutions (succès ou non, besoins de communication, enveloppes budgétaires mobilisables et utilisées ...)



Parc privé

- ✓ **Caractéristiques du parc privé**
- ✓ **Confort du parc privé**
- ✓ **Le parc privé potentiellement indigne**
- ✓ **Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé et spontané**



Caractéristiques du parc privé

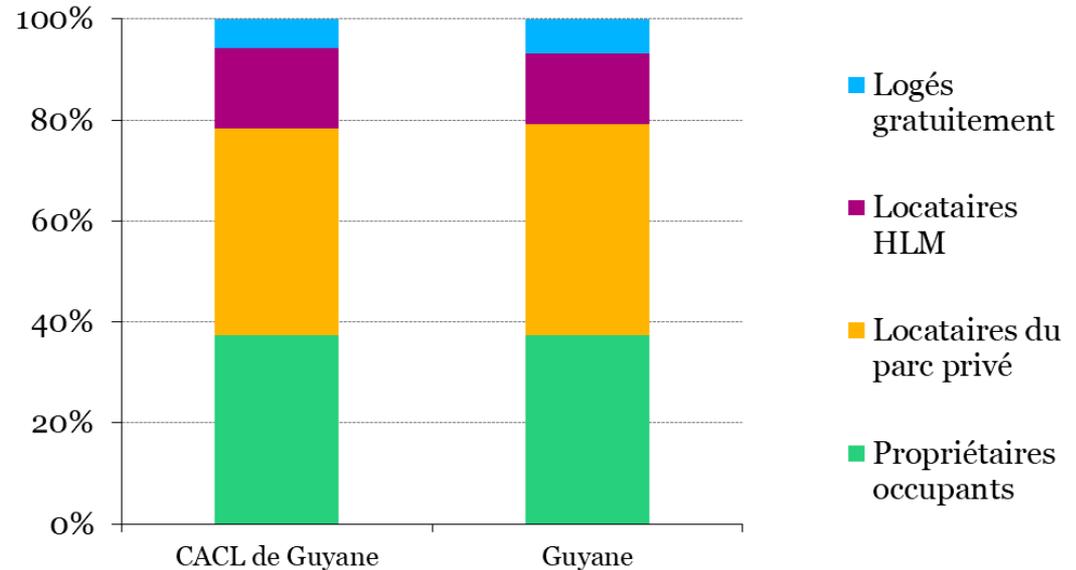
Un parc privé guyanais occupé majoritairement par des locataires

- 52% de locataires du parc privé en Guyane, contre 47% de propriétaires occupants
- Une répartition différente de la France Métropolitaine qui compte une majorité de propriétaires (58% de propriétaires)
- Un taux de propriétaire moindre qui s'explique en partie par la jeunesse de la population, ses bas revenus, mais également en raison de la faible fluidité du parcours résidentiel

Une prédominance des locataires au sein du parc privé de la CACL

- La CACL compte 41,1% de locataires du parc privé contre 37,3% de propriétaires occupants
- Une majorité de propriétaires occupants dans les communes à caractère rural (66,5% de propriétaires occupants Montsinéry-Tonnegrande et 72,6% à Roura)
- Cayenne concentre l'offre locative avec 60% des locataires de la CACL qui résident dans la ville centre

Statut d'occupation des résidences principales en 2014



Source : Insee



Caractéristiques du parc privé

Spécificités entre locataires et propriétaires pour chaque commune

Les locataires du parc privé à Cayenne représentent **52,4%** de l'occupation des ménages

- Un **taux de propriétaires élevé** à Roura (72,6%) et Montsinéry-Tonnegrande (66,5%)
- Une **répartition plus équilibrée** pour les communes de Matoury et Rémire-Montjoly entre locataires et propriétaires occupants
 - Matoury : 33,1% de locataires du parc privé et 42,2% de propriétaires occupants
 - Rémire-Montjoly : 36% de locataires du parc privé et 49% de propriétaires occupants

Echelle	Nombre de ménages propriétaires occupants	Nombre de ménages locataires du parc privé	Nombre de ménages logés gratuitement	Nombre total de ménages
Cayenne	4 875	10 941	926	20 867
Macouria	2 029	647	229	3 414
Matoury	4 440	3 324	798	10 057
Rémire-Montjoly	3 792	2 786	429	7 745
Roura	653	149	81	900
Montsinéry-Tonnegrande	536	148	77	806
CACL	16325	17995	2540	43789

Echelle	Nombre de résidences principales	Part de résidences principales	Nombre de résidences secondaires	Part de résidences secondaires	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants	Nombre total de logements
Cayenne	20 867	90,2%	252	1,1%	2 011	8,7%	23 130
Macouria	3 414	72,9%	84	1,8%	1 186	25,3%	4 684
Matoury	10 057	87,5%	343	3,0%	1 090	9,5%	11 489
Rémire-Montjoly	7 745	93,1%	75	0,9%	500	6,0%	8 320
Roura	900	89,6%	30	3,0%	74	7,4%	1 004
Montsinéry-Tonnegrande	806	86,0%	63	6,7%	69	7,3%	937
CACL	43 789	88,3%	846	1,7%	4 930	9,9%	49 565

Un parc de logements vacants et de résidences secondaires faibles :

- **25,3%** de logements vacants à Macouria
- **6,7%** de résidences principales à Montsinéry-Tonnegrande



Accession à la propriété

Les prestations sociales constituent la majorité du niveau de vie des plus modestes

- En 2011, la part des revenus sociaux représentent 70% du niveau de vie des ménages les plus modestes guyanais (il s'agit des prestations sociales) et les revenus d'activité représentent 1/4 de leur niveau de vie.

Seuls les ménages les plus aisés peuvent accéder à la propriété

- Les ménages accédant à la propriété en 2011 en Guyane avaient **un niveau de vie moyen de 27 360€**. Soit seulement les ménages les plus aisés (du 5ème quintile et du 4ème quintile) peuvent accéder à la propriété.

8 70 % des niveaux de vie des plus démunis sont issus des revenus sociaux

Répartition des composantes composition du niveau de vie des ménages selon le quintile en 2011 (en %)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Total
Niveau de vie moyen (en €)	2 640	6 890	12 210	19 060	37 730	15 750
Revenus d'activité par uc	26,5	40,0	66,4	86,7	86,3	77,4
Revenus du patrimoine par uc	1,9	0,8	0,2	1,0	3,6	2,2
Revenus sociaux par uc	70,2	57,8	31,5	11,6	9,2	19,4
<i>dont allocations retraite par uc</i>	2,8	8,6	10,9	6,6	7,9	7,9
<i>dont allocations chômage par uc</i>	3,8	4,5	4,5	1,6	0,5	1,8
<i>dont autres prestations sociales par uc</i>	63,5	44,7	16,0	3,3	0,7	9,5
Autres revenus par uc	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3	0,2
Transferts monétaires interménages reçus par uc	0,8	1,2	1,7	0,6	0,2	0,6
Transferts monétaires interménages versés par uc	-0,4	-1,5	-1,5	-1,3	-1,4	-1,3
Impôts par uc	-5,2	-2,6	-4,4	-4,9	-6,1	-5,3

Lecture : en 2011, les revenus d'activité représentent en moyenne 26,5 % du niveau de vie du premier quintile.

Note : les transferts monétaires et les impôts sont exprimés en proportion du niveau de vie hors impôt.

Source : Insee, Enquête BDF 2011.



Le Parc privé potentiellement indigne

Peu de chiffres récents sur l'indignité des logements

- Réalisation d'une étude par le Comité Technique Départemental « résorption de l'habitat insalubre »
- Celle-ci identifiait en 2014, 10 695 logements potentiellement insalubres, soit environ 50 000 habitants (20% de la population guyanaise), dont 49 secteurs et 6 000 logements sur le territoire de la CACL.
- Parmi le parc potentiellement indigne de la CACL : 66% de ces logements ont plus de 20 ans et 2 500 ne sont pas raccordés aux réseaux de voirie, électricité, eau et assainissement
- Une concentration du phénomène d'insalubrité des logements dans les communes de Cayenne et Matoury.
- Selon « le diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane » réalisé en 2015 par la DEAL, la CTG et la DJSCS, la population précaire se concentre dans le parc potentiellement insalubre :
 - Des familles majoritairement étrangères, en situation régulière, irrégulière ou à droits incomplets
 - Des familles à revenus modestes (minima sociaux) ou précaires (jobs dans le secteur informel)
 - Des grandes familles précaires (familles monoparentales, grandes fratries...)

Nombre de logements potentiellement insalubres

EPCI	Nb de logements insalubres
Cayenne	3 260
Matoury	2 070
Saint-Laurent du Maroni	1 800
Rémire-Montjoly	700
Macouria	650
Mana	400
Saint-Georges	300
Diffus estimé hors centres ville	1 000
Cayenne et Saint-Laurent	

Source : Compte rendu de la réunion du 12 mai 2015. CTD RHI, 2015.

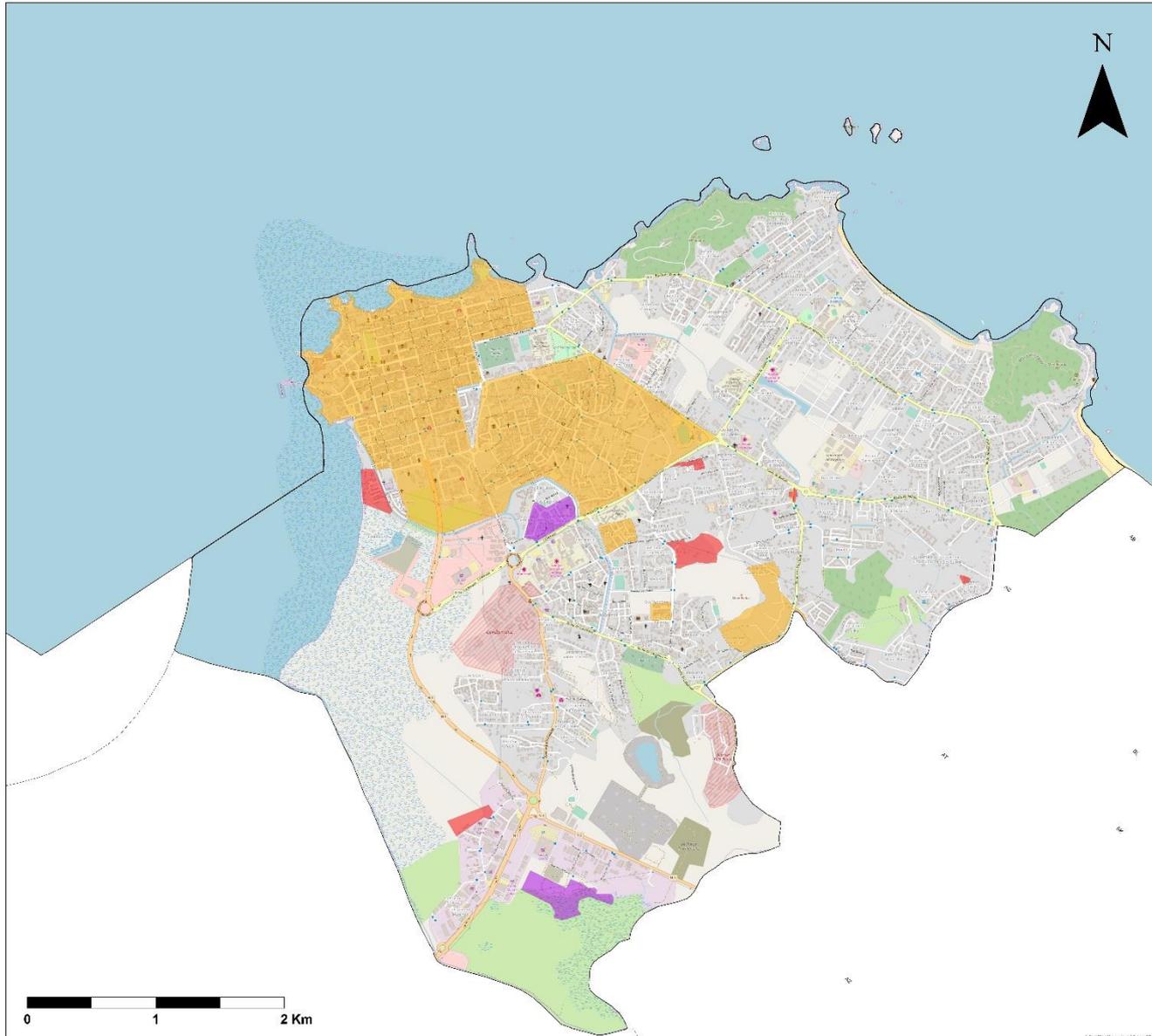
Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), volet habitat indigne du PLH, sera en charge de réaliser un repérage des différentes formes d'habitat précaire et indigne pour cibler les causes de l'habitat indigne et définir un plan d'action en adéquation avec les besoins de la CACL.

Ci-joint un premier repérage à l'échelle infra-communale des différentes formes d'habitat indigne, révélant le caractère intercommunal de la problématique de l'indignité de l'habitat



Localisation de l'habitat insalubre par commune

**Localisation
des habitats insalubres
sur la commune de
Cayenne**



Légende :

— Limites communales

Type habitat

 Bidonvilles

 Maisons en dur

 Mixte

Source Données :
OpenStreetMap
Habitats_Insalubres_10/07/14
Date :20/10/17
Réalisation : CACL



Localisation de l'habitat insalubre par commune



**Localisation
des habitats insalubres
sur la commune de
Macouria**

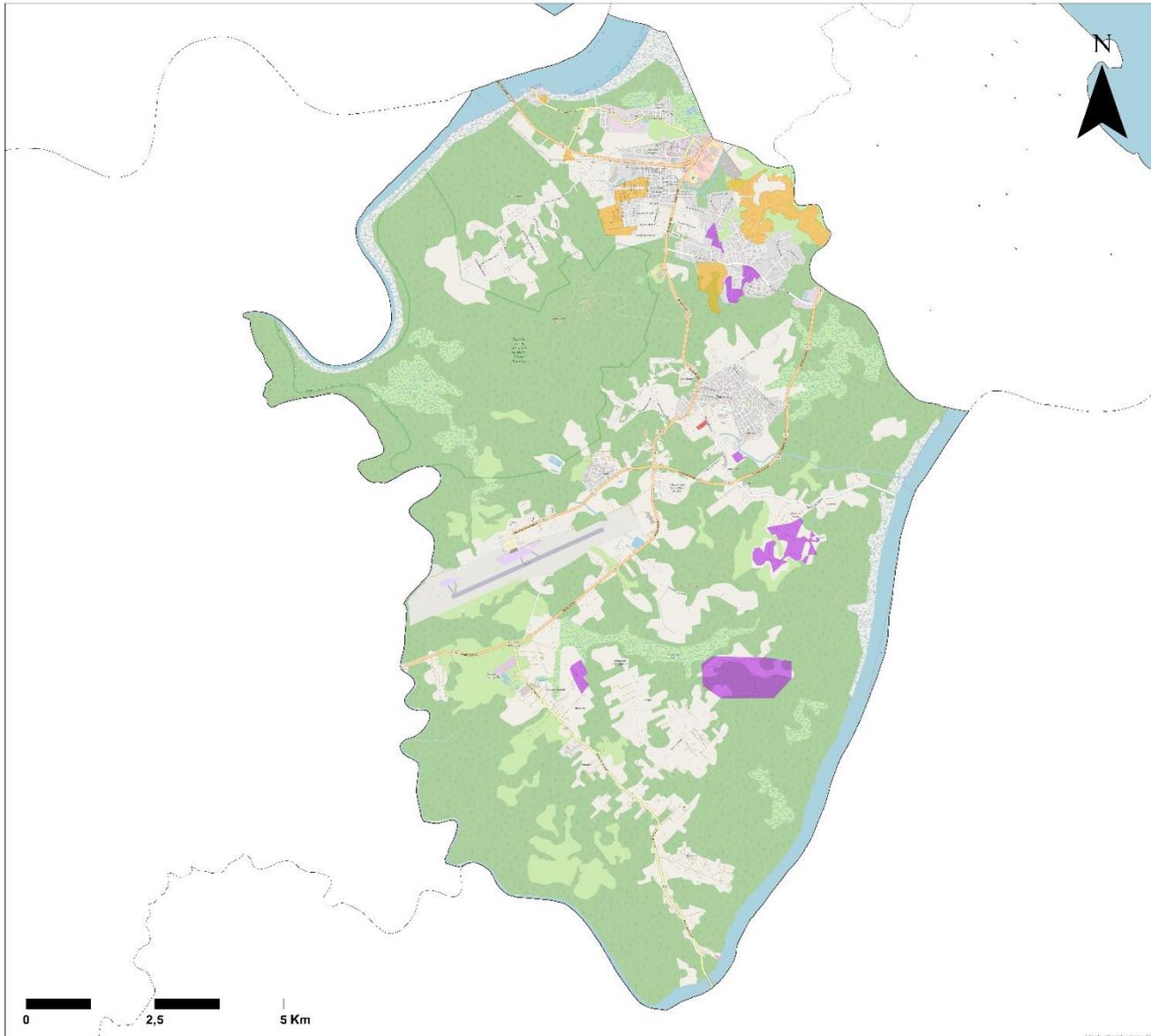
Légende :

- Limites communales
- Type habitat**
 - Bidonvilles
 - Maisons en dur
 - Mixte

Source Données :
OpenStreetMap
Habitats_Insalubres_10/07/14
Date : 20/10/17
Réalisation : CACL



Localisation de l'habitat insalubre par commune



**Localisation
des habitats insalubres
sur la commune de
Matoury**

Légende :

— Limites communales

Type habitat

 Bidonvilles

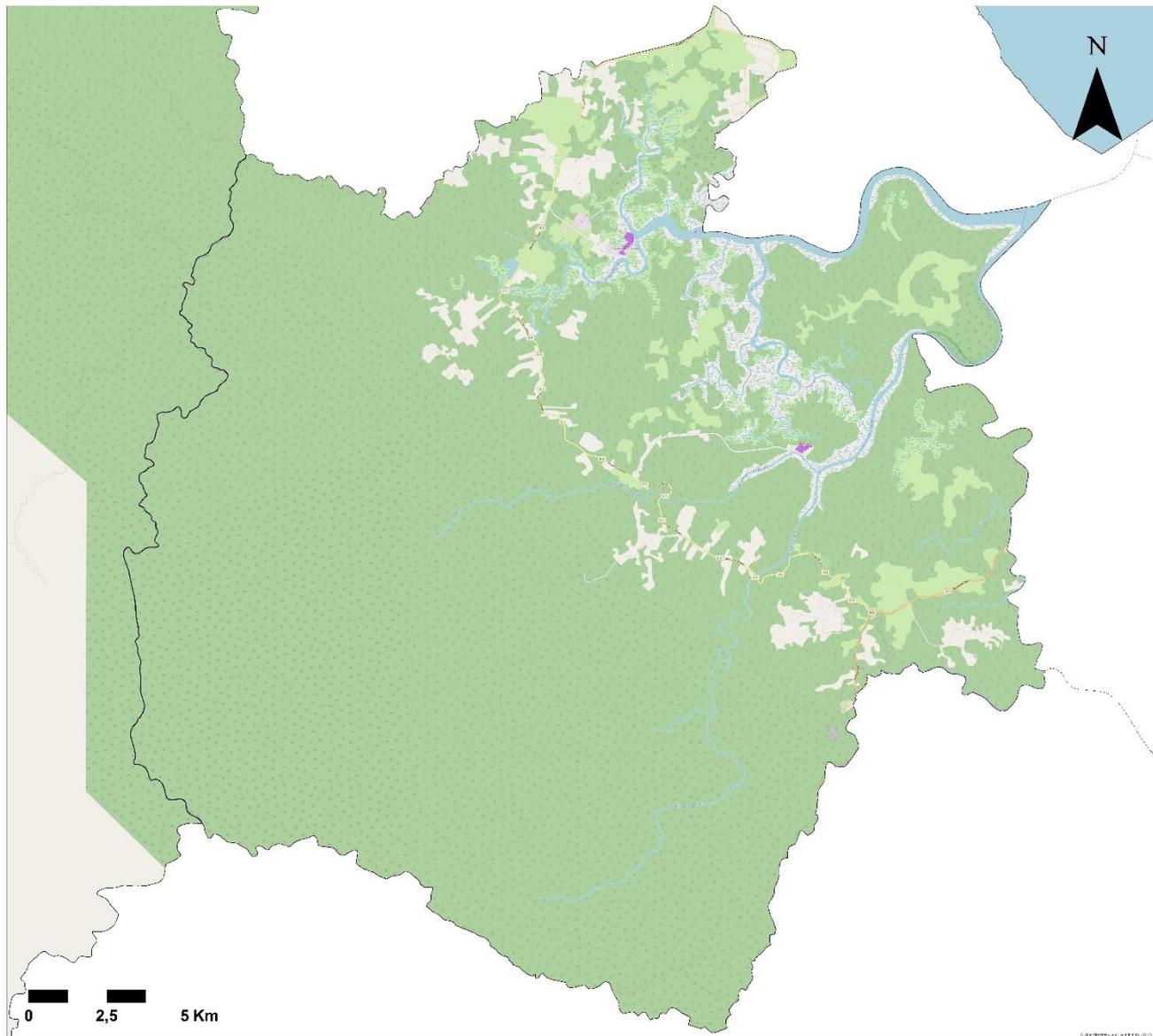
 Maisons en dur

 Mixte

Source Données :
OpenStreetMap
Habitats_Insalubres_10/07/14
Date :20/10/17
Réalisation : CACL



Localisation de l'habitat insalubre par commune



**Localisation
des habitats insalubres
sur la commune de
Montsinéry-Tonnégrande**

Légende :

- Limites communales

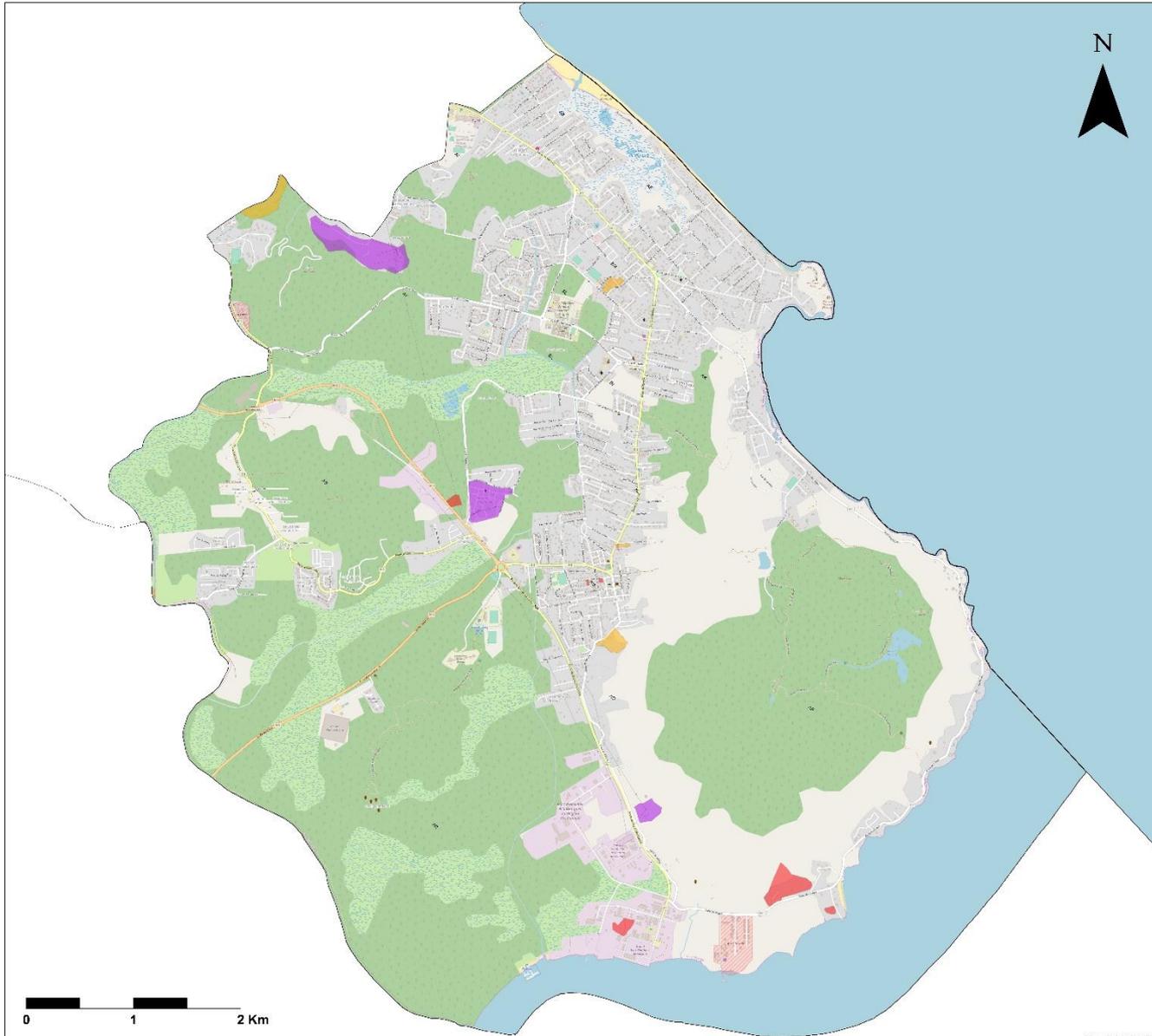
Type habitat

- Bidonvilles
- Maisons en dur
- Mixte

Source Données :
OpenStreetMap
Habitats_Insalubres_10/07/14
Date :20/10/17
Réalisation : CACL



Localisation de l'habitat insalubre par commune



**Localisation
des habitats insalubres
sur la commune de
Remire-Montjoly**

Légende :

— Limites communales

Type habitat

 Bidonvilles

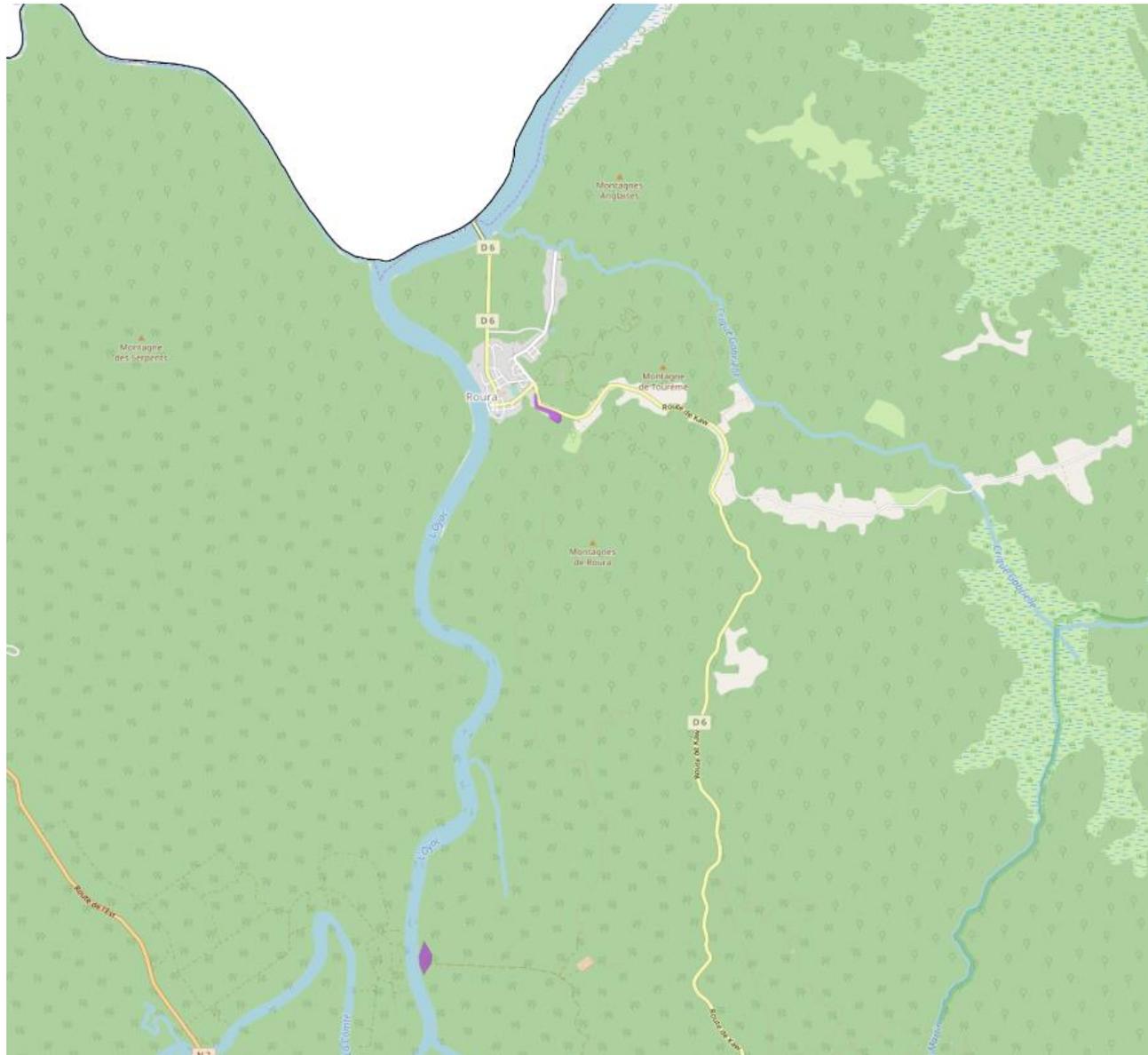
 Maisons en dur

 Mixte

Source Données :
OpenStreetMap
Habitats_Insalubres_10/07/14
Date :20/10/17
Réalisation : CACL



Localisation de l'habitat insalubre par commune



**Localisation
des habitats insalubres
sur la commune de
Roura**

Légende :

- Limites communales
- Type habitat**
 - Bidonvilles
 - Maisons en dur
 - Mixte

Source Données :
OpenStreetMap
Habitats_Insalubres_10/07/14
Date :20/10/17
Réalisation : CACL

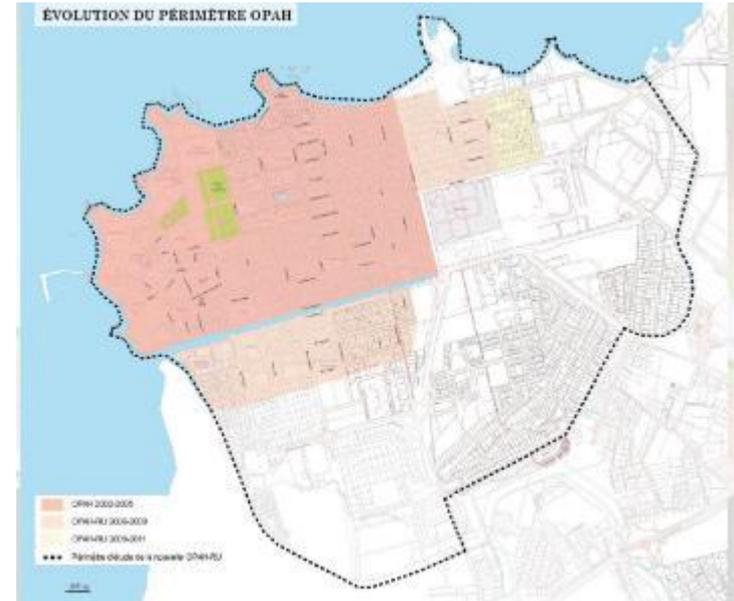
La Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé/spontané

✓ Depuis 2002, une mobilisation des outils de l'ANAH pour revaloriser le parc ancien

- Plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat à Cayenne depuis 2002 qui ont permis de financer 595 logements en 10 ans :
 - OPAH 2002-2005 : 217 logements financés pour un objectif de 235
 - OPAH RU 2006- 2009, puis 2009-2011 : 378 logements financés pour un objectifs de 300
 - OPAH-RU actuellement en cours à Cayenne : une OPAH Multisites 2016-2020. Elle a pour objectif de traiter 2 700 résidences principales (700 propriétaires occupants et 2 000 propriétaires bailleurs) 300 logements vacants et 70 habitations de fortunes.
- En complément au dispositif OPAH-RU, mobilisation de trois outils complémentaires : l'ORI, le régime de bien en état d'abandon manifeste et le bail à réhabilitation

✓ Depuis 2017, lancement du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne

- Celui-ci est obligatoire depuis la loi d'actualisation du droit des Outre-Mer, dite « loi Letchimy »
- Objectif : identification et suivi de l'évolution de l'habitat indigne sur le territoire de la CACL afin de faciliter son repérage et sa résorption
- Le PILHI correspond à l'intégration d'un volet « habitat indigne » au PLH



Source: comité de pilotage OPAH-RU Cayenne du 14 juin 2017

La Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé/spontané

✓ Une forte mobilisation des opérations de RHI pour permettre des améliorations durables du fonctionnement des quartiers et de la qualité de vie des habitants

- Un outil pour traiter les situations d'insalubrité principalement utilisé à Cayenne (34% de l'habitat potentiellement insalubre) et Matoury (21%).

Consommations	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AE (engagements en millions d'euros)	4,9	3	3,4	5,6	3,3	1,8	3,5	2,5
CP (crédits de paiement en millions d'euros)	1,1	5,5	6	5,07	6,2	2,9	3,4	3,5
Sites en cours de traitement	18	18	18	15	7	8	8	9
Logements insalubres estimés sur le périmètre RHI	5500	5520	5600	5300	2300	2400	2400	2400

Source : CTHH 2018_ rapport logement et aménagement

✓ Vers une finalisation des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)

- Le nombre de RHI en Guyane est passé de 18 en 2010 à 9 en 2017, (dont 8 au sein de la CACL)
- Cette réduction des RHI s'explique d'une part par la réduction importante des crédits accordés aux RHI, et d'autre part, en raison du coût très élevé de ces opérations qui nécessitent trois fois plus de moyens financiers que les opérations de construction de logements. Par ailleurs, les partenaires soulignent les délais d'exécution anormalement longs (temps d'articulation trop importants entre la phase pré-opérationnelle et opérationnelle)

Commune	Sites	Nombre d'opérations	Avancement global
Cayenne	Baduel/Vendôme	1	80,00 %
Matoury	Cogneau-Lamirande	2	80,00 %
Matoury	Cotonnière	4	70,00 %
Rémire-Montjoly	Arc-en-ciel	1	90,00 %

Source : Porter à connaissance de l'Etat- juin 2018



Parc privé et habitat spontané

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une mobilisation des outils réglementaires d'amélioration du parc privé (OPAH- RU, ORI, lutte contre la vacance)› De nombreuses opérations de RHI depuis 2011, aujourd'hui en cours de finalisation	<ul style="list-style-type: none">› Une part importante de logements insalubres› Une part importante de logements vacants au sein du parc privé› Des phénomènes d'indivision qui limitent l'interventions sur les biens vacants› Une réduction importante des financements de la LBU à destination des RHI.
<ul style="list-style-type: none">› La poursuite de l'intervention dans le parc privé par une nouvelle OPAH-RU à Cayenne› Une amélioration de la connaissance du parc privé permettant d'améliorer l'intervention publique, notamment avec la mise en place du PILHI à l'échelle de la CACL› Le développement d'une offre sociale au sein du parc privé via le conventionnement	<ul style="list-style-type: none">› Poursuite de l'extension de l'habitat spontané, consommateur d'espace naturel, véritable obstacle à la structuration du territoire et au développement de services (gestion des déchets, transports collectifs)› Renforcement des filières de la promotion illégale
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Renforcer les outils de suivi du parc privé✓ Renforcer les dispositifs de traitement de la vacance✓ Poursuivre des opérations ANAH ambitieuses avec un travail de hiérarchisation des priorités (insalubrité , vacance etc.)✓ Apporter des solutions partagées aux zones d'habitat spontané par une hiérarchisation des niveaux d'intervention	



Parc locatif social

- ✓ **Caractéristiques du parc locatif social**
- ✓ **Gestion du parc social**
- ✓ **Occupation du parc social**
- ✓ **Demandes et attributions**
- ✓ **Synthèse du parc locatif social sous forme de matrice M.O.F.F.**



Caractéristiques du parc locatif social

ATLAS 2017 PARC SOCIAL DE GUYANE – RPLS 2016

EVOLUTION DU PARC SOCIAL

Une concentration de l'offre locative sociale au sein de la CACL

- La Guyane compte 16 356 logements sociaux, dont 64,4% au sein de la CACL
- Un logement social guyanais sur trois se trouve à Cayenne (5 715 LLS)
- En 2016, 10 373 logements locatifs sociaux au sein de la CACL
- Trois communes concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU en raison d'un déficit de logements sociaux :
 - 18,46% à Rémire-Montjoly
 - 23,07% à Matoury (exemption, car nouvelle commune entrante dans le dispositif)
 - 13,36% à Roura (exemption, car nouvelle commune entrante dans le dispositif)

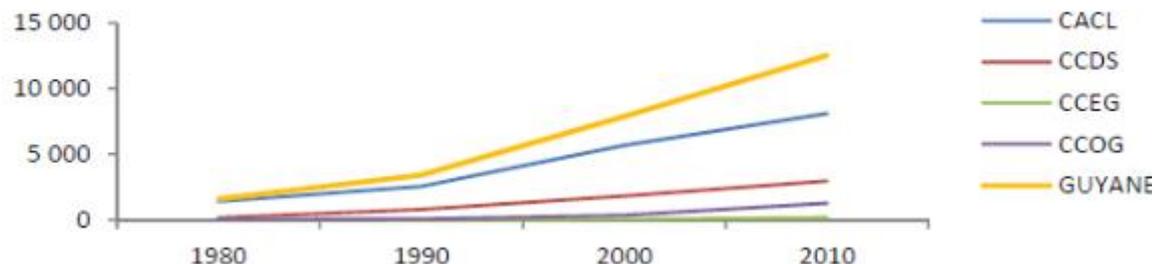
Communes	Nbre 2016
Cayenne	5 640
Macouria	1 757
Matoury	1 694
Montsinéry-Tonnegrande	80
Rémire-Montjoly	1 107
Roura	95

Une forte croissance du parc social depuis 2012 au sein de la CACL

- Une croissance de + 6,7% de logements locatifs sociaux depuis 2012 dans la CACL
- Une forte croissance du parc social depuis 2012 dans les communes de Montsinéry-Tonnegrande (+41,4% par an) et Macouria (+29,5% par an)
- Une forte croissance du parc social qui s'observe également à l'échelle de la Guyane et dans l'Ouest Guyanais (entre 2000 et 2016 une augmentation moyenne annuelle du parc social de +17,5%).
- Une croissance du parc locatif social à mettre en lien avec l'essor de la croissance démographique entre 1990 et 2010 qui amène à une augmentation de la demande en logement

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux en Guyane et par EPCI entre 1980 et 2010

Sources : AUDeG 2017



Source: Atlas 2017 parc social de Guyane



Caractéristiques du parc social

ANNÉES DE MISE EN LOCATION

- ✓ **La mise en location des logements sociaux est très variables**
 - › 1 072 logements sociaux mis en location à Macouria entre 2005 et 2014
 - › 622 logements sociaux mis en location à Cayenne depuis 2015
 - › 457 logements sociaux mis en location avant 1990 à Rémire-Montjoly et 1 778 à Cayenne

Communes	Date de mise en location des logements					Total
	Avant 1990	De 1991 à 2004	De 2005 à 2014	Depuis 2015	NR	
Macouria	53	342	1072	269	86	1822
Montsinéry-Tonnegrande	0	24	56	86	0	166
Cayenne	1778	2453	1355	622	0	6208
Rémire-Montjoly	457	100	373	470	0	1400
Matoury	73	1253	261	60	30	1677
Roura	5	30	60	0	95	95



Caractéristiques du parc locatif social

ATLAS 2017 PARC SOCIAL DE GUYANE

La gestion du parc social

3 bailleurs sociaux actuellement en Guyane

SIGUY

- Premier bailleur social de Guyane avec 8 306 logements (en 2016)
- Actuellement sous procédure CGLLS, soit une production restreinte jusqu'en 2020

SIMKO

- Créée en 1967 afin de bâtir la ville de Kourou en lien avec le développement de l'activité spatiale.
- Un parc de 5 176 logements, soit 32% du parc social

SEMSAMAR

- implantée en Guyane depuis 2005
- Un parc de 2 874 logements, soit 18% du parc, majoritairement situé au sein de la CACL

Et l'installation prochaine d'une coopérative HLM en Guyane



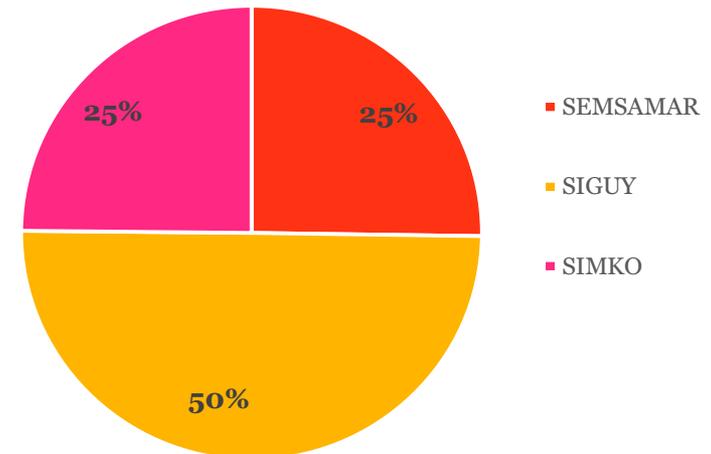
Caractéristiques du parc social

LA GESTION DU PARC SOCIAL

Répartition du parc social entre les trois bailleurs de la CACL

- › SEMSAMAR gère la totalité du parc social de Roura et 73,2% du parc social de Matoury
- › SIGUY gère 70,6% du parc social de Cayenne
- › SIMKO gère 51,8% du parc social de Montsinéry-Tonnegrande et 51,% du parc de Rémire-Montjoly

Répartition du parc par bailleur dans la CACL



Communes	Nombre de logement locatif social par bailleurs			
	SEMSAMAR	SIGUY	SIMKO	Total
Macouria	596	436	790	1822
Montsinéry-Tonnegrande	18	62	86	166
Cayenne	599	4380	1229	6208
Rémire-Montjoly	333	347	720	1400
Matoury	1227	450	0	1677
Roura	95	0	0	95



Caractéristiques du parc social

ATLAS 2017 PARC SOCIAL DE GUYANE – RPLS 2016

TYPLOGIE ET ANCIENNETÉ

Taille

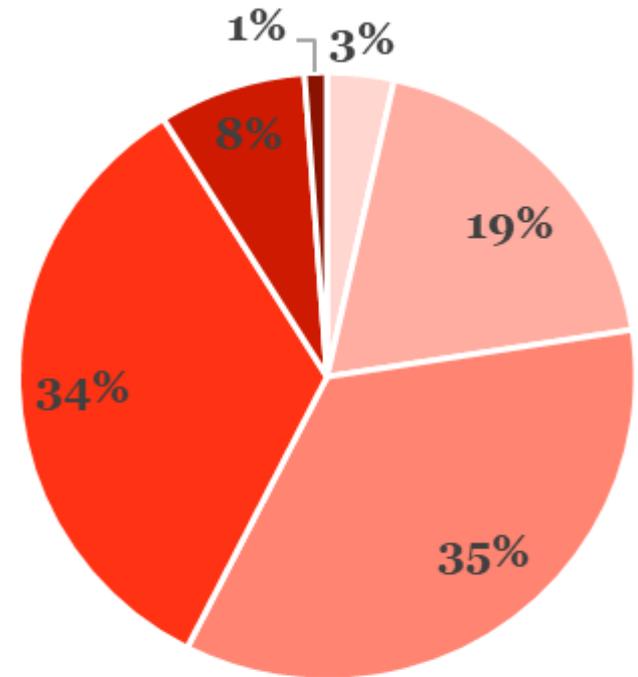
- Une offre importante en logements de taille moyenne (69% de T3 et T4)
- Peu de petits logements : seulement 3% de T1

Ancienneté

- Un parc récent : 23 % du parc de la CACL construits entre 2012 et 2016
- Une concentration du parc le plus ancien à Cayenne : 15,6% du parc construits entre 2012 et 2016 et 24% du parc avant 1990

Forme urbaine

- Une majorité de logements collectifs, (83,5%)
- 60% du parc collectif de la CACL se situe à Cayenne



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 ■ T6



Caractéristiques du parc social

TYPOLOGIE

Des logements collectifs concentrés à Cayenne et Macouria

- › 5 432 logements sociaux collectifs à Cayenne soit 87,5% du parc social de la commune
- › 1 1107 logements sociaux collectifs à Macouria soit 60,8% du parc social de la commune

Communes	Typologie			
	Collectif	Individuel	Mixte	Total
Macouria	1107	366	349	1822
Montsinéry-Tonnegrande	24	56	86	166
Cayenne	5432	491	285	6208
Rémire-Montjoly	503	465	432	1400
Matoury	691	314	672	1677
Roura	35	60	0	95

Une offre importante de T3 et T4

- › 3 969 logements sociaux en T3
- › 3 808 logements sociaux en T4

	Taille des logements					Total
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
Macouria	7	327	717	618	151	1822
Montsinéry-Tonnegrande	0	12	36	95	23	166
Cayenne	355	1234	2170	1977	479	6208
Rémire-Montjoly	28	295	417	455	204	1400
Matoury	5	273	589	628	155	1677
Roura	0	20	40	35	0	95



Caractéristiques du parc social

ATLAS 2017 PARC SOCIAL DE GUYANE – RPLS 2016
FINANCEMENT

Une tendance à la baisse de la Ligne Budgétaire Unique (LBU), principal financement de la politique du logement social en Outre-Mer

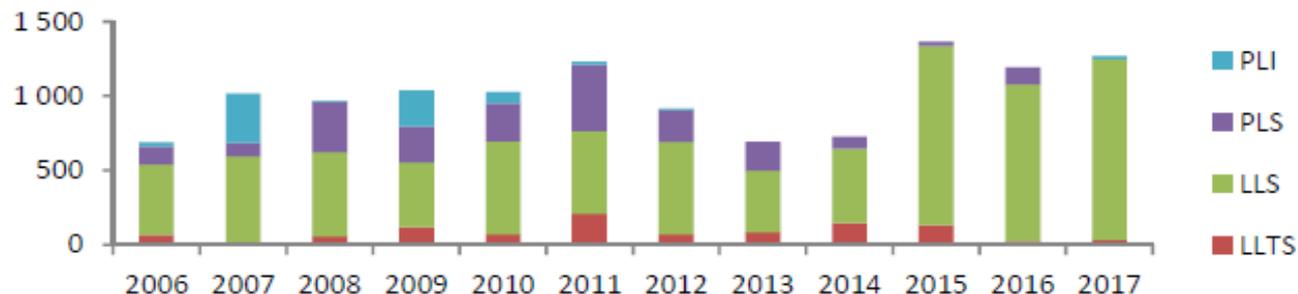
- Une tendance à la baisse de la LBU depuis 2015 : 38,9M€ en 2017 contre 49,4M€ en 2015

Une Ligne Budgétaire Unique qui finance majoritairement les logements LLS, en contradiction avec les ressources de la population

- En 2017 : la LBU finance 1 267 logements sociaux neufs, dont seulement 2,3% de LLTS (soit 30 logements).
- Les bailleurs sociaux soulignent le manque structurel de LLTS à destination des ménages les plus fragiles qui s'explique notamment par le manque de financements de ce produit de logement, et donc la difficulté pour les bailleurs à équilibrer les opérations.
- Une nouvelle aide de la CTG est en cours de validation afin de favoriser la production de LLTS pour répondre aux besoins des ménages : 5000€/LLTS pour une enveloppe globale de 200 000€.

Nombre de logements agréés et financés par la LBU depuis 2006

Source : DEAL Guyane AUCL 2018





Caractéristiques du parc social

FINANCEMENT

- ✓ **Une majorité de financement LLS-PLS dans les communes de la CACL**
 - › 4 038 LLS à Cayenne, soit 65,0%
 - › 1 516 logements à Matoury, soit 90,4% de LLS dans le parc social
- ✓ **La part de financement est la plus variée à Cayenne**
 - › 65,0% de LLS – PLS
 - › 22,7% de LLTS
 - › 6,6% ILM et autres
 - › 4,1% de Libre PLI et PLI
- ✓ **95 logements locatifs sociaux à Roura**
 - › Dont 60 LLTS soit 63,2% du parc social

Communes	Nombre de logements financés					Total
	LLS et PLS	LLTS	Autres et ILM	LLS LLTS	Libre PLI/PLI	
Macouria	1572	133	29	88	0	1822
Montsinéry-Tonnegrande	78	2	0	86	0	166
Cayenne	4038	1407	410	101	252	6208
Rémire-Montjoly	1143	209	48	0	0	1400
Matoury	1516	0	0	161	0	1677
Roura	35	60	0	0	0	95



Caractéristiques du parc social

ATLAS 2017 PARC SOCIAL DE GUYANE – RPLS 2016

LA VACANCE

Une vacance élevée au sein du parc social surprenante dans un contexte de marché locatif relativement tendu

- Au sein de la CACL, un taux de vacance de plus de trois mois de 6,3%
- A Macouria, la vacance de plus de trois mois atteint 22,1%, tandis qu'elle n'est que de 2,8% à Cayenne
- Des taux de vacances élevés que l'on observe normalement dans les zones relativement détendues alors que la Guyane est intégrée à la zone B1

Une vacance technique en raison du retard dans la livraison et les attributions de logements

- Les acteurs du parc social s'accordent pour souligner le retard fréquent dans la livraison des logements (retard des travaux de finition, de mise en service EDF) et longueur des processus d'attribution des logements qui retardent les mises en location et augmentent le taux de logements vacants.

Vacance par commune au 1er janvier 2016

Sources : RPLS 2016*

	Loué	Vacant	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 3 mois
CACL	9 669	872	9,0%	6,3%
Cayenne	5 468	247	4,5%	2,8%
Macouria	1 353	404	29,9%	22,1%
Matoury	1 669	117	7,0%	5,1%
Montsinéry-Tonnégrande	63	17	27,0%	1,6%
Rémire-Montjoly	1 031	77	7,5%	6,4%
Roura	85	10	11,8%	7,1%

Source : Atlas 2017 parc social de Guyane – Audeg



Caractéristiques du parc social

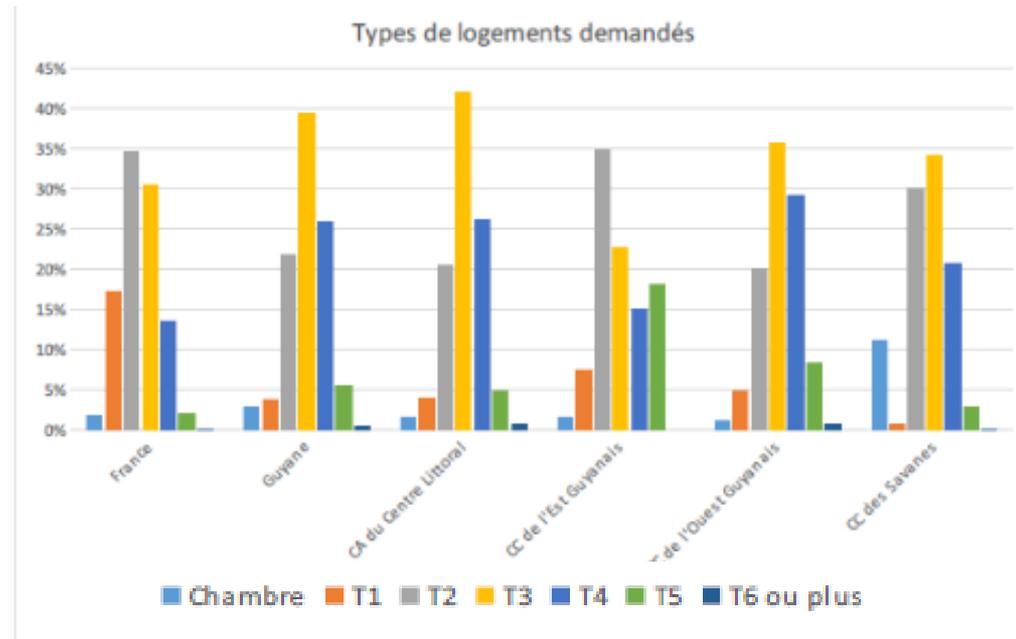
LA DEMANDE

Un concentration de la demande au sein de la CACL

- 7414 demandes en Guyane en 2015
- 64% des demandes de la Guyane concernent la CACL

Motifs de la demande

- Le caractère inhabitable du logement actuel ou son coût trop élevé sont les principaux motifs de la demande.
- Les T3 et T4 sont principalement demandés (65% des demandes)
- La demande concernant les grands logements est marginale, alors que 13% des demandeurs sont de grands ménages (5 personnes ou plus)



Caractéristique des demandeurs

- Le revenu mensuel moyen d'un demandeur actif est de 1 492€ contre 1 632€ à l'échelle nationale
- Le constat d'une ancienneté importante pour les demandes de logements en lien avec les délais longs d'obtention d'un logement locatif social, bloquant le parcours résidentiel

Motifs de refus

- La localisation du logement éloigné des bassins d'emplois et des centres administratifs en raison du manque de transports en commun et de la faible motorisation des ménages

Répartition de la demande par composition du ménage fin décembre 2015

EPCI	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	Demande totale de logements
CA du Centre Littoral	1228	1223	1030	655	375	165	84	4814
CC de l'Est Guyanais	21	15	12	5	7	4	-	66
CC de l'Ouest Guyanais	256	293	262	184	165	144	76	1522
CC des Savanes	529	241	98	67	39	25	6	1012
Guyane	2034	1772	1402	911	586	338	166	7414



Caractéristiques du parc social

LA DEMANDE

Dans toutes les communes de la CACL, une demande orientée majoritairement vers les moyennes typologies (T3-T4)

- Dans chacune des communes de la CACL, 50% des demandes concernent un T3 ou un T4

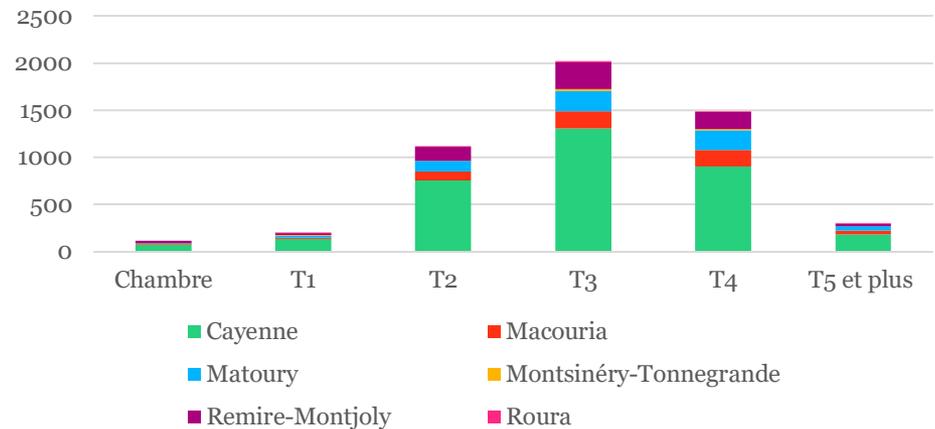
Une concentration des demandes en petites typologies à Cayenne, en adéquation avec la typologie de l'offre au sein de la commune

- 6% des demandes à Cayenne concernent une chambre ou bien un T1

Une concentration des demandes en grandes typologies à Macouria et Matoury

- Plus de 7% de la demande à Macouria et matoury concernent un grand logement (T5 ou plus)

Typologies des logements demandés par communes



	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Cayenne	73	134	752	1305	903	183
Macouria	9	15	95	182	176	39
Matoury	7	22	116	219	207	45
Montsinéry-Tonnegrande	2	2	3	16	16	1
Remire-Montjoly	24	21	146	287	181	31
Roura		3	9	12	6	1



Caractéristiques du parc social

LA DEMANDE

Une tension forte sur le parc locatif social

- Seulement 7,2% des demandes satisfaites au sein de la CACL en 2016
- Certains ménages attendent une attribution depuis 5 à 10 ans (2% des demandeurs)

Une rotation faible au sein du parc locatif social

- La demande de logement social concerne essentiellement des personnes ne résidant pas déjà dans le parc social
- 46% des ménages locataires du parc social occupent leurs logements depuis plus de huit ans
- D'anciens loyers peu élevés peuvent expliquer le faible taux de rotation ainsi que les difficultés rencontrées lors du relogement du PDRU.

Un phénomène de suroccupation des logements en raison du manque structurel de logements et des ressources des ménages

- Les partenaires constatent régulièrement des inadéquations entre les demandes déposées et la composition réelle du ménage : certaines grandes familles demandent un T2 ou un T3 pour éviter les loyers plus élevés des grandes typologies mais également pour orienter les demandes vers les logements les plus nombreux du parc social et ainsi augmenter les chances d'obtention d'un logement.
- Une étude réalisée par la Caisse des Dépôts en 2018 révèle que 50% des logements sociaux sont suroccupés en Guyane, contre 35% à La Réunion et 17% en France Métropolitaine



Caractéristiques du parc social

LES LOYERS DU PARC SOCIAL

Des loyers locatifs sociaux équivalent aux départements et Région d'Outre-Mer

- Un loyer moyen de 6,30€/m² dans le parc locatif social guyanais, contre 6€ en Guadeloupe et 5,50€/m² en France métropolitaine
- Un loyer élevé dans le parc locatif guyanais qui s'explique par le caractère récent du parc et la part importante de logements intermédiaires (notamment à Kourou pour loger la main d'œuvre du Centre Spatiale Guyanais).
- Loyer moyen d'un T1 :
 - 142€ pour un LLTS
 - 217€ pour un LLS
 - 367€ pour un logement PLI
- Loyer moyen d'un T3 :
 - 313€ pour le LLTS
 - 414€ pour un LLS

Des loyers élevés entraînant de nombreuses situations d'impayés

- 1 400 dossiers déposés 2017 auprès de la DJSCS Guyane



Caractéristiques du parc social

LA GESTION DES ATTRIBUTIONS DU PARC SOCIAL

Fonctionnements des attributions / bonnes pratiques

- Un **enregistrement physique de la demande** pratiqué par les bailleurs sociaux dans 3 guichets d'enregistrement sur le territoire de la CACL (Siguy, Simko, Semsamar), et par les communes en mairie.
- La **structuration en cours d'un lieu unique** d'enregistrement à l'échelle de la CACL (en partenariat avec l'ADIL).
- Un **bon niveau d'information** délivré lors de l'accueil des demandeurs.
- Des **critères de sélection des candidats réglementaires** et une **présentation systématique de 3 dossiers en CAL**.
- Des réflexions en cours sur les risques de fragilisation de certaines résidences à l'attribution de ménages modestes.

Principales contraintes pour l'accès au logement social à la CACL (sources : entretiens avec les 3 bailleurs sociaux, Atlas du logement social, Audeg 2017)

- **Liées à l'information et l'enregistrement :**
 - Des demandeurs qui connaissent mal les conditions et procédures d'attribution de logements sociaux, ou qui ne connaissent pas leur éligibilité au logement social
 - Des déclarations erronées, une incomplétude des dossiers ou des dossiers doublons constatés dans le SNE
 - Des demandeurs qui ne renouvellent pas leur demande de logement annuellement
- **Liées à la situation du ménage :**
 - Des ménages aux ressources jugées trop modestes pour entrer dans le logement social
 - Un certain nombre de ménages en situation administrative irrégulière sur le territoire : tout candidat au logement social doit être de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement en France
- **Liées au système d'attribution :**
 - Des demandeurs découragés par les délais d'attente
 - Des demandeurs qui refusent les logements proposés (jusqu'à 1 demande sur 3 d'après certains bailleurs) pour des raisons de localisation (éloignement)
- **Liées à la mobilité dans le parc :**
 - Un enjeu important de libération des logements (par les ménages en sous occupation et dépassant les plafonds de ressources). Le logement social étant vu en Guyane comme « une fin en soi » et non comme une étape dans le parcours résidentiel (*Atlas du logement social, Audeg 2017*).



Caractéristiques du parc social

LA GESTION DES ATTRIBUTIONS DU PARC SOCIAL

Des stratégies d'attributions à co-construire

Une nécessité de mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de rédiger la Convention Intercommunal d'Attribution (CIA) pour définir de manière partenariale les grands objectifs en matière d'attributions de logements locatifs sociaux.

- Une **Conférence Intercommunale du Logement** pour définir la stratégie pour le rééquilibrage social et territorial de l'agglomération.
- La **Convention Intercommunale d'Attribution** pour définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande** pour définir les orientations pour un service d'accueil et d'information du demandeur de logement social et l'organisation de la gestion partagée de la demande, avec la **mise en place d'un lieu unique d'accueil et d'enregistrement** afin de garantir la délivrance d'une information et d'un service harmonisé pour l'ensemble des demandeurs.



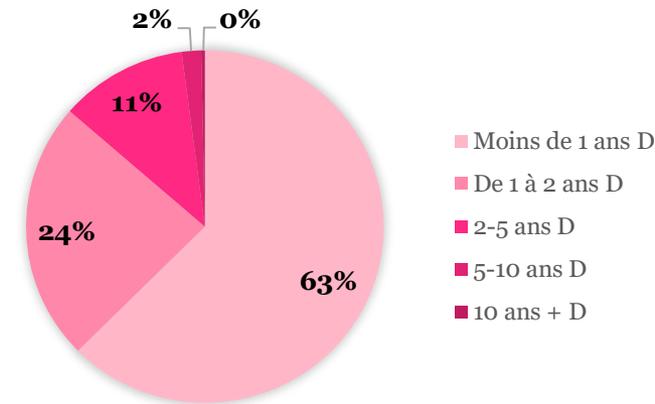
Caractéristiques du parc social

L'ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE

Une demande d'ancienneté moyenne de 14 mois sur la CACL

- › Au 31 décembre 2017, 63% de la demande a moins d'un an dont plus de la moitié sont recensés à Cayenne
- › Des demandes actives pour autant anciennes avec 698 demandes qui ont plus de 2 ans d'ancienneté soit 13%
- › 17 demandes actives qui ont plus de 10 ans

ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE
AU SEIN DE LA CACL EN 2016



Des délais d'attribution moyennant les 13 mois

	Moins de 1 ans		De 1 à 2 ans		2-5 ans		5-10 ans		10 ans +	
	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions
Cayenne	2068	260	815	38	388	31	65	2	14	1
Macouria	328	85	128	27	55	19	5	2	0	1
Matoury	371	12	154	5	80	4	11	1	0	0
Montsinéry-Tonnegrande	30	69	9	14	1	9	0	2	0	1
Remire-Montjoly	457	99	139	78	80	38	11	6	3	1
Roura	26	NR	3	NR	2	NR	0	NR	0	NR
CACL	3280	525	1248	162	606	101	92	13	17	4

Note méthodologique : précaution dans la lecture des données qui ne représentent que partiellement la réalité de la demande et des attributions.



Caractéristiques du parc social

LA DEMANDE SELON L'ÂGE

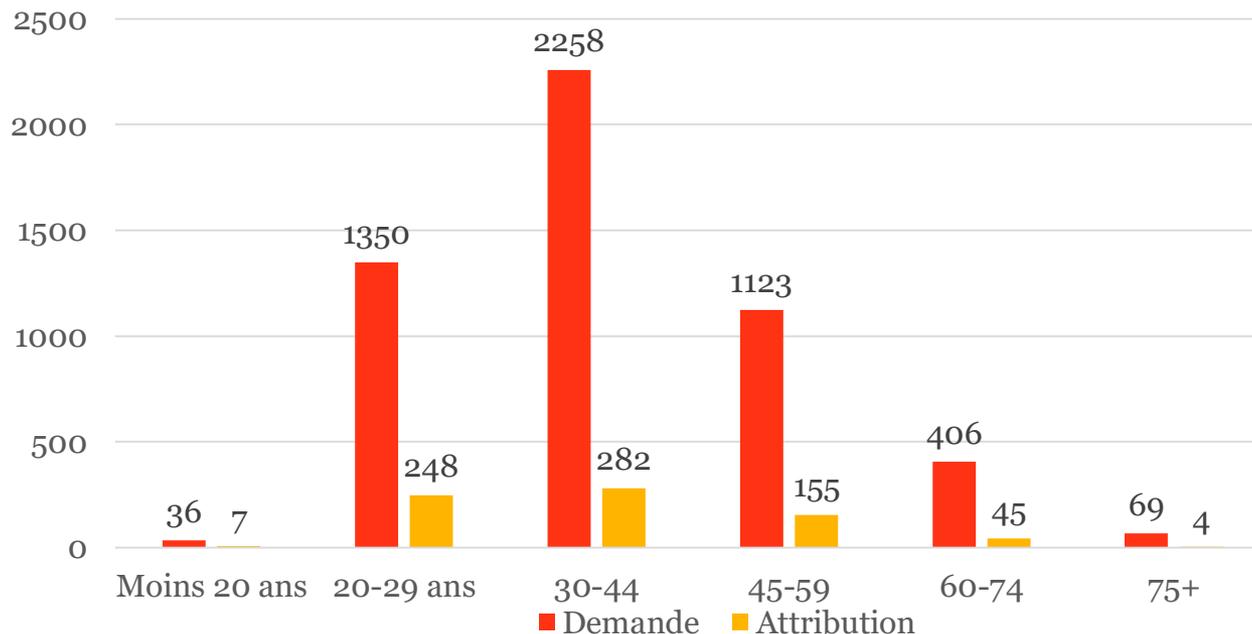
La demande selon l'âge

- > 43% de la demande concerne les 30-44 ans
- > 26% les 20-29 ans
- > 21% les 45-59 ans

Les attributions selon l'âge

- > 38% des attributions concernent les 30-44 ans
- > 33% les 20-29 ans

La demande en fonction de l'âge des demandeurs et des attributaires pour la CACL





Caractéristiques du parc social

LA DEMANDE SELON L'ÂGE

✓ Détails de la demande et des attributions selon l'âge pour chaque commune

- › Les données ne sont pas exploitables pour la commune de Roura
- › 1 424 demandes de 30-44 ans ont été réencensées en 2017 sur la commune de Cayenne

	Moins de 20 ans		20-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 et +		Total	
	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions
Cayenne	25	5	810	103	1421	101	755	54	288	25	50	2	3349	236
Macouria	3	1	177	58	228	45	86	16	21	3	1	1	516	108
Matoury	2	0	158	10	278	6	136	3	38	2	4	0	616	18
Montsinéry-Tonnegrande	1	0	7	23	15	39	136	22	2	2	0	0	161	64
Remire-Montjoly	5	1	185	54	305	91	126	47	56	13	13	1	690	160
Roura	0	NR	13	NR	11	NR	5	NR	1	NR	1	NR	31	NR
CACL	36	7	1350	248	2258	282	1123	155	406	45	69	4	5242	586

Note méthodologique : précaution dans la lecture des données qui ne représentent que partiellement la réalité de la demande et des attributions.



Caractéristiques du parc social

LA DEMANDE SELON LES REVENUS

- ✓ **L'attribution des logements sociaux selon les revenus**
 - › 43,1% des attributions ont lieu vers des ménages ayant des revenus compris entre 1 000 et 2 499 €
- ✓ **Les revenus des demandeurs au sein de la CACL**
 - › **33,4%** des demandeurs ont un revenu de moins de 999 €
 - › 28,8% des demandeurs ont un revenu entre 1 000 et 2 499 €
 - › 4,1% des demandeurs ont un revenu compris entre 2 500 et 3 999 €
 - › **28,5%** des demandeurs ont un revenu de plus de 4 000 €

	Demandes	Total	De 0 à 999 €	De 1000 à 2499 €	De 2500 à 3999 €	Plus de 4 000 €
Cayenne	en cours	3350	1156	877	119	1004
	satisfaites	332	56	148	41	80
Macouria	en cours	516	169	155	20	140
	satisfaites	134	34	51	9	40
Matoury	en cours	616	207	196	26	166
	satisfaites	22	7	6	2	7
Montsinéry-Tonnegrande	en cours	40	14	12	3	9
	satisfaites	95	35	37	5	18
Remire-Montjoly	en cours	690	195	260	49	168
	satisfaites	222	56	105	22	38
Roura	en cours	31	8	12	0	8
	satisfaites	NR	NR	NR	NR	NR
CACL	en cours	5243	1749	1512	217	1495
	satisfaites	805	188	347	79	183



Parc locatif social

MATRICE MOFF (1/2)

Forces

- › Une offre locative sociale dans toutes les communes de la CACL
- › Une production renforcée de l'offre locative sociale ces dernières années en lien avec l'essor de la croissance démographique

- › Profiter de l'élaboration du PLH de la CACL pour fluidifier les parcours résidentiels en développant des produits de logements différents (social, privé, abordable, etc.)
- › Proposer des logements en PSLA pour permettre la libération du parc social par les ménages les moins modestes
- › Définir la territorialisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux en lien avec les OIN

Opportunités

Faiblesses

- › Un manque de logements LLTS à destination des ménages les plus fragiles
- › Une inégale répartition du parc social au sein de la CACL
- › Un manque de mobilité dans le parc
- › Des imprécisions dans les données du SNE limitant la connaissance de la demande de logement social, sa localisation et ses caractéristiques
- › Des loyers plutôt élevés en inadéquation avec les ressources des ménages entraînant de nombreux cas d'impayés
- › Des tailles de logements inadaptées par rapport à la taille des ménages
- › Quelques communes présentant un déficit de logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU
- › Des communes ne disposant que d'une faible visibilité sur le fonctionnement des attributions de LLS

- › Une poursuite de l'extension des zones d'habitat spontané en réponse alternative au manque de logements
- › Un développement du manque de logements LLTS entraînant une absence d'offre pour les ménages les plus fragiles

Menaces



Parc locatif social

MATRICE MOFF (2/2)

Enjeux

- ✓ Accompagner la politique du logement d'une stratégie transversale d'aménagement du territoire (mise en cohérence de la politique du logement avec les bassins d'emploi, le développement des transports en commun et la limitation de l'étalement urbain)
- ✓ Développer la production de logements locatifs sociaux en alternative à l'habitat spontané consommateur d'espace et n'offrant souvent pas les conditions de confort minimum.
- ✓ Veiller à la répartition équilibrée des nouveaux logements locatifs sociaux au sein du territoire et mettre en œuvre une stratégie d'attribution communautaire de logements sociaux pour réduire les tendances à la ségrégation socio-spatiale
- ✓ Veiller à l'entretien du parc social existant afin d'éviter sa dégradation



Caractéristiques des quartiers concernés par le NPNRU



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

Une estimation du nombre et des typologies de logements dans les iris du PDRU2 à prendre avec précaution, du fait notamment des difficultés de recensement de l'habitat spontané.

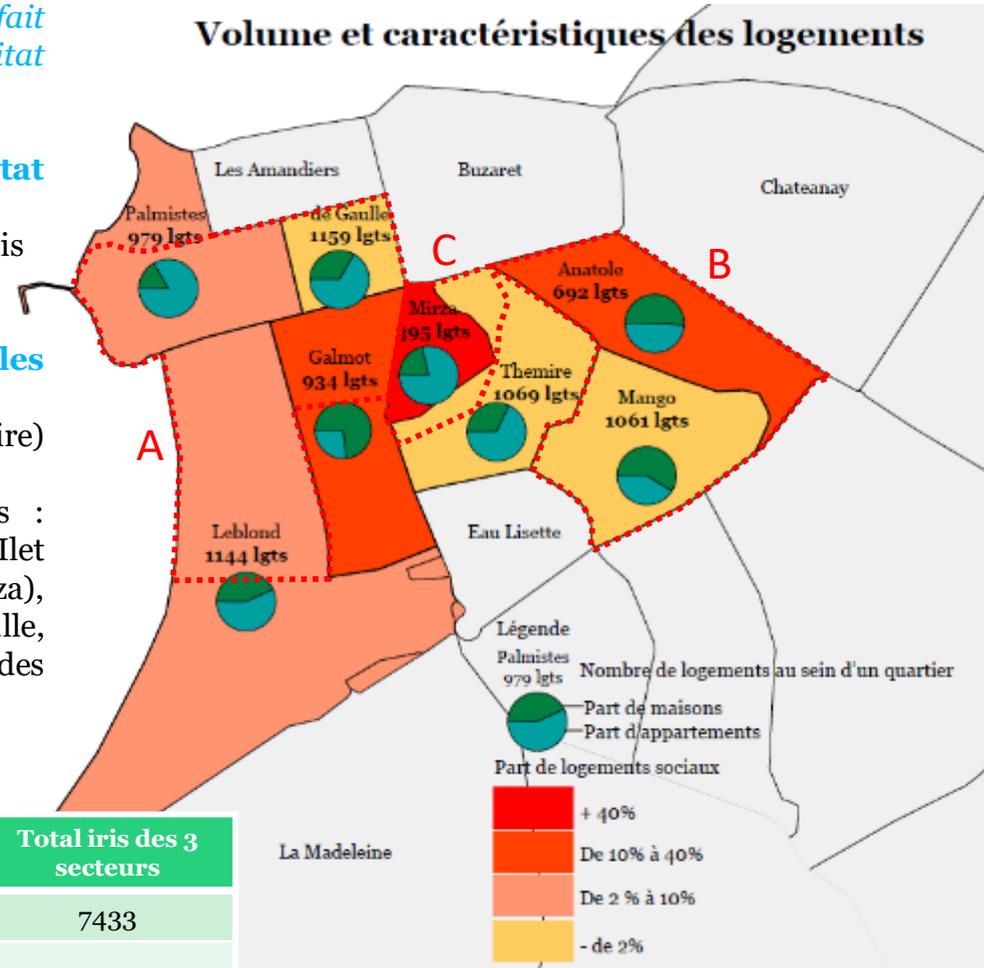
Un NPNRU concerné majoritairement par de l'habitat privé :

- > 7433 logements, soit 35% du parc de logements cayennais
- > Un taux moyen de logement social réduit (env. 16,8%)

Mais qui présente des caractéristiques très variables selon les secteurs :

- > Une part de logements sociaux allant de 0% (ex : Thémire) à 46% (ex : Mirza)
- > Des types d'habitat très variés selon les quartiers : habitation traditionnelle ou construction légère (ex : Ilet Malouin), immeubles de logements sociaux (ex : Mirza), petits collectifs anciens de centre ville (ex : de Gaulle, Palmistes, Galmot), maisons individuelles solides (maçonnerie) (ex : Village Chinois), etc.

Voir photos ci-après.



Source : INSEE, IRIS, RP 2014 Réalisation : Espacité 2018



	A	B	C	Total iris des 3 secteurs
Nbre de logements	4216	1753	1464	7433
Taux de logement social (<i>Atlas 2018, Audeg</i>)	12%	20%	27%	17%
Part de maisons	28,5%	55,7%	61,8%	41%
Part d'appartements	71,5%	44,3%	38,1%	59%



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

Secteur A : Centre-Ville - Village Chinois - Ilet Malouins - Matine



Village Chinois



Centre-Ville



La Matine



Ilet Malouin



Ilet Malouin



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

Secteur B : Mango – Brutus





Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

Secteur C : Mirza - Medan - N'Zilla



N'Zilla



N'Zilla



Médan



Floralies



Le parc privé

Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

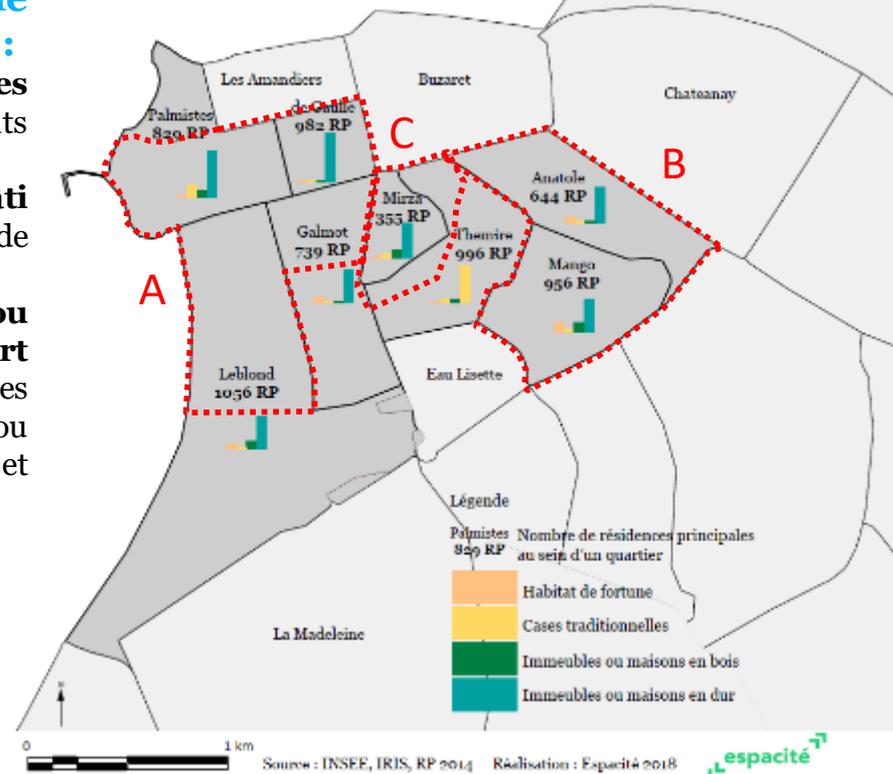
Des quartiers concernés en partie par de l'habitat privé dégradé qui se caractérisent par :

- > Une présence notable de logements insalubres (irrémediables et remédiables) : au moins 538 logements recensés
- > Une aggravation dans le temps de l'état du bâti (conditions climatiques, défauts d'entretien, niveau de finition des logements inégal, etc.)
- > Des logements qui s'avèrent dépourvus ou partiellement dépourvus des conditions de confort dans certains quartiers (pouvant être source de risques sanitaires) : réseau d'assainissement sauvage, partiel ou inexistant ; humidité et insalubrité ; suroccupation et promiscuité ; animaux nuisibles ; etc.



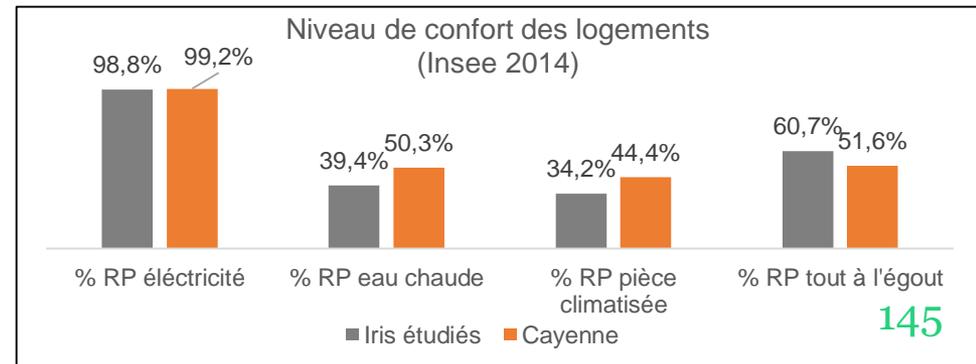
Une incohérence notable entre les données Insee et le recensement du diagnostic social, avec un nombre d'habitations de fortune qui ne s'élève qu'à 255 à l'échelle des 3 secteurs (Insee 2014), alors que le diagnostic social recense quant à lui un minimum de 538 logements insalubres sur un secteur plus restreint.

Volume et caractéristiques des résidences principales



Volume (minimum) de logements insalubres irrémediables
Identifiés dans le cadre du diagnostic social du NPNRU (2017 ; données 2014)

Leblond (A)	200
Ilet Malouin (A)	78
N'Zilla / Faubourg l'Abri (C)	108
Mango / Brutus (B)	152
Total	538



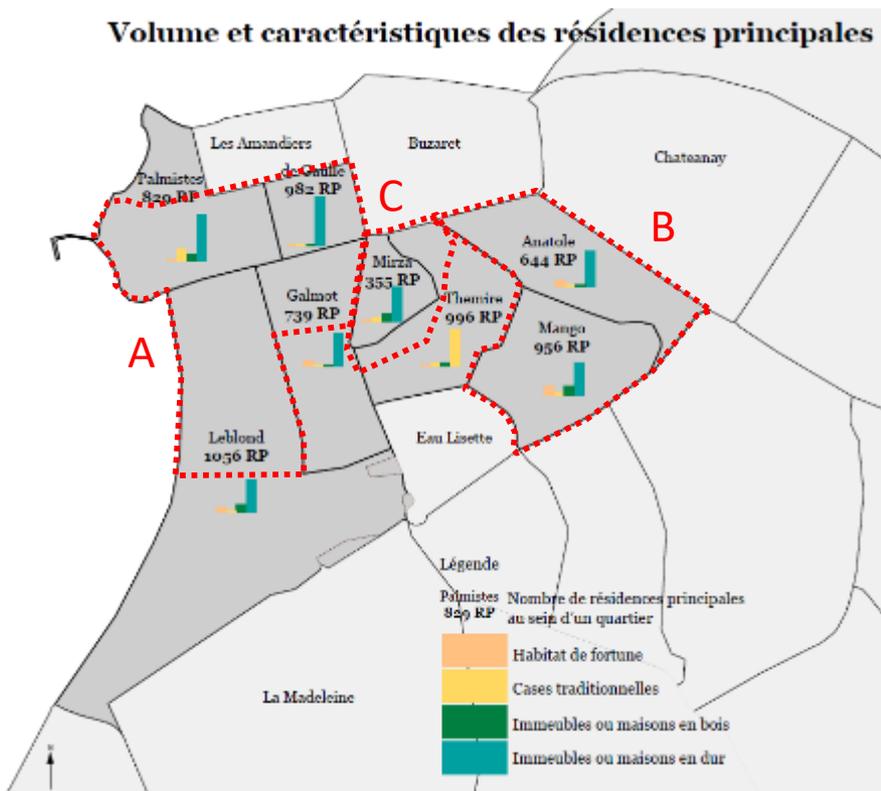


Le parc privé

Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

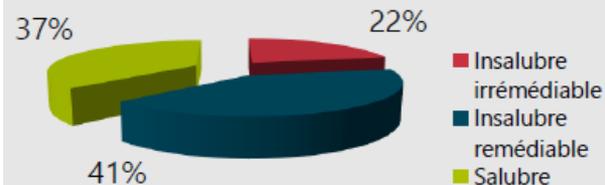
Volume et caractéristiques des résidences principales



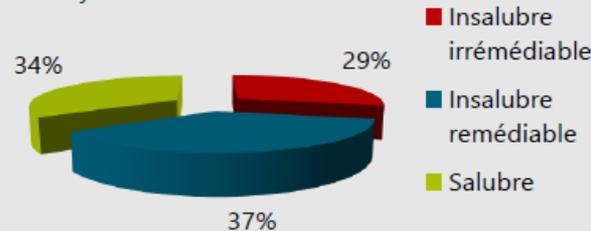
Sources : INSEE, IRIS, RP 2014 Réalisation : Espacité 2018



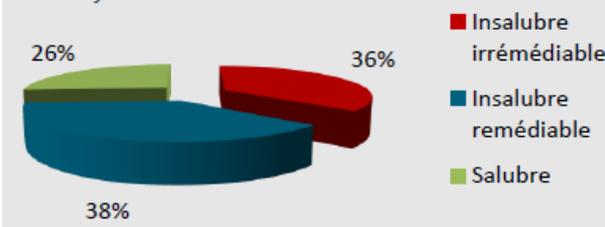
Synthèse de l'état du bâti sur le secteur A



Synthèse de l'état du bâti sur le secteur B



Synthèse de l'état du bâti sur le secteur C



Résultat des enquêtes réalisées dans le cadre du diagnostic immobilier de la ville de Cayenne sur le PDRU2, Egis, C2R, 2018



Des quartiers majoritairement concernés par de l’habitat spontané qui se caractérisent par :

- › Le **développement de l’habitat spontané** (sans droit et/ou sans titre) sous forme de poches au sein de la ville : au moins 410 constructions recensées
- › Un développement plus ou moins rapide de ces poches, qui rend **l’exercice de recensement des situations complexe**
- › Un habitat privé spontané qui joue **un rôle d’accueil des populations modestes et souvent d’origines étrangères** (ex: Leblond, Mango, Thémire). Si la sociologie des occupants peut varier d’un site à l’autre, on constate toutefois des constantes en matière **d’occupation de ces logements** (source : *diagnostic territorial du mal logement en Guyane, DJSCS/DEAL/CTG, 2015*) :
 - › Des familles majoritairement étrangères, en situation régulière, irrégulière ou à droits incomplets
 - › Des familles aux revenus modestes (minima sociaux) ou précaires (« jobs » dans le secteur informel)
 - › Des grandes familles précaires (familles monoparentales, grandes fratries, etc.)
- › **Des « propriétaires »** (source : *diagnostic social du protocole, 2017*) :
 - › qui sont le plus souvent des « marchands de sommeil » ne faisant pas face à leurs obligations d’entretien
 - › des propriétaires bailleurs, plus ou moins désinvestis de leur patrimoine, ou aux faibles ressources
 - › des propriétaires occupants modestes

Volume (minimum) de constructions spontanées <i>Identifiées dans le cadre du diagnostic social du NPNRU (2017; données 2011)</i>	
Centre-Ville / Village Chinois / Ilet Malouin / Leblond	202
N’Zilla / Faubourg l’Abri	20
Mango / Brutus	168
Total	410

Secteurs	Iris	Part de pop. étrangère
Secteur A	Palmiste	35,2%
	Leblond	47,5%
	de Gaulle	44,5%
	Galmot	39,1%
Secteur B	Anatole	37,9%
	Mango	51,7%
Secteur C	Mirza	18,1%
	Themire	45,2%



Un parc social relativement réduit (env. 16,8% sur l'ensemble des iris concernés par le NPNRU), majoritairement financé en LLS, et concentré dans les quartiers suivants :

Secteurs	Quartiers / programmes	LLTS	LLS	PLS	PLI	SAAL S	ILM	Total	Situé dans le périmètre opérationnel NPNRU
A	Rénovation Urbaine	172	197			88		457	non
	Les Bégonias	4						4	oui
	Diffus - de Gaulle	11		7			7	25	non
	Diffus - Centre Ville		9	15				24	oui
B	Jacarandas		142					142	oui
	Mango		24					24	oui
	Cœur de Wassai		80					80	oui
	Raban		68					68	oui
	Cœur de Bambou		34					34	oui
C	Floralies		103					103	oui
	Mirza	97				40		137	oui
	Médan Oyanas		151					151	non
Total NPNRU Cayenne		284	808	22		128	7	1249	616

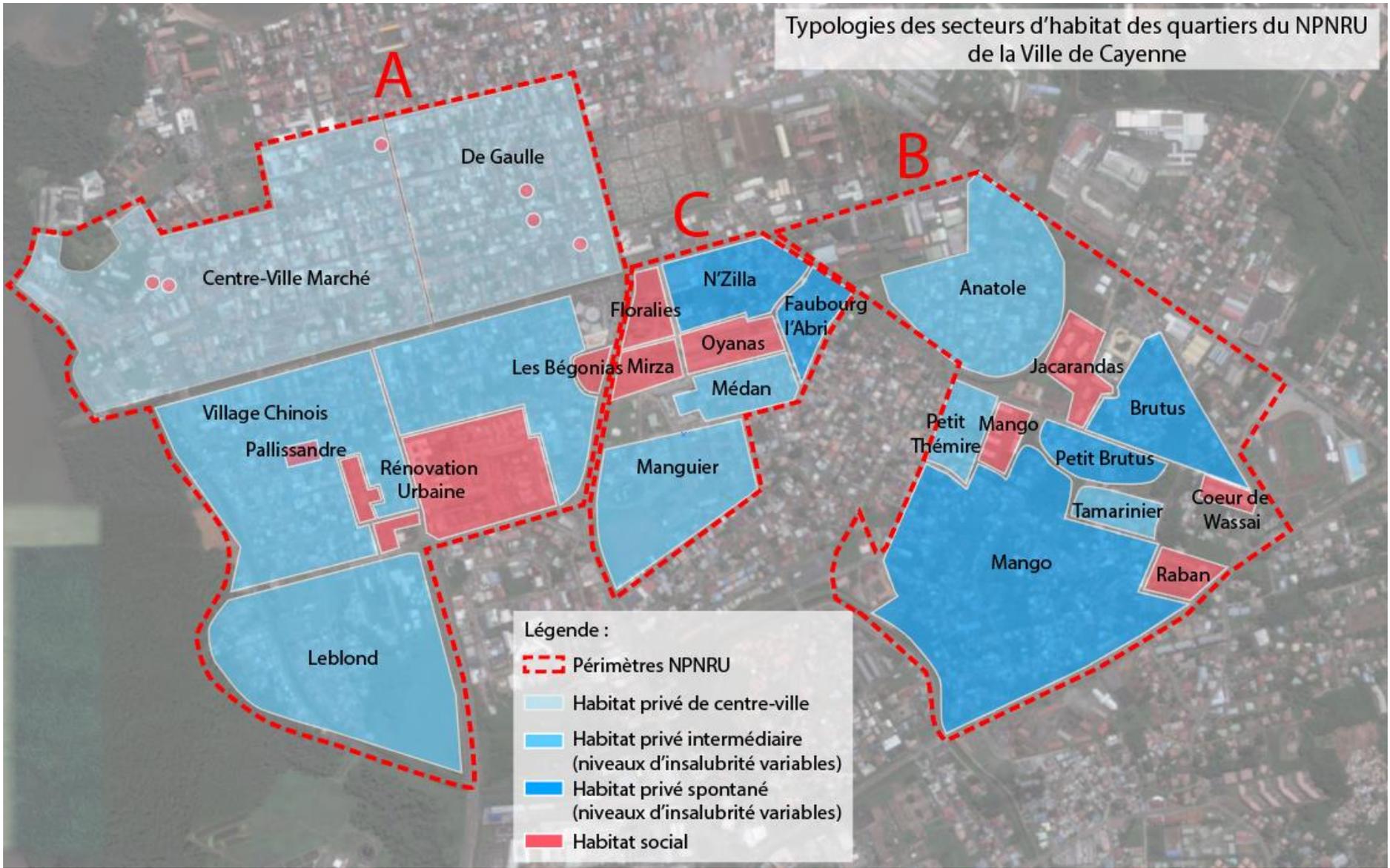
Sources : Atlas du parc social de Guyane, Audeg 2018



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

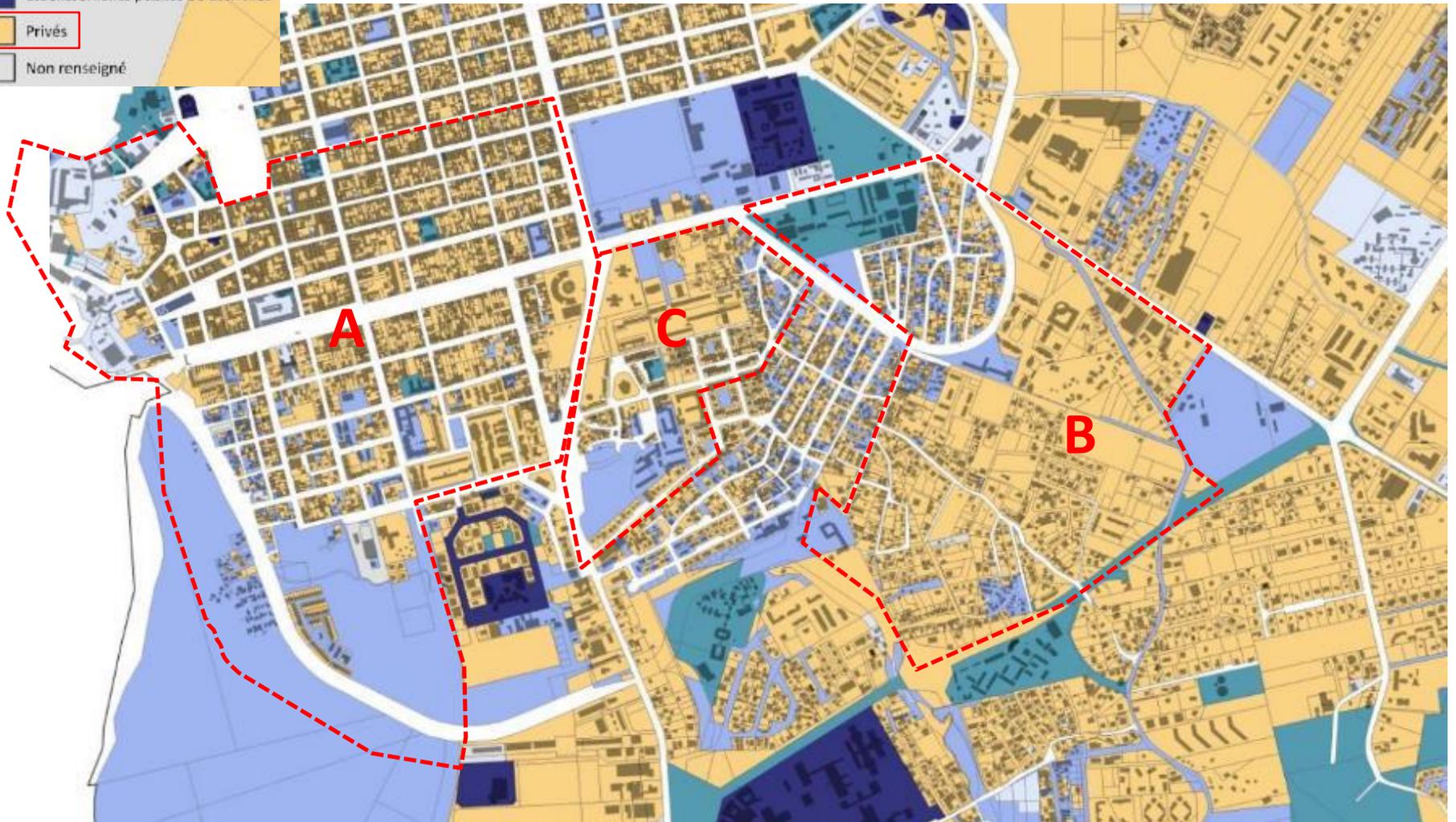
Carte de synthèse des typologies d'habitat dans les NPNRU



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

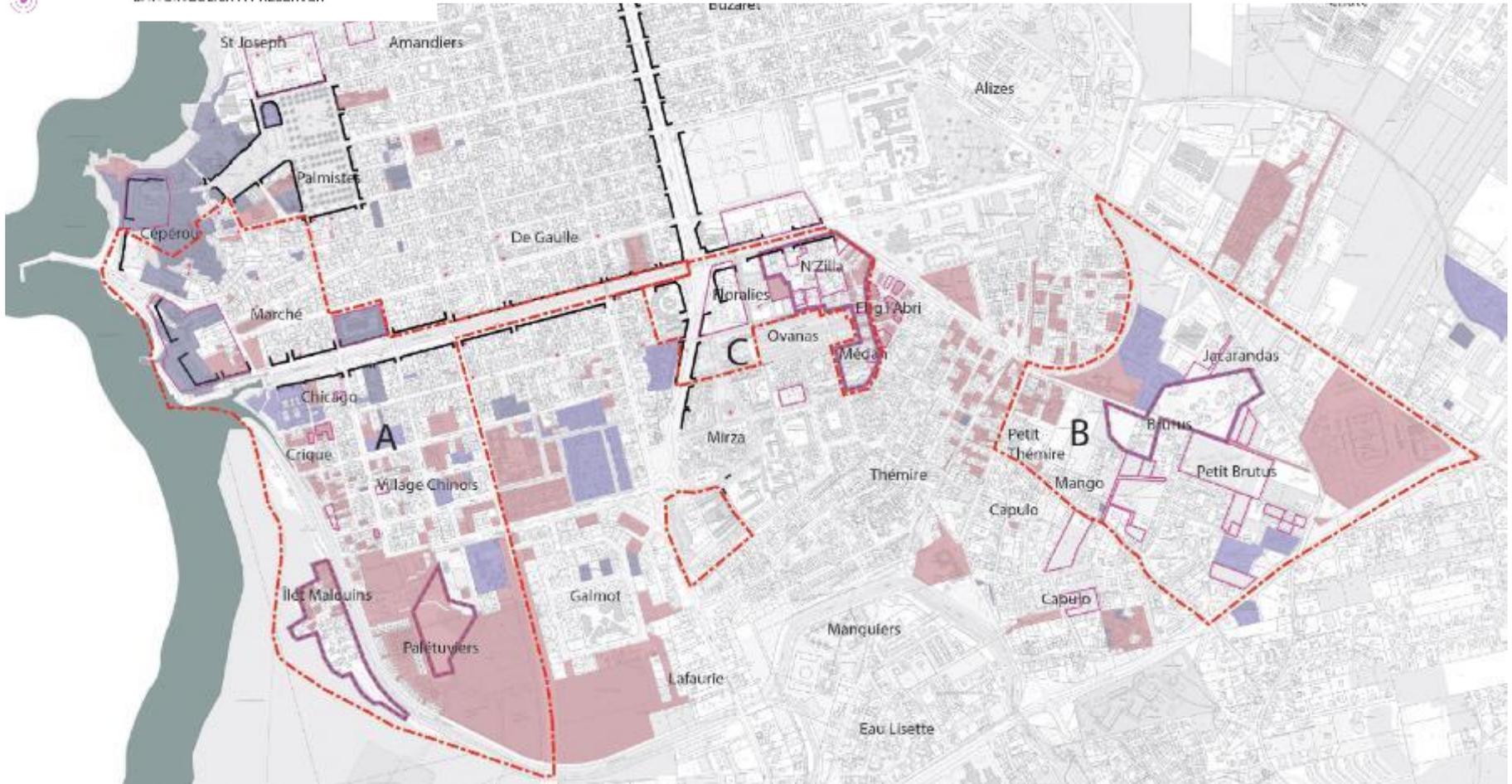
Dureté foncière



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements Dureté foncière

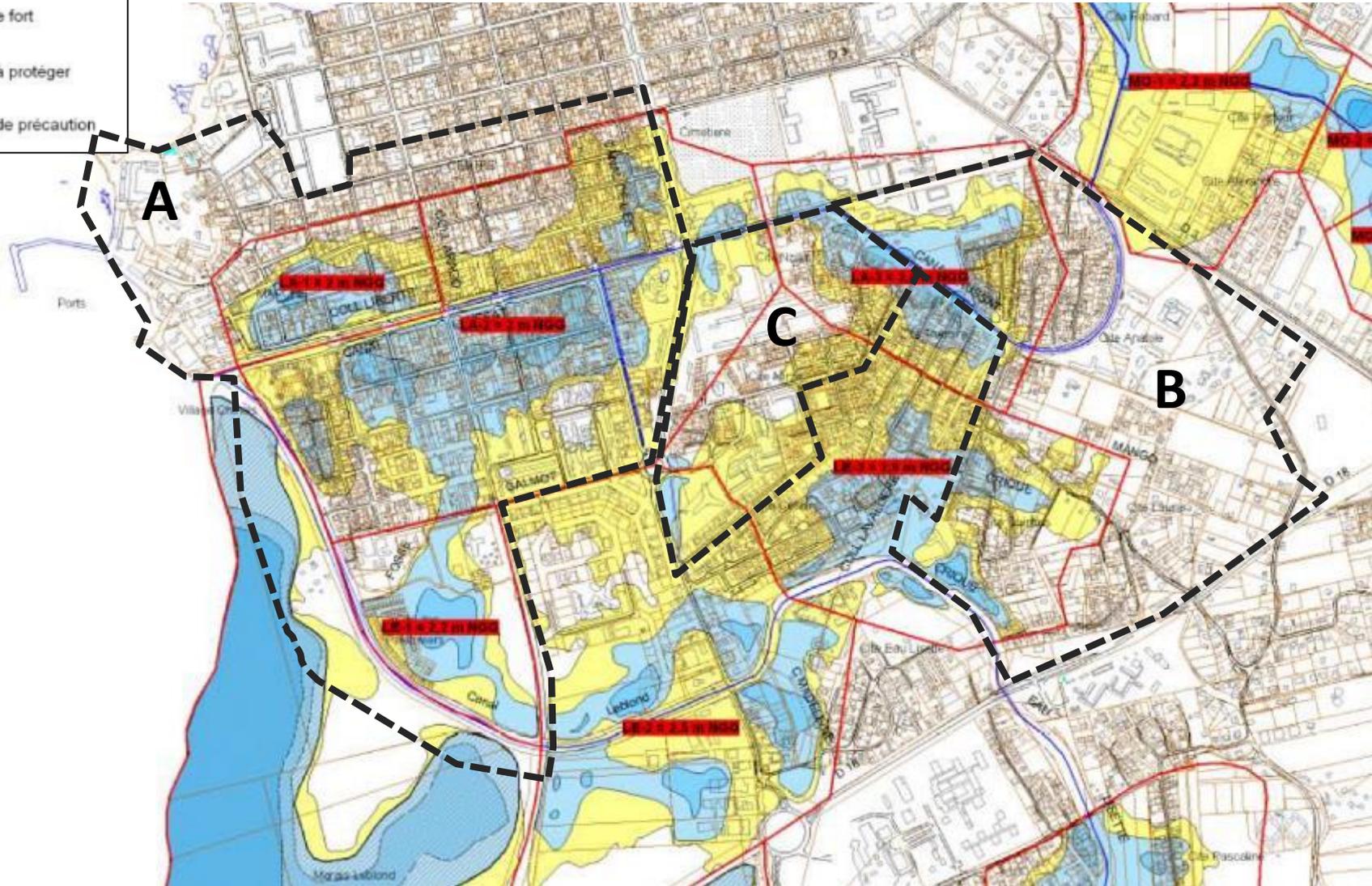
- FONCIER VILLE
- FONCIER BAILLEUR
- FONCIER PUBLIC AUTRE
- POTENTIEL FONCIER EXPLOITABLE
- ZONES D'HABITAT INSALUBRE IRREMIABLE
- FRONT URBAIN BATI A RENFORCER
- BATI SINGULIER A PRESERVER



Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements Risques inondations

LEGENDE

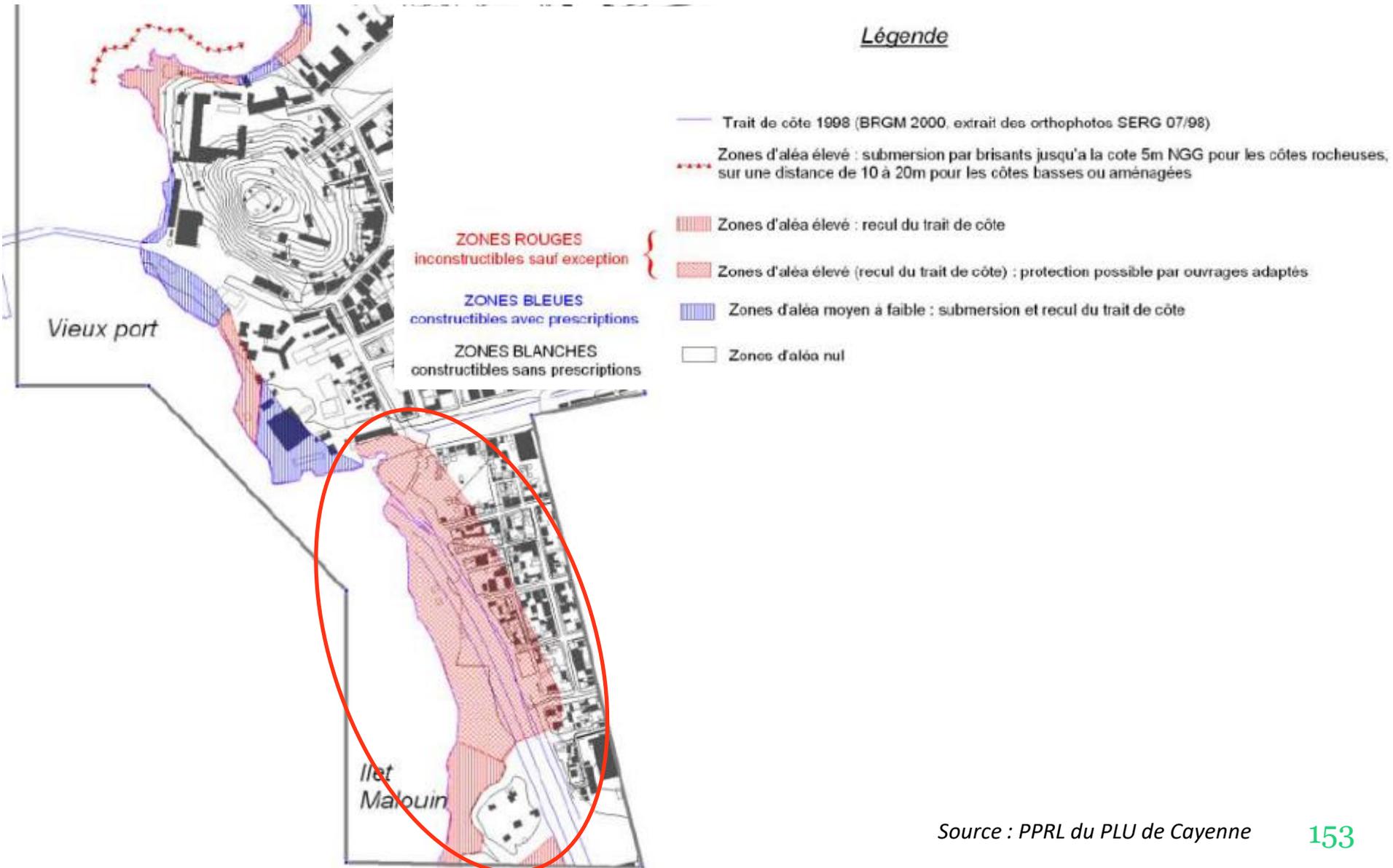




Le NPNRU de Cayenne

Les caractéristiques du parc de logements

Risques naturels littoraux – Zoom secteur A Ilet Malouin





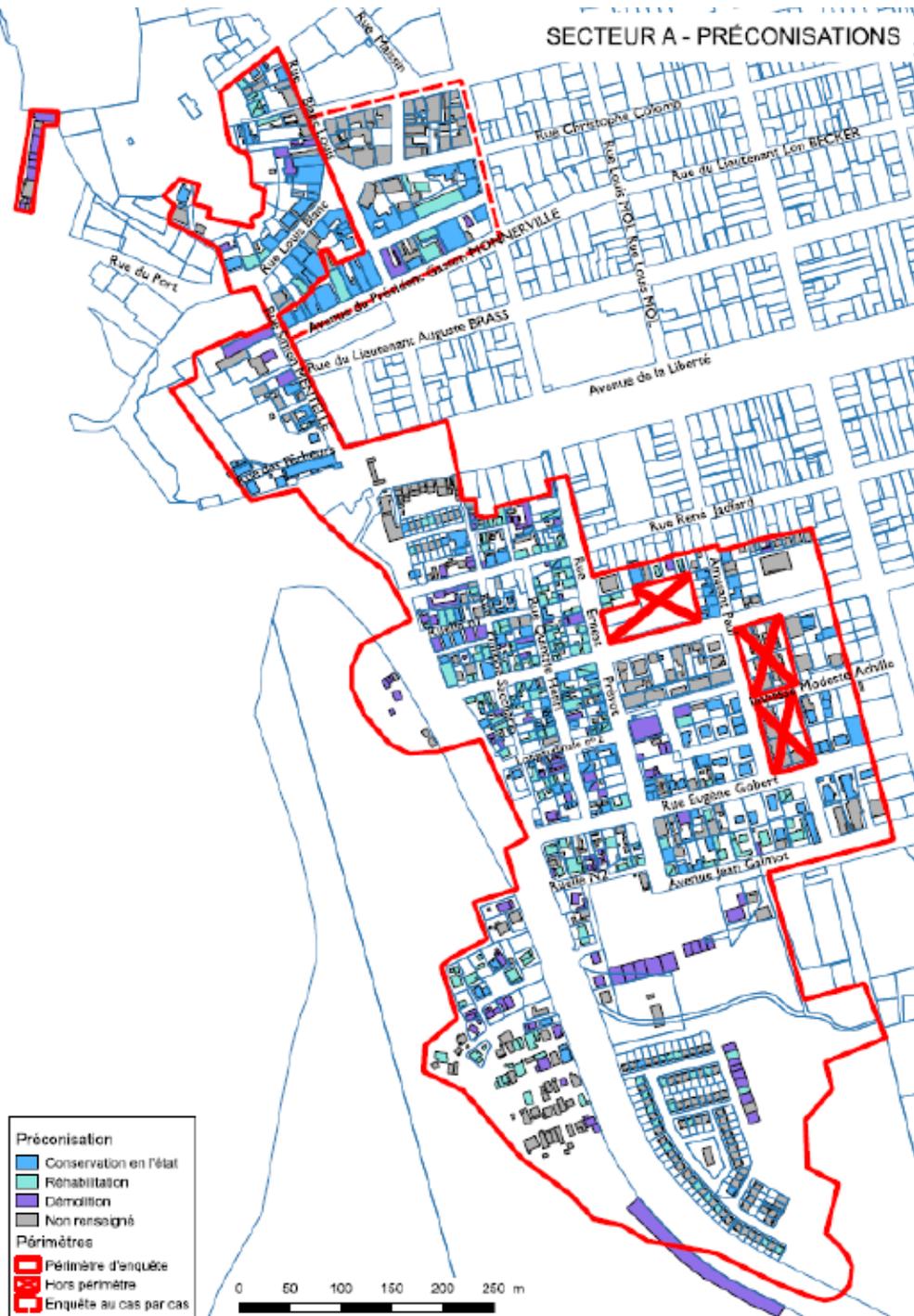
Le NPNRU de Cayenne

Synthèse des enjeux – matrice MOFF – Secteur A

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Un secteur diversifié (formes urbaines, identités, usages, etc.)› Un rôle patrimonial important (tissu ancien de centre ville)› Un fort rôle symbolique (marché, carnaval, canal, etc.)	<ul style="list-style-type: none">› Une concentration de logements insalubres irrémédiables et de logements spontanés› Une forte spécialisation socio-spatiale, avec une concentration de ménages précaires, et parfois en situation irrégulière› Des situations de sur occupation› Un accès aux réseaux primaires sporadiques et/ou défectueux sur certains sous secteurs
<ul style="list-style-type: none">› Un secteur central au positionnement stratégique, au potentiel de densification (dents creuses ; démolitions-reconstructions ?)› L'arrivée de la ligne du BHNS longeant le canal Laussat› Du foncier disponible au sud du secteur	<ul style="list-style-type: none">› Des quartiers situés en partie sur des zones à risques (inondations et recul du trait de côte)
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Définir les modalités d'intervention (régularisation, démolition?) de l'habitat spontané et insalubre, et viabilisation✓ Développer des logements locatifs sociaux comme alternative à l'habitat spontané✓ Favoriser la diversification de l'habitat dans les quartiers NPNRU✓ Favoriser la diversification de l'habitat dans le diffus (dents creuses, démolition-reconstruction)✓ Amélioration du bâti, protection et valorisation du patrimoine✓ Prise en compte des situations socio-économiques des ménages à reloger, au travers des enquêtes sociales prévues au protocole (un enjeu d'amélioration de la connaissance des publics)	

Le NPNRU de Cayenne

Synthèse des enjeux – Secteur A



Résultat des enquêtes réalisées dans le cadre du diagnostic immobilier de la ville de Cayenne sur le PDRU2, Egis, C2R, 2018



Le NPNRU de Cayenne

Synthèse des enjeux – matrice MOFF – Secteur B

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Un quartier à vocation résidentielle, situé à proximité du centre ville› Des équipements publics d'envergure	<ul style="list-style-type: none">› Des quartiers concernés majoritairement par de l'habitat privé dégradé, voir insalubre› Une part importante d'habitat spontané, et de marchands de sommeil› Une forte spécialisation socio-spatiale, avec une concentration de ménages précaires, et parfois en situation irrégulière› Des situations de sur occupation› Un accès aux réseaux primaires sporadiques et/ou défectueux
<ul style="list-style-type: none">› Du foncier disponible› Un secteur au positionnement stratégique, en lien direct avec le centre ville de Cayenne, au potentiel de densification (dents creuses ; démolitions-reconstructions ? ; parcelles disponibles)› L'arrivée de la ligne du BHNS longeant le canal Laussat	<ul style="list-style-type: none">› Des problématiques foncières (squats, régularisations domaniales non achevées)› Une poursuite de l'extension des zones d'habitat spontané en réponse alternative au manque de logements› Des quartiers situés en partie sur des zones à risques (inondations)
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Traitement (régularisation, démolitions?) de l'habitat spontané et insalubre, et viabilisation✓ Développement de logements locatifs sociaux comme alternative à l'habitat spontané✓ Prise en compte des situations socio-économiques des ménages à reloger, au travers des enquêtes sociales prévues au protocole (un enjeu d'amélioration de la connaissance des publics)	



Le NPNRU de Cayenne

Synthèse des enjeux – Secteur B



Résultat des enquêtes réalisées dans le cadre
du diagnostic immobilier de la ville de
Cayenne sur le PDRU2, Egis, C2R, 2018



Le NPNRU de Cayenne

Synthèse des enjeux – matrice MOFF – Secteur C

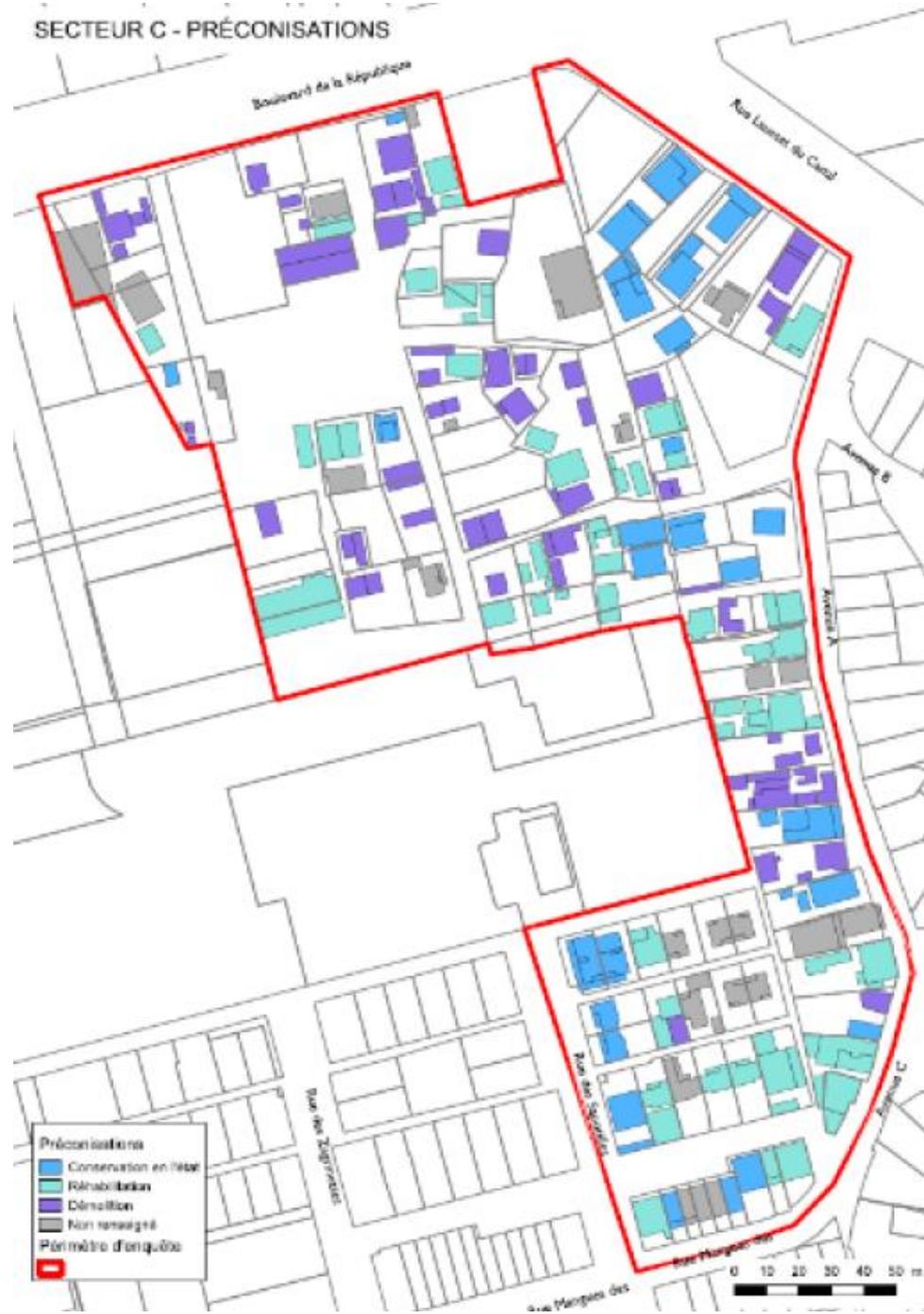
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Un quartier situé à proximité du centre ville› Un secteur diversifié (formes urbaines, identités, usages, etc.)› Un parc social en partie neuf et/ou réhabilité	<ul style="list-style-type: none">› Un secteur concerné en partie par de l'habitat privé dégradé, voir insalubre (N'Zilla, Faubourg L'Abri)› Une part importante d'habitat spontané, et de marchands de sommeil› Une forte spécialisation socio-spatiale, avec une concentration de ménages précaires, et parfois en situation irrégulière› Des situations de sur occupation
<ul style="list-style-type: none">› Dynamique de mutation en cours, sous l'effet du PRU1 (Mirza, Médan, Floralias)› Des quartiers centraux au positionnement stratégique, en lien direct avec le centre ville de Cayenne, au potentiel de densification (dents creuses et démolitions-reconstructions)› L'arrivée de la ligne du BHNS reliant les quartiers	<ul style="list-style-type: none">› Une poursuite de l'extension des zones d'habitat spontané en réponse alternative au manque de logements› Des quartiers situés en partie sur des zones à risques (inondations)
Opportunités	Menaces

Enjeux

- ✓ Traitement de l'habitat spontané et insalubre
- ✓ Consolidation des mutations du PDRU1 : poursuite des démolitions engagées, réhabilitations, etc.
- ✓ Prise en compte des situations socio-économiques des ménages à reloger, au travers des enquêtes sociales prévues au protocole (améliorer la connaissance des publics)

Le NPNRU de Cayenne

Synthèse des enjeux – Secteur C



Résultat des enquêtes réalisées dans le cadre du diagnostic immobilier de la ville de Cayenne sur le PDRU2, Egis, C2R, 2018



Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

Une estimation du nombre de logements dans l'iris concerné par le PDRU2 à prendre avec précaution, du fait notamment des difficultés de recensement de l'habitat spontané.

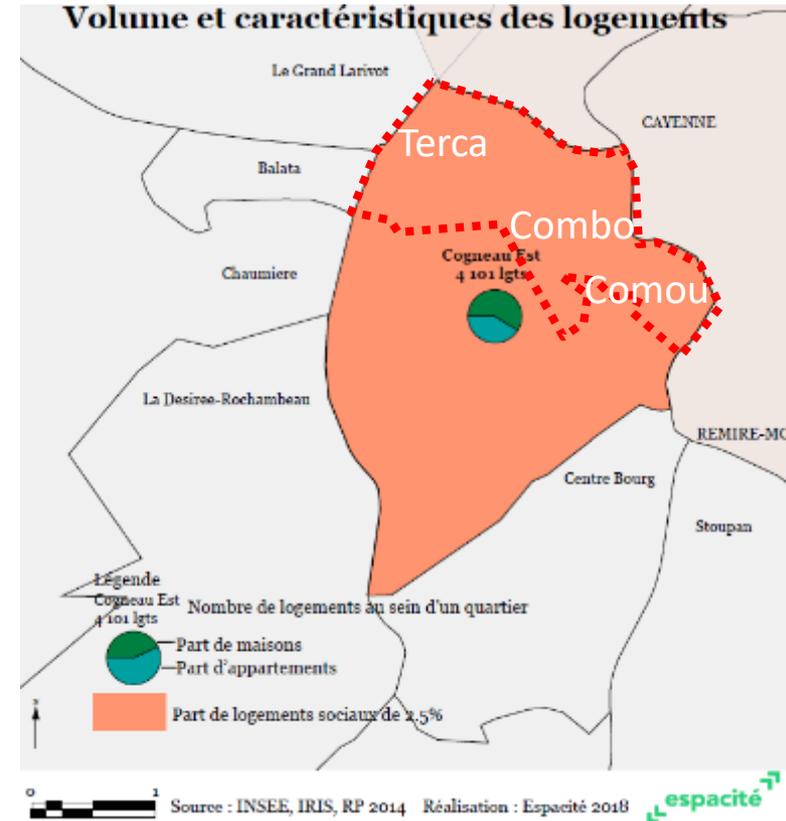
Un NPNRU concerné exclusivement par de l'habitat privé spontané (1/4) :

- › 4101 logements dans l'iris Cogneau Est, soit 36% du parc de logements de Matoury.
- › 0% de logement social dans le secteur.
- › Un nombre exact de logements inconnu.
- › Une zone de 117ha habitée sur près de 87ha (source : *géoportail.fr*), soit une surface habitée semblable à celle traitée dans le cadre de la RHI de Cogneau Lamirande. Pour rappel le nombre d'habitations situées dans le périmètre RHI était de 553. Toutes précautions méthodologiques gardées, on peut estimer à minima 500 habitations informelles à traiter dans le cadre du PDRU2 de Matoury.

Qui se caractérise par :

- › Un parc exclusivement composé de logements individuels, auto-construits sans droit, ni titre.
- › Des types d'habitat variés selon les sous secteurs :
 - › villa ou pavillon solide (maçonnerie) et fini, avec un réseau d'assainissement enterré ou superficiel
 - › villa ou pavillon solide (maçonnerie), incertitude sur le niveau de finitions, de confort ou sur les réseaux
 - › habitat traditionnel en bois
 - › construction légère : bois, taule, toile (matériaux de récupération)

Voir photos ci-après.



	Cogneau Est	PDRU2
Nbre d'habitants	11 583	2 317 (2010)
Nbre de logements	4 101	?
Taux de logement social (<i>Atlas 2018, Audeg</i>)	2,5% (290 lgts)	0%
Part de maisons	61%	100%
Part d'appartements	39%	0%



Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

Un NPNRU concerné exclusivement par de l'habitat privé spontané (2/3) :

Pour rappel, le « *Diagnostic des études préalables de la zone ZAUR* » réalisé en 2010 par la Semsamar, avait identifié :

> En terme d'occupation (données 2005) :

- > 4320 habitants vivants sur les terrains Isabelle, Combo et Kamou
- > Sur la seule zone ZAUR (objet du diagnostic) : 1810 habitants, répartis en 425 ménages, dont 153 ménages cohabitants
- > Une forte représentation des classes d'âge les plus jeunes et un fort potentiel de jeunes adultes en situation de décohabitation
- > Une croissance de la population très importante entraînant des besoins en logements et en équipements collectifs

> En terme d'habitat : une progression importantes d'habitations légères :

> En 2005 :

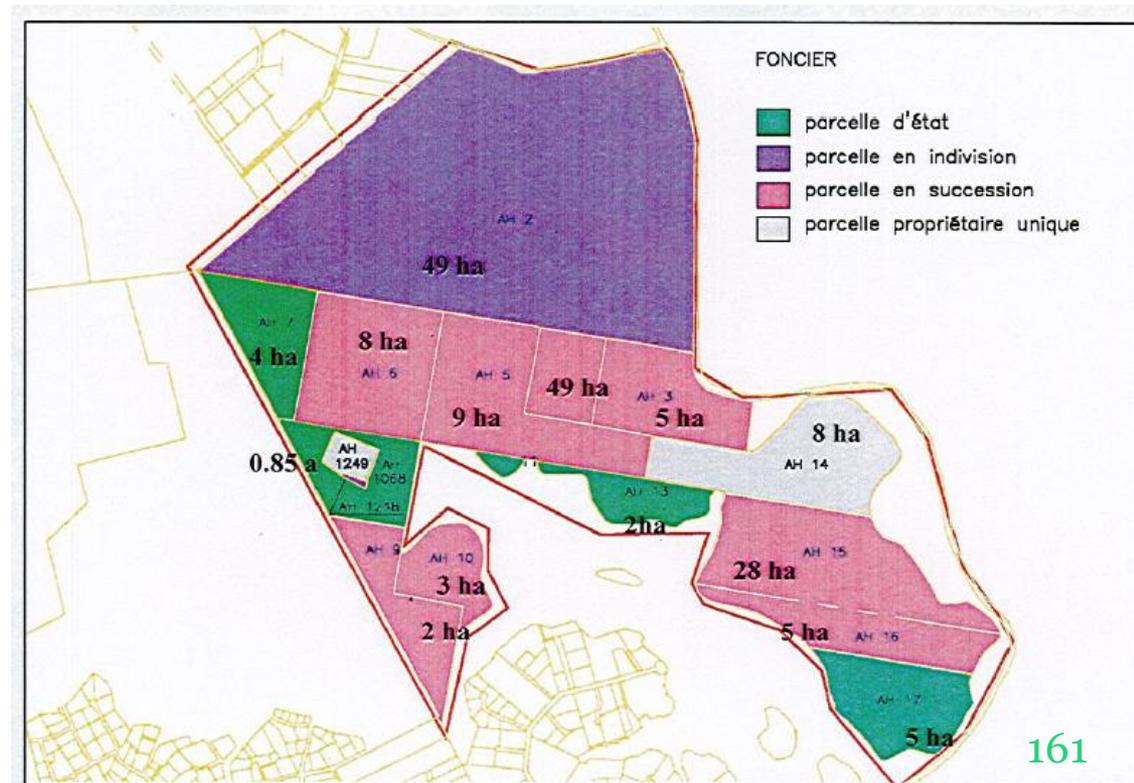
- > 829 constructions dont 603 à vocation d'habitation
- > 654 logements dont 477 habitations principales habitées et 154 en construction
- > Des logements construits majoritairement en dur

> En 2010 :

- > 1 204 constructions
- > 711 bâtis en durs
- > 471 bâtis légers
- > 30 en construction

> En terme de propriété foncière :

- > Des terrains majoritairement privés
- > Quelques parcelles Etat

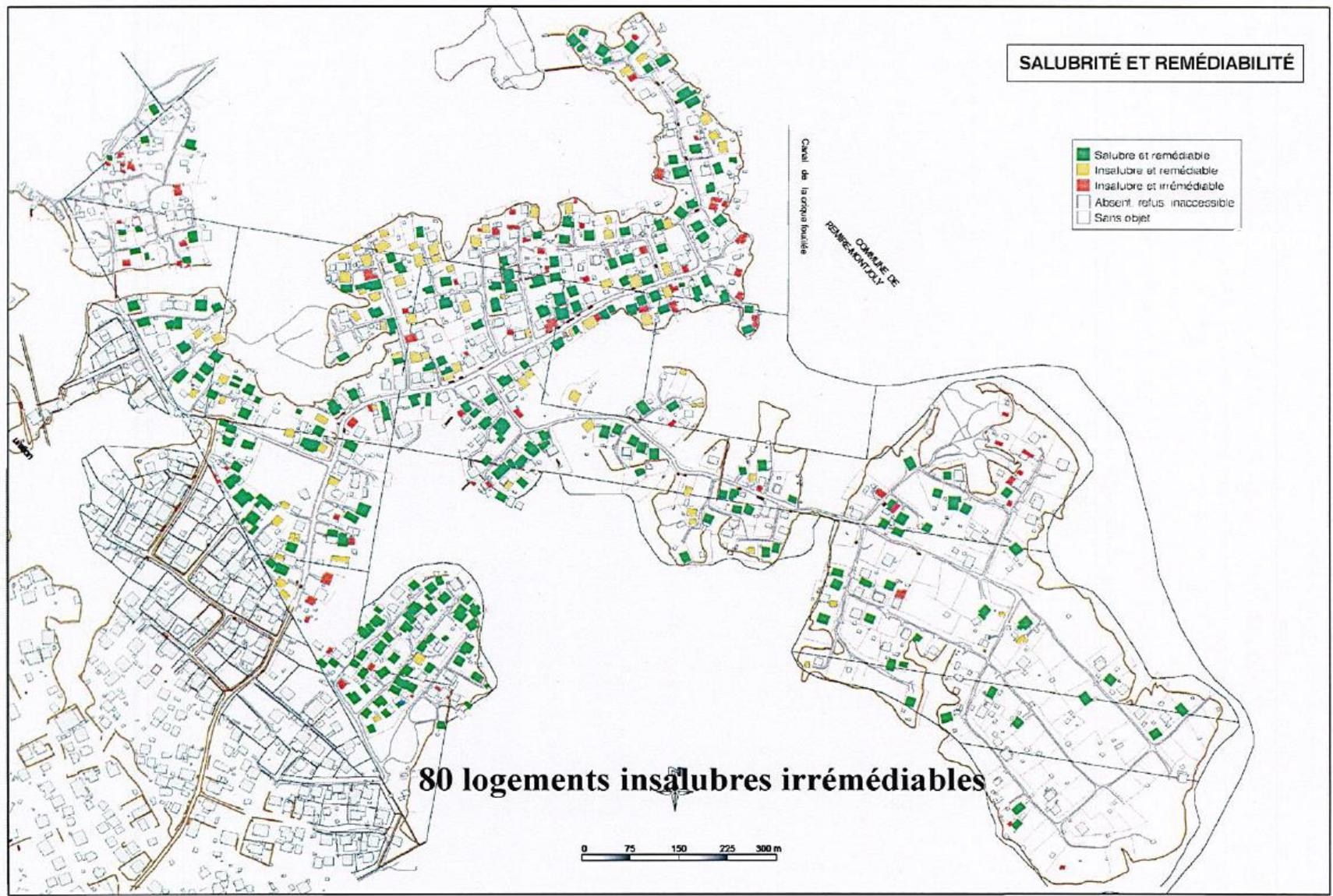




Le NPNRU de Matoury

Résultats du Diagnostic des études préalables de la zone ZAur, Semsamar, 2010 (donnée 2005)

Les caractéristiques du parc de logements





Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements





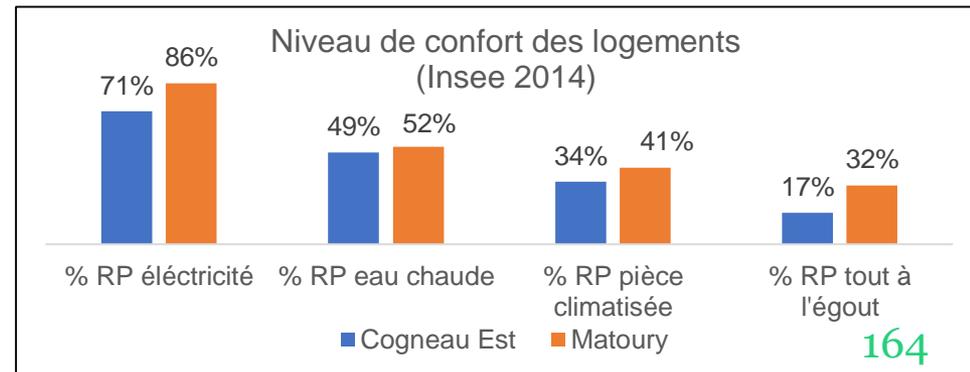
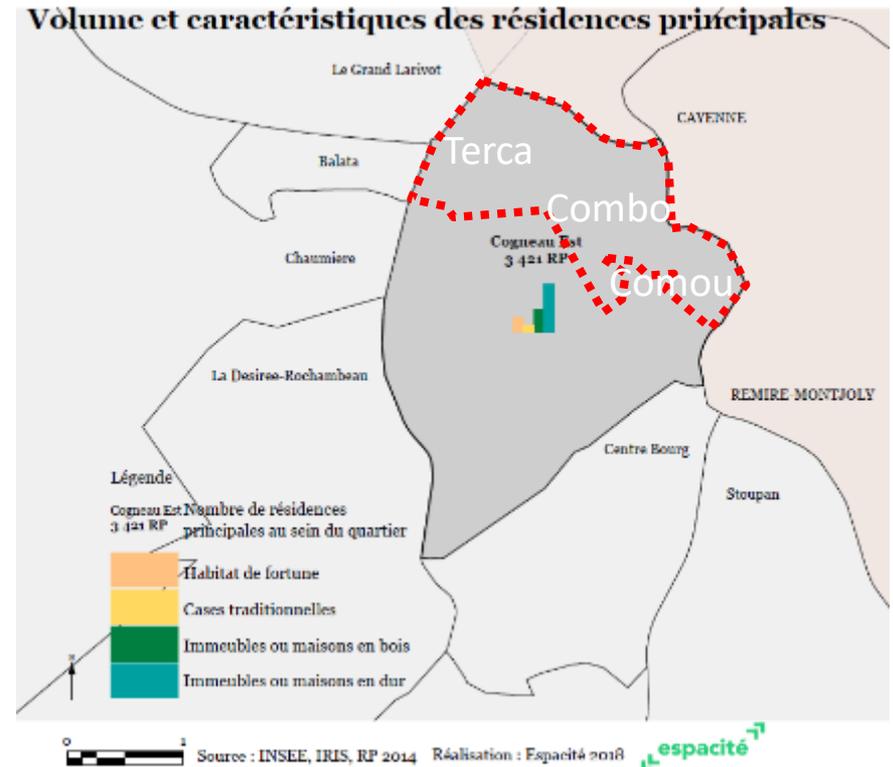
Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

Un secteur qui se caractérise exclusivement par de l'habitat spontané (3/4),

aux niveaux de confort et d'insalubrité variables selon les quartiers :

- › Une présence notable de **logements insalubres**
- › Une **aggravation dans le temps de l'état du bâti** (conditions climatiques, défauts d'entretien, manque de finitions, etc.)
- › Des logements qui s'avèrent **dépourvus ou partiellement dépourvus de conditions de confort** (pouvant être sources de risques sanitaires) : réseau d'assainissement sauvage, partiel ou inexistant ; humidité et insalubrité ; suroccupation et promiscuité ; animaux nuisibles ; etc.
- › Des indicateurs recensés par l'Insee qui donnent une **tendance sur le niveau de confort** des logements à Cogneau Est (à *prendre avec précaution*), soit : une part de résidences principales dotées du tout à l'égout (17% contre 32% à Matoury), et raccordée à l'électricité (71% contre 86% à Matoury).
- › Pour rappel le diagnostic de la Semsamar (2010) avait identifié 80 logements insalubres irrémédiables (données 2005).





Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

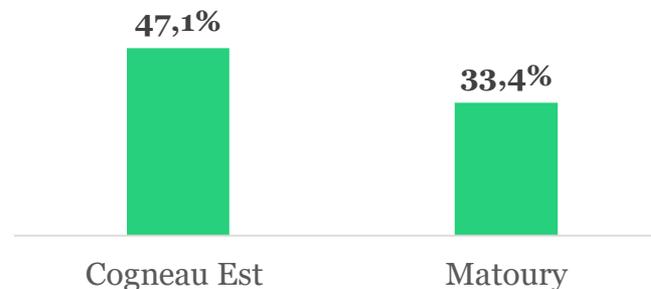
Un secteur qui se caractérise exclusivement par de l'habitat spontané (4/4),

Occupation

Un habitat spontané (sans droit et/ou sans titre) installé sur le secteur **depuis les années 1980**, dont le **développement s'accélère ces dernières années en extension** des poches déjà présentes (notamment dans le secteur de Combo).

- › Un habitat privé spontané qui joue **un rôle d'accueil de populations aux ressources et origines différentes** :
 - › Si le plus souvent y vivent des populations **modestes et d'origines étrangères** en situation régulière ou non (en 2010, 46% des habitants détiennent une carte de séjour et 25% des adultes sont sans papier, source: protocole de préfiguration),
 - › le secteur héberge également des familles désireuses de **construire leur propre maison rapidement et à moindre coût sur du foncier disponible** ; *il faudrait environ 2 semaines et 5 000€ pour y construire une maison de 121 m² avec une équipe de 8 « job men »* (source : *Relevé le défi de l'habitat spontané en Guyane, Territoire en mouvement, 2017*).

Part de population étrangère
parmi la population (Insee, 2014)

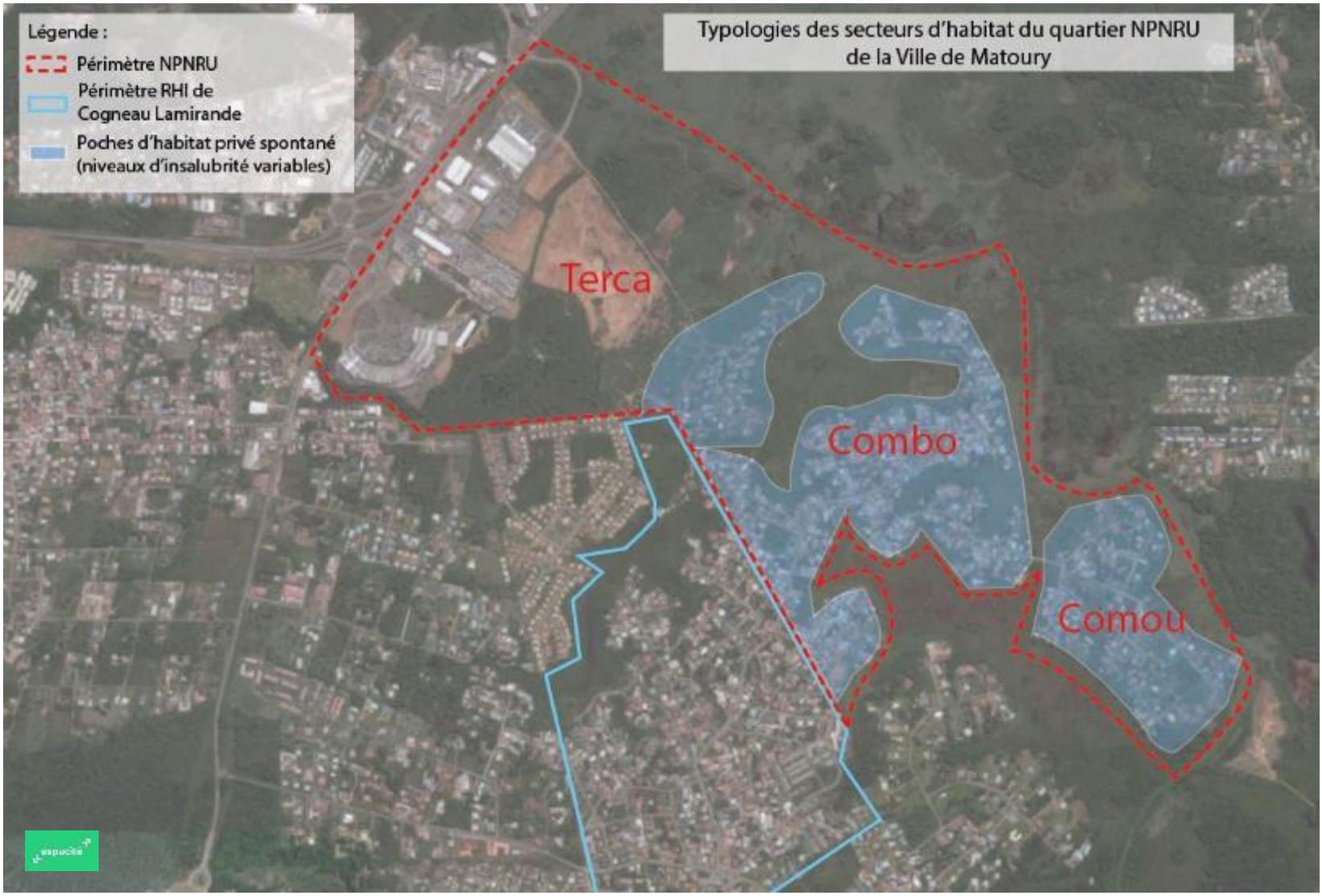




Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

Carte de synthèse des typologies d'habitat dans les NPNRU





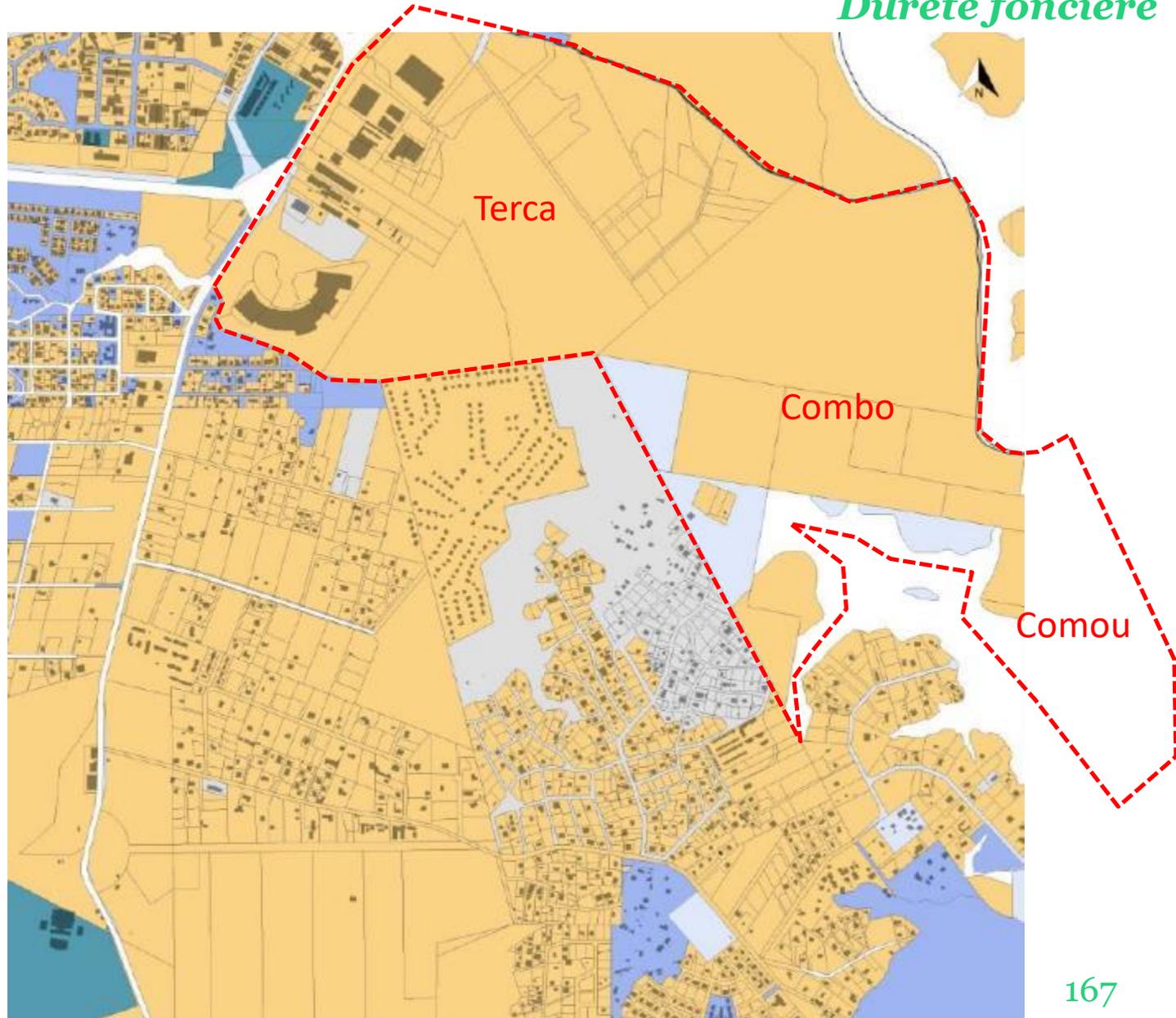
Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

Dureté foncière



Source : Atlas foncier 2017, Audeg



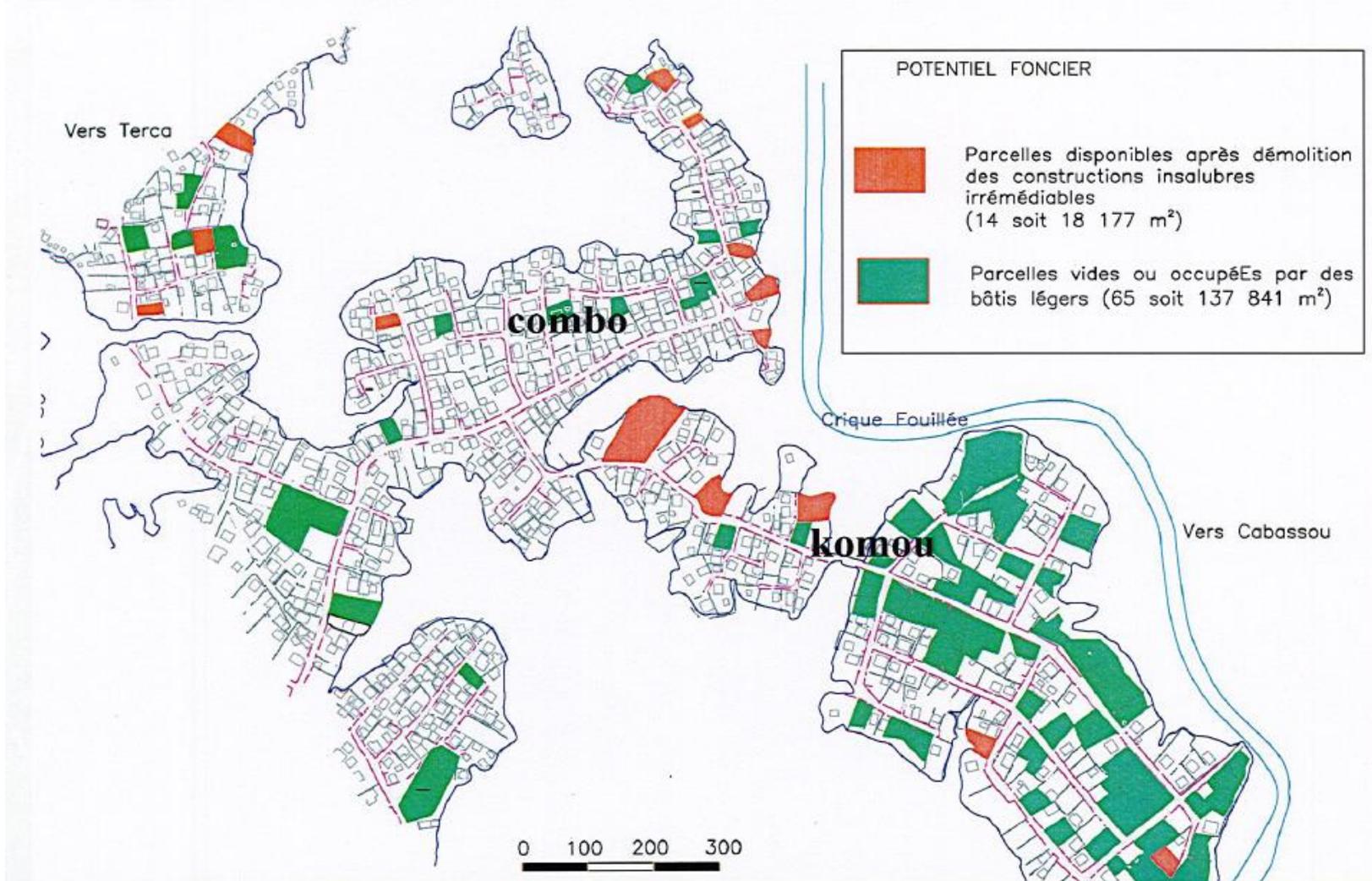


Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements

Dureté foncière

Diagnostic des études préalables de la zone
ZAUr, Semsamar, 2010 (donnée 2005)



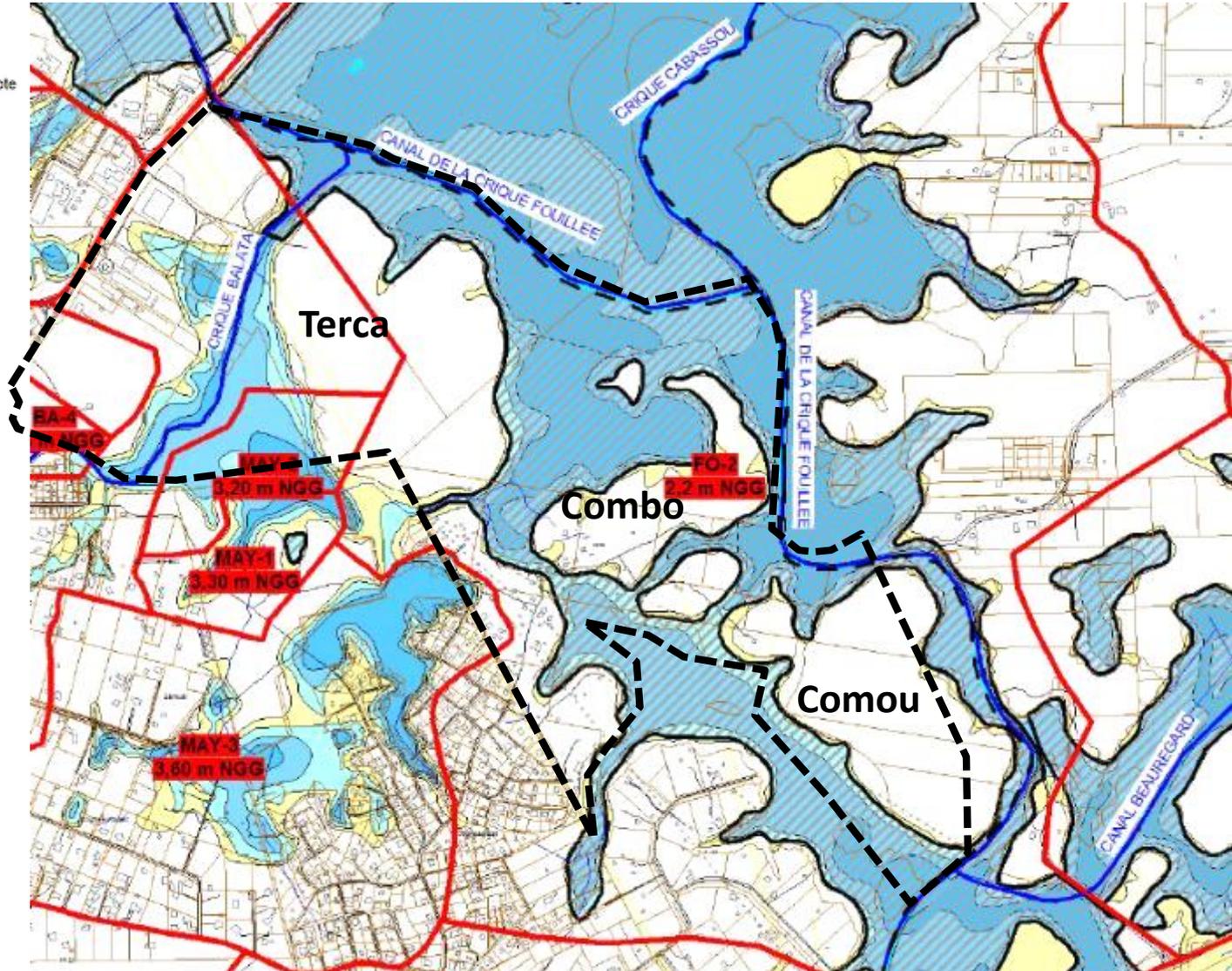
- Combo: parcelles occupées par un maximum de logements et peu de parcelles vides
- Komou: potentiel foncier important

Le NPNRU de Matoury

Les caractéristiques du parc de logements Risques inondations

LEGENDE

- Risque faible
- Risque moyen
- Risque fort
- Zone à protéger
- Zone de précaution
- Délimitation des zones de cote de référence homogène
- Cote de référence
- Limite de commune





Le NPNRU de Matoury

Synthèse des enjeux – matrice MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Un quartier à vocation résidentielle, situé à proximité de la zone de développement économique et commercial (Terca)› Des sous-secteurs pour certains bien agencés et organisés (trames viaires, maisons en dur, etc.)	<ul style="list-style-type: none">› Des quartiers concernés exclusivement par de l'habitat spontané, et en développement› Une part importante d'habitat dégradé, voir insalubre, et de marchands de sommeil› Une forte spécialisation socio-spatiale, avec une concentration de ménages précaires, et parfois en situation irrégulière› Des situations de sur occupation des logements› Pas d'accès aux réseaux primaires
<ul style="list-style-type: none">› Du foncier privé disponible› Dynamique de mutation en cours à proximité, sous l'effet de la RHI (Cogneau Lamirande)	<ul style="list-style-type: none">› Une poursuite de l'extension des zones d'habitat spontané en réponse alternative au manque de logements› Des quartiers situés en grande partie sur des zones à risques (inondations)
Opportunités	Menaces

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">✓ Retrouver la maîtrise du développement de l'offre de logements✓ Traitement (régularisation, démolitions?) de l'habitat spontané et insalubre, et viabilisation✓ Développement de logements locatifs sociaux comme alternative à l'habitat spontané, pour certains ménages✓ Prise en compte des situations socio-économiques des ménages à reloger, au travers des enquêtes sociales prévues au protocole (un enjeu d'amélioration de la connaissance des publics)



Grille de lecture des situations

Habitat privé spontané	Niveaux d'irrégularité	Irrégularité foncière	Oui
			Non
		Irrégularité liée à la construction (pas de PC ou PC non conforme)	Oui
			Non
	Respect du Plan de prévention des risques (exposition aux risques inondations, mouvement de terrain/érosion, technologiques)	Oui	
		Non	
	Niveaux de vivabilité	Etat du bâti / Insalubrité	Bon
			Dégradé
			Taudis
		Raccordement (eau, électricité, assainissement, voirie)	Bon
Partiel / "sauvage"			
Inexistant			
Types de constructions	Formes	Permanente (solide, finie, ...) collectif	
		Permanente (solide, finie, ...) individuel	
		Construction légère	
	Niveau d'intégration à l'espace urbain	En tissu urbain constitué, plus ou moins dense	
Extension urbaine			
Habitat privé planifié	Niveaux d'irrégularité	Irrégularité liée à l'occupation	Autorisée (propriétaires, locataires, hébergés)
			Squat
	Niveaux de vivabilité	Etat du bâti / Insalubrité	Bon
			Dégradé
			Taudis
	Types de constructions	Formes	Collectif
			Individuel
Fond de cour			
Habitat social	Niveaux de vivabilité	Etat du bâti / Insalubrité	Bon
			Dégradé - enjeu de réhabilitation
			Taudis - enjeu de démolition
	Types de constructions	Formes	Collectif
		Individuel	



Logements des publics spécifiques





Les Personnes âgées et personnes souffrant de handicap(s)



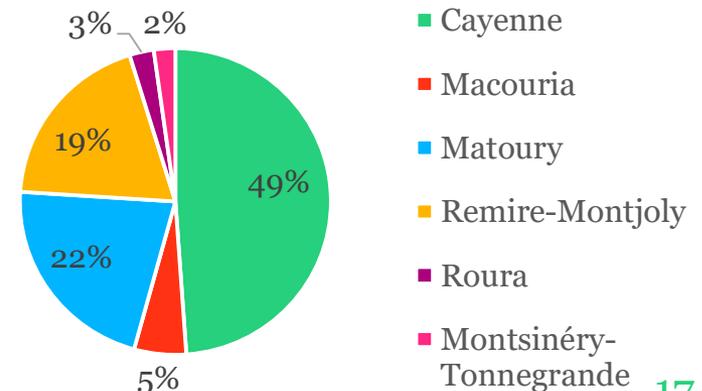
Les Personnes âgées

ELÉMENTS DE CONTEXTE

- ✓ **Un faible poids de personnes âgées dans la population de l'agglomération**
 - › Les plus de 60 ans représentent 10,4% de la population en 2014
- ✓ **...mais une tranche d'âge et des besoins en augmentation**
 - › En 2009, la population comprenait 6,2% de plus de 60 ans
 - › Une **progression de l'espérance de vie** depuis quelques années même si elle reste encore inférieure de 2 ans en moyenne aux taux nationaux :
 - Espérance de vie pour les hommes : 76,7 ans
 - Espérance de vie pour les femmes : 82,9 ans
 - › Une **prise en charge par les familles en diminution** depuis quelques années
 - › La **recherche d'un confort de vie** (service à domicile, offre médicale, etc.)



Répartition des plus de 60 ans dans les communes de la CACL





Les Personnes âgées

LES BESOINS

- ✓ **Anticiper les besoins en logements pour l'avenir, notamment sur l'île de Cayenne**
 - › **Une concentration des personnes âgées sur l'île de Cayenne :**
 - 49% des plus de 60 ans habitent à Cayenne
 - 90% des personnes âgées se logent dans les trois communes de l'Île de Cayenne

 - › **Un besoin en petits logements** pour les personnes âgées autonomes (offre libre ou sociale adaptée, résidences seniors)

 - › **Un enjeu de développer l'offre de structure de prise en charge.**
Actuellement :
 - **2 résidences autonomes** situées à Rémire-Montjoly et Cayenne avec une capacité d'accueil de 126 places (construite par la SIMKO et géré par le CCAS)
 - **3 EHPAD** situés à Cayenne avec une capacité d'accueil de 155 places
 - 1 résidence Foyer-Logement Galmot à Cayenne mais fermée pour cause de réhabilitation et d'agrandissement



Les personnes en situation de handicap

ELÉMENTS DE CONTEXTE

- ✓ Un taux de personnes en situation de handicap plus important en Guyane qu'en Métropole
- ✓ Environ 2000 dossiers déposés par an à la Maison Départementale des Personnes Handicapées en Guyane
- ✓ Des situations de handicap variées (handicap physique, psychique, visuel, cognitif, auditif, etc.) qui ne sont pas toujours ou mal prises en compte, impliquant des difficultés d'accès au logement :
 - › **Manque d'offre** en logement adapté et accessible
 - › **Manque d'accessibilité** de cette offre (personnes souvent tributaires d'un bon niveau de desserte en transports en commun)
 - › **Manque d'accompagnement** (médicale ou logistique) des situations
 - › Une **méconnaissance des situations**
 - › Des situations de handicap qui « servent » aujourd'hui à départager des candidats à l'attribution d'un logement social

Les personnes en situation de handicap

LES BESOINS

- ✓ **Offre disponible sur le territoire et gérée par l'APAJH :**
 - › 1 **Institut Médico-Educatif (IME)**, de 70 places (dont **40 lits en internat**) pour enfants et adolescents, ouvert en 2015 à Rémire-Montjoly
 - › Des services ambulatoires d'accompagnement des jeunes sur les lieux de vie
 - › Un centre de ressources tous handicaps
- ✓ **Aucune offre d'hébergement disponible sur le territoire pour les adultes en situation de handicap**
- ✓ **Une offre de logements adaptés (ascenseurs, accès aux transports en commun, douche, etc.) dans le parc social réduite et qui se concentre dans l'offre récente**
- ✓ **Pistes pour répondre aux besoins futurs :**
 - › **Repérage des besoins et de l'offre** accessible aux personnes en situation de handicap sur le territoire
 - › **Dispositif d'adaptation des logements sociaux et privés**
 - › **Respect de la loi de 2005** dans les programmations de logements neufs
 - › Exemple du **projet d'habitat inclusif** à Kourou mis en place par l'ARS et le groupe SOS : une dizaine de logements autonomes (conventionnés) destinés à l'accueil des personnes en situation de handicap, avec un espace commun
 - › Projet de l'ARAJH de **contractualisation avec les organismes HLM** pour mettre en place des baux glissants pour les jeunes adultes en situation de handicap (trisomie, cécité, etc.)



Personnes âgées et personnes souffrant de handicap(s)

Matrice MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Des structures associatives volontaires› Des dispositifs d'accompagnements (service à domicile, assistance ambulatoire, etc.) en développement et qui fonctionnent	<ul style="list-style-type: none">› Une méconnaissance des besoins› Une offre adaptée et accessible restreinte pour les personnes âgées et en situation de handicap
<ul style="list-style-type: none">› La structuration en cours d'un partenariat entre associations et bailleurs sociaux› Le développement de solutions d'accès à un logement autonome	<ul style="list-style-type: none">› Des besoins croissants› Une « solidarité familiale » qui joue de moins en moins son rôle dans le maintien à domicile des personnes âgées
Opportunités	Menaces

Enjeux

- ✓ Amélioration de la connaissance des besoins
- ✓ Développement de l'offre d'accueil des personnes âgées et en situation de handicap (adulte notamment)
- ✓ Vérification du respect de l'application de la loi de 2005 dans la production neuve
- ✓ Veiller à la prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement, des besoins des personnes âgées et/ou handicapées



Les Etudiants et les jeunes

- ✓ **L'université de Guyane comprend 2 campus situés à l'Est du département :**
 - › Campus de Troubiran à Cayenne
 - › Campus de Bois-Chaudat à Kourou
 - › *Un projet en cours de réflexion pour un futur campus à Saint-Laurent-du-Maroni*
- ✓ **Plus de 3000 étudiants en formation initiale venant de toute la Guyane**
- ✓ **Le CROUS Guyane a une capacité d'accueil de 410 étudiants répartis en trois résidences universitaires à Cayenne et Kourou**
- ✓ **Deux résidences universitaires proposées par le CROUS Guyane à la CACL :**
 - › **Résidence de Baduel-Cayenne : 170** appartements en T1 avec cuisine collective et T1 bis (2 lits) :
 - Loyers de 291 € pour un T1 et 311 € pour un T1 bis
 - › **Résidence de Troubiran-Cayenne** (inaugurée en 2016) : **150** appartements en studio (kitchenette comprise) ou T1 avec cuisine collective :
 - Loyers de 401 € pour un studio et 380 € pour un T1

✓ **L'offre s'adresse prioritairement aux étudiants au domicile éloigné :**

- › **La majorité des étudiants viennent de l'Ouest guyanais**, et notamment de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni
- › **Les étudiants de la CACL décohabitent moins**

✓ **Des résidences très attractives ...**

- › **200% de demande** en début de rentrée universitaire
- › Des logements **confortables et équipés** (rangement, lit, bureau, salle de bain, kitchenette ou cuisine collective)

✓ **... mais qui restent partiellement remplies car liste d'attente longue et loyers élevés :**

- › **Report de la demande** sur d'autres solutions d'hébergements (résidence étudiante privée (Océanic), parc locatif privé, familles et amis)
- › Dès le mois de janvier, des logements sont libérés et restent parfois **vacants** pour le reste de l'année

✓ **Analyse des besoins futurs par les acteurs interrogés :**

- › Adapter l'offre de logements pour les étudiants au regard de la croissance démographique



Source : Résidence Troubiran-Cayenne, Crous Antilles et Guyane



Autres offres disponibles

Les Jeunes

ACCÈS AU LOGEMENT

- ✓ **Un foyer de jeunes travailleur programmé en 2022:**
 - › Un Foyer de Jeune Travailleur à Cayenne (ZAC Hibiscus), 278 chambres et 29 logements sociaux

- ✓ **Foyers de jeunes travailleurs :**
 - › Foyer d'Hébergement des Jeunes De L'Ouest en formation, Cayenne, 65 places :
 - › 18-25 ans, étudiants, en formation professionnelle, travailleurs, apprentis ou en situation de décohabitation familiale
 - › Prix des chambres : entre 210 et 330€
 - › Hébergement en foyer familial (Mission locale), Cayenne, 4 studios :
 - › 16-25 ans en rupture familiale, sortis du système scolaire, ou en situation d'emploi ou de formation
 - › Loyer : 350€
 - › Service d'hébergement individualisé, Rémire (association éducative ROZO)
 - › Jeunes majeurs relevant de l'aide sociale à l'enfance, 18-21 ans

- ✓ **Réseau de familles hébergantes :**
 - › Logement Initiative Citoyenne, Chambres chez l'habitant, PACT de Guyane (Expérimentation)
 - › 18-30 ans, jeunes isolés inscrits dans un dispositif d'insertion professionnelle
 - › Loyer : environ 300€



Étudiants et jeunes

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une offre en développement sur le territoire› Des logements étudiants neufs de qualité et à proximité des campus	<ul style="list-style-type: none">› Des difficultés d'accès au logement locatif importantes pour les jeunes et les étudiants, avec un taux de cohabitants importants› Une offre de petites typologies dans le parc privé ou social, chers et en tension› Des loyers élevés (petits logements, offres étudiantes neuves, etc.)› Des listes d'attentes pour l'attribution importantes
<ul style="list-style-type: none">› L'existence de nombreux dispositifs nationaux d'aide à l'entrée dans les lieux :<ul style="list-style-type: none">› par les recours aux fonds d'aide : Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ) ou Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ;› la garantie du paiement des loyers	<ul style="list-style-type: none">› Un manque d'anticipation, au regard de la croissance démographique, des besoins à venir des étudiants et jeunes travailleurs
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Développer une offre accessible à destination des jeunes travailleurs✓ Renforcer l'offre à destination des étudiants	



Les Personnes défavorisées



Personnes défavorisées

PRISE EN COMPTE PAR LES POLITIQUES DÉPARTEMENTALES

Sur le territoire de la CACL, la prise en charge des publics défavorisés relève notamment de la compétence de la DJSCS dans le cadre de sa mission cohésion sociale :

- › Pilotage et financement du dispositif d'accueil, d'hébergements et de logements adaptés
- › DALO : commission de médiation, gestion du contingent préfectoral, mise en œuvre de la réforme de la demande de logements, commission de conciliation
- › Elaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Un enjeu de structuration du cadre partenarial dans les politiques d'accès au logement des publics spécifiques, afin de répondre à :

- › L'élaboration du PDALHPD (en cours) et d'Accords Collectifs permettant de s'accorder sur des critères de priorisation des ménages dans le besoin sur le territoire
- › Un manque d'hébergement temporaire pour les personnes expulsées ou relogées (logements tiroirs) ou en situation de fragilité sociale (CHU, CHRS, Maisons relais, etc.)



Personnes défavorisées

PRISE EN COMPTE PAR LES POLITIQUES DÉPARTEMENTALES

- ✓ **Un PDALHPD en cours d'élaboration par la DJSCS pour la période 2018-2023, qui prévoit différentes actions qui devront être prises en compte dans le PLH :**
 - › La connaissance des besoins en logements sur le territoire
 - › La production quantitative et qualitative de logements
 - › Les dispositifs d'hébergement à réaliser en fonction des besoins spécifiques
 - › La facilitation des sorties d'hébergement
 - › Le maintien dans les logements
 - › Les attributions aux publics prioritaires
 - › La résorption de l'habitat indigne
 - › La formalisation de protocoles opérationnels dans le cadre des opérations d'évacuation et de démolitions



Personnes défavorisées

LES STRUCTURES D'AIDES

Un manque d'offre d'hébergements temporaires :

- › Un Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA) – 110 places - Cayenne
- › Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) – 40 places - Cayenne
- › Structures associatives :
 - Groupe SOS à Cayenne (Service d'accueil d'urgence, 17 places, jeunes femmes majeures)
 - Le Refuge (Service d'accueil d'urgence , appartements relais et hôtels partenaires)
- › Une absence de Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)

Des problématiques de gestion des dossiers DALO :

- › Un volume de dossiers importants
- › Une incomplétude de certains dossiers



Personnes défavorisées

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Un maillage associatif sur le territoire pour accompagner le développement de lieux d'accueil et d'hébergement pour les personnes défavorisées	<ul style="list-style-type: none">› Une offre d'hébergement réduite› Une méconnaissance des besoins
<ul style="list-style-type: none">› La contractualisation entre les partenaires sur des objectifs communs d'accueil et de traitement des situations : au travers de l'écriture du PDALHPD et du PILHI› Programme de l'ANAH Habiter Mieux ?	<ul style="list-style-type: none">› Un volume de personnes défavorisées très important sur le territoire et en progression
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Engager une réflexion sur la répartition au sein de l'Agglomération des logements pour les personnes défavorisées✓ Une réflexion globale à avoir conjointement avec les politiques de relogements, de traitement de l'habitat spontané, des occupations illégales (squat) et des problématiques de mal-logement (LHI)✓ Mettre en place un travail partenarial entre le pôle LCI et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne(aujourd'hui non actif)	

Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels





Logique d'urbanisation et de développement

- ✓ **Logiques d'urbanisation et de développement sur le territoire**
- ✓ **Territorialisation des documents d'urbanisme en vigueur**
- ✓ **Souhaits et enjeux de développement des communes**



Logique d'urbanisation et de développement

L'exemple de la ZAC de Soula

Programmation

- › Une opération située sur la commune de Macouria, 4 km après le Pont du Larivot, et à 11 km à l'Est du centre bourg de la commune, l'opération a pour objectif l'accueil de plus de 10 000 habitants à termes
- › La construction de 2200 logements (1200 réalisés et 1000 à venir) :
 - Dont 80% de logements sociaux
 - Vente de micro lots en PTZ à des primo accédants
 - Vente de macro lots à des promoteurs (2000m²)
- › Une programmation initiale qui ne prévoyait pas la création d'équipements et de commerces
- › Aujourd'hui, une mise à l'arrêt des dernières tranches de l'opération pour laisser le temps à la création d'équipements et de commerces

Dysfonctionnements identifiés par les acteurs

- › Une forte concentration de logements, déconnectée des réseaux de transports, des bassins d'emplois et du centre urbain
- › Une forte concentration de logements sociaux ne participant pas au rééquilibrage territorial de l'habitat
- › Un manque important de services, équipements et aménités dans le quartier
- › Une dégradation rapide des constructions

Conséquences

- › Une précarisation rapide du quartier (classé quartier prioritaire de la politique de la ville)
- › Un manque d'attractivité et des logements neufs vacants
- › Des problématiques d'insécurité
- › Des dysfonctionnements importants dans les espaces publics : un problème de gestion des ordures ménagères dans certains secteurs



Logique d'urbanisation et de développement

L'exemple de la ZAC de Soula



Espacités, mai 2018



Logique d'urbanisation et de développement

L'exemple de la ZAC Hibiscus

Programmation

- › Création d'un nouveau quartier autour du pôle universitaire qui prévoit l'accueil de 2 500 habitants dans une logique de production de mixité sociale et urbaine.
- › La construction de 650 logements et environ 600 hébergements en résidences :
 - Résidences étudiantes
 - Foyers jeunes travailleurs
 - Logements en accession
 - logements en location (sociale et privée)
- › Parc d'activités de 10 000m²
- › Un groupe scolaire
- › Espaces publics qualitatifs
- › Desserte du futur transport en commun en site propre
- › Une programmation initiale globale pour créer un nouveau quartier comprenant toutes les aménités urbaines
- › Des principes d'aménagement inscrits dans le projet urbain global de la Ville de Cayenne

Les objectifs initiaux

- › Répondre à une forte demande de logements pour tous en adéquation avec les ressources des ménages
- › Maîtriser la présence de l'automobile
- › Proposer un nouveau cœur de ville, animé par ses commerces et bureaux, par ses espaces publics de rencontres, comme le bassin, la place verte centrale et les équipements
- › Label eco-quartier

Conséquences

- › Un nouveau quartier attractif, ouvert sur la ville, offrant des services et des équipements de qualité aux 193 quartiers voisins



Logique d'urbanisation et de développement

L'exemple de la ZAC Hibiscus





Construction neuve



Construction neuve

2008/2017

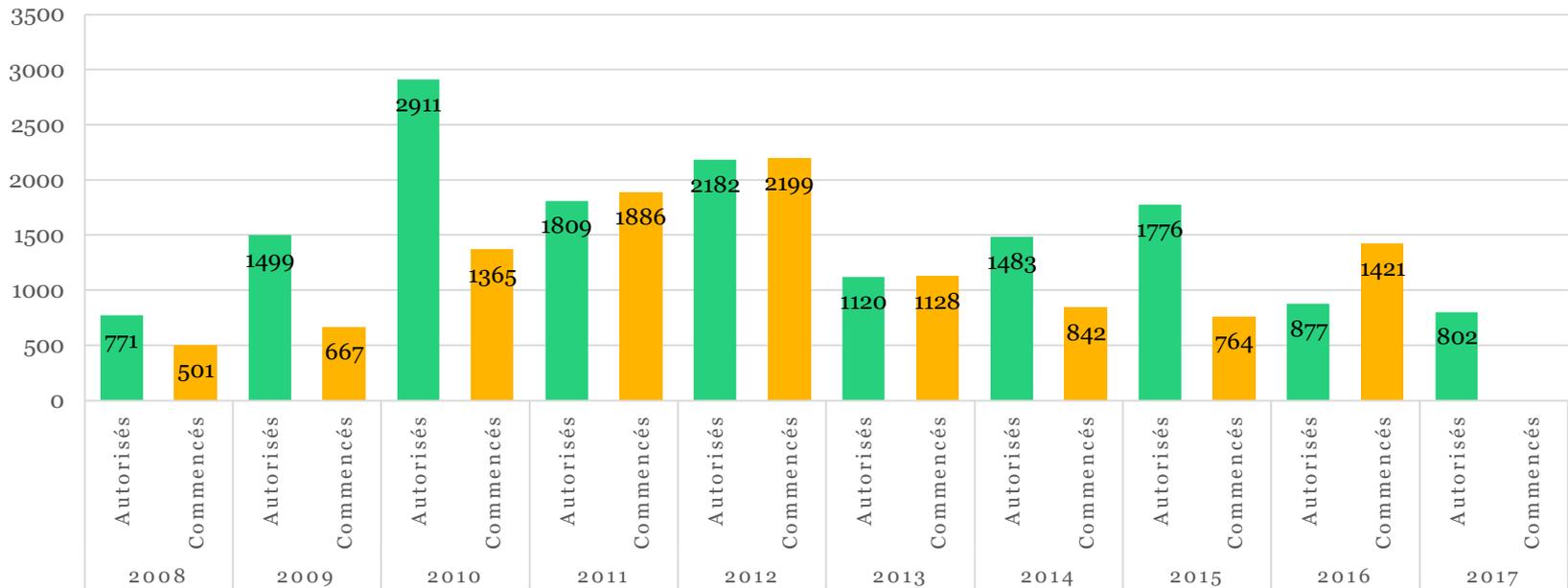
✓ La CACL porte près de 80% de la production neuve de logements de la Guyane

- › 15 230 logements **autorisés** entre 2008 et 2017 = > moyenne de 1 523 logements par an
- › 10 845 logements **commencés** entre 2008 et 2016 = > moyenne de 1205 logements par an

✓ Avec de fortes variations selon les années ...

- › Du simple au quadruple selon les années (771 en 2008 à 2 911 logements/an en 2010)

Evolution entre 2008 et 2017 du nombre de logements autorisés et commencés (CACL)



Source : Sit@del2, (2008-2017)



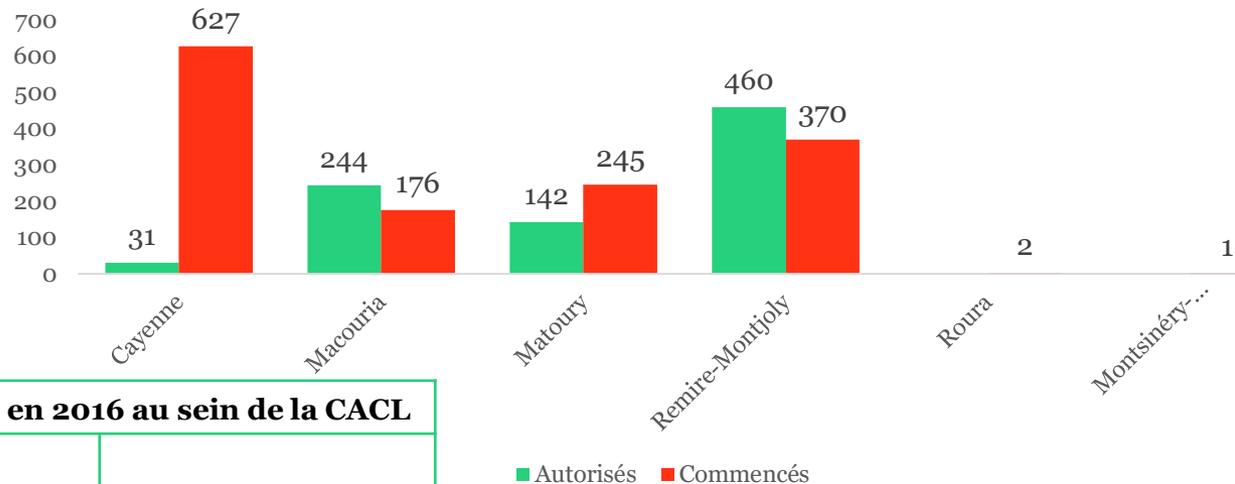
Construction neuve

2008/2017

✓ Une répartition inégale de la construction neuve en 2016

- › En 2016, 877 logements autorisés **dont 52% à Rémire-Montjoly** et 1421 logements commencés **dont 44% à Cayenne**
- › **71% des logements autorisés sont des logements collectifs et 29% des logements individuels**
- › **84% des logements commencés sont des collectifs et 16% sont des logements individuels**

Détails des logements autorisés et commencés en 2016 pour chaque commune de la CACL



Surface de plancher moyenne (en m²) en 2016 au sein de la CACL

	Logements autorisés	Logements commencés
Logements individuels	108 m ²	100 m ²
Logements collectifs	73 m ²	65 m ²
Total	83 m²	71 m²

- ✓ **Une surface de plancher élevée que ce soit en collectif ou en individuel**

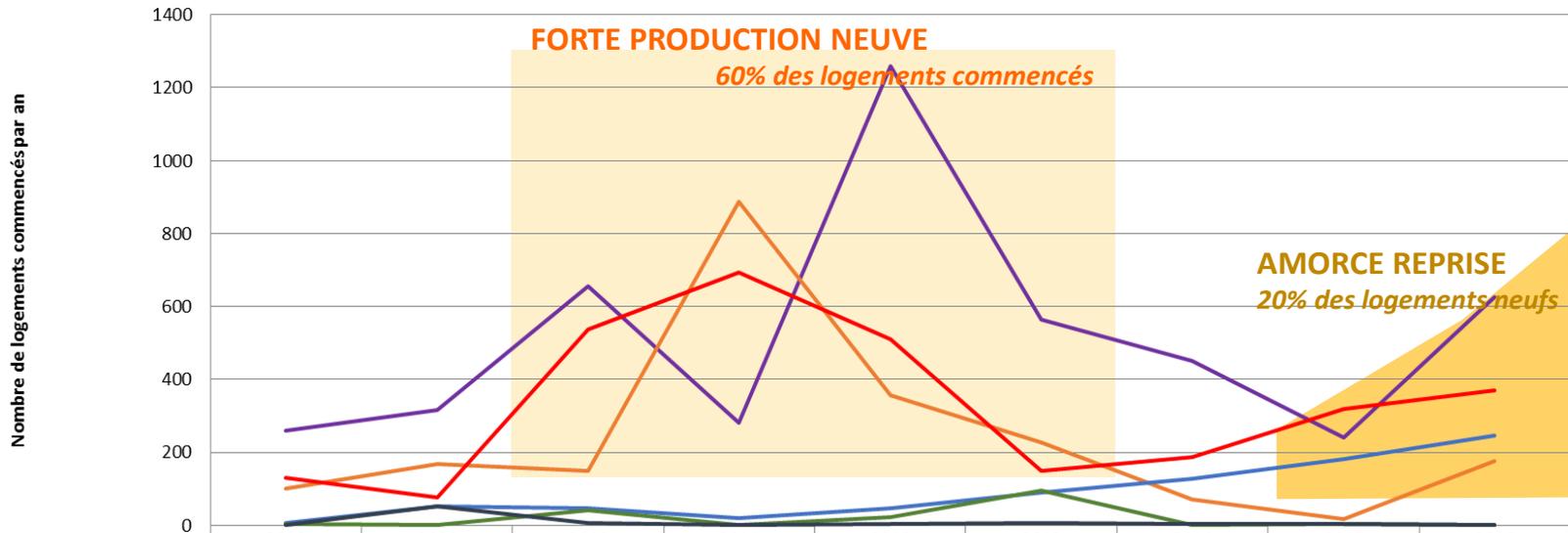


Construction neuve

2008/2017

- ✓ **Une forte production de logements entre 2010 et 2013 : 60,6% des logements commencés**
 ... issue notamment d'opérations importantes à Cayenne (ZAC Hibiscus), à Macouria (ZAC de Soula), et Rémire-Montjoly (ZAC Vidal/ Ecoquartier)
- ✓ **Et une reprise générale amorcée depuis 2016** (Cayenne, Macouria, Matoury et Rémire-Montjoly)

Evolution annuelle de la production de logements par commune



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
— CAYENNE	260	316	655	282	1259	563	451	241	627
— MACOURIA	101	167	149	887	357	226	72	16	176
— MATOURY	6	53	48	20	46	89	127	181	245
— MONTSINERY-TONNEGRANDE	3	1	41	2	22	96	1	4	1
— REMIRE -MONTJOLY	129	77	538	693	511	149	188	319	370
— ROOURA	2	53	6	2	4	5	3	3	2
TOTAL	501	667	1437	1886	2199	1128	842	764	1421

Source : SIAMurba - données Sit@del2, (2008-2017)



Construction neuve

2008/2017

✓ Des variations géographiques marquées

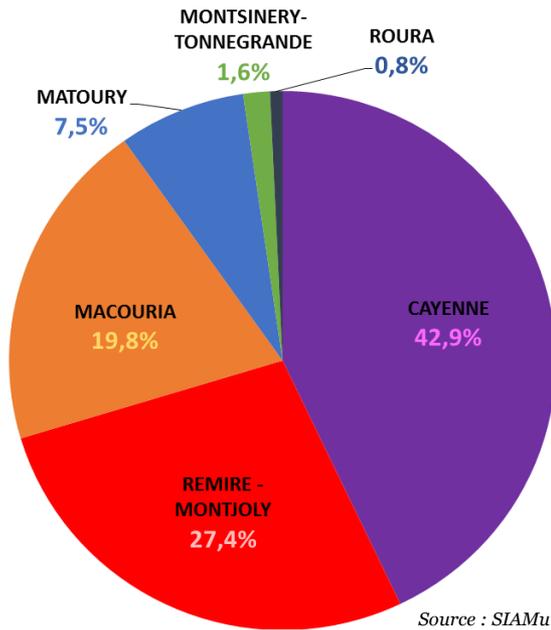
Sur 10 845 logements commencés :

- **78% dans le cœur d'agglomération « Ile de Cayenne »** (Cayenne, Rémire-Montjoly – Matoury)
- **2,5 % sur les communes « rurales »** (Roura et Montsinéry-Tonnegrande)
- **A part, Macouria connaît un développement sans précédent :**
 - **20%** de la production de logements (ZAC de Soula depuis 2011)

✓ ET perspectives de développement importantes

dans les prochaines années sur :

- **L'île de Cayenne**
- **MACOURIA** (poursuite de ZAC de Soula + 3 sites « OIN »)
- **MATOURY** (poursuite ZAC(s) Concorde, Crique Anguille, Copaya + 7 sites « OIN »)



Source : SIAMurba - données Sit@del2 2008-2017



Construction neuve

2008/2017

- ✓ **Une répartition de la production neuve par typologie relativement variée**
 - › 71% des logements autorisés sont des logements collectifs et 29% des logements individuels
 - › 84% des logements commencés sont des collectifs et 16% sont des logements individuels

Surface de plancher moyenne (en m ²) en 2016 au sein de la CACL		
	Logements autorisés	Logements commencés
Logements individuels	108 m ²	100 m ²
Logements collectifs	73 m ²	65 m ²
Total	83 m ²	71 m ²

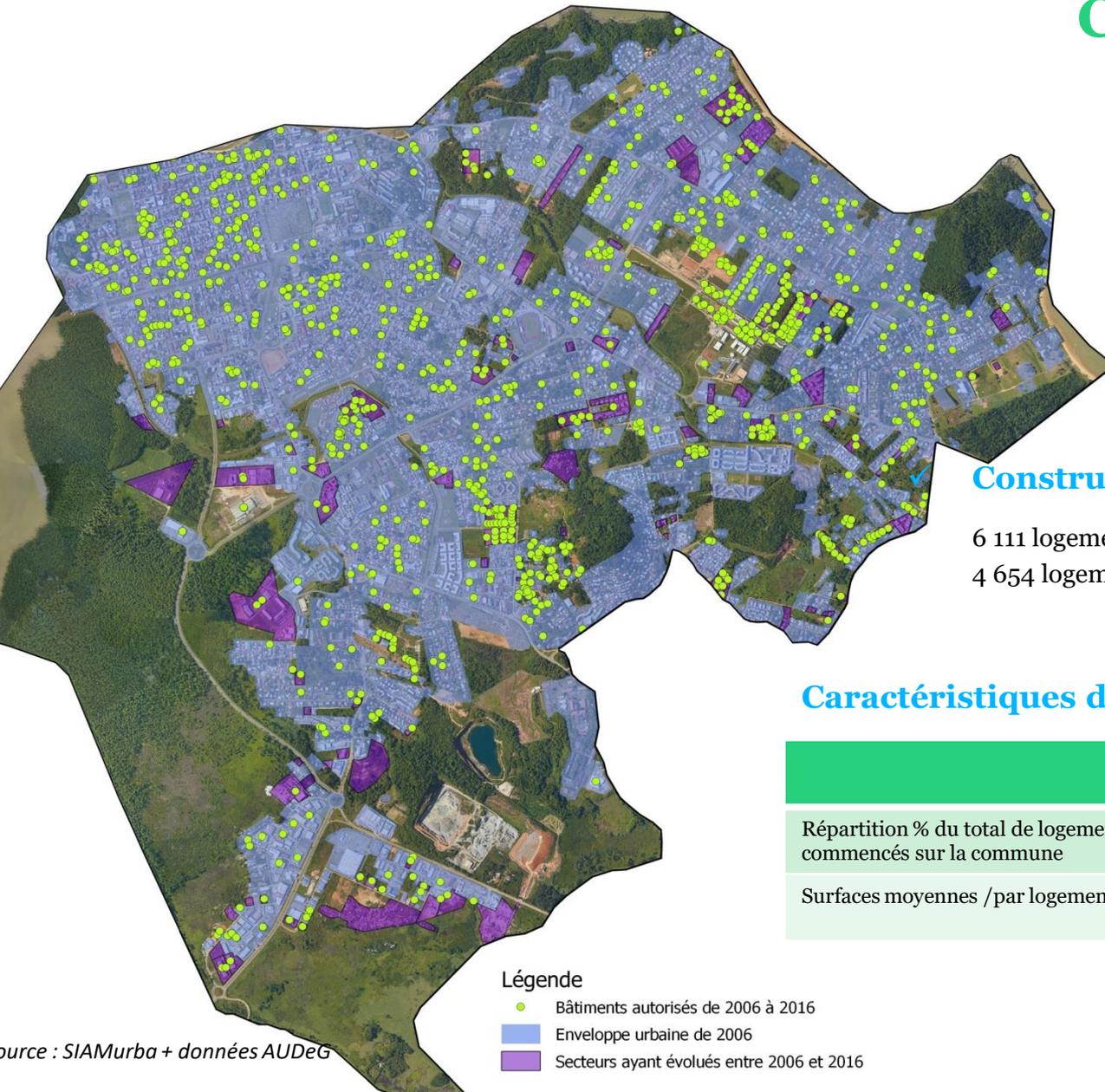
- ✓ **Une surface de plancher élevée que ce soit en collectif ou en individuel, en cohérence avec les demandes des ménages de grandes surfaces notamment pour la maison individuelle**

Source : Sit@del2, (2007-2017)



Construction neuve

Cayenne 2008-2017



Surfaces urbanisées

En 2008 : 1253,1 ha

En 2016 : 1 366,3 ha

Evolution en 8 ans : 113,2 ha

Construction de logements (sources SITADEL)

6 111 logements autorisés (40% du total de la CACL)

4 654 logements commencés (43% du total CACL)

Caractéristiques des logements (sources SITADEL)

	Collectif	Individuel	Résidences
Répartition % du total de logements commencés sur la commune	61%	9%	30%
Surfaces moyennes /par logement	70 m ²	85 -120m ²	49 m ²

Légende

- Bâtiments autorisés de 2006 à 2016
- Enveloppe urbaine de 2006
- Secteurs ayant évolués entre 2006 et 2016



Construction neuve

Macouria 2008-2017

Surfaces urbanisées

En 2008 : 368 ha

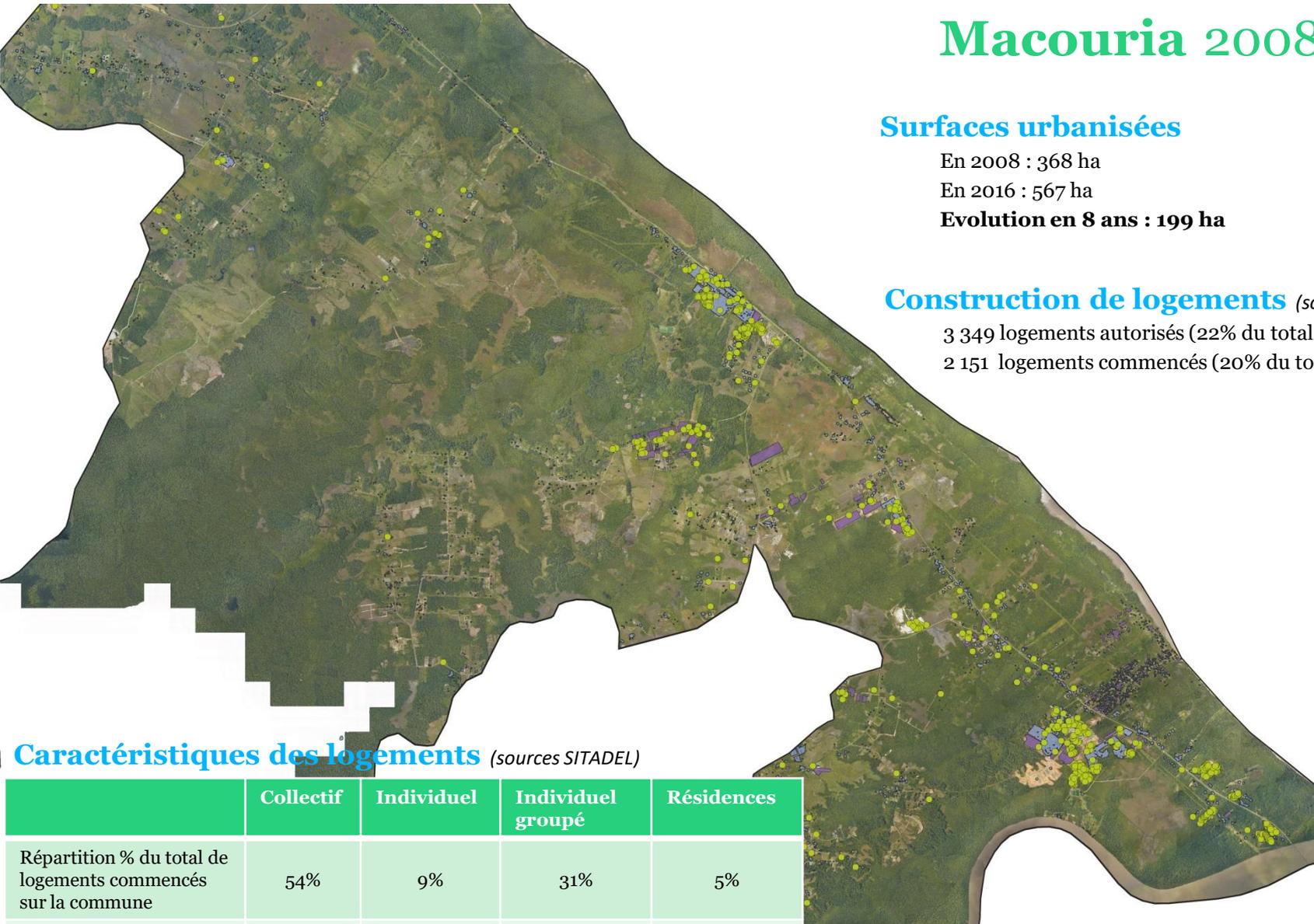
En 2016 : 567 ha

Evolution en 8 ans : 199 ha

Construction de logements *(sources SITADEL)*

3 349 logements autorisés (22% du total CACL)

2 151 logements commencés (20% du total CACL)



Caractéristiques des logements *(sources SITADEL)*

	Collectif	Individuel	Individuel groupé	Résidences
Répartition % du total de logements commencés sur la commune	54%	9%	31%	5%
Surfaces moyennes /par logement	75-80m ²	100-130 m ²	100 m ²	52 m ²

Source : SIAMurba - données AUDeG



Construction neuve

Matoury 2008-2017

Surfaces urbanisées

En 2008 : 1085,5 ha

En 2016 : 1342,5 ha

Evolution en 8 ans : 257 ha

Construction de logements (sources SITADEL)

1 712 logements autorisés (11,2% du total de la CACL)

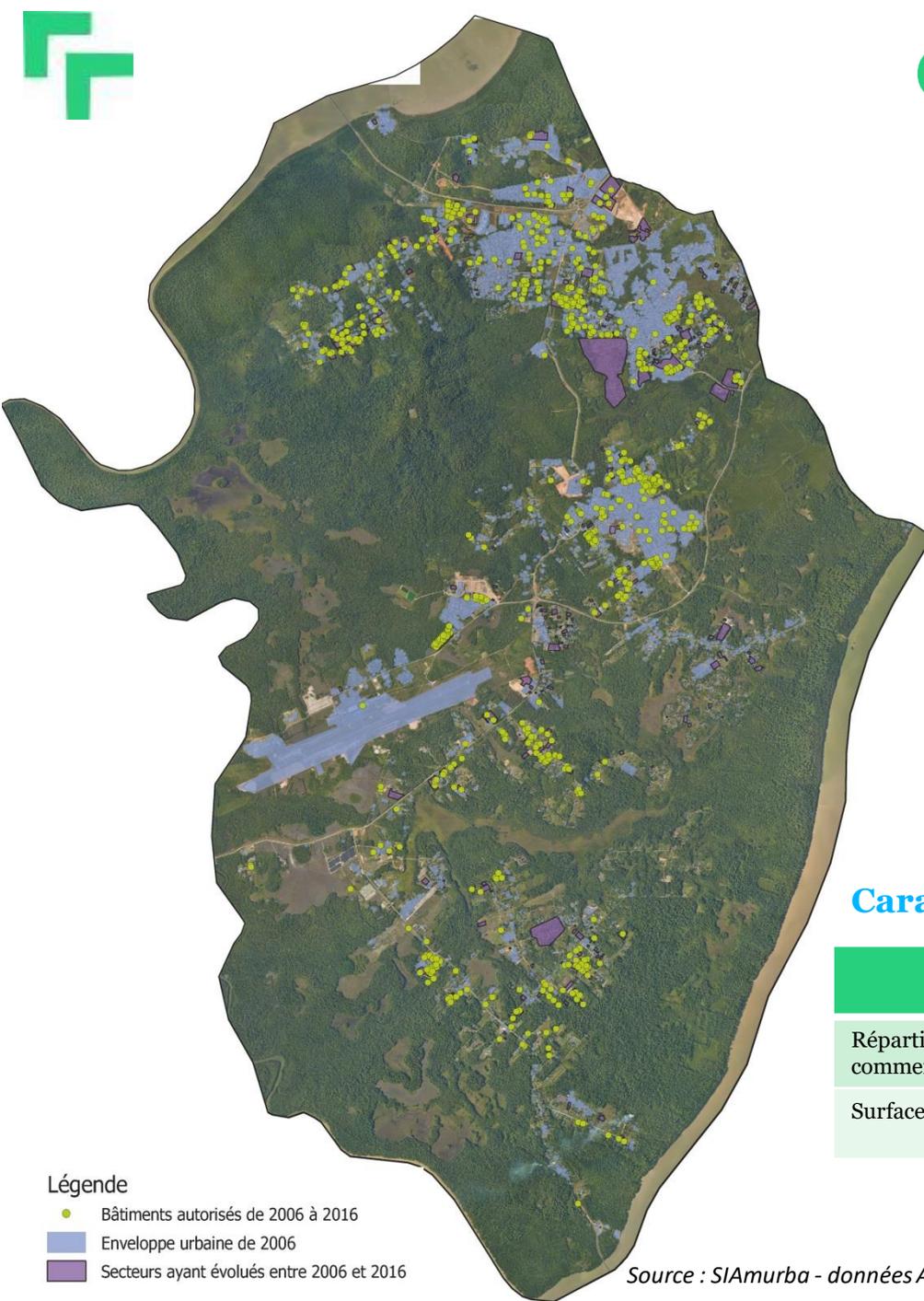
815 logements commencés (7,5% du total de la CACL)

Caractéristiques des logements (sources SITADEL)

	Collectif	Individuel	Indiv groupé
Répartition % du total de logements commencés sur la commune	50%	15%	35%
Surfaces moyennes /par logement	67-75 m ²	105-140 m ²	90 m ²

Légende

- Bâtiments autorisés de 2006 à 2016
- Enveloppe urbaine de 2006
- Secteurs ayant évolués entre 2006 et 2016



Source : SIAMurba - données AUDeG



Construction neuve

Montsinéry-Tonnégrande 2008-2017



Surfaces urbanisées

En 2008 : 247,6 ha

En 2016 : 523,7 ha

Evolution en 8 ans : 276,1 ha

Construction de logements (sources SITADEL)

243 logements autorisés (1,6% du total de la CACL)

171 logements commencés (1,6% du total de la CACL)

Caractéristiques des logements (sources SITADEL)

	Collectif	Individuel	Indiv groupé
Répartition % du total de logements commencés sur la commune	25%	11%	64%
Surfaces moyennes /par logement	58 m ²	100-140 m ²	95-115 m ²

Légende

- Bâtiments autorisés de 2006 à 2016
- Enveloppe urbaine de 2006
- Secteurs ayant évolués entre 2006 et 2016

Source : SIAMurba - données AUDeG



Construction neuve

Rémire-Montjoly 2008-2017

Surfaces urbanisées

En 2008 : 792,8 ha

En 2016 : 1 008,3 ha

Evolution en 8 ans : 215,55 ha

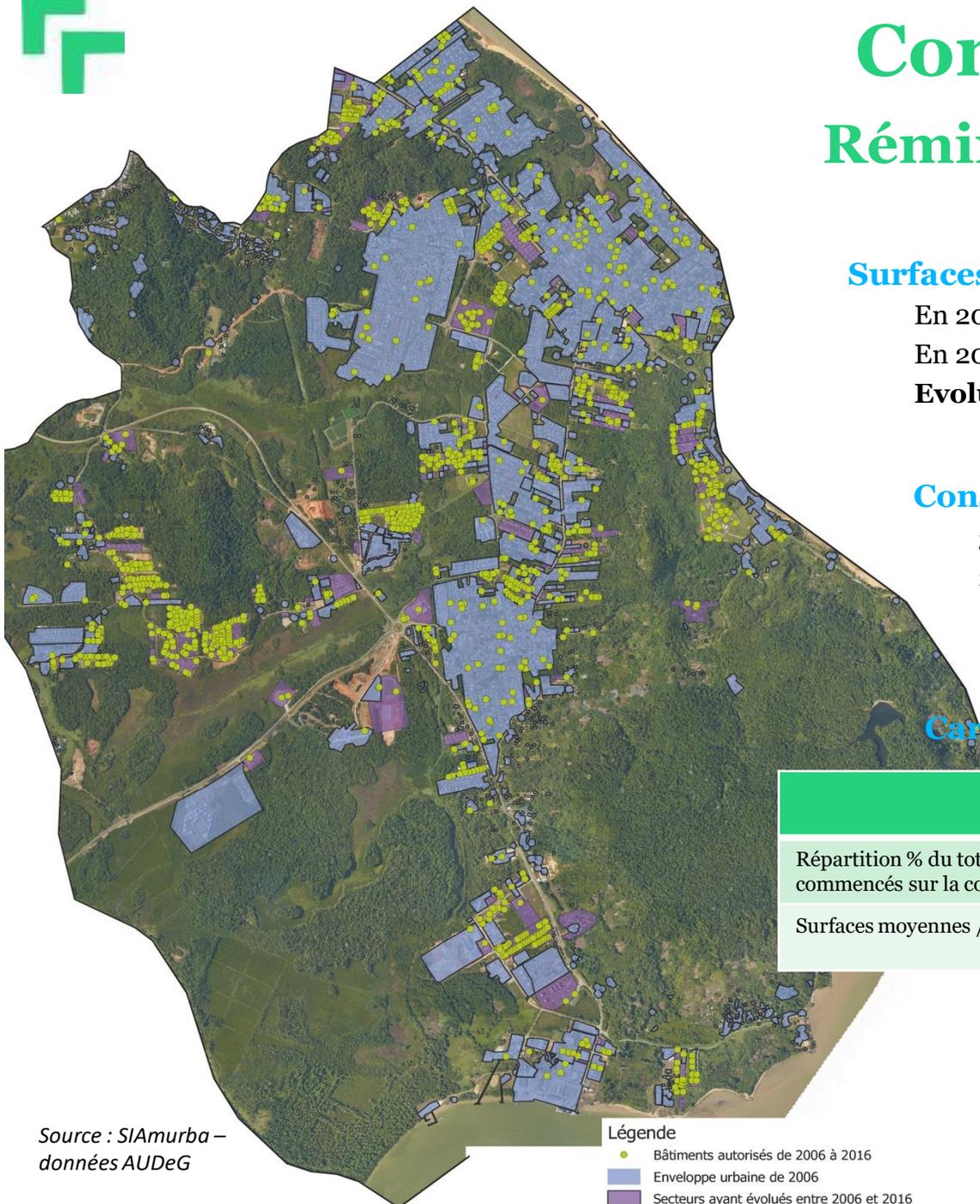
Construction de logements (sources SITADEL)

3 674 logements autorisés (24% du total CA CL)

2 974 logements commencés (28% du total CA CL)

Caractéristiques des logements (sources SITADEL)

	Collectif	Individuel	Indiv groupé
Répartition % du total de logements commencés sur la commune	55%	8%	30%
Surfaces moyennes /par logement	62-75 m ²	125-140 m ²	100-105 m ²



Légende

- Bâtiments autorisés de 2006 à 2016
- Enveloppe urbaine de 2006
- Secteurs ayant évolués entre 2006 et 2016

Construction neuve

Roura 2008-2017

Surfaces urbanisées

En 2008 : 253,9 ha

En 2016 : 513,25 ha

Evolution en 8 ans : 43,85 ha

Construction de logements (sources SITADEL)

141 logements autorisés (1% du total CACL)

80 logements commencés (0,75% du total CACL)

Caractéristiques des logements (sources SITADEL)

	Collectif	Individuel	Indiv groupé
Répartition % du total de logements commencés sur la commune	15%	30%	50%
Surfaces moyennes /par logement	58 m ²	110-120 m ²	85 m ²

Légende

- Bâtiments autorisés de 2006 à 2016
- Enveloppe urbaine de 2006
- Secteurs ayant évolués entre 2006 et 2016



Construction à venir

✓ Identification des projets et potentiels fonciers mobilisables

Un 1^{er} inventaire des potentialités de production de logements sur chaque commune identifiant

→ LES PROJETS CONNUS

- Opérations engagées et/ou signalées par les communes – à valider
- OIN (périmètres arrêtés par décret) – à compléter selon études en cours
- Opérations des bailleurs sociaux - à actualiser sur temps du PLHi
- Autres opérations privées identifiées - non exhaustif à compléter

SOURCES DIVERSES

- Retours des communes sur le référentiel
- Entretiens acteurs et partenaires divers
- SCOT en cours d'élaboration
- Etude capacitaire OIN/TRH de la CACL + études EPFAG selon disponibilité
- Atlas du logement social 2017
- Données bailleurs
- Bases de données AUDeG

→ LE POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE

À partir de l'analyse des PLU* en étudiant globalement les potentiels :

- des dents creuses dans les zones urbaines
- des zones AU dédiées à l'habitat

Les PLU mis à disposition :

- CAYENNE : PLU arrêté 1^{er} trimestre 2018
- MACOURIA : PLU en vigueur + études en cours sur révision
- MATOURY : PLU en vigueur
- MONTSINERY – T : PLU en vigueur
- REMIRE-M. : PLU approuvé en 2018
- ROURA : PLU en vigueur ANNULE

Un inventaire à compléter en fonction des études et réflexions en cours

ESSENTIEL pour définir une programmation fiable dans le programme d'actions (PHASE 3)



LES PROJETS CONNUS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
1	ZAC HIBISCUS	25 ha	Environ 730 logements et 660 résidences spécifiques 1 135 logements sociaux	2013 – 2018 2019-2020 (250 LLS et PLS)	En grande partie réalisée
2	ZAC ANASTHASIE	20 ha	NC – A préciser	2019-2025	
3	ZAC LEBLOND	17 ha	NC - A préciser	2019-2025	
4	OIN ZAC PALIKA	33 ha	Environ 650 logements	2019-2025	
5	OIN TIGRE MARINGOUINS	155 ha	Environ 250 logements	Au-delà de 2030	
6	Projets divers de logements sociaux	/	Environ 722 logements sociaux programmés	2019 = 461 LLS 2020 = 194 LLS et LLTS 2021 = 67 LLS	Inventaire de l'Atlas du logement social

AUTRES POTENTIELS FONCIERS

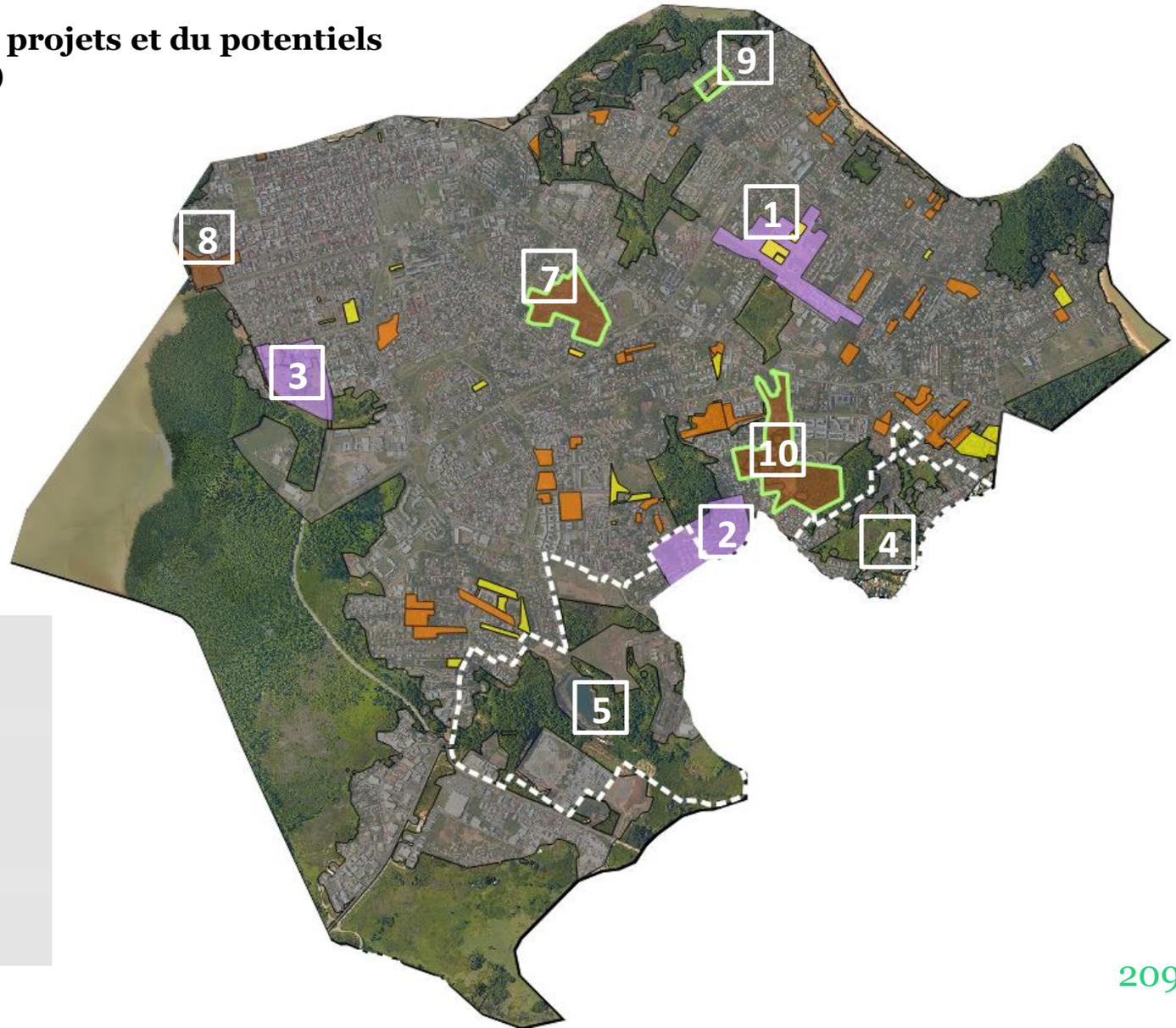
N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
7	SECTEUR RABAN	13,8 ha	NC – A préciser	NC	
8	VIEUX PORT	5,3 ha	NC – A préciser		
9	ANSE CHATON	2,6 ha	NC – A préciser		
10	MONT LUCAS	25,7 ha	NC – A préciser		
11	Divers diffus dans zones U	41,4 ha	A préciser		



Construction à venir

✓ SUR CAYENNE

Carte de repérage des projets et du potentiels
(données provisoires)



Légende

- ⬜ Périèmes OIN
- 🟡 Autres projets d'habitats
- 🟠 Potentiels fonciers en zone U
- 🟢 Potentiels fonciers en zone AU
- 🟣 Périème des ZAC
- 🟤 Périème des OAP



Construction à venir

Etat de lieux provisoire au 25/09/2018

✓ SUR MACOURIA

LES PROJETS CONNUS

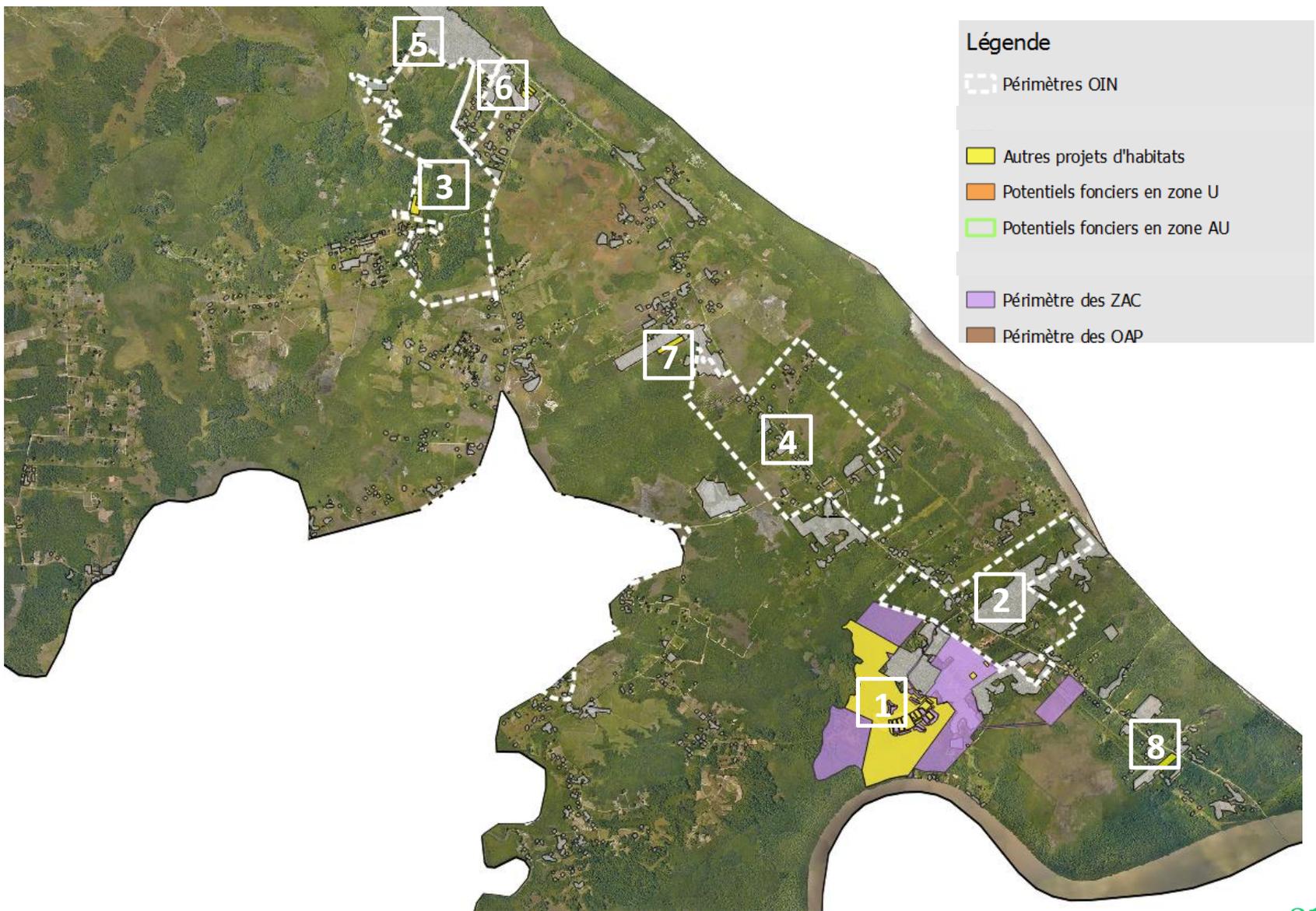
N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
1	ZAC de Soula (Cœur et rive de Soula)	402 ha	Environ 2600 logements dont 1650 logements sociaux	Réalisés =1732 2019 = 490 LLS 2020 = 45 PSLA et LLS	
2	OIN SOULA (Portes de Soula) SABLANCE	181 ha	A préciser sur Soula Environ 700 sur Sablance	2019-2025 en partie	Projets d'équipements et services prioritaires Pas de développement résidentiel hors Sablance avant 2040
3	OIN TONATE	220 ha 134 ha pour habitat	Environ 2050 logements dont 800 logements sociaux	À compter de 2020	
4	OIN MAILLARD	319 ha dont 190 ha pour habitat	/	Au-delà de 2030	Projet économique prioritaire à court terme Développement résidentiel à long terme
5	TONATE Bourg (Frangipaniens)	3 ha	Environ 16 maisons	En cours	
6	SAINTE AGATHE	50 ha	Environ 600 logements Dont 500 logements sociaux	Réalisés 330 LLS et PLS En cours : 164 LLS 2019-2025 – 100 logts	Portés par la SEMSAMAR
7	MAILLARD	3 ha	61 PLS	En cours	
8	CHOU AI	3,1 + 7 ha	61 LLS et 3 opérations de lots libres	En cours	



Construction à venir

✓ SUR MACOURIA

Carte de repérage des projets et du potentiels (données provisoires)





Construction à venir

Etat de lieux provisoire au 25/09/2018

✓ SUR MATOURY

LES PROJETS CONNUS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
1	ZAC CONCORDE	72 ha	Environ 900 logements	En phase études 2020 = 173 logements	En partie réalisée
2	ZAC DE LA CHAUMIÈRE	13 ha	A préciser		
3	ZAC COTONNIÈRE	47 ha	A préciser		
4	ZAC COGNEAU LAMIRANDE	93 ha	A préciser		
5	OIN COGNEAU LARIVOT	78 ha dont 39 ha pour habitat	Environ 850 logements	2019-2025	Etudes en cours par l'EPFAG
6	OIN BALATA EST	37 ha dont 14 ha pour habitat	Environ 300 logements	NC	Etudes en cours par l'EPFAG
7	OIN LAMIRANDE	97 ha dont 63 à 72 ha pour habitat	Environ 1350 à 1500 logements	NC	Etudes en cours par l'EPFAG
8	OIN SUD BOURG	60 ha dont 49 ha pour habitat	Environ 1200 logements	NC	Etudes en cours par l'EPFAG
9	OIN LEVÉE COPAYA	210 ha dont 22 ha pour habitat	Environ 500 logements	NC	Etudes en cours par l'EPFAG



Construction à venir

Etat de lieux provisoire au 25/09/2018

✓ SUR MATOURY

LES PROJETS CONNUS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
10	LUXAM	1,5 ha	48 LLS collectifs	2020	
11	DOUBLEIN	10,2 ha	60 logements dont 50 LLS	2019-2025	
12	GIBELIN et CLOS GIBELIN	4,4 ha	88 logements LLS	2019	
13	CRIQUE ANGUILE	16,2 ha	397 logements (LLS/LLTS et PLS)	2018 = 175 logements 2020 = 222 logements	
14	COPAYA	6,5 ha	141 logements	2017-2018	

AUTRES POTENTIELS FONCIERS

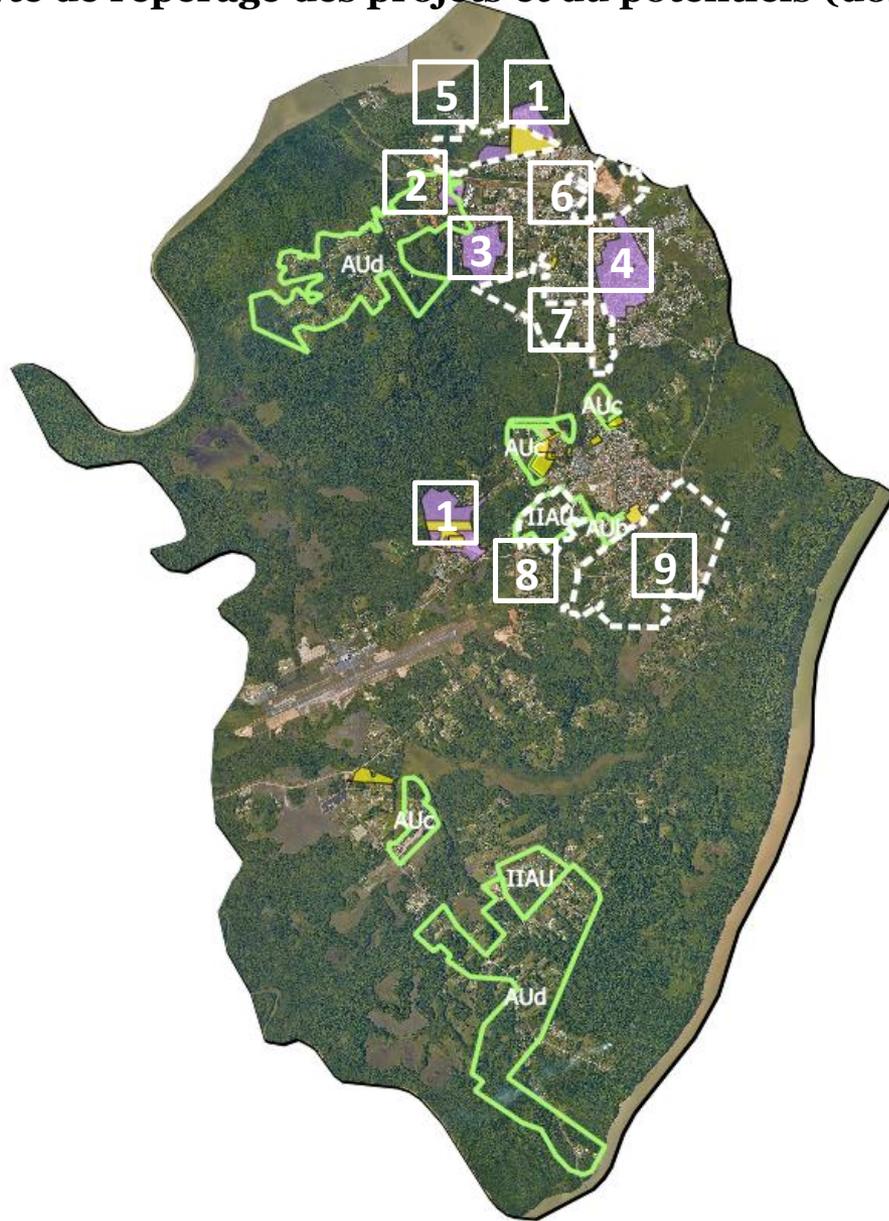
N°	Localisation	surfaces	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
	Zone AUb	19,1 ha	Non connu		Constructions groupées et les constructions individuelles ou zones d'extensions urbaines, la vocation à dominante habitat
	Zone AUc	97,8 ha	Non connu		vocation à dominante habitat, dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité
	Zone AUd	904 ha	Non connu		Aménagement préconisé par la collectivité
	Zone IIAU	134 ha	Non connu		Secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation



Construction à venir

✓ SUR MATOURY

Carte de repérage des projets et du potentiels (données provisoires)



Légende

- Périmètres OIN
- Autres projets d'habitats
- Potentiels fonciers en zone U
- Potentiels fonciers en zone AU
- Périmètre des ZAC
- Périmètre des OAP



Construction à venir

✓ **SUR MONTSINERY-TONNEGRANDE**

Etat de lieux provisoire au 25/09/2018

LES PROJETS CONNUS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
1	ZAC du HAMEAU DU COLLEGE	120 ha	Environ 650 logements A définir		
2	OIN SAVANE	271 ha	Environ 600 à 800 logements A définir	Au-delà de 2030	Etudes EPFAG en cours
3	OIN SAVANE MARIVAT	532 ha	Non connu	Au-delà de 2030	Etudes EPFAG en cours
4	BOURG DE TONNEGRANDE	2,5 ha	18 LLS individuel	Entre 2014 et 2019	

AUTRES POTENTIELS FONCIERS

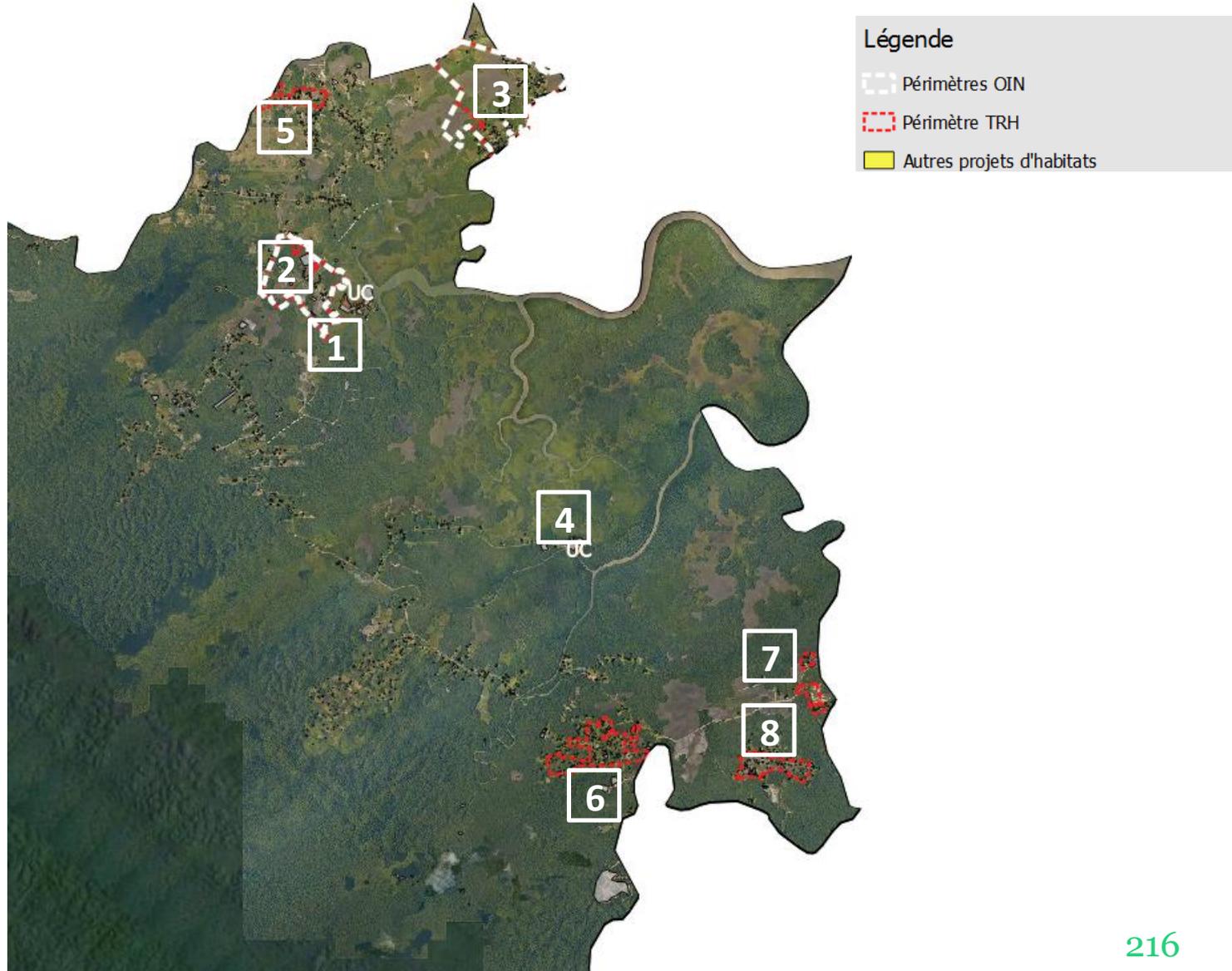
N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
5	QUESNEL OUEST	80 ha	80 logements individuels		
6	BEAUSEJOUR KALANI	200 ha	100 logements		Territoires Ruraux Habités Programmation à affiner Réalisation étalée dans le temps au-delà de 2030
7	LA BEAUME	50 ha	60 logements		
8	CRIQUE DEUX FLOTS	100 ha	80 logements		
9	Diffus divers (zones U du PLU)	9,7 ha	20 logements		



Construction à venir

✓ SUR MONTSINERY-TONNEGRANDE

Carte de repérage des projets et du potentiels (données provisoires)





Construction à venir

✓ **SUR REMIRE-MONTJOLY**

Etat de lieux provisoire au 25/09/2018

LES PROJETS CONNUS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
1	ECO QUARTIER de Rémire	74 ha	Environ 1350 logements 850 logements sociaux	2019-2025	
2	OIN LINDOR BEAUREGARD	115 ha	Environ 2050 logements	2030 = 900 logements 2040 = 1140	Etudes EPFAG en cours
3	ZAC VIDAL	3,5 ha	Environ 163 LLS	2020	

AUTRES POTENTIELS FONCIERS

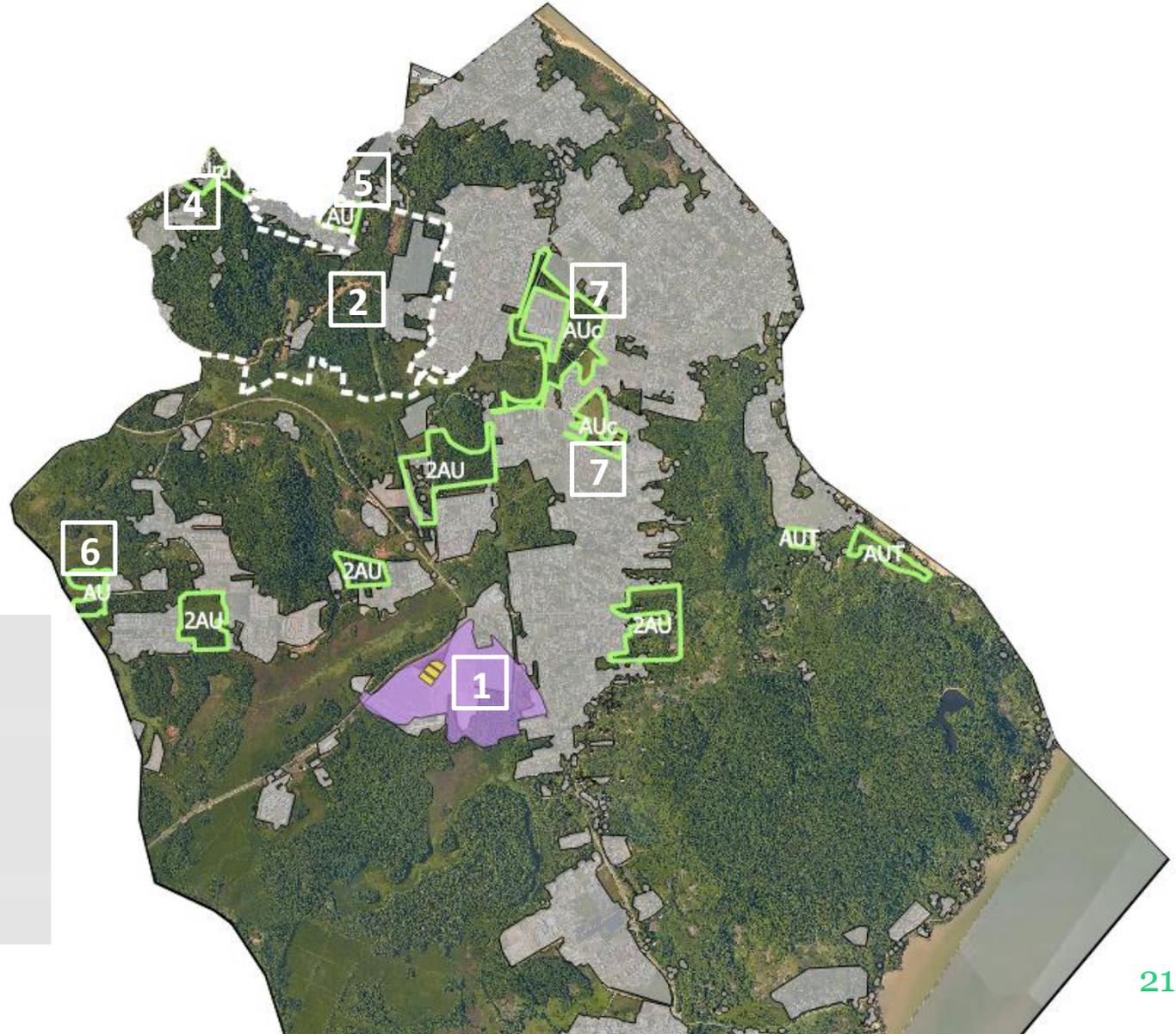
N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
4	AU route Tarzan	5 ha	Environ 165 logements	2019-2025	
5	AU Mont Sec	5,8 ha	Environ 190 logements	2019-2025	
6	AU Ouest	7,5 ha	Environ 250 logements	2019-2025	
7	AUc Moulin à Vent	41, 8 ha	Environ 900 à 1000 logements	2019-2025	
8	Zones 2AU	72,5 ha	Environ 2000 logements potentiels	Au-delà de 2030	Programmation à long terme



Construction à venir

✓ SUR REMIRE-MONTJOLY

Carte de repérage des projets et du potentiels (données provisoires)



Légende

 Périmètres OIN

 Autres projets d'habitats

 Potentiels fonciers en zone U

 Potentiels fonciers en zone AU

 Périmètre des ZAC



Construction à venir

✓ SUR ROURA

Etat de lieux provisoire au 25/09/2018

LES PROJETS CONNUS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
1	Bourg NORD	ha	Environ 350 logements Dont 95 en lotissement communal 15% de logements sociaux	A définir	
2	Bourg HOWE	ha	Environ 350 logements A définir	2030-2040	Inscrit en OIN – études en cours portées par EPFAG
3	Bourg ANXIONNAZ (2 nd e tranche)	ha	45 maisons de ville (logements sociaux)	2019-2025	Porté par la SEMSAMAR Captage foncier en cours
4	CACAO	ha	50 parcelles	2019-2025	Porté par une SCI locale
Sous total		ha			

AUTRES POTENTIELS FONCIERS

N°	Localisation	surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires
5	BEAUSEJOUR	237 ha	Lots de 5000 m ²		Territoires Ruraux Habités A affiner dans le cadre de la révision de la Charte du PRNG En cours de réflexion
6	MARIPA	300 ha	Lots de 5000 m ²		
7	CRIQUE MARGUERITE	200 ha	Lots de 5000 m ²		
8	Diffus divers (zones U du PLU)	ha			
Sous total		ha			



Construction à venir

✓ SUR ROURA

Carte de repérage des projets et du potentiels (données provisoires)

Légende

- ⋯ Périètres OIN
- ⋯ Périètre TRH
- Autres projets d'habitats
- ▨ Opération Bourg Nord





Marché immobilier



Le marché de l'accession

Fonctionnement du marché

Le développement de l'offre neuve

- › Une offre neuve constituée **d'opérations collectives** et plus rarement de **maisons individuelles groupées**, réalisée par un nombre limité **d'opérateurs locaux** (Cara Immobilier, Maisons du Soleil) et un **opérateur national** (Océanic Immobilier).
- › Aussi quelques propriétaires fonciers s'associent à des constructeurs ou à des agences pour produire de **petites opérations de promotion**.
- › Ces programmes sont destinés à :
 - › Soit exclusivement à la **défiscalisation** via la vente en réseau auprès d'investisseurs de métropole (majorité des opérations),
 - › Soit, si la vente se fait aussi via des agences locales (Klesun par exemple), à des clientèles locales plus variées **d'acquéreurs utilisateurs locaux et métropolitains (30%) et d'investisseurs locaux et antillais (70%)**
- › Si la demande privilégie l'individuel, les **prix du foncier ne permettent pas aux opérateurs d'amortir correctement les coûts des opérations en individuel groupé**.



Le marché de l'accession

Prix du marché

Prix moyens à l'achat (entretiens, DEAL, prospection internet)

Individuel			
Neuf	Individuel Groupé	Cayenne - Rémire	1800 – 1900€/m ²
	Villas T4	Cayenne – Rémire	240 – 300K €
Ancien	Maison individuelle T4/T5	Cayenne	210 – 320K €
		Matoury - Macouria	210 – 260K €
		Rémire	235 – 300K €
Terrain	2000 – 2200 m ²	Matoury	126 – 178K €
Collectif			
Neuf	T1	Cayenne - Rémire	95K €
	T2 – 50m ²		130K €
	T3 – 70m ²		169K €
	T3 – 90m ²		180 – 200K €
Ancien	T2 – 35m ²	Cayenne – Rémire	100K €
	T3 – 60m ²		150K €
	T4 – 100m ²		212K €
	T4 – 150m ²	Matoury	170 K€

Des prix moyens au m² relativement homogènes en moyenne entre les communes, mais **très variables selon les quartiers**. Les Prix s'échelonnent aujourd'hui **entre 2000 et 3000€/m²** (sources : *Les clés du midi, Efficcity, et entretiens avec les acteurs*).

Une évolution des prix du marché dans le temps difficile à interpréter, du fait d'un nombre de transactions très inégal entre les communes. Toutefois, d'après les estimations en ligne, et les entretiens effectués auprès des professionnels de l'immobilier le marché est en augmentation sur les secteurs les plus demandés et les nouveaux secteurs en développement.

Des variations des prix des biens qui s'expliquent au cas par cas en fonction (sources : *entretien avec des acteurs de l'immobilier*) :

- › **De leur localisation** : les secteurs les plus attractifs sont :
 - › Rémire Montjoly : La Plage, Mont Raphaël, Ames Claires
 - › Cayenne : Montabo, Zéphir, Bourda et Saint-Martin (à la limite entre Cayenne et Rémire-Montjoly)
 - › Matoury : La Chaumière, Le Bourg, et récemment le secteur de l'aéroport
 - › Macouria : récemment le secteur Pont du Larivot
- › **De leur typologie** : la demande se tourne principalement vers des maisons individuelles avec jardin, mais pour des raisons de coûts les ménages s'orientent de plus en plus vers les maisons jumelées et les appartements dans les secteurs les plus tendus.
- › **De leur rareté** : les acteurs de l'immobilier font état d'un manque de foncier disponible à la construction, notamment sur les communes de Cayenne et de Remire, qui contribue à la tension du marché sur les biens individuels.
- › **De leur ancienneté** : des biens anciens souvent moins chers que des biens neufs, en raison de la dégradation rapide des logements et des travaux à prévoir.



Le marché de l'accession

Adéquation offre-demande

Profil de la demande la plus courante pour l'acquisition d'un bien sur le territoire de la CACL (*source : entretien avec les acteurs de l'immobilier*) :

- › **Investisseurs locatifs** (locaux, antillais ou métropolitains), portés notamment par les dispositifs de défiscalisation, ces derniers sont nombreux sur le territoire, et à la recherche de petites typologies à louer de type T1/T2/T3
- › **Ménages** originaires de la CACL, de classes socio-professionnelles variables (souvent employés ou fonctionnaires) à la recherche d'une résidence principale :
 - › **Couples locaux primo-accédants**, avec ou sans enfants, à la recherche de maisons (à Matoury par exemple) ou d'appartements (à Rémire notamment) de types T3/T4
 - › **Métropolitains** : villa neuve ou seconde main à Cayenne, Rémire ou Matoury
 - › **Célibataires et familles monoparentales**

Les principaux freins au fonctionnement du marché sont (*sources : entretiens acteurs immobiliers*) :

- › **Le budget des ménages** consacrés au logement qui se réduit notamment en raison d'une augmentation du coût de la vie (+1% pour l'indice des prix à la consommation entre janv. 2017 et janv. 2018), qui influencent la capacité des ménages à accéder à un logement adapté à leurs besoins, même en PTZ (rare). La demande locale qui cherche une maison en dessous de 200K€ (la solvabilité moyenne est autour de 180K€ en accession) reste insatisfaite (les 1^{ers} prix tournent autour de 240K€ dans le neuf et 210K€ dans l'ancien).
- › Des **prix qui restent élevés voir très élevés** dans les secteurs les plus demandés
- › **Le manque de foncier disponible et/ou viabilisé** à proximité des centres administratifs, et les problématiques de transports associées
- › **Le temps des projets de construction** (influencé notamment par la réglementation sur les constructions, et les lourdeurs administratives de certaines démarches)
- › Le **défaut d'attractivité de certains secteurs** (Soula, Cogneau, etc.)
- › Une offre qui **ne répond qu'à une partie de la demande** (appartement)



Le marché de l'accession

L'accession sociale

Le Logement Evolutif Social : un constat mitigé sur la pertinence du modèle LES sur le territoire, en raison :

- › D'un manque de suivi et d'accompagnement des projets dans le temps, et d'une dégradations constatées des logements à terme
- › Des comportements « spéculatifs » et « opportunistes » de la part des bénéficiaires, avec un changement rapide de la destination des logements acquis ou la revente à prix élevés.

Un développement des produits PSLA en cours sur le territoire :

- › notamment par l'intermédiaire de la Société coopérative de Guyane portée par la CACL, la CTG, la SDHC, la SEMSAMAR et la SCP. La SEMSAMAR (ou tout bailleur local volontaire) assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations destinées à une commercialisation par la coopérative HLM. 458 logements en PSLA sont prévus (à sept. 2018) d'ici 2022 sur le territoire de la CACL :

	2018	2019	2020	2021	2022 et +	Total
Matoury	18	37	59	78	94	286
Macouria	46	51				97
Cayenne				20		20
Rémire						0
Roura				15	30	45
Montsinéry	10					10
Total	74	88	59	113	124	458

Des réflexions en cours au niveau de l'EPFAG sur le développement d'un Organisme de Foncier Solidaire et de produits logements en Bail Réel Solidaire.



Le marché locatif privé

La demande

✓ Une clientèle locative variée :

- › Etudiants
- › Couples locaux avec ou sans enfants
- › Etrangers en situation régulière et emploi salarié
- › Fonctionnaires locaux ou métropolitains
- › Entreprises ou administrations pour les logements de fonction

✓ Qui recherche :

- › Des biens en **collectif (T2/T3) dans l'urbain dense** à proximité de Cayenne et Rémire
- › Des **maisons dans les communes alentours**

✓ Une demande locative importante, aux degrés de satisfaction variables :

- › Des ménages aux ressources modestes ne pouvant se loger dans le parc locatif privé pour des raisons de coûts
- › Des ménages solvables à la recherche de bien de type villa ou dans des secteurs prisés (Rémire), mais contraints de se reporter sur des appartements ou secteurs plus éloignés
- › Des ménages solvables qui trouvent facilement un appartement ou une maison en location

✓ Tension identifiée par type de biens :

	Tension de la demande
Studios ou T2 proche université	+
Appartements T2/T3	++
Appartements T4/T5	+
Villas	+++
Maisons neuves jumelées	+



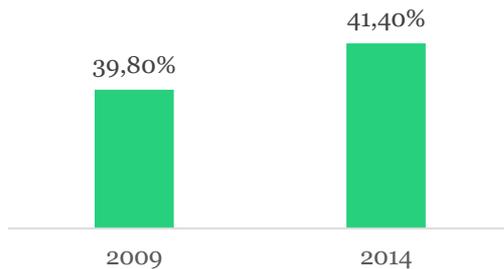
Source : DEAL Guyane, 2017

Le marché locatif privé

L'offre

- ✓ **Un marché locatifs qui reste cher, mais tend à se diriger vers une situation d'équilibre**
 - > Une offre **variée, mais relativement chère** (voir tableau), avec des prix à la location proches de ceux des grandes villes de Métropole (Lille, Bordeaux, Lyon)
 - > Une offre qui s'est étoffée ces dernières années notamment sous l'effet des **lois de défiscalisation** attirant les investisseurs locatifs sur le territoire
 - > Un **accroissement de l'offre locative privée** qui a produit un ralentissement des délais de mise en location (actuellement autour de 2 à 2,5 mois, mais supérieure sur les biens vieillissants), sauf sur l'offre de maisons, qui reste un segment très en tension.

Part de ménages locataires du parc privé (Insee)



Loyers moyens en €/m ²		
Individuel		
T4 de 90 à 200m ²	Cayenne – Matoury - Roura	800 – 1500€
	Rémire-Montjoly	1200€ et jusqu'à 2500€
	Macouria	980 – 1300€
Maisons neuves jumelées	Macouria (Soula)	900€
Collectif		
Petit studio	Cayenne – Rémire	450€
T1 – 30m ²	Cayenne – Rémire	480 – 500€
T2 – 38-45m ²	Cayenne – Rémire	600 – 750€
T3 – 70-120m ²	Ancien	750 – 1020€
	Neuf (ZAC Hibiscus)	870 – 1200€

- ✓ **Un marché pour partie informel**
 - > Un volume de mises en location situées hors circuits classiques de commercialisation important, qui répond à une urgence de se loger et à l'incapacité de certains ménages de constituer un dossier de location, et à un souci de facilité d'accès au logement (réseau de connaissances)
 - > Des canaux de commercialisation variables : bouche à oreilles, petites annonces, le bon coin, etc.



Dynamiques des marchés

MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">› Une offre locative variée, et plus équilibrée que dans le reste de la Guyane› Peu de vacance locative› Un marché de l'ancien qui reste encore accessible	<ul style="list-style-type: none">› Des prix qui restent élevés voir très élevés› Une tension sur les petites typologies et les maisons› Une solvabilité moyenne basse (accession et location)› Certains bien vieillissants non attractifs
<ul style="list-style-type: none">› Un ralentissement des délais de location en raison du « choc de l'offre » provoqué par les lois de défiscalisation	<ul style="list-style-type: none">› Le manque de foncier disponible et/ou viabilisé› Le temps des projets de construction› Le défaut d'attractivité de certains secteurs
Opportunités	Menaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">✓ Favoriser le développement d'une offre de logements privés abordables sur le territoire, permettant de satisfaire les besoins des classes moyennes, et de capter notamment les ménages pouvant sortir du logement social✓ Un enjeu d'encadrement des prix du marché	



Besoins, publics cibles, trajectoires résidentielles



Segment de l'offre accessible
 Segment de l'offre moyennement accessible
 Segment de l'offre inaccessible

Analyse des parcours résidentiels et identification des besoins

Entrées	Publics	Parc spontané (réponse à la pénurie de logements mais illégale)	Parc social	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété	Solutions temporaires
Ressources	Ménages précaires	Prix et délais plus intéressants Souvent unique alternative pour accéder à un logement Enjeux de niveaux de confort minimum voire de conditions de vie très précaires	Des logements à bas et très bas loyers (financements LLTS) en sous-offre Des ménages souvent inéligibles pour cause de reste à charge trop élevé (soit 1 demande sur 9 acceptée pour les ménages aux ressources < 1000€/mois, contre 1 sur 5 pour les ménages aux ressources > 1000€/mois ; SNE 2017) Un fort risque d'impayé pour les bailleurs Un enjeu d'accès et de lisibilité du circuit de la demande	Des loyers trop élevés dans l'ancien et le neuf Un risque d'indignité et d'être victime de marchands de sommeil	Ressources insuffisantes	Sous offre d'hébergement
	Classes moyennes	Possibilité de construire/d'acheter sa propre maison à moindre coût et plus rapidement Enjeux de niveaux de confort minimum voire de conditions de vie très précaires	Des LLS majoritaires au sein du parc HLM, et en développement Des demandes plutôt bien satisfaites (à raison d'1 attribution pour 3,7 demandes pour les ménages aux ressources comprises entre 1500 et 3000€) Ménages immobiles / enjeu de libération des logements occupés (surloyers) Des produits PLS peu attractifs	De grandes disparités d'accès selon les types de logements recherchés Des choix qui doivent souvent être revus "à la baisse" pour raison financière Une offre locative qui s'est gonflée sous l'effet des mécanismes de défiscalisation Des taux d'effort qui peuvent s'avérer importants	De grandes disparités d'accès selon les types de logements recherchés Des choix qui doivent souvent être revus "à la baisse" pour raison financière Des banques frileuses pour les prêts immobiliers Manque d'offre en accession sociale (LES, etc.) Marché tendu sur l'offre individuelle	Sous offre en cas de relogement dans le cadre du PRU (logements tiroirs)
Structure familiale	Familles nombreuses	Prix et délais intéressants Opportunité d'avoir un logement plus grand Enjeux de sur occupation Enjeux de niveaux de confort minimum voire de conditions de vie très précaires	Un taux moyen d'attribution équivalent à la moyenne (6,5 demandes pour 1 attribution) Une taille des ménages qui se réduit Mais un enjeu de sur occupation des logements (raisons financières)	Situations de sur occupation fréquentes	Des capacités d'accès très variables en fonction des ressources Un volume de logements neufs mis en vente de grandes tailles (typologies et surfaces) conséquent Marché tendu sur l'offre individuelle	Sous offre en cas de relogement dans le cadre du PRU (logements tiroirs)
	Personnes seules	Prix et délais intéressants Enjeux de niveaux de confort minimum voire de conditions de vie très précaires	Un taux moyen d'attribution équivalent à la moyenne (6,8 demandes pour 1 attribution) Une très forte tension sur les petites typologies (1 attribution pour 15 demandes)	Des loyers moyens élevés pour les petites typologies	Prix trop élevés pour les ménages à faible ressources	Sous offre en cas de relogement dans le cadre du PRU (logements tiroirs)
Age	Jeunes en décohabitation / étudiants	Prix et délais intéressants Enjeux de niveaux de confort minimum voire de conditions de vie très précaires	Offre en cours de développement Tension sur les petites typologies Méconnaissance de leurs droits Taux de cohabitants important	Offre en cours de développement Prix élevés pour les jeunes à faibles revenus	Ressources insuffisantes	Sous offre en cas de relogement dans le cadre du PRU (logements tiroirs)
Situation administrative	Ménages en situation d'irrégularité administrative	Unique alternative pour accéder à un logement Circuits de commercialisation connus (réseaux) "Débrouille" Enjeux de niveaux de confort minimum voire de conditions de vie très précaires	Inéligibilité	Un dossier locataire et des ressources incompatibles avec le marché local Des loyers trop élevés dans l'ancien et le neuf Un risque d'indignité et d'être victime de marchands de sommeil	Ressources souvent insuffisantes	Enjeux en termes d'offre en hébergement



Glossaire





Glossaire

AAH : Allocation aux adultes handicapés
AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé
ANAH : Agence nationale de l'habitat
APA : Allocation personnalisée d'autonomie
CAF : Caisse d'allocations familiales
CCAS : Centre communal d'action sociale
CDD : Contrat à durée déterminée
CDI : Contrat à durée indéterminée
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CLIC : Centre local d'information et de coordination gérontologique
CSP : Catégories socioprofessionnelles
CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale
CUS : Convention d'utilité sociale
DEAL : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DGI : Direction générale des impôts
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPE : Diagnostic de performance énergétique
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EPFL : Etablissement Public Foncier Local

FILOCOM : Fichier du logement communal
GIR : Groupe iso-ressources
LLS : Logement locatif social
LLTS : Logement locatif très social
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH : Office public de l'habitat
OPS : Occupation du parc social
PB : Propriétaire bailleur
PCH : Prestation de compensation du handicap
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDR : Personne de référence
PIG : Programme d'intérêt général
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PMR : Personne à mobilité réduite
PO : Propriétaire occupant



Glossaire

- POS** : Plan d'Occupation des Sols
- PPPI** : Parc privé potentiellement indigne
- PPRn**: Plan de Prévention des Risques Naturels
- QPV**: Quartier en Politique de la Ville
- R(G)P** : Recensement (général) de la population
- RP** : Résidence principale
- RPLS** : Répertoire du parc locatif social
- RSA** : Revenu de solidarité active
- SAMSAH** : Servie d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
- SCI** : Société civile immobilière
- SEM** : Société d'économie mixte
- SNE** : Système national d'enregistrement (des demandes de logement social)
- SRU** : Solidarité et renouvellement urbain
- VEFA** : Vente en état futur d'achèvement



Élaboration du diagnostic transversal

La consultation des partenaires

Pour les villes et la CACL

Institution	Nom	Fonction
Cayenne	Mme PHINERA-HORTH	Maire
	Mme GOURMELEN	Chargée de mission urbanisme
	Mme PATRUNO	Cheffe de projet PRU
	Mr COUPRA	Chargé de mission politique de la ville
	Mme SIMONO	Chargée de mission relogement PRU
Rémire	Mr GANTY	Maire
	Mr Edwige	Elu à l'aménagement
	Mr LUCENAY	Directeur général des services
	Mr PELET	Directeur du service urbanisme
Macouria	Mr ADELSON	Maire
	Mr HYASINE	Chargé de mission urbanisme
Matoury	Mr SMOCK	Maire / VP Habitat CACL
	Mr MADERE	Pôle technique et urbanisme
	Mme BRENNNA	Pôle foncier
	Mme COTON-PELAGE	Chargée de mission PRU
Montsinéry-Tonnegrande	Mr LECANTE	Maire
	Mme POPO	2 ^e adjointe au maire
	Mme DAUPHIN	4 ^e adjointe au maire
Roura	Mr SEWGOBIND	3 ^e adjoint au maire aménagement/urbanisme
	Mr Leveille	Directeur général des services



Élaboration du diagnostic transversal

La consultation des partenaires

Pour les bailleurs		
Institution	Nom	Fonction
SEMSAMAR	Mr WEIRBACK	Directeur d'agence
	Mme WEIRBACK	Directrice du patrimoine
SIGUY	Mr CANNONE	Directeur gestion locative
SIMKO	Mr FOURMONT	Directeur

Pour l'Etat		
DEAL	Mr MANGUER	Chef de service Aménagement, Urbanisme, Construction, Logement
	Mr OBI	Unité Habitat
	Mr BELNY	Unité Habitat
	Mr FLAMAND	Habitat illicite
DJSCS	Mme Racon	Directrice
	Mr	
ANRU	Mme MOUSSEIGNE	Chargée de mission territoriale

Pour les autres partenaires		
CTG	Mme GAMBET	Directrice de l'aménagement
AUDEG	Mme GUIRADO	Directrice
	Mme BESANCON	Chargée de mission habitat
EPFAG	Mr BOUJOT	Ex-Directeur de l'aménagement
	Mr De Falco	Directeur de l'habitat
INSEE	Mr CHARRIER	Responsable de l'unité d'étude en Guyane



Élaboration du diagnostic transversal

La consultation des partenaires

Pour les partenaires (environnement)		
Institution	Nom	Fonction
ADEME	Mme PONS	Directrice
CAUE	Mme BAILLON	Directrice
AQUAA	CRUGNALE	Coordinateur

Pour les acteurs de l'immobiliers		
Easy'Immo	Mr CORVO	Directeur
Klesun Immobilier	Mr RAFFAELI	Directeur
Chamazone Promo	Mr CHÂTEAU	Directeur

TOME

2

Orientations stratégiques

**Programme
Local
de l'Habitat**

2020 - 2025



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL
l'agglø

Sommaire



INTRODUCTION	P 3
SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	P 5
LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE	P 15
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH DE LA CACL	P 28



INTRODUCTION



Le document d'orientations du PLH

- ✓ **Le document d'orientations du PLH définit les principes d'intervention de la politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération de la CACL**

- ✓ **Contenu du document d'orientations** : *Article R302-1-2 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH)*
 - Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre **suffisante, diversifiée et équilibrée** des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
 - Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
 - Les axes principaux susceptibles de **guider les politiques d'attribution** des logements locatifs sociaux ;
 - Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels **des interventions publiques sont nécessaires** ;
 - La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**,
 - Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des **personnes âgées et handicapées**
 - Les réponses apportées aux besoins particuliers de **logements des jeunes, et notamment des étudiants**

Une identification de la programmation de logements à partir :

- De la programmation des bailleurs sociaux
- De la programmation des OIN (*source EPFAG et DEAL*)
- De la consultation des communes

La définition d'un « critère de fiabilité » noté de 1 à 3 afin d'identifier le volume de logements produits dans le temps du PLH 2020 – 2025 :

- Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :
 1. *Opération sécurisée (+ de 80% de certitude de sortie pendant le PLH)*
 2. *Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas*
 3. *Opération prévue mais avec un fort risque de décalage*
- Une classification à partir de 3 critères :
 1. *La dureté du foncier (complexité du site, procédure à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)*
 2. *L'occupation actuelle du foncier*
 3. *La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)*

La définition d'un objectif de production de logements et une ventilation par produit de logements afin de :

- Répondre à l'accroissement de la population
- Limiter le développement de l'habitat spontané
- Permettre des parcours résidentiels vertueux
- Répondre aux besoins en logements des ménages les plus fragiles



Scénario d'évolution du territoire - Les objectifs de production de logements

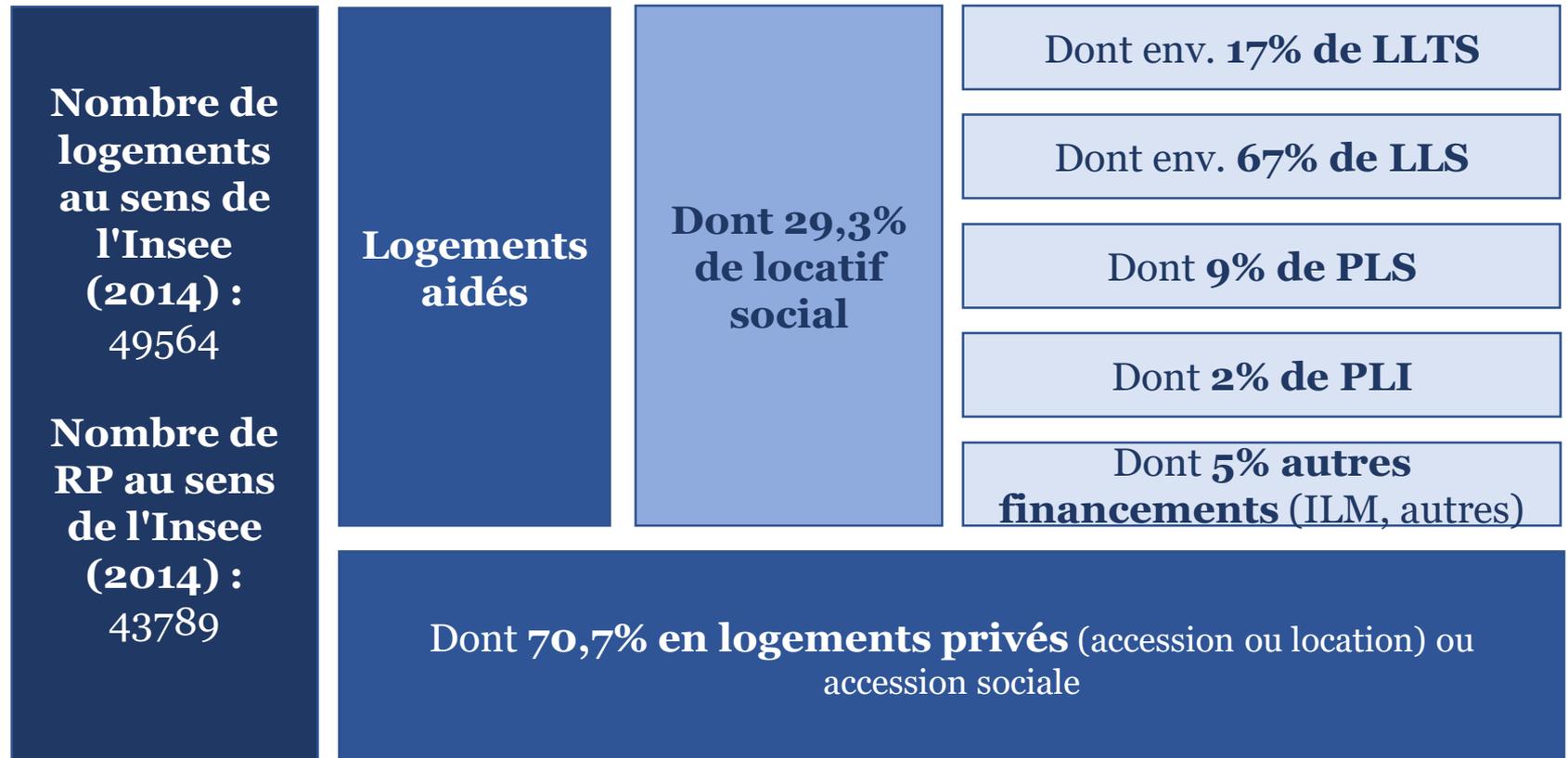


Détail de la programmation

Ventilation existante



Rappel de la ventilation existante



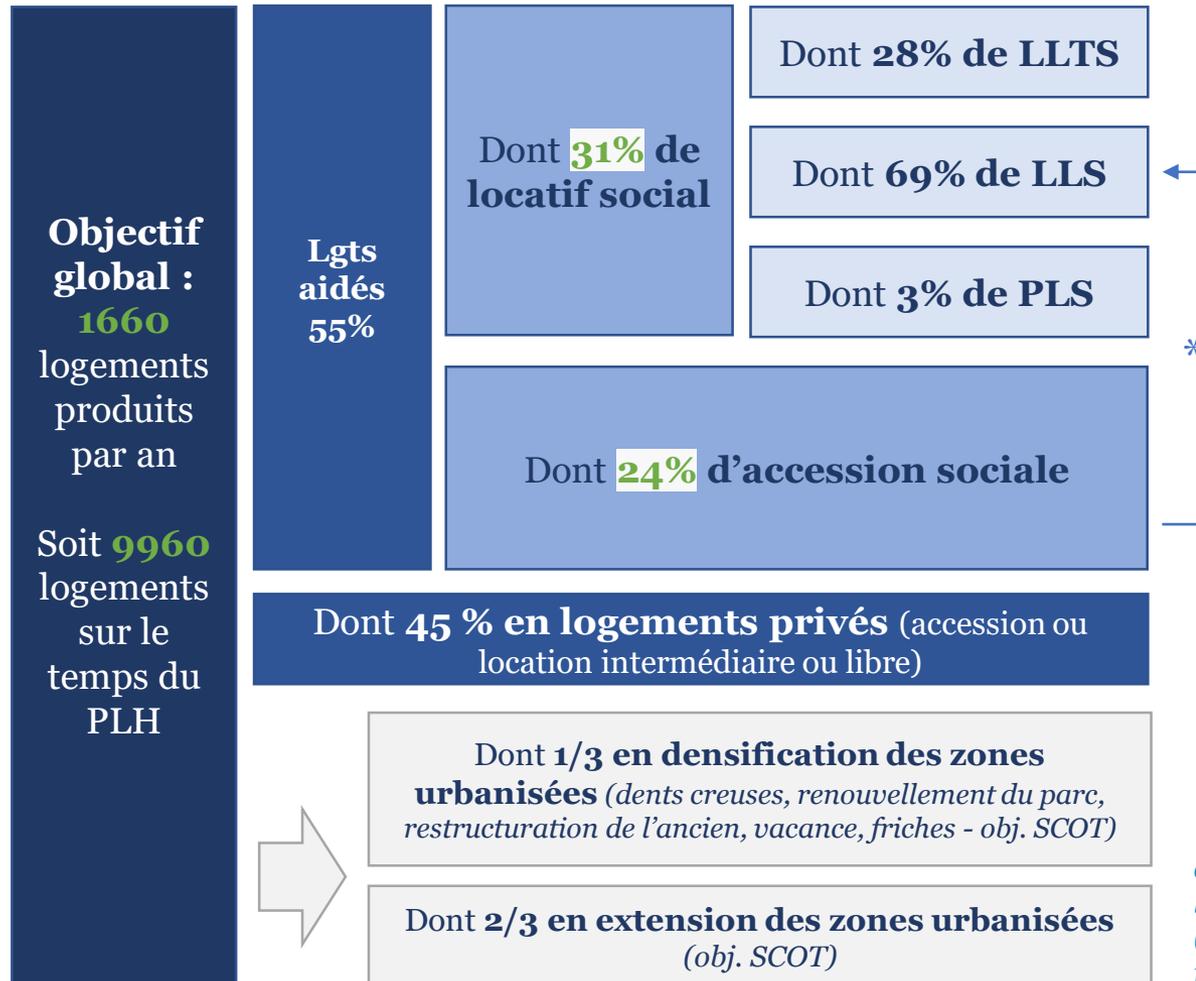
Détail de la programmation

les besoins en logements du PLH – estimation à minima



objectif des besoins en logements

fourchette basse – objectif SCOT



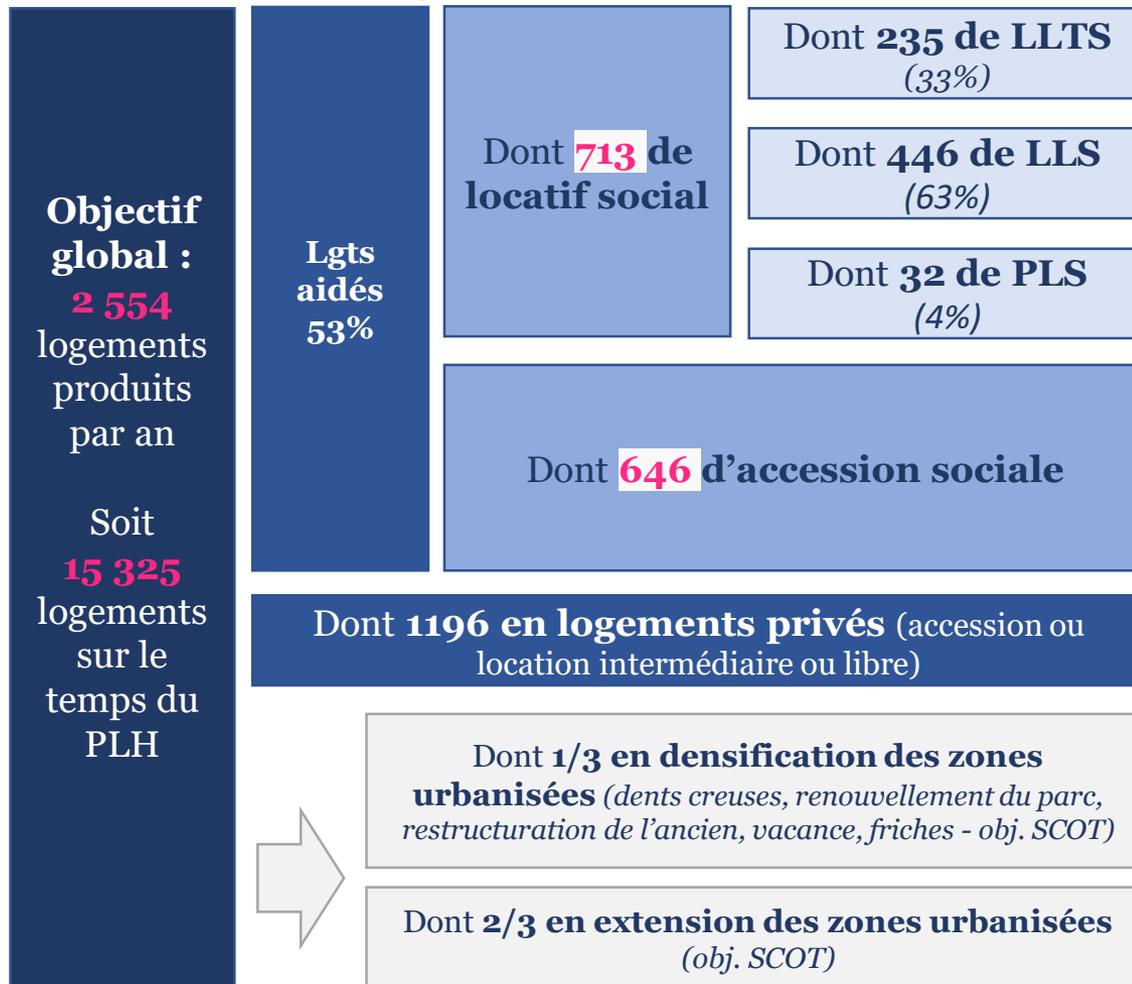
* Une possibilité de comptabiliser l'accèsion sociale (PSLA et BRS) dans le rattrapage SRU 7

Détail de la programmation

les besoins en logements du PLH – estimation haute

Objectif des besoins en logements

fourchette haute



* Une possibilité de comptabiliser l'accession sociale (BRS à perpétuellement et PSLA pendant 10 ans) dans le rattrapage SRU

Détail de la programmation

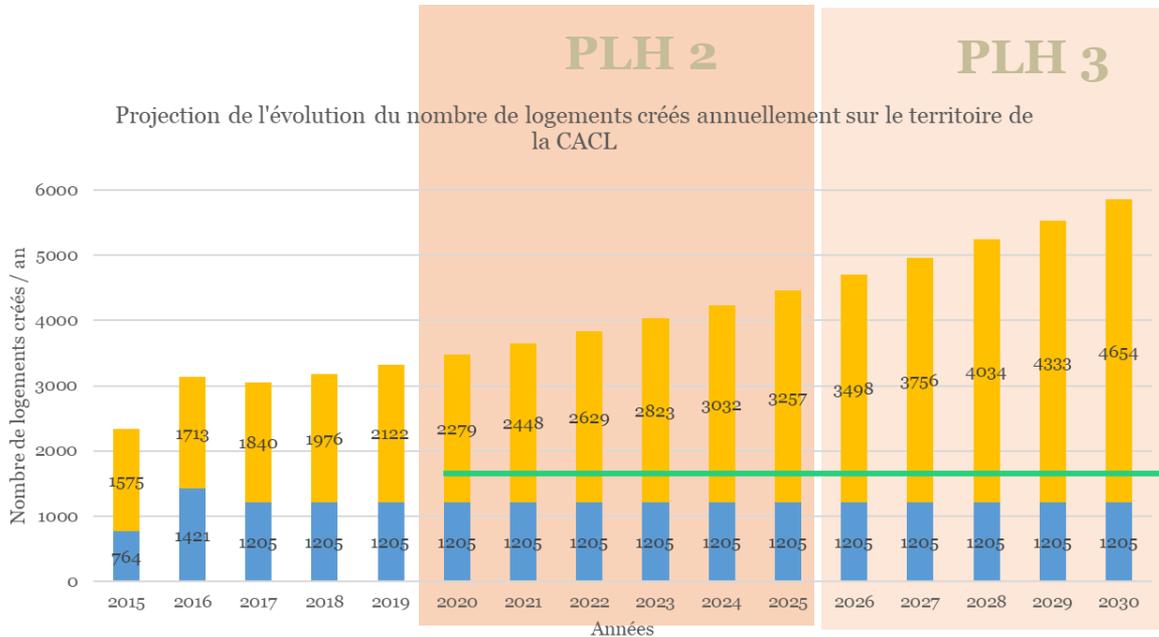
Objectif de production de logements par typologies



			Petits logements T1/T2		Logements intermédiaires T3/T4		Grands logements T5+	
			%	Commentaire	%	Commentaire	%	Commentaire
Existant (Insee 2014, RP)			24,60%		58,30%		17,10%	
Composition familiale CAEL (Insee 2014)			38,70%	<i>Seule + 1/2 couple sans enf. + autre ménage sans famille</i>	34,40%	<i>1/2 couples sans enf. + 1/2 familles avec enf.</i>	27,00%	<i>1/2 familles avec enf.</i>
objectifs production PLH	Pôle capitale	<i>Cayenne, Rémire, Matoury Nord</i>	35%	Forte tension sur les petites typologies Logements des publics spécifiques (personnes âgées - éviter le sous-peuplement de certains logements + jeunes) Intermédiaire pour salariés en mobilité Petites surfaces plus accessibles financièrement	40%	En forte hausse ces dernières années Bonne commercialisation Familles	25%	Lutte contre le sur-peuplement : 7 familles monoparentales sur 10 et 6 couples avec enfants sur 10 Grandes typologies et surfaces accessible financièrement
	Autres secteurs	<i>Matoury Sud, Macouria, Montsinéry Tonnegrande, Roura</i>	25%	Logements des publics spécifiques motorisés Intermédiaire pour salariés en mobilité Petites surfaces plus accessibles financièrement	50%	En forte hausse ces dernières années Bonne commercialisation Familles	25%	Lutte contre le sur-peuplement : 7 familles monoparentales sur 10 et 6 couples avec enfants sur 10

Le SCOT préconise d'améliorer l'offre en logements en diversifiant les types de logements développés (collectif, intermédiaire, individuel et les statuts d'occupation proposés

Analyse prospective de l'évolution du parc de logements de la CACL



■ Progression annuelle du bâti spontané (croissance de 7,4%/an)

■ Production neuve annuelle au « fil de l'eau » (moyenne des logements commencés/an, 2008-2016, Sitadel)

— Production annuelle du PLH de la CACL 2020 - 2025

Un développement soutenu du **bâti spontané** (+7,4%/an) à l'échelle de la CACL, qui représente aujourd'hui 42% du bâti total; mais un taux qui ne permet pas de distinguer l'habitat spontané du reste du bâti spontané.

➤ Une proportion et une évolution à prendre avec précaution, mais qui témoignent d'un besoin fort de traitement des situations d'informalité :

- Régularisation
- Evacuation et remise en état pour les secteurs critiques (croisement de situations d'insalubrité et zones de risques)

Une production neuve de 1205 logements/an en moyenne sur les 9 dernières années qui ne permet pas de compenser le développement de l'habitat spontané, ni répondre à la totalité des besoins sur le territoire.

➤ Un enjeu de produire davantage de logements en offre neuve ; à minima 1660/ an

Répartition globale des objectifs de production pour la CACL

Ventilation par produit post PLH



Commune	répartition actuelle					production PLH 2020-2026 2 554 logements/an						répartition post PLH							
	nbre de résidence principale (DGFIP 2017)	logements sociaux		logements intermédiaires		volume de production	logements sociaux		accession sociale		privé (accession et locatif - défiscalisation et intermédiaire)		nbre prévisionnel de résidence principale en 2026	logements sociaux		accession sociale		privé (accession et locatif - défiscalisation et intermédiaire)	
		nbre	%	nbre	%		nbre	%	nbre	%	nbre	%		nbre	%	nbre	%	nbre	%
Cayenne	17 604	6 056	34,40%	252	1,43%	746	186	25%	186	25%	373	50%	22 077	7 174	32,50%	1 118	5%	13 785	62%
Macouria	3 439	1 969	57,26%	0	0%	592	148	25%	148	25%	296	50%	6 993	2 858	40,86%	889	13%	3 247	46%
Matoury	7 140	1 789	25,06%	0	0%	606	152	25%	182	30%	273	45%	10 778	2 699	25,04%	1 091	10%	6 988	65%
Montsinéry-Tonnegrande	525	166	31,62%	0	0%	75	19	25%	23	30%	34	45%	977	279	28,56%	136	14%	562	58%
Rémire-Montjoly	7 068	1 409	19,93%	0	0%	496	189	38%	99	20%	208	42%	10 046	2 541	25,29%	596	6%	6 910	69%
Roura	691	95	13,75%	0	0%	38	19	50%	8	20%	12	30%	921	210	22,80%	46	5%	665	72%
CACL	36 467	11 484	31,49%	252	0,69%	2554	713	28%	646	25%	1196	47%	51 792	15 760	30,43%	4 127	8%	31 905	62%

Un effort renforcé de la programmation en logements locatifs sociaux dans les communes en rattrapage SRU

Répartition globale des objectifs de production pour la CACL (en poids)

	Programmation prévisionnelle - en poids de production	Programmation prévisionnelle - en volume de production	Ventilation par produits %			
Cayenne	29%	4 473	Logement locatif social	25% (seuil réglementaire)	LLTS	30%
					LLS	65%
			Logement locatif intermédiaire		PLS	5%
				PLI		
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					25%	
Logement privé					50%	
Rémire	19%	2 978	Logement locatif social	38% (rattrapage SRU)	LLTS	45%
					LLS	55%
			Logement locatif intermédiaire		PLS	
				PLI		
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					20%	
Logement privé					42%	
Macouria	23%	3 554	Logement locatif social	25% (seuil réglementaire)	LLTS	25%
					LLS	70%
			Logement locatif intermédiaire		PLS	5%
				PLI		
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					25%	
Logement privé					50%	
Matoury	24%	3 638	Logement locatif social	25% (seuil réglementaire)	LLTS	30%
					LLS	60%
			Logement locatif intermédiaire		PLS	10%
				PLI		
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					30%	
Logement privé					45%	
Montsinéry	3%	452	Logement locatif social	25% (seuil réglementaire)	LLTS	30%
					LLS	70%
			Logement locatif intermédiaire		PLS	0%
				PLI		
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					30%	
Logement privé					45%	
Roura	2%	230	Logement locatif social	50% (rattrapage SRU)	LLTS	30%
					LLS	70%
			Logement locatif intermédiaire		PLS	0%
				PLI		
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					20%	
Logement privé					30%	

Répartition globale des objectifs de production pour la CACL (en volume)

	Programmation prévisionnelle - en poids de production	Programmation prévisionnelle - en volume de production	Ventilation par produits (transcription en volumes)			
Cayenne	29%	4 473	Logement locatif social	1 118	LLTS	335
					LLS	727
			Logement locatif intermédiaire	-	PLS	56
				PLI	-	
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					1 118	
Logement privé					2 237	
Rémire	19%	2 978	Logement locatif social	1 132	LLTS	509
					LLS	622
			Logement locatif intermédiaire	-	PLS	-
				PLI	-	
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					596	
Logement privé					1 251	
Macouria	23%	3 554	Logement locatif social	889	LLTS	222
					LLS	622
			Logement locatif intermédiaire	-	PLS	44
				PLI	-	
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					889	
Logement privé					1 777	
Matoury	24%	3 638	Logement locatif social	910	LLTS	273
					LLS	546
			Logement locatif intermédiaire	-	PLS	91
				PLI	-	
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					1 091	
Logement privé					1 637	
Montsinéry	3%	452	Logement locatif social	113	LLTS	34
					LLS	79
			Logement locatif intermédiaire	-	PLS	-
				PLI	-	
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					136	
Logement privé					203	
Roura	2%	230	Logement locatif social	115	LLTS	35
					LLS	81
			Logement locatif intermédiaire	-	PLS	-
				PLI	-	
Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)					46	
Logement privé					69	



La programmation de logements par commune



Programmation de logements par commune

Ventilation par produits : Cayenne

Programmation prévisionnelle - en poids de production

29%

4 473 logements
746 par an

Dont 25% de locatif social

Dont 30% de LLTS

Dont 65% de LLS

Dont 5% de PLS

Dont 25% d'accession sociale

Dont 50% en logement privé

Dont 40% en densification des zones urbanisées (*obj. SCOT*)

Dont 60% en extension des zones urbanisées (*obj. SCOT*)

Programmation de logements par commune

Détail de la programmation : Cayenne

Nom du projet	date de livraison	OIN			Autres opérations connues (ZAC, écoquartier, projets divers...)							ZAU (potentiel foncier global)				Diffus		
		ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	dont LLS	dont LLTS	dont PLS	dont PSLA	OAP		Autres		ha	lgt	%
												ha	lgt	ha	lgt			
ZAC Hibiscus																		
ZAC Anasthasie							20											
ZAC Leblond							17											
ZAC Palika (OIN) dont simko et SEMSAMAR	avant 2026		61	490	294													
Tigre Maringouins (OIN)	avant 2026		186	945	567													
résidence Mahury (SEMSAMAR)	2021						10	10	10									
22, Av. Ronjon (semsamar)	2021						11	11	11									
Les Lys de Cayenne (SEMSAMAR)	2023						39	39	39									
jardins de jasmin - ilot 2-SEMSAMAR	2023						30	30	30									
Begonias (siguy)	2022						61	61										
Mandela (siguy)	2022						80	80										
Pasteur (siguy)	2021						25	25										
Lousses (siguy)	2023						43	43										
ZAC HIBISCUS - Hibiscus ilot 11 (siguy)	2023						42	42										
Persinettes 2 (siguy)	2023						12	12										
vallee de Bourda (siguy)	2024						50	50										
Floralie (siguy)	2025						30	30										
Reconstruction Y Reno (siguy)	2025						30	30										
Zephir n°217-224 Jules Patient (siguy)	2023						10	10										
Zephir n°19-30 OCCULI Mauzole (siguy)	2025						7	7										

Programmation de logements par commune

Détail de la programmation : Cayenne

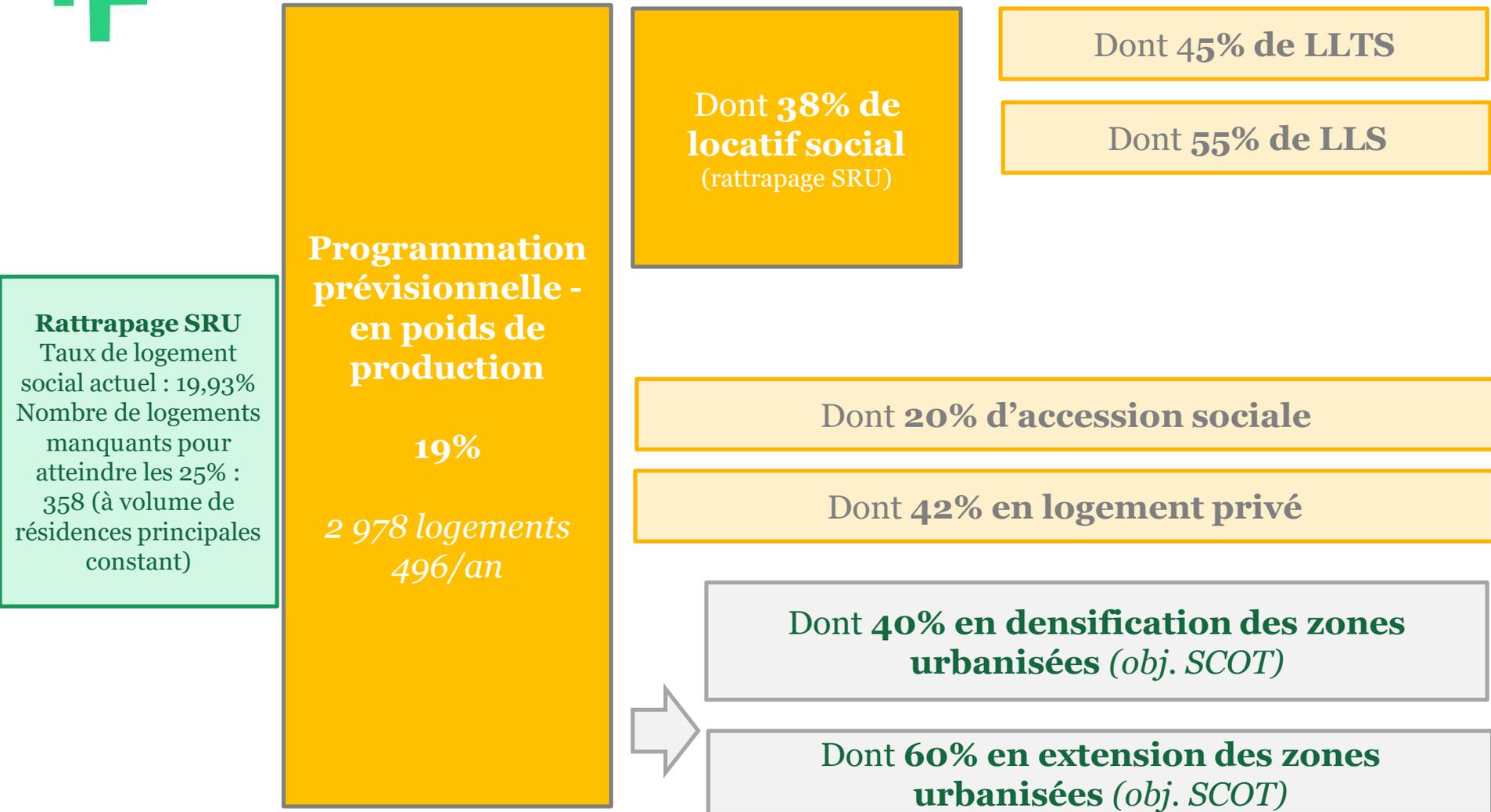


pointe de la madeleine SIMKO					48	48	48											
iris de la madeleine (SIMKO)					40	40	40											
mont baduel fleur d'oranger simko					294	294	101	193										
raban cœur de bambou (simko)																		
suzini 4 et 5 (simko)					168	168	168											
2 monts					28	28	28											
adelson					49	49	49											
ZAC HIBISCUS ti wara (simko)					24	24	24											
ZAC HIBISCUS -moucaya (simko)					43	43	43											
ZAC HIBISCUS - macoupi (simko)					36	36			36									
toulouri (simko)					123	123	123											
Secteur Raban													13,8	345				
Anse Chaton													2,6	90				
Mont Lucas													25,7	400				
Potentiel diffus																41,4	870	
NPNRU																		
Total					1435	861	1333	1333	714	193	36	0	0	835	870	19%		

Programmation de logements par commune



Ventilation par produits : Rémire-Montjoly



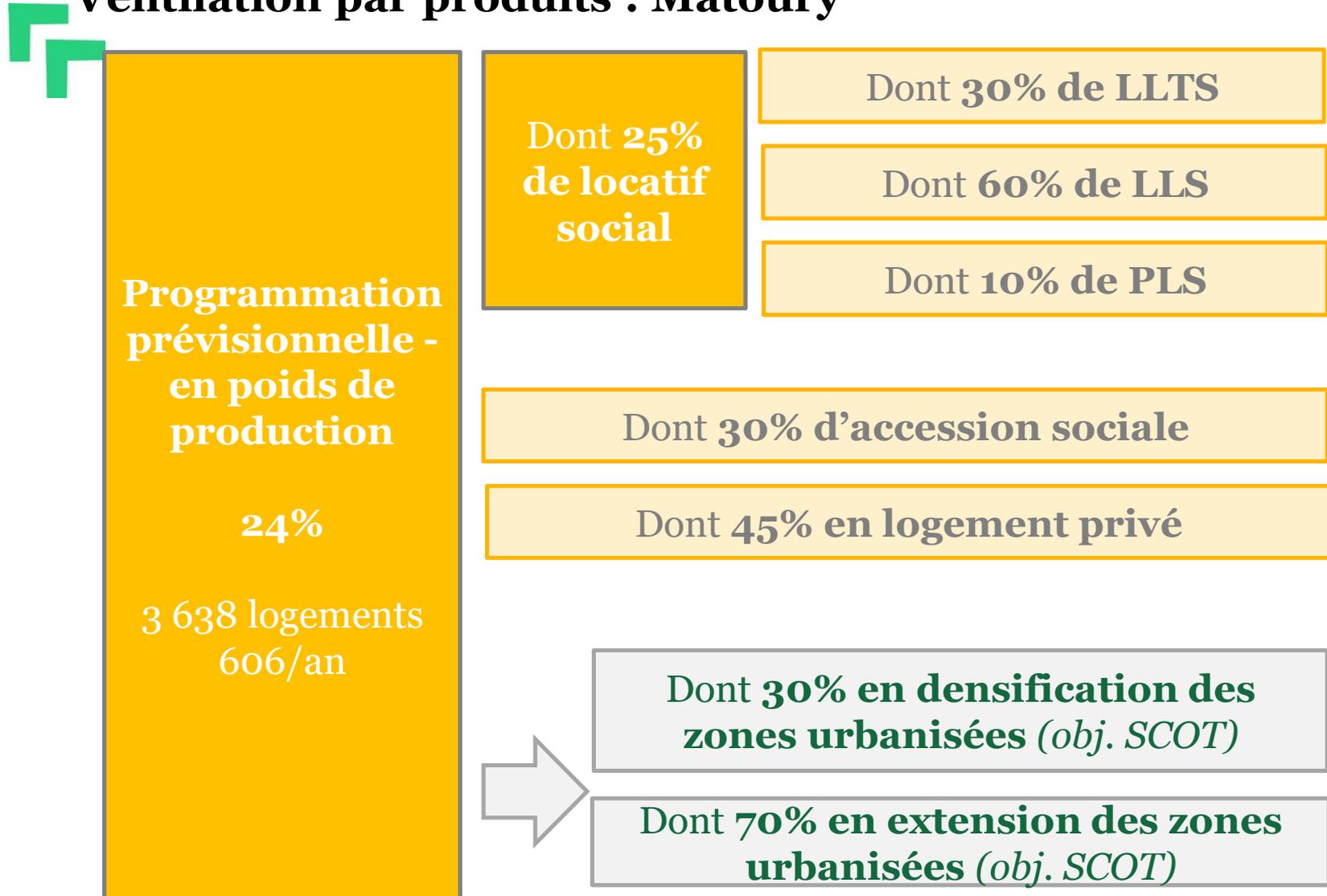
Programmation de logements par commune

Détail de la programmation : Rémire-Montjoly

Nom du projet	date de livraison	OIN			Autres opérations connues (ZAC, écoquartier, projets divers...)							ZAU (potentiel foncier global)				Diffus		
		ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	dont LLS	dont LLTS	dont PLS	dont PSLA	OAP		Autres		ha	lgt	%
												ha	lgt	ha	lgt			
Eco quartier de VIDAL de Rémire (SEMAMAR) et simko	2020-2021					840	818	738	40		40							
bois de rose (simko)						97	97	97										
chawari (simko)						68	68	68										
Lindor- Beauregard (OIN)	2020-2026		50	10														
action cœur de ville																		
AU Tarzan													5	165				
AU Mont Sec													5,8	190				
AU Ouest													7,5	250				
AUc Moulin à vent													41,8	950				
Zones 2AU																		
Potentiel diffus															15-20 ha		368	
Total			50	10		1005	983	903	40	0	40	0		1555		368	12%	

Programmation de logements par commune

Ventilation par produits : Matoury



Programmation de logements par commune

Détail de la programmation : Matoury

Nom du projet	date de livraison	OIN			Autres opérations connues (ZAC, écoquartier, projets divers...)							ZAU (potentiel foncier global)				Diffus		
		ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	dont LLS	dont LLTS	dont PLS	dont PSLA	OAP		Autres		ha	lgt	%
												ha	lgt	ha	lgt			
ZAC CONCORDE (SEMSAMAR)	2021- 2022- 2023-2024					412	412	263	40		109							
ZAC Cogneau Lamirande (semsamar)	2020				93	70	35	20	15									
OIN Cogneau Larivot			600	150														
OIN Balata Est																		
OIN Cogneau La Mirande	avant 2026		400	104														
OIN Sud Bourg	avant 2026		60	15														
OIN levée Copaya (SEMSAMAR)	avant 2026		60	10		201	201	52	51	92	6							
Larivot 2 terrain FT (SEMSAMAR)	2023-2025					400	400	250	60	60	30							
LUXAM (simko)						48	48											
DOUBLEIN						60	50											
GIBELIN et CLOS GIBELIN (simko)						58	58	58										
diocleas tr 1 (simko)						100	100	100										
Hauts dioceclas Tr2 (simko)	2020					100	100	100										
Hauts Dioceclas Tr3 (simko)	2021					50	50	50										
Barbadines 2 (siguy)	2023					12	12											
Duno (simko)	2020					51	51	51										
CRIQUE ANGUILE tr 1 simko						175	175	175										
crique anguille tr 2(simko)						247	247	208		14	25							
cédr de Matoury simko						66	66	66										
verger cerisier						48	48	48										
Zone AUb																		
Zone AUc																		
Zone AUd																		
Zone IIAU																		
Potentiel diffus																20	420	
NPNRU																		
Total			1120	279		2098	2053	1441	166	166	170	0	0	0	420	12%		

Programmation de logements par commune

Ventilation par produits : Macouria

Programmation prévisionnelle - en poids de production

23%

Dont 25% de **locatif social**
(seuil réglementaire)

Dont 25% de LLTS

Dont 70% de LLS

Dont 5% de PLS

Dont 25% d'accèsion sociale

Dont 50% en logement privé

Dont 20% en densification des zones urbanisées (*obj. SCOT*)

Dont 80% en extension des zones urbanisées (*obj. SCOT*)

Programmation de logements par commune

Détail de la programmation : Macouria

Nom du projet	date de livraison	OIN			Autres opérations connues (ZAC, écoquartier, projets divers...)							ZAU (potentiel foncier global)				Diffus		
		ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	dont LLS	dont LLTS	dont PLS	dont PSLA	OAP		Autres		ha	lgt	%
												ha	lgt	ha	lgt			
ZAC de Soula cœur de Soula - tranche 1						60	60	60										
ZAC de soula les Rives de Soula tranche 2.1						622	388	388				8						
ZAC de Soula les rives de Soula tranche 2.2						684	304	304							380			
zac de Soula PSLA						27						27						
OIN Portes de Soula SABLANCE			40	24														
OIN TONATE			200	120														
sud bourg Macouria			900	540														
TONATE Bourg (Frangipaniers)						10						10						
SAINTE AGATHE (semsamar)						100	70	70				30						
MAILLARD tr 2 (simko)	2020					66	66	66										
roche rouge simko						91	91	91										
roche Rouge (simko)	2020					70	70	70										
Roche Rouge tr 3 (simko)	2021					72	72	72										
Val du Lac (siguy) - confirmé	2023					61	61	18		43								
amazone						96	96	96										
Potentiel diffus															5-10 ha		75	
Total			1140	684		1959	1278	1235	0	43	75	0		380		75	2%	

Programmation de logements par commune

Ventilation par produits : Montsinéry-Tonnegrande

Programmation prévisionnelle - en poids de production

3%

452 logements
75/an

Dont 25% de locatif social
(seuil réglementaire)

Dont 30% de LLTS

Dont 70% de LLS

Dont 0% de PLS

Dont 30% d'accession sociale

Dont 45% en logement privé

Dont 20% en densification des zones urbanisées (obj. SCOT)

Dont 80% en extension des zones urbanisées (obj. SCOT)

Programmation de logements par commune



Détail de la programmation : Montsinéry-Tonnegrande

Nom du projet	date de livraison	OIN			Autres opérations connues (ZAC, écoquartier, projets divers...)								ZAU (potentiel foncier global)				Diffus		
		ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	dont LLS	dont LLTS	dont PLS	dont PSLA	OAP		Autres		ha	lgt	%	
												ha	lgt	ha	lgt				
ZAC du HAMEAU DU COLLEGE						300													
OIN les SAVANES	avant 2026		140	84															
BOURG DE TONNEGRANDE						12					12								
Potentiel diffus																			
Total			140	84		312	0	0	0	0	12		0		0		0	0%	

Programmation de logements par commune

Ventilation par produits : Roura



Rattrapage SRU
Taux de logement social actuel : 13,75%
Nombre de logements manquants pour atteindre les 25% : 78 (à nombre de résidences principales constant)

Programmation prévisionnelle - en poids de production

2%

*230 logements
38/an*

Dont 50%* de locatif social
(rattrapage SRU*)

Dont **30% de LLTS**

Dont **70% de LLS**

Dont **0% de LLI**

Dont **20% d'accession sociale**

Dont **30% en logement privé**

Dont **20% en densification des zones urbanisées (obj. SCOT)**

Dont **80% en extension des zones urbanisées (obj. SCOT)**

Programmation de logements par commune

Détail de la programmation : Roura

Nom du projet	date de livraison	OIN			Autres opérations connues (ZAC, écoquartier, projets divers...)							ZAU (potentiel foncier global)				Diffus		
		ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	ha	lgt	dont sociaux (non exhaustif)	dont LLS	dont LLTS	dont PLS	dont PSLA	OAP		Autres		ha	lgt	%
												ha	lgt	ha	lgt			
Bourg NORD						95												
Bourg Anxionnaz (2e tranche) samsamar	2023					45	45	25	20									
Bourg Anxionnaz (3e tranche) samsamar	2025					40	40	20	20									
CACAO						50												
Potentiel diffus																		
Total				0	0	230	85	45	40	0	0		0		0		0	0%



Les orientations du PLH de la CACL



Les orientations du PLH de la CACL

- **Le diagnostic du PLH fait ressortir cinq axes principaux d'intervention pour le futur plan d'action**

1	Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat
2	Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiée
3	Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané
4	Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc
5	Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes à tous les âges de la vie

1

Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat

Constat

Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique de l'habitat.

Une obligation de se doter d'un Plan local de lutte contre l'habitat indigne pour approfondir la connaissance des situations d'habitat indigne et spontané sur l'ensemble du territoire de la CACL.

Des obligations réglementaires de suivi et de pilotage.

Objectifs des actions :

Doter la CACL des outils nécessaires au pilotage et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Assurer une coordination renforcée entre la DEAL, les bailleurs sociaux et le bloc intercommunal en amont du dépôt des dossiers de demande de subvention pour le logement social (préparation d'une convention partenariale).

Renforcer le partenariat avec les organismes HLM et collectivités sur les attributions, via une coordination à l'échelle intercommunale, tout en confirmant le rôle central des maires dans le processus.

2

Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiée

Constat

Aujourd'hui les parcours résidentiels bloqués en raison d'une production de logements inadaptée à la demande (volume et produits).

L'insuffisance de terrains aménagés ou mutables, pour faire face à la croissance démographique et loger les nouveaux habitants.

Des coûts élevés des charges foncières, amplifiés par ce déficit de foncier viabilisé disponible.

Objectifs des actions :

Retrouver la maîtrise foncière.

Permettre un développement qualitatif de l'offre neuve, en respectant des objectifs de production : 1660 logements par an (objectif minimal).

Permettre le développement d'une offre neuve accessible et abordable pour les ménages du territoire.

Mobiliser des modes de production variés : production neuve en continuité du tissu existant ou dans des opérations d'aménagement, dans le diffus (dents creuses, vacance, restructuration du parc ancien, renouvellement urbain).

3 Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané

Constat

Un phénomène important d'habitat spontané, en forte croissance (+7,4% / an entre 2011 et 2015 de bâti spontané), venant répondre en partie au déficit important de logements sur le territoire (notamment très sociaux).

25% de ces constructions sont édifiées sur des zones agricoles et 10% sur des zones à risque.

De l'habitat installé en grande majorité sur du foncier privé (69%).

Un phénomène aux conséquences importantes sur le territoire de la CACL : étalement urbain, mitage des zones naturelles, mise en danger des populations dans les zones exposées aux risques notamment naturels, manque à gagner pour la fiscalité locale et coûts de rattrapage, ségrégation socio-spatiale, etc.

Des services et dispositifs destinés à l'observation du phénomène de plus en plus structurés, lancés par la CACL, l'Audeg et l'Etat (au travers du Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites).

Une forte mobilisation des opérations de RHI pour permettre en partie les régularisations. Mais un bilan mitigé au regard des investissements conséquents engagés et du contexte de réduction des financements LBU.

Objectifs des actions :

Renforcer la connaissance et le suivi du phénomène de l'habitat spontané.

Penser le traitement de l'habitat spontané à une échelle intercommunale.

Retrouver une maîtrise foncière publique ou en partenariat avec certains acteurs privés sur l'ensemble du territoire.

Accompagner les interventions d'une politique de relogements et d'accompagnement des ménages.

Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc

Constat

Une vacance importante (10%), supérieure à celle de la Guyane (8,8%), et en hausse.

Un taux qui s'explique en partie par les problématiques d'indivision, et le phénomène de l'abandon des logements par les héritiers au moment de la succession qui ne peuvent payer les droits et les travaux de rénovations des biens les plus anciens.

Un parc de logement social plutôt récent, mais un climat équatorial qui nécessite des réhabilitations régulières .

Objectifs des actions :

Prendre en compte le label Ecodom+ dans les projets de réhabilitation des logements locatifs sociaux.

Décliner via un référentiel spécifique le label ECODOM+ pour les réhabilitations.

Encourager les opérations de réhabilitation du parc social.

Mettre en œuvre des outils permettant à l'agglomération de suivre l'avancée des projets programmés par les bailleurs.

Systematiser les échanges entre opérateurs sociaux et collectivité concernant leurs stratégies de gestion patrimoniale.

Permettre à la CACL de mettre en place une intervention stratégique de traitement de l'habitat indigne.

5

Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes à tous les âges de la vie

Constat :

Une offre adaptée et accessible restreinte pour les personnes âgées et en situation de handicap.
Des difficultés d'accès au logement locatif importantes pour les jeunes et les étudiants.
Une offre de petites typologies dans le parc privé ou social, chers et en tension.

Objectifs des actions :

Mieux connaître les besoins en termes d'hébergement et à destination des publics vulnérables.
Recenser l'ensemble des acteurs agissant à destination de ces publics.
Quantifier les besoins en structures adaptées.
Développer l'offre à destination des publics spécifiques.
Accompagner la production d'une offre à destination des publics spécifiques en adéquation avec leurs besoins.
Accélérer les sorties de squats en proposant des solutions de relogement rapides.
Favoriser les parcours résidentiels des ménages âgés du territoire (adaptation/maintien à domicile, logement adaptés...)

TOME 3

Programme d'actions

**Programme
Local
de l'Habitat**

2020 - 2025



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL

l'agglomération

Sommaire

Axe 1 : Renforcer le partenariat sur l'habitat et affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat

- **Fiche action 1** - Organiser la gouvernance locale de l'habitat et du logement social.
- **Fiche action 2** - Prendre la délégation des aides à la pierre.
- **Fiche action 3** - Elaborer et mettre en œuvre un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) pour une action coordonnée et efficace à l'échelle de la CACL.
- **Fiche action 4** - Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants (observatoires Habitat et Foncier de l'AUDEG).

Axe 2 – Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiés

- **Fiche action 5** – Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire.
- **Fiche action 6** – Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements.
- **Fiche action 7** – Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles tout en veillant à un meilleur équilibre territorial.
- **Fiche action 8** – Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux.
- **Fiche action 9** – Accompagner le développement de l'offre en accession sociale à la propriété (OFS-BRS, PSLA, LES, lot libre).
- **Fiche action 10** - Dans une démarche de ville durable, faciliter le développement des constructions écologiques à un coût maîtrisé

Axe 3 - Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané

- **Fiche action 11** – Repérer, suivre et prévenir le développement de l'habitat spontané.
- **Fiche action 12** – Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés.
- **Fiche action 13** – Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie.

Axe 4 – Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc

- **Fiche action 14** – Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG).
- **Fiche action 15** – Réhabiliter le parc social existant dans une démarche de développement durable tout en maîtrisant les niveaux de loyers.
- **Fiche action 16** – Créer une EPL dédiée au traitement de l'habitat indigne.

Axe 5 – Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes à tous les âges de la vie

- **Fiche action 17** – Contribuer au développement de l'offre en hébergement et au renforcement de l'accompagnement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement.
- **Fiche action 18** – Favoriser la sortie d'hébergement vers le logement autonome et renforcer l'accès et le maintien dans le logement.
- **Fiche action 19** – Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors, personnes souffrant d'un handicap physique ou psychique).

AXE 1 - RENFORCER LE PARTENARIAT SUR L'HABITAT ET AFFIRMER LE ROLE DE LA CACL COMME PILOTE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Fiche action 1 – Organiser la gouvernance locale de l'habitat et du logement social

Action
obligatoire et
prioritaire

Références législatives et réglementaires



Article L302-3 du CCH

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité départemental de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

La loi ALUR (26 mars 2014)

- Assurer une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du demandeur de logement social
- Le plan partenarial de gestion de la demande (service commun d'information et d'accueil du demandeur, dispositifs de gestion partagée de la demande, mesures facultatives de cotation et de location choisie) : améliorer l'accueil et l'enregistrement de la demande, partager la gestion des demandes
- Les conférences intercommunales du logement

La loi « Egalité et Citoyenneté » (27 janvier 2017)

- Création de la Convention intercommunale d'attribution : fusion de la Convention d'équilibre territoriale et de l'accord collectif intercommunal
- Accueillir les ménages en précarité en dehors des QPV : des objectifs réglementaires à prendre en compte
- Equité dans l'accès au parc social : des objectifs réglementaires pour l'accueil des ménages prioritaires à prendre en compte dans la convention d'équilibre territorial

Contexte et enjeux pour la CACL



- La réussite de la mise en œuvre du PLH 2019-2024 de la CACL repose notamment sur la capacité de l'Agglomération à fédérer les partenaires autour d'un projet commun. La gouvernance du PLH doit par ce biais permettre de renforcer le partenariat pour atteindre les objectifs fixés.
- Afin de permettre une mise en œuvre efficiente, la CACL en charge de son pilotage, met en place une instance unique : la Conférence Intercommunale de l'Habitat est en charge du suivi et de l'animation du PLH, de la mise en œuvre du PILHI, de la mise en place de la réforme des attributions (instance valant Conférence Intercommunale du Logement) et plus généralement du fonctionnement du marché immobilier local.
- La CACL communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité territorial de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L302-1.

Les objectifs de l'action



- Doter la CACL des moyens nécessaires pour permettre, en lien avec le bloc communal, le pilotage et la mise en œuvre de la politique de l'habitat de manière efficiente
- Faire de la CACL un acteur incontournable de la politique de l'habitat sur le territoire
- Mutualiser les connaissances et les pratiques, mettre en lien les différents acteurs et développer les savoir-faire
- Mettre en œuvre la réforme des attributions des logements locatifs sociaux
- Respecter les obligations légales en matière d'évaluation du PLH : évaluer la mise en œuvre des actions du PLH et mesurer annuellement la tenue des objectifs et les impacts sur les marchés immobiliers et fonciers.
- Réajuster, si nécessaire, les actions entreprises pour les adapter à l'évolution du contexte local

Les conditions de réussite



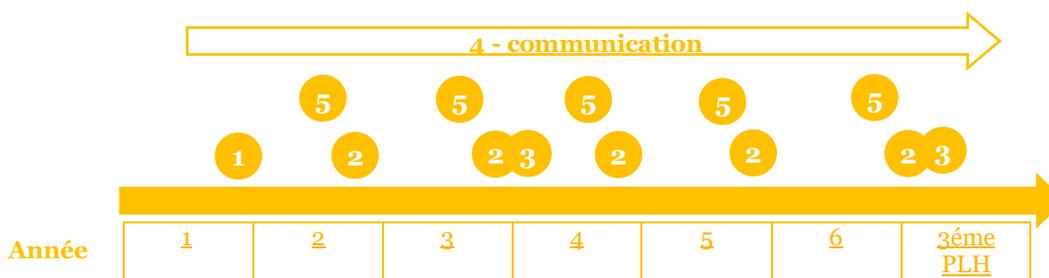
- Fédérer les partenariats autour d'un projet commun
- Disposer des moyens suffisants pour assurer le suivi effectif du PLH et de sa mise en œuvre
- Mettre en place la Conférence Intercommunale de l'Habitat
- Réinterroger les objectifs du PLH lors des bilans et évaluations triennales

Lien avec d'autres actions du PLH



- **Action 2** – Prendre la délégation des aides à la pierre
- **Action 4** – Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants
- **Action 7** – Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles tout en veillant à un meilleur équilibre territorial
- **Action 8** – Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux

Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre



Mettre en place la Conférence Intercommunale de l'Habitat

Définir les modalités de la gouvernance de la CIH

- Définir les partenaires membres de la CIH et arrêter la composition de l'instance : bailleurs, réservataires, Etat, associations, représentants locataires, etc.,
- Rédiger le règlement intérieur de la CIH pour définir ses modalités de fonctionnement, son rôle, sa fréquence, sa déclinaison en groupes de travail, etc.,
- Délibérer en Conseil Communautaire pour l'installation de la CIH,
- Définir la fréquence des réunions
- Organiser des groupes de travail pour mettre en lien les différents acteurs et développer les savoir-faire
- Faire émerger des sujets d'étude sur des thématiques particulières permettant notamment d'acculturer les élus aux questions d'habitat et de faire évoluer les pratiques

Animer le dispositif

La CIH a pour rôle de piloter la politique locale de l'habitat, à ce titre elle doit :

- Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH sur les six ans :
 - Mettre à disposition les moyens humains nécessaires à la mise en place et au suivi des actions du PLH pour :
 - Suivre et encadrer les études qui viendront compléter les travaux initiés dans le cadre du PLH
 - Assurer la mise en œuvre des actions et la mise en place des financements
 - Suivre la déclinaison locale des actions du PLH
- Identifier un référent par commune
 - Pour la mise en œuvre des actions impactant la commune
 - Pour remonter et partager les informations nécessaires au suivi du PLH
 - Pour assister aux groupes de travail et animer le partenariat
 - Pour participer aux comités de pilotage et autres instances de suivi du PLH

Calendrier



1 Installer la Conférence Intercommunale de l'habitat

- Installer la Conférence Intercommunale de l'Habitat
- Rédiger le document cadre

2 suivi et bilan annuel du PLH

3 Evaluation triennale du PLH

4. Mesures de communication sur le PLH et la politique de l'habitat

5 Groupes de travail

<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les différentes mesures de communication en direction des habitants via la « Lettre du PLH », les bulletins municipaux etc. • Mettre en œuvre la réforme des attributions <ul style="list-style-type: none"> - Définir la stratégie de rééquilibrage social et territorial de l'agglomération : Rédiger le document cadre fixant les orientations stratégiques des élus, et Associer la CIH à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).(cf action 7) • Mettre en place et suivre le PILHI par la mise en place des comités technique et de pilotage annuels en lien avec la CIH (en lien avec l'action 3 du PLH) <p>Respecter les obligations légales en matière d'évaluation du PLH La CACL en tant que pilote du PLH, doit rendre compte des engagements pris auprès des partenaires du territoire et de l'Etat. Les temps d'évaluation sont également l'occasion de réajuster les objectifs face aux évolutions du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser des bilans annuels (Obligatoire) • Mener les évaluations triennales (Obligatoire) • Réaliser un bilan financier du PLH (Obligatoire) • Présenter et partager avec les partenaires les bilans réalisés lors des instances définies • Poursuivre les travaux de l'observatoire des loyers privés porté par l'AUDEG • Poursuivre les travaux de l'observatoire départemental de l'habitat indigne porté par l'AUDEG 	
<p><u>Localisation de l'action</u> Ensemble de la CACL</p>  	
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p> <p>Pilote de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : DEAL, CACL,</p> <p>Les autres partenaires : AUDEG, Communes, ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH et du PILHI</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de pilotage annuel de la CIH réunissant l'ensemble des partenaires • Comité technique mensuel de la CIH réunissant l'ensemble des partenaires • Groupes de travail thématiques et formations : programme à définir chaque année 	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 ETP supplémentaires pour assurer la mise en place et le suivi des fiches actions du PLH : <ul style="list-style-type: none"> ○ FA n°1 : 1 ETP en charge du suivi du PLH et de la gouvernance locale de l'habitat ○ FA n° 3 : 1 ETP en charge de l'animation du PILHI ○ FA n° 7 : 1 ETP en charge du suivi et de l'animation du PPGD et de la CIA ○ FA n° 8 : 0.5 ETP en charge du suivi de la garantie d'emprunt <p>Réalisation des évaluations triennales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation de la convention annuelle AUDEG/CACL : montant total = 49 998 € 

	<p>Mesures de communication à destination des partenaires institutionnels, associatifs et des habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Action de communication pendant les 6 ans du PLH : 60 000 € (10 000 €/an) <ul style="list-style-type: none"> ○ Supports de communication ○ Évènementiel (cafés de l'habitat, salon de l'habitat,...)
<p>Incidences sur les documents d'urbanisme</p> <p>Aucune</p>	<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation (source : CA CL)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de la CIH (Nombre de réunions et partenaires associés) et élaboration puis validation des documents réglementaires, • Réalisation effective des bilans annuels • Réalisation effective des évaluations triennales • Nombre de groupe de travail réalisés • Intégration des évolutions du territoire et mise en adéquation du PLH • Nombre de lettre du PLH • Suivi de la demande et des attributions sur le territoire • Suivi de l'évolution de l'occupation du parc locatif social (analyse des données Occupation du Parc Social issues d'une enquête réalisée tous les 2 ans).

AXE 1 - RENFORCER LE PARTENARIAT SUR L'HABITAT ET AFFIRMER LE ROLE DE LA CACL COMME PILOTE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Fiche action 2 – Prendre la délégation des aides à la pierre

Action non obligatoire

Références législatives et réglementaires



Article L301-5-1 et L301-5-3 du CCH/loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004

L'établissement public de coopération intercommunale doté d'un PLH exécutoire peuvent demander à l'Etat de conclure une convention pour la délégation des aides à la pierre et à la rénovation du parc privé. L'Etat saisie de la demande par l'EPCI lui notifie sa décision dans un délai de 3 mois. La convention est établie pour une durée de 6 ans. Elle peut être dénoncée si l'EPCI ne respecte pas les engagements fixés dans ladite convention.

La délégation porte sur :

- L'attribution des aides au logement locatif social, au logement intermédiaire et en faveur de la location-accession ainsi que la notification aux bénéficiaires et l'octroi des autorisations spécifiques prévues aux articles L. 441-2 et L. 631-12 ;
- L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé, ainsi que la signature des conventions mentionnés à l'article L. 321-4, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.

Contexte et enjeux pour la CACL



- La CACL souhaite se doter des outils nécessaires au pilotage et à l'animation de sa politique locale de l'habitat. La rénovation du parc existant et le développement d'une offre nouvelle à coût maîtrisé sont deux enjeux majeurs. La délégation des aides à la pierre donne à l'intercommunalité un rôle de premier plan et la dote d'un outil opérationnel pour mettre en œuvre la stratégie définie dans le PLH ;
- La Guyane ne compte aucune collectivité délégataire à ce jour. De même, aucune collectivité n'est délégataire en Outre-Mer même si plusieurs s'interrogent sur l'opportunité de faire la demande auprès de l'Etat ;
- La prise de délégation a des conséquences importantes en termes de moyens humains et financiers : si l'Etat accorde cette délégation, la CACL devra se doter d'une ingénierie pour instruire les dossiers sans ralentir le processus de décision pour les bailleurs.

Les objectifs de l'action



- Placer l'intercommunalité comme acteur de premier plan sur le développement de l'habitat dans son territoire ;
- Disposer d'une marge de manœuvre accrue dans la négociation avec les bailleurs, en amont des opérations et avec les communes, pour s'assurer que les opérations programmées d'habitat social et de location accession sont conformes aux objectifs affirmés dans le PLH (typologie, localisation, niveaux de loyers...).

Les conditions de réussite



- Identifier précisément les avantages et inconvénients d'une prise de délégation, en mesurer les incidences en termes de moyens humains et financiers ;
- Adosser la demande de délégation à une politique d'aides communautaires en faveur de l'habitat social ;
- Disposer des moyens suffisants pour assurer la mise en œuvre et le suivi des objectifs de la convention

Lien avec d'autres actions du PLH



- **Action 5** - Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire
- **Action 6** - Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements (logements locatifs sociaux et très sociaux, logements intermédiaires, logements libres, intermédiation locative)
- **Action 7** – Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles tout en veillant à un meilleur équilibre territorial
- **Action 8** – Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux

Calendrier

6 ans – Convention de délégation : instruction des demandes de financement



							
Année	1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH
<p><u>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</u> </p> <p>Se positionner concernant la délégation des aides à la pierre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etudier l'opportunité de la prise de la délégation des aides à la pierre sous l'angle de 3 scénarios : <ul style="list-style-type: none"> - Scénario 1 : délégation totale (moyens propres à la CACL + enveloppe financière) - Scénario 2 : délégation partielle (ingénierie DEAL + enveloppe financière) - Scénario 3 : partenariat renforcé DEAL/Bailleurs/Bloc communal lors de la définition des projets • Proposer un scénario selon plusieurs temporalités : <ul style="list-style-type: none"> - Dans un premier temps (1 à 2 ans) : formaliser des modalités de travail avec la DEAL permettant à la CACL de disposer d'une information sur les projets en cours et, en parallèle, conduire une étude d'impact / de faisabilité concernant la délégation des aides à la pierre. L'étude d'impact devra aussi étudier les conséquences de la délégation des aides de l'ANAH ; - Dans un second temps et selon le choix retenu par les élus, monter un dossier de demande de délégation auprès des services de l'Etat puis contractualiser avec l'Etat. <p>Mettre en œuvre et suivre la délégation des aides à la pierre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selon le niveau de délégation retenu et accordé par l'Etat : se doter d'un service en interne chargé de l'instruction des dossiers ; • Adosser la délégation des aides LBU aux financements propres de la CACL en faveur du logement social et de la location-accession ; • Mettre en place un circuit de validation fluide, associant les bailleurs et les communes, pour permettre une bonne réactivité et une instruction rapide des dossiers ; • Assurer les bilans annuels quantitatifs et qualitatifs à transmettre aux services de l'Etat • Présenter ces bilans à la Conférence Intercommunale de l'Habitat. 							<p><u>Calendrier</u> </p> <p>1 Préparation d'une étude d'opportunité et du dossier de demande de délégation à l'Etat</p> <p>2 Suivi et bilan annuel des engagements pris dans la convention et présentation en CIH (Conférence Intercommunale de l'Habitat)</p>
<p><u>Localisation de l'action</u></p> <p>Ensemble de la CACL</p>							

	
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p> <p>Pilote de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : DEAL, CACL, CTG</p> <p>Les autres partenaires : Communes, bailleurs sociaux</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temps bilatéraux annuels avec chaque bailleur pour le suivi de la programmation • Comité de pilotage annuel de la CIH réunissant l'ensemble des partenaires • Comité technique mensuel de la CIH réunissant l'ensemble des partenaires 	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <p>-</p> <p>Estimations financières scénario 1 (délégation totale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ LBU (aides déléguées) : 21 millions €/an ○ Fonds propres Agglo : 582 500 €/ an (aides à la pierre pour la construction de 233 LLTS/ an ○ 1 ETP catégorie B : 40 000 €/ an <p>Estimations financières scénario 2 (délégation partielle) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ LBU (aides déléguées) : 21 millions €/an ○ Fonds propres Agglo : 582 600 €/ an (aides à la pierre pour la construction de 233 LLTS/ an <p>Estimations financières Scénario 3 (partenariat renforcé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Fonds propres Agglomération : 582 500 €/ an (aides à la pierre pour la construction de 233 LLTS/ an)
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p> <p>Aucune</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> (source : CACL)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation effective de l'étude d'impact • Montage effectif de dossier de demande de délégation • Elaboration de la convention de délégation • Nombre de financements délivrés et type de logements financés (localisation, type de financement, typologie...) • Consommation de l'enveloppe LBU et ANAH
<p><u>Ressources documentaires</u></p> <p>-</p>	

AXE 1 - RENFORCER LE PARTENARIAT SUR L'HABITAT ET AFFIRMER LE ROLE DE LA CACL COMME PILOTE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Fiche action 3 – Elaborer et mettre en œuvre un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) pour une action coordonnée et efficace à l'échelle de la CACL

Action obligatoire et prioritaire

Références législatives et réglementaires



Circulaire du 31 mars 2014 relative à la mise en œuvre de la loi Letchimy confirme l'intérêt d'élaborer les PILHI pour se doter d'une meilleure connaissance de l'Habitat Indigne

Loi du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer : l'élaboration d'un plan local de lutte contre l'habitat indigne devient une obligation, inscrite aux articles nouveaux : L302-17 à L302-19 du CCH

Contexte et enjeux pour la CACL



- En 2014, selon une étude du CTD RHI, environ 6000 logements identifiés comme potentiellement indignes dans le territoire de la CACL : une concentration de ces situations dans les communes de Cayenne et Matoury
- Un phénomène important d'habitat spontané, en forte croissance, dont une partie relève de situations d'habitat indigne et localisées dans des zones exposées à des risques naturels notamment
- Une forte mobilisation des opérations de RHI pour permettre des améliorations durables de la qualité de vie des habitants. Des opérations en cours de finalisation. Un bilan mitigé au regard des investissements conséquents engagés et du contexte de réduction des financements LBU
- Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, aujourd'hui inactif
- Des études et diagnostics déjà menés (AUDeG, DEAL...) et des démarches en cours (Pôle LCI, une cellule de lutte contre l'habitat indigne et illicite à Cayenne) pour mieux repérer ces situations mais un suivi complexe en raison de communes inégalement outillées en matière de lutte contre l'habitat indigne et/ou illicite et un enjeu de coordination des différents acteurs

Les objectifs de l'action



- Compléter et approfondir la connaissance des situations d'habitat indigne et d'habitat spontané sur l'ensemble du territoire de la CACL, tout en s'appuyant sur les outils existants (observatoire, études...)
- Affirmer le rôle de la CACL comme chef de file et tête de réseau de la politique de lutte contre l'habitat indigne sur son territoire
- Mieux coordonner l'intervention de l'ensemble des acteurs et renforcer le partenariat, en articulation avec le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites
- Identifier les outils et procédures et diversifier les modalités d'intervention afin de répondre à chaque situation (polices spéciales de l'insalubrité, RHI, RHS, OPAH, PIG, OGRAL, régularisation foncière, outils de maîtrise foncière, auto-réhabilitation...)
- Assurer un suivi dans la durée des situations et de leur évolution

Les conditions de réussite



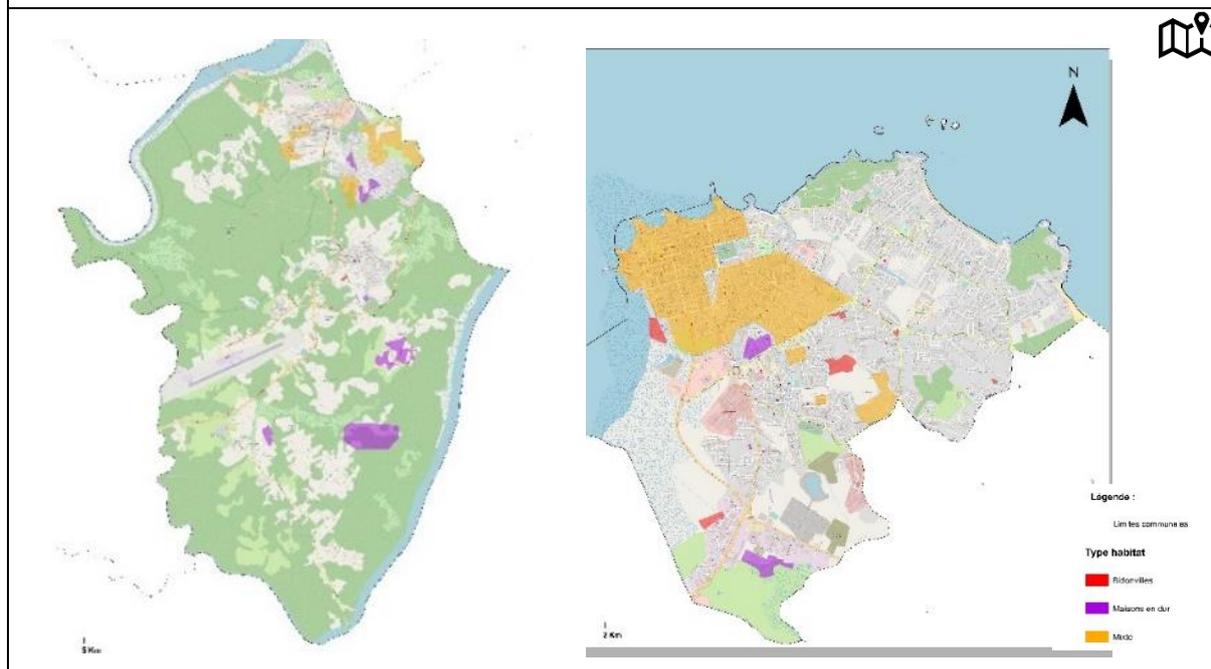
- Elaborer une stratégie territoriale de solutions appropriées aux différentes situations révélées par le diagnostic et anticiper les besoins en relogement
- Impliquer les communes dans le traitement de l'habitat indigne par les outils de police administrative
- Mettre en place un partenariat fort et disposer de moyens financiers et humains en adéquation avec les enjeux du diagnostic

Lien avec d'autres actions du PLH



- **Action 1** - Organiser la gouvernance locale de l'habitat et du logement social
- **Action 5** - Dans la continuité du premier observatoire de l'habitat porté par l'AUDEG, mettre en place un observatoire de l'habitat pour assurer le suivi du PLH
- **Action 11** - Encourager la rénovation de l'habitat dégradé en centre-ville et centre-bourg par une mobilisation des outils incitatifs et coercitifs
- **Action 13** - Créer une EPL dédiée au traitement de l'habitat indigne

<p><u>Calendrier</u></p>  <p><u>Année</u></p> <table border="1" data-bbox="343 380 1252 448"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>3^{ème} PLH</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH	
1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH		
<p><u>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</u></p> <p>Lancer la consultation pour l'élaboration du PILHI (étape 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rédiger un cahier des charges et lancer la consultation. Annexer au cahier des charges les références des études déjà menées (cf. « Ressources documentaires »). Le CCTP contiendra 3 volets : <ul style="list-style-type: none"> Compléter et actualiser le repérage des situations d'habitat indigne ou informel en s'appuyant sur les études déjà menées, Définir les objectifs quantifiés et les outils incitatifs et coercitifs permettant d'atteindre ces objectifs, en lien avec les dispositifs en cours ou à venir (Action Cœur de Ville, OPAH-RU, pôle LCI...); chiffrer le coût des dispositifs et la participation de chacun Proposer un plan d'actions priorisé et hiérarchisé accompagné d'un cadre de contractualisation (protocole d'accord) Retenir l'équipe en charge de l'étude devant réunir les compétences suivantes : connaissance des dispositifs d'intervention sur le parc privé, VRD/aménagement, foncier, technicien du bâtiment, diagnostic social... <p>Piloter le prestataire en charge du PILHI et contractualiser avec les partenaires sur la base du plan d'action défini (étapes 2 et 3)</p> <p>Accompagner l'élaboration du PILHI par l'animation de la concertation et la validation du dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none"> Analyse du diagnostic et du repérage fin des situations Définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs Échéancier prévisionnel sur la durée du plan faisant apparaître les priorités et les urgences Indications des moyens techniques, humains, financiers nécessaires à la mise en œuvre des dispositifs retenus Indications des procédures à engager, des moyens de pilotage et d'évaluation Protocole d'accord formalisant la démarche contractuelle sur 6 ans <p>Animer le dispositif dans la durée et assurer le suivi des situations (étapes 4 et 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des comités technique et de pilotage annuels en lien avec la CIH Accompagner les communes agissant en maîtrise d'ouvrage Lancer et mettre en œuvre les opérations et/ou dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, en lien avec la mise en place de la future SPL Habitat Indigne Organiser l'articulation avec les autres dispositifs (NPNRU de Cayenne et Matoury, programme Action Cœur de Ville et OPAH-RU de Cayenne...) Renforcer l'observatoire de l'habitat pour un suivi de l'évolution des situations d'habitat indigne Suivi des réalisations des partenaires et des engagements au titre du protocole d'accord 	<p><u>Calendrier</u></p>  <p>1 : élaboration du cahier des charges, lancement de la consultation et choix d'un prestataire – 1 an</p> <p>2 : élaboration du PILHI : <ul style="list-style-type: none"> diagnostic (6 mois) objectifs et plan d'actions (6 mois) </p> <p>3 : signature du protocole d'accord (6 mois)</p> <p>4 : mise en œuvre du PILHI et animation par la CAACL (6 ans)</p> <p>5 : avec l'évaluation finale du PLH, procéder au bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PILHI</p>							
<p><u>Localisation de l'action</u></p> <p>Ensemble de la CAACL Concentration de situations à Cayenne et Matoury (zoom ci-dessous)</p> 								



Pilotage et partenariats



Pilote de l'action : CACL

Les co-financeurs : DEAL, CACL,

Les autres partenaires : ANAH, les services hygiène, CTG, ARS, ADIL, CAF, EPFAG, AUDeG, opérateurs privés, associations...

Instances :

- La Conférence Intercommunale de l'Habitat
- Groupes de travail thématiques et formations : programme à définir chaque année
- Articulation avec les instances du Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites
- Articulation avec les instances OPAH-RU et Action Cœur de Ville à Cayenne

Moyens humains et financiers



Suivi et gouvernance :

- 1 EPT en charge de l'animation du PILHI (cofinancement DEAL à hauteur de 80% pendant 3 ans et CACL à hauteur de 20%)

Financement de l'étude :

Coût total : 200 000 €HT

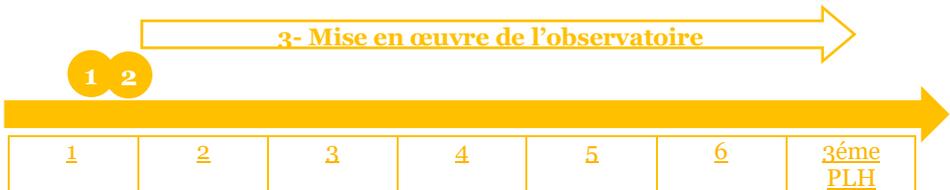
- participation Etat : 80% (160 000€ HT)
- reste à charge CACL : 20% (40 000€ HT)

Financement de l'animation du dispositif :

Création d'une EPL Habitat Indigne ayant vocation à intervenir sur des opérations de grandes envergures

Financement du volet ingénierie des dispositifs / opérations en cours et à venir (RHI, RHS, OGRAL...) : L'ingénierie des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et informel feront l'objet d'un chiffrage opération par opération dans le cadre du PILHI

<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p>  <p>Pas d'incidence directe Mobilisation d'outils fonciers pour les dispositifs coercitifs (DUP...)</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u></p>  <ul style="list-style-type: none">• Mise en place effective du PILHI (lancement de l'étude, signature du protocole, mise en œuvre)• Mise en place effective de l'observatoire de suivi de l'habitat indigne (renforcement de l'observatoire existant de l'AUDeG)• Outils d'intervention mobilisés• Nombre d'opérations programmées, engagées, achevées• Nombre de logements concernés• Nombre de séances de travail et de formation réalisées sur la thématique• Nombre d'aides sollicitées / de travaux effectués / montants moyen.• Nombre d'actions d'ingénierie cofinancées par la CACL sur le volet LHI
<p><u>Ressources documentaires</u></p>  <p>Rapport d'étude « urbanisation spontanée » (2001 – 2006 – 2011 – 2015), AUDeG – Novembre 2018 Cartographie de localisation des situations d'habitat insalubre, CACL – Octobre 2017 Etude du Comité Technique Départemental « résorption de l'habitat insalubre » - 2015 Diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, DEAL / CTF / DJSCS – 2015</p>	

AXE 1 - RENFORCER LE PARTENARIAT SUR L'HABITAT ET AFFIRMER LE ROLE DE LA CACL COMME PILOTE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT								
Action obligatoire et prioritaire								
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p><u>L'article R.302-1-4 du CCH :</u> fixe le contenu du dispositif d'observation devant être mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLH. L'observation porte à minima sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'analyse de la conjoncture du marché immobilier • Le suivi de la demande de logement locatif social • Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés <p><u>art. L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation- CCH).</u> Celui-ci prévoit notamment l'intégration d'une analyse de l'offre foncière dans le diagnostic préalable du PLH et la mise en place d'observatoires du foncier,</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • La CACL dispose depuis 2010, à travers les observatoires de l'AUDEG, d'un outil d'observation conséquent. Les observatoires de l'habitat et du foncier ont pour objectif de centraliser les données existantes ou bien de les produire, afin d'analyser ces données et de les diffuser par publications thématiques • Dans la continuité du travail de collecte et d'analyse mené par l'AUDEG, il est souhaitable d'enrichir les observatoires actuels afin d'affiner la connaissance du territoire, sur l'évolution de l'habitat spontané, à travers la recherche et la mobilisation de données alternatives. 							
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposer d'un outil de suivi dynamique afin d'avoir une visibilité sur l'avancement des actions du PLH • Lister les indicateurs de suivi pertinents au regard des actions du PLH : suivi de l'objectif de production de logements (publics et privés), démolitions etc. Intégrer en particulier un volet d'observation et de suivi de l'habitat spontané et des situations d'habitat indigne sur le territoire • Obtenir une base d'indicateurs actualisables permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat • Définir le processus d'animation, de suivi et d'évaluation des indicateurs pour mesurer les évolutions du territoire 								
<p>Les conditions de réussite </p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir les conditions d'accès aux données à l'AUDEG • Développer des données alternatives pour combler le manque de certaines sources statistiques 								
<p>Lien avec d'autres actions du PLH </p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des fiches actions 								
<p>Calendrier </p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>3- Mise en œuvre de l'observatoire</p> <p>Année</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">6</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3ème PLH</td> </tr> </table> </div>		1	2	3	4	5	6	3ème PLH
1	2	3	4	5	6	3ème PLH		
<p>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre </p> <p>Ajuster les observatoires du foncier et de l'habitat pour les mettre en cohérence avec les attentes du PLH de la CACL</p>	<p>Calendrier </p>							

<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un état des lieux des données suivies actuellement par l'AUDEG • Lister les indicateurs manquant dans les observatoires actuels au regard des indicateurs de suivi inscrits dans les fiches actions du PLH • Identifier les données alternatives pour permettre un meilleur suivi du parc de logements et de son occupation, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> - concernant l'habitat spontané : repérage de l'habitat spontané par photo aérienne réalisées par drone, recensement de la population à partir du formulaire élaboré par le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites, mobilisation des enquêtes sociales dans le cadre de projets urbains, collecte des données ENGIE type compteur électrique à proximité des zones d'habitat spontané, suivi des interventions en cours sur l'habitat spontané. - Concernant le parc social : identifier des indicateurs pertinent et communs d'occupation auprès des opérateurs sociaux et organiser leur collecte • Définir le programme de travail permettant d'encadrer l'activité de l'observatoire sur toute la durée du PLH (fréquence de mise à jour des tableaux de bord, échéancier des publications etc.) <p>Mettre en œuvre les observatoires foncier et de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquérir les données payantes nécessaires • Réaliser l'analyse annuelle du territoire et alimenter les bilans annuels et triennaux du PLH • Alerter la CACL et les communes sur les évolutions du territoire et permettre les réajustements nécessaires <p>Articuler les analyses réalisées avec les travaux de la Conférence Intercommunale de l'habitat (occupation du parc social, évolution du marché immobilier), avoir une meilleure connaissance de la demande à partir de l'ajustement du SNE</p>	<p>1 Mise à jour des observatoires foncier et de l'habitat</p> <p>2 Identification des données alternatives</p> <p>3 Mise en œuvre de l'observatoire</p>
<p>Localisation de l'action Ensemble de la CACL</p> 	
<p>Pilotage et partenariats</p> <p>Pilote de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'AUDEG adapte l'observatoire de l'habitat et du foncier aux enjeux de l'observatoire • la CACL pilote l'observatoire, suit les évolutions du territoire et alerte les partenaires en cas de décalage vis-à-vis des objectifs définis • l'AUDEG réalise les traitements et cartographies 	<p>Moyens humains et financiers</p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CACL <p>Observatoires existants : une subvention à hauteur de 20 000€ sur l'observatoire des loyers privés et de 20 000€ sur l'animation des observatoires habitat existants (financement déjà existant sur la convention AUDEG/CACL)</p>

<p>Les autres partenaires : Communes, ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH et du PILHI</p>	
<p>Incidences sur les documents d'urbanisme</p> <p>Aucune</p>	<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation (source : CACL)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des données pour les bilans annuels, à mi-parcours et finaux du PLH • Réalisation et actualisation des cartographies
<p>Ressources documentaires</p> <p>-</p>	

AXE 2 - FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

Fiche action 5 – Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire

Action obligatoire et prioritaire

Références législatives et réglementaires

Droit de préemption urbaine (DPU) : L211.1 et suivants + L217.7 du Code de l'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : L151.1 et suivants du code de l'urbanisme

Opération d'Intérêt National (OIN) : décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016

Zone d'Aménagement concertée (ZAC) : L311.1 et suivants du code de l'urbanisme

Fond de minoration foncière

Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) : article L 340 du code de l'urbanisme et protocole FRAFU de la CTG (7/03/2015)

Contexte et enjeux pour la CACL



- La production de logements nécessaire sur la durée du PLH doit répondre à deux priorités :
 - Produire environ 15 000 logements en 6 ans
 - assurer une plus grande diversité de produits notamment en faveur de l'habitat social voire très social, qui constitue la majorité de la demande des ménages.
- Or, plusieurs freins sont constatés :
 - L'insuffisance de terrains aménagés ou mutables, pour faire face à la croissance démographique et loger les nouveaux habitants
 - Des coûts élevés des charges foncières, amplifiés par ce déficit de foncier viabilisé disponible
 - Des difficultés à équilibrer financièrement les opérations, en particulier les programmes sociaux ou très sociaux
 - Des situations de succession ou d'indivisions ou d'habitat spontané qui ne favorisent pas la mutabilité des fonciers privés
 - Des problématiques de rétrocession aux collectivités des espaces communs, dont les bailleurs ne peuvent assumer seuls la charge (gestion, entretien...)
 - Un manque de connaissance des fonciers et de suivi des transactions, qui permettraient de saisir les opportunités d'intervention et favoriser des projets d'ensemble diversifiés et équilibrés.
- L'OIN de Guyane (17 sites sur le territoire de la CACL) est un outil d'aménagement efficace et a été créée fin 2016 pour lever les freins précités. Mais, sur le temps du PLH 2019-2025, elle ne devrait contribuer que partiellement à la production de logements nécessaires (plus ou moins 50%, selon l'avancée des études procédures et travaux).

La question foncière est donc centrale pour accélérer et faciliter des opérations résidentielles diversifiées.

- A travers le PLH, la CACL doit donc porter et organiser une stratégie foncière globale, à la fois pour :
 - accompagner la mise en œuvre de l'OIN dans une relation partenariale étroite entre l'Etat et les collectivités locales (composition, phasage, mixité et exigences qualitatives et environnementales exemplaires, prise en charge des retombées et incidences...)
 - établir les conditions favorables à la sortie de projets en dehors de sites maîtrisés ou concernés par des procédures coercitives (sites OIN ou ZAC engagées...).
 - renforcer l'intervention des collectivités locales (CACL et communes) dans l'acquisition et la mise à disposition de foncier viabilisé

Les objectifs de l'action



Définir les leviers d'intervention foncière et mettre en place les conditions et outils nécessaires pour :

- définir les modalités de gouvernance CACL/Communes dans la mise en œuvre de cette stratégie foncière (validation des secteurs stratégiques ou prioritaires, définition de la programmation résidentielle, etc.)
- assurer une veille foncière efficace pour saisir les opportunités pour une intervention publique adaptable, plus ou moins importante selon les sites et enjeux (MOU, portage, subventions, partenariats, réglementation...)
- solliciter l'EPFAG (ou d'autres établissements éventuels) dans le portage foncier, en dehors des OIN
- impliquer davantage les collectivités dans les actions d'acquisitions foncières et de mise à disposition de terrains viabilisés en situation de pénurie actuellement
- mobiliser les collectivités pour l'aide ou le financement du logement (en complément des principaux financeurs : CTG et Etat)

- soutenir les opérateurs publics ou privés et faciliter l'équilibre opérationnel notamment dans les projets diversifiés et sociaux

Les conditions de réussite



- une intervention renforcée de la CACL, comme pilote d'une vision cohérente entre les territoires communaux et d'interface avec les autorités et intervenants supra-communaux.
- l'implication et la contribution de chaque commune à l'effort collectif nécessaire
- la définition d'une gouvernance CACL/communes, efficace et appliquée
- la mobilisation de tous les acteurs pour « jouer le jeu » autour de relations et partenariats Public /Privé à définir

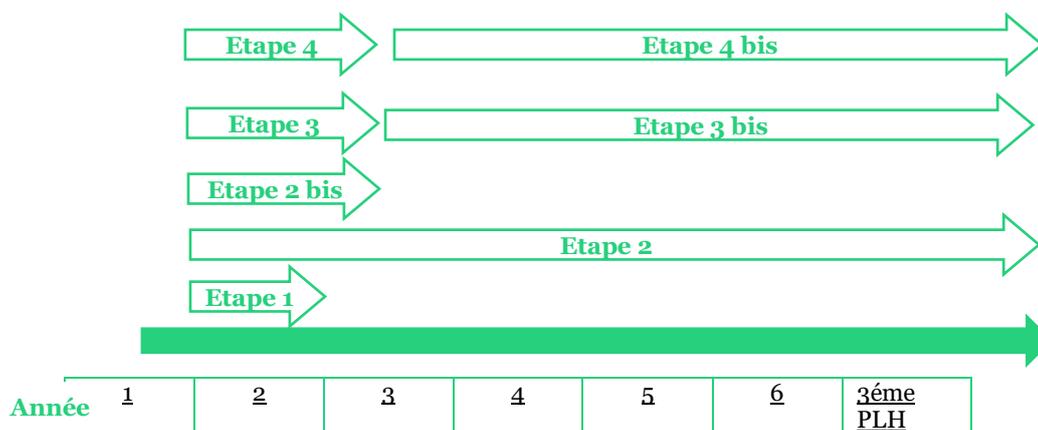
Les outils et leviers d'intervention pourront ainsi être différenciés/priorisés au sein de la CACL, selon les besoins de l'armature urbaine définie dans le SCOT et des mesures coercitives mises en place sur les terrains (OIN, ZAC...)

Lien avec d'autres actions du PLH



- Fiche Action n°4 : Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants
- Fiche Action n°6 : Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements (logements locatifs sociaux et très sociaux, logements intermédiaires, logements libres, intermédiation locative)
- Fiche Action n°10 : Repérer et prévenir l'habitat spontané
- Fiche Action n°12 : Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie
- Fiche Action n°13 : Développer une offre de logements attractive pour les accédants à la propriété (X % de la production de logements)
- Fiche Action n°14 : Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG)
- Fiche Action n°17 : Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes à tous les âges de la vie.

Calendrier :



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre



1- Connaître le foncier : Inventaire / suivi

→ Réaliser une étude de gisements fonciers dans l'objectif de :

- Compléter les fonciers identifiés au travers des fiches communales incluses dans le PLHi



Calendrier :

<ul style="list-style-type: none"> • Actualiser les études de foncier disponible réalisées par l'AUDeG en 2011 et 2012 sur les communes de la CACL. • compléter ce travail au sein des enveloppes urbaines en 2019. • Hiérarchiser les secteurs prioritaires, opportuns ou faciles à mobiliser en fonction de critères définis (peu de contraintes environnementales ou réglementaires, proximité des centralités urbaines et services, propriétés communales ou foncier privé simple, etc.) <p>→ Mutualiser et utiliser les bases de données existantes ou à créer, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atlas cartographiques de la propriété foncière (réalisé par l'AUDeG) dans le <u>cadre de l'observatoire du foncier de la Guyane</u> • le recensement des situations d'habitat spontané (SIG Etat, échanges Etat/CACL et communes...) • les situations de vacance en lien avec l'action n°14 (observatoire de l'Habitat, groupes locaux de signalement proactif »,...) <p>2- Faciliter les acquisitions foncières</p> <p>Droit de préemption</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'appliquer et l'étendre à tous les secteurs urbains ou à urbaniser du territoire • Le développer dans les secteurs non urbains des PLU. <p>→ <u>DANS LES SITES OIN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préemption et actions foncières de l'EPFAG : définition du programme d'intervention et phasage de réalisation des études et acquisitions sur les sites OIN <p>→ <u>EN DEHORS DES OIN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Coordination CACL sur les DIA : <ul style="list-style-type: none"> - ouvrir des possibilités de transfert de l'instruction ou de consultation obligatoire de la CACL , notamment dans les secteurs « prioritaires » identifiés sur la base de critères définis (peu de contraintes environnementales ou réglementaires, proximité des centralités urbaines et services, rayon de 500 m autour de réseaux de transports collectifs tels que TCSP/BHNS ou arrêt de liaisons urbaines ou interurbaines...) - définition d'une stratégie renforcée d'acquisition sur des sites à définir par convention avec les communes • Etude de convention spécifique avec EPFAG (ou autres établissements éventuels) : <ul style="list-style-type: none"> - définir les périmètres de veille foncière spécifique sur des secteurs « prioritaires » précités - renouveler les périmètres de portage foncier existants (ex : Raban, Mont-Lucas) ou créer (sites d'OAP et zones AU) <p>3- Maitriser le foncier sur des projets identifiés et fléchés dans le PLHi :</p> <p>Définir un programme d'actions foncières</p> <p>→ Pour définir et cadrer l'intervention des collectivités et de la CACL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • déterminer les zones stratégiques de développement de l'habitat, en renouvellement urbain et en extension d'urbanisation. • hiérarchiser ces interventions et préciser les intervenants selon l'intérêt communal, communautaire ou supra-communautaire (OIN notamment). • peut déterminer les conditions d'intervention financière de l'intercommunalité et des communes • peut préciser les conditions de maîtrise des terrains stratégiques hors OIN (mise en œuvre de DPU, ZAC, DUP/expropriation, accompagnement par des mesures de portage foncier). <p>Mobiliser les outils réglementaires et procéduraux facilitant les acquisitions foncières :</p> <p>→ <u>MESURES COERCITIVES</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>au sein de l'OIN de Guyane</u> : intervention forte et systématique portée par l'Etat via l'EPFAG 	<p><u>1 Réaliser une étude de gisements fonciers</u></p> <p><u>2. Assurer la mise en œuvre et le suivi du droit de préemption dans et en dehors des OIN</u></p> <p><u>2 bis : Mettre en place les conventions foncières avec l'EPFAG</u></p> <p><u>3. Elaborer le programme d'actions Foncières</u></p> <p><u>3bis Mettre en œuvre le programme d'actions foncières</u></p> <p><u>4. Définition et cadrage des outils financiers (minoration du coût foncier et taxes éventuelles)</u></p> <p><u>4 bis. Mettre en application des mesures de minoration du foncier</u></p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • dans les sites « prioritaires » identifiés, situés en dehors des sites OIN, il sera systématiquement étudié la possibilité de mettre en place des procédures coercitives pour la réalisation d'opérations mixtes et logements = Zone d'aménagement concerté, déclaration d'utilité publique si le projet le justifie <p>→ MESURES VOLONTARISTES via les PLU communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sur l'ensemble du territoire</u> : les communes seront encouragées à mettre en place des outils favorisant la maîtrise foncières et l'encadrement des usages des terrains à travers leur PLU : périmètre de gel de 5 ans, emplacements réservés pour mixité sociale ou réalisation de programmes de logements définis, OAP, sursis à statuer, majoration de droits à construire pour logement social <p>Multiplier les conventions partenaires et portage en dehors des sites de l'OIN</p> <p>→ La CACL ou les communes solliciteront l'EPFAG (ou autres établissements éventuels) pour des missions de portage et négociation foncières en vue de la réalisation d'opérations répondant aux <i>enjeux et objectifs prioritaires</i> du PLH tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réalisation de logements sociaux et très sociaux (opérations comportant au moins 30 à 50% du programme de logements) • renouvellement urbain de quartiers sensibles ou d'habitat dégradé (NPRU et secteurs de vacance caractérisé, etc.) • résorption habitat spontané <p>4- Minorer le cout foncier</p> <p>Mise en place du fond de minoration foncière avec CACL ou communes</p> <p>→ prend en charge d'une partie (10 à 50%) de la différence entre la charge foncière réelle (estimation domaine) et la charge foncière opérationnelle supportable par le bilan d'opération.</p> <p>→ facilite les opérations de logements sociaux, de renouvellement urbain et de lutte contre étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • critères opérationnels : logements neufs ou acquisition/rénovation, potentiel fiscal des communes et niveau de performance environnementale • Critères spatiaux pour privilégier : <ul style="list-style-type: none"> - les opérations de logements sociaux et très sociaux (au moins 50%), - les opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement dans les pôles Capitale, Capitales en devenir, d'Equilibres du SCOT - les sites à urbaniser dans les secteurs les mieux desservis (TCSP/BHNS, arrêts de liaisons urbaines ou interurbaines - voir carte en annexe) • sources de financements : ressources propres des « financeurs », pénalités SRU <p>Mobilisation du FRAFU (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain)</p> <p>→ coordonne les interventions financières de l'État, de la Collectivité Territoriale et de l'Union Européenne, afin d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une part la constitution de réserves foncières, • d'autre part la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables (Voir protocole sur la Guyane) <p>5- Agir sur la fiscalité :</p> <p>→ Taxe sur foncier logements vacants dans certains secteurs prioritaires à faire muter (lien avec action 14)</p> <p>→ Exonération de taxes pour bailleurs ou opérateurs investis dans le logement aidé sous toutes ses formes dans toutes les opérations sur le territoire</p>	
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p>  <p>Pilote de l'action : CACL en lien avec les communes</p>	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p>  <p>Suivi et gouvernance : services CACL et des partenaires missionnés ou mobilisés</p>

<p>Les co-financeurs : Etat, EPFAG, CTG, CACL, communes, bailleurs, FRAFU.</p> <p>Les autres partenaires : Opérateurs publics et privés, AUDeG,</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des partenaires • Groupes de travail thématiques et formations : programme à définir chaque année, notamment avec opérateurs publics ou privés • Articulation avec les instances partenaires : Etat, EPFAG, AUDeG 	<p>Financement études spécifiques par la CACL (à hauteur de 60 000€, soit 10 000€ par an) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gisements fonciers - Etablissement du programme d'actions foncières
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p>  <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation d'outils fonciers pour les dispositifs coercitifs (DUP...) 	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u></p>  <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'actions foncières annuelles engagées (sources : CACL, communes, EPFAG) • Nombre de projets lancés sur les fonciers mobilisés (sources : CACL, communes, EPFAG) • Nombre de m² acquis par les communes, la CACL ou d'autres collectivités publiques entre 2019 et 2025 (sources : CACL, communes, EPFAG) • Nombre de DIA et nombre de préemptions réalisées entre 2019 et 2025 (sources : CACL, communes) • Montant annuel des taxes foncières appliquées (sources : communes, Etat) • Montant des financements pour minoration du foncier accordé et ratios nombre de logements programmés (sources : financeurs, CTG)
<p><u>Ressources documentaires</u></p>  <ul style="list-style-type: none"> • Données de l'Observatoire du foncier – AUDeG • Atlas cartographique de la propriété foncière • Atlas de l'Habitat Social • Avancées des études et projets dans les OIN • Conventions foncières avec EPFAG • Protocole du FRAFU – Mai 2016 	

AXE 2 - FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

Fiche action 6 – Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements

Action
obligatoire et
prioritaire

Références législatives et réglementaires



Article L302-1 du CCH qui prévoit le contenu du Programme Local de l'Habitat et de son programme d'actions, qui précisent le nombre et les types de logements à réaliser pour répondre aux besoins du territoire

Contexte et enjeux pour la CACL



- Un rythme de production de logements hétérogène selon les années :
 - de 501 en 2008 à 2 199 logements commencés en 2012, pour une moyenne de 1 205 logements commencés / an entre 2008 et 2016 (Sitadel) ;
 - 25 417 construits à la CACL entre 1991 et 2013, soit une moyenne de 1 105 logements effectivement créés / an (Insee).
- Une production qui ne permet pas de répondre à la totalité des besoins en termes de volumes, de types de logements, de prix ou de localisation, et qui ne parvient pas à concurrencer le développement de l'habitat spontané sur le territoire.
- Une offre neuve portée en majorité par les dispositifs de défiscalisation, et un renouvellement de l'existant (logements vacants, dents creuses, etc.) encore peu mobilisé.
- Des produits difficilement accessibles pour une partie des ménages du territoire, et des parcours résidentiels contraints :
 - à l'accession : un taux de propriétaires occupants bas (37%, contre une moyenne de 58% en France), et des difficultés à contracter des prêts ; un manque de produits en accession sociale.
 - à la location : avec des loyers dans le parc privé en inadéquation avec les ressources des ménages, notamment sur les petits logements.
 - un stock de 11 001 logements sociaux sur le territoire (RPLS, 2017), mais une forte tension à l'entrée dans le parc locatif social :
 - pour l'ensemble des demandeurs : avec 1 demande sur 6,5 acceptée (SNE, 2017), qui témoigne d'un manque de logements sociaux sur le territoire.
 - pour les ménages précaires : avec 1 demande sur 9 acceptée pour les ménages aux ressources < 1000€/mois (SNE, 2017), qui témoigne d'un manque de LLTS sur le territoire.
 - un manque de mobilité au sein du parc locatif social, avec 46% des ménages locataires du parc social occupant leurs logements depuis plus de huit ans.

Les objectifs de l'action

- Permettre un développement qualitatif de l'offre neuve, en respectant des objectifs de production situés entre : 1660 (hypothèse basse) et 2554 (hypothèse haute) logements / an, soit entre 9 960 et 15 325 logements produits sur le temps du PLH. *NB : pour rappel les hypothèses SCOT sont les suivantes : 1660 (HB) et 2000 (HH).*
- Permettre le développement d'une offre neuve accessible et abordable pour les ménages du territoire
- Mobiliser des modes de production variés : production neuve en continuité du tissu existant ou dans des opérations d'aménagement, dans le diffus (dents creuses, vacance, restructuration du parc ancien, renouvellement urbain)



Les conditions de réussite

- Répondre au manque de foncier maîtrisé disponible et/ou viabilisé
- Coordonner les différentes étapes des projets de construction (viabilisation-aménagement / équipements / logements)
- Orienter prioritairement la production d'une offre abordable à proximité des transports en communs, des centres administratifs, et des services et équipements
- Respect des ratios de densité validés dans le cadre du SCOT

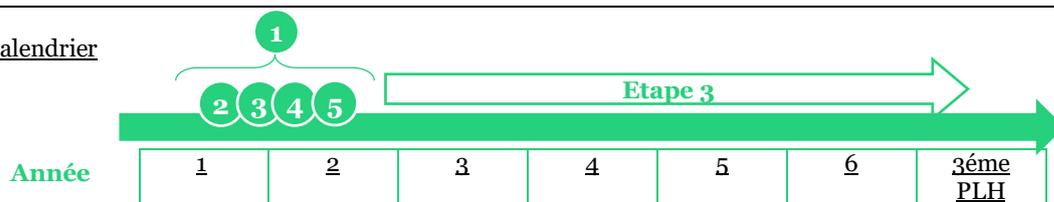


Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 5 - Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire
- Action 7 - Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux
- Action 9 - Accompagner le développement de l'offre en accession sociale à la propriété (OFS, BRS, PSLA, LES)
- Action 10 - Dans une démarche de ville durable, faciliter le développement des constructions écologiques à un coût maîtrisé
- Action 14 - Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé en centre-ville et centre-bourg



Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre



Permettre un développement qualitatif et quantitatif de l'offre neuve à l'échelle de la CACL :

- Produire a minima 1660 logements / an sur le territoire, soit 9 960 logements sur le temps du PLH.
- Permettre la livraison de l'ensemble des logements prévus sur le territoire dans les opérations sous maîtrise publique (OIN, ZAC) soit environ 3/4 de la programmation prévisionnelle. A l'échelle de la CACL, assurer le suivi de ces opérations, et initier avec les partenaires le tiers restant de la programmation.
- Modes de production (selon le respect des objectifs du SCOT) :
 - 1/3 en densification du tissu urbain existant
 - 2/3 en extension
- Développer l'offre de logements de manière intégrée, en lien avec l'aménagement et l'équipement des zones de projet.
- Valider un plan d'action entre l'EPFAG et chaque commune fixant les objectifs d'intervention sur le secteur avec une priorité d'action sur l'habitat.

Mobiliser d'autres canaux de production de logements :

- Mise à disposition de lots libres aménagés pour favoriser l'auto construction.
- Capturer et remettre à la location des logements vacants :
 - Via le renforcement des dispositifs d'intermédiation locative, en lien avec les associations et AIVS en charge du dispositif sur le territoire.
 - Orienter des propriétaires dont les logements sont dégradés vers des réhabilitations, via :
 - la mobilisation des aides aux travaux de l'ANAH
 - la mobilisation du dispositif de défiscalisation Denormandie
 - la mise en place de baux à réhabilitation
 - Travailler sur l'aide à la sortie de l'indivision successorale.
- Identifier et initier des projets de construction de logements dans les dents creuses, et friches, notamment dans les secteurs à densifier en priorité (centres urbains), en lien avec Action Cœur de Ville et le dispositif ORT.

Développer une offre de produits logement variée pour répondre à la diversité des besoins :

- A l'échelle de la CACL :
 - Produire une offre de logements abordable et très abordable :
 - Location : 28% de logements sociaux, réparti comme suit : 33% en LLTS / 63% en LLS / 5% en PLS

Calendrier



1 : Mettre en place une politique de mobilisation foncière (fiche 5)

2 : Préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides / puis application du règlement en continu sur la période du PLH

3 :

- Mise en place des comités technique et de pilotage de suivi des objectifs du PLH
- Orchestrer et suivre dans la durée (bilan annuel) les projets de construction via les comités technique et de pilotage de la CACL / Bilan annuel de la production / Réalisation des commissions de suivi des projets

4 : Définition d'un plan d'action avec l'EPFAG

5 : Structuration ou renforcement des partenariats avec les acteurs du territoire pour la mobilisation de l'offre vacante et le développement de l'intermédiation locative (fiche 14)

- Accession : 25% en accession sociale (PSLA, BRS, LES etc.)
- Offre privée : 47% (locatif et accession)
- A l'échelle des communes : *conformément au respect de la territorialisation des objectifs (voir tableau ci-dessous).*

Organisation du suivi de la production :

- Organiser un suivi rigoureux de la tenue et du respect des objectifs (quantitatif et ventilation par produits) de production à l'échelle de chacune des communes et de la CACL, lors des comités techniques et de pilotage du PLH.
- Mobiliser les référents communaux du PLH :
 - Pour remonter et partager les informations nécessaires au suivi de la production.
 - Pour alerter sur les éventuels décalage ou points de blocage liés à la production d'une offre de qualité.

Localisation de l'action

Production neuve : ensemble de la CACL

Captation des logements vacants et intermédiation locative : priorisation à Cayenne et Matoury



Programmation logements par commune (cf page suivante)

Programme Local de l'Habitat 2020-2025 – Communauté d'Agglomération du Centre Littoral
Programme d'actions

	Programmation prévisionnelle - en poids de production	Programmation prévisionnelle - en volume de production	Ventilation par produits %				Ventilation par produits (transcription en volumes)			
			Logement locatif social	Logement locatif intermédiaire	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	Logement privé	Logement locatif social	Logement locatif intermédiaire	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	Logement privé
Cayenne	29%	4 473	25% (seuil réglementaire)	LLTS	30%	1 118	LLTS	335		
				LLS	65%		LLS	727		
			-	PLS	5%	-	PLS	56		
				PLI			PLI	-		
			25%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	1 118					
50%	Logement privé	2 237								
Rémire	19%	2 978	38% (rattrapage SRU)	LLTS	45%	1 132	LLTS	509		
				LLS	55%		LLS	622		
			-	PLS		-	PLS	-		
				PLI			PLI	-		
			20%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	596					
42%	Logement privé	1 251								
Macouria	23%	3 554	25% (seuil réglementaire)	LLTS	25%	889	LLTS	222		
				LLS	70%		LLS	622		
			-	PLS	5%	-	PLS	44		
				PLI			PLI	-		
			25%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	889					
50%	Logement privé	1 777								
Matoury	24%	3 638	25% (seuil réglementaire)	LLTS	30%	910	LLTS	273		
				LLS	60%		LLS	546		
			-	PLS	10%	-	PLS	91		
				PLI			PLI	-		
			30%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	1 091					
45%	Logement privé	1 637								
Montsinéry	3%	452	25% (seuil réglementaire)	LLTS	30%	113	LLTS	34		
				LLS	70%		LLS	79		
			-	PLS	0%	-	PLS	-		
				PLI			PLI	-		
			30%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	136					
45%	Logement privé	203								
Roura	2%	230	50% (rattrapage SRU)	LLTS	30%	115	LLTS	35		
				LLS	70%		LLS	81		
			-	PLS	0%	-	PLS	-		
				PLI			PLI	-		
			20%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	46					
30%	Logement privé	69								
CACL	100%	15 325	27,90%	LLTS	32,93%	4 276	LLTS	1 408		
				LLS	62,60%		LLS	2 677		
			0%	PLS	4,47%	-	PLS	191		
				PLI	0%		PLI	-		
			25,29%	Accession sociale (PSLA, BRS, LES, etc.)	3 875					
46,81%	Logement privé	7 174								

Pilotage et partenariats

Pilote de l'action : CACL, communes

Les co-financeurs : DEAL, EPFAG, Action Logement

Les autres partenaires : bailleurs sociaux, ANAH, CTG, opérateurs privés, AIVS, associations, Action Logement

Instances :

- Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des partenaires
- Comité technique de suivi du PLH



Moyens humains et financiers

Suivi et gouvernance :

- CACL : en charge d'assurer le suivi des objectifs de production, en lien avec les communes, et de l'animation avec les opérateurs

Moyens financiers :

- Logement social :
 - DEAL :
 - subvention LBU
 - subvention FRAFU (conventionnement à renouveler en cours de PLH)
 - CTG : 5000€/LLTS (enveloppe globale de 500 000€) + 10 000 € avec le respect du référentiel CERQAL
 - CACL : 2 500€/LLTS (enveloppe globale de 3 495 000 €, soit 233 LLTS par an, montant financier imputé sur l'action 2)
 - Action Logement : à définir
- Logement social dans l'existant / intermédiation locative :
 - Logement d'abord : environ 2200€/place
 - ANAH (PB) pour travaux d'amélioration : 25 % du montant des travaux dans la limite de 80 000 €/logement
- Logement privé :



	<ul style="list-style-type: none"> ○ CTG : 5 000 € pour les primo-accédants (enveloppe à préciser) ● Accession sociale (PSLA, OFS, LES) : <ul style="list-style-type: none"> ○ DEAL : financement du LES ○ CACL : 2 500€*150 ménage/an (montant financier imputé sur l'action 9)
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> ● Inscription dans les documents d'urbanisme de l'obligation de produire un pourcentage de logements en locatif social ou très social pour toute opération dépassant un seuil de logements ● Délimitation d'emplacements réservés au logement social dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme ● Limiter/échelonner les zones à urbaniser (AU) lorsqu'elles ne font pas partie des secteurs prioritaires de développement de l'offre (en extension urbaine) ● Traduire les densités dans les règlements et inscription de densités minimales ● Mobilisation d'outils fonciers pour les dispositifs coercitifs (DUP...) 	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> ● Production globale : nombre de logements commencés par an en précisant leur localisation ● Suivi du type d'offre développé (LES, LLTS, PLS...) ● Analyse de l'évolution de la structure du parc et de sa répartition (données INSEE, RPLS...) ● Nombre de commissions de suivi des projets et de subventions de l'agglomération mobilisées
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <p>« Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ? », DEAL - novembre 2017 Un parcours résidentiel contraint en Guyane, Insee Analyses n°23 - mars 2017 Rapport « Opération d'intérêt national » Guyane, CGEDD, Philippe Schmit - juillet 2016</p>	

AXE 2 - FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE	
<p>Fiche action 7 – Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles tout en veillant à un meilleur équilibre territorial</p>	
<p>Action prioritaire et obligatoire</p>	
<p><u>Références législatives et réglementaires</u> </p> <p><u>La loi ALUR (26 mars 2014)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du demandeur de logement social - Le plan partenarial de gestion de la demande (service commun d'information et d'accueil du demandeur, dispositifs de gestion partagée de la demande, mesures facultatives de cotation et de location choisie) : améliorer l'accueil et l'enregistrement de la demande, partager la gestion des demandes - Les conférences intercommunales du logement <p><u>La loi « Egalité et Citoyenneté » (27 janvier 2017)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de la Convention intercommunale d'attribution : fusion de la Convention d'équilibre territoriale et de l'accord collectif intercommunal - Accueillir les ménages en précarité en dehors des QPV : des objectifs réglementaires à prendre en compte - Equité dans l'accès au parc social : des objectifs réglementaires pour l'accueil des ménages prioritaires à prendre en compte dans la convention d'équilibre territorial 	<p><u>Contexte et enjeux pour la CACL</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Une faible vision partagée entre les acteurs sur la stratégie en matière d'accueil des ménages <ul style="list-style-type: none"> • Une inégale répartition du parc social au sein de la CACL et une carence en LLTS (15% du parc locatif social) • Un manque de capitalisation de l'information en matière d'occupation du parc et de dynamiques de peuplement pouvant nuire à l'appréhension des acteurs des besoins réels • Des imprécisions dans les données du SNE limitant la connaissance de la demande de logement social, sa localisation et ses caractéristiques • Des logiques d'attribution entre les réservataires différentes, devant gagner en lisibilité <ul style="list-style-type: none"> • Des communes ne disposant que d'une faible visibilité sur le fonctionnement des attributions de LLS <p>Un manque de mobilité dans le parc de logement et des enjeux forts en matière de relogement (notamment dans le cadre des NPNRU)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des obligations règlementaires en matière d'attribution, issues de la loi Egalité et Citoyenneté respectées sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> - 33% des ménages du 1^{er} quartile relogés hors QPV - 70% des ménages les moins défavorisés relogés en QPV • Des demandeurs qui connaissent mal les conditions d'accès au logement (déclarations erronées, des demandeurs qui ne renouvellent pas leur demande de logement annuellement, etc.) et un besoin important de certains ménages d'accompagnement dans le logement • Un renforcement de la structuration des acteurs de l'Habitat <ul style="list-style-type: none"> • Un enregistrement physique de la demande pratiqué par les bailleurs sociaux dans 3 guichets d'enregistrement sur le territoire de la CACL (Siguy, Simko, Semsamar), et par les communes en mairie. • La création d'un lieu unique d'enregistrement à l'échelle de la CACL (porté par l'ADIL). • Un bon niveau d'information délivré lors de l'accueil des demandeurs.
<p><u>Les objectifs de l'action</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieux connaître l'occupation du parc et les dynamiques de peuplement à l'œuvre pour mieux estimer les besoins réels des ménages du territoire ; • Définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville ; • Développer la mixité sociale pour rééquilibrer l'occupation sociale entre les quartiers ; • Favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires ; • Améliorer l'information et la transparence des dispositifs d'accès au logement pour les demandeurs ; • Lever les contraintes des ménages pour qu'ils évoluent dans leur parcours résidentiel. 	

Les conditions de réussite

- Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux et collectivités sur les attributions, via une coordination à l'échelle intercommunale
- Confirmer le rôle central des maires dans le processus

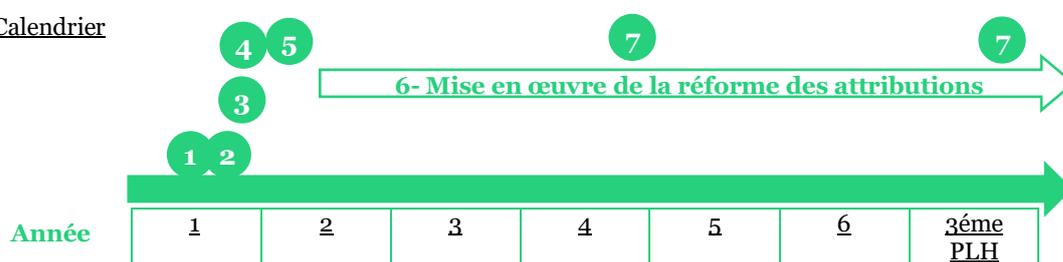


Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 1 : Organiser la gouvernance locale de l'habitat et du logement social
- Action 6 : Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements (logements locatifs sociaux et très sociaux, logements intermédiaires, logements libres, intermédiation locative)
- Action 8 : Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux



Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre

Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et mener les ateliers thématiques.

- Dans le cadre de la Conférence intercommunale de l'Habitat, mettre en place un collège restreint composé des membres de la CIL en charge du pilotage de la politique d'attribution des logements sociaux
- La CIL :
 - Définit, au travers de la Convention intercommunale d'attribution, et pilote la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires
 - Elabore et pilote le Plan Partenarial de Gestion de la Demande locative sociale et d'information des demandeurs de logement social
- Puis associer étroitement les partenaires de la CIL à l'élaboration des documents par la mise en place d'atelier de travail thématique

Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information du demandeur et d'Information du Demandeur. Ce plan définit les modalités d'accueil et d'information du demandeur de logement social et l'organisation de la gestion partagée de la demande, avec la mise en place d'un lieu unique d'accueil et d'enregistrement. Ce lieu garantit la délivrance d'une information et d'un service harmonisé pour l'ensemble des demandeurs.

L'élaboration du PPGD :

- Délibérer en Conseil Communautaire pour lancer l'élaboration du Plan Partenarial,
- Elaborer le plan en associant les partenaires concernés et en tenant compte du Porter à Connaissance de l'Etat,
- Echanger avec les partenaires sur les priorités en matière de gestion de la demande, et fixer des règles partagées,
- Adopter le plan en Conseil Communautaire puis le soumettre à l'avis des communes (2 mois). Prendre une seconde délibération avant transmission à l'Etat,
- Mettre en place un système de cotation de la demande.



1-Mettre en place la conférence intercommunale du logement au sein de la CIH

2-Atelier thématique avec les partenaires de la CIL

3-Elaborer le Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur et adopter le PPGDID

4- Elaborer la Convention intercommunale d'attribution et signer la CIA avec l'ensemble des partenaires

5- Elaborer la charte de relogement

6- Mise en œuvre de la réforme des attributions

7 – suivre l'application du SLS

<p>Contribuer à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution pour définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pilotée par la CIH et y fixer les objectifs d'attribution en QPV/hors QPV, les objectifs d'attribution au profit des publics les plus défavorisés et des publics prioritaires (DALO/PDALHPD), • Signer la convention avec l'ensemble des partenaires, • Assurer son suivi dans la durée. • Préciser le rôle des acteurs et la gestion en flux du contingent <p>Elaborer la charte de relogement La charte de relogement développe les modalités opérationnelles du relogement et explicite les engagements pris vis-à-vis des ménages qui seront relogés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préciser le rôle de chacun des partenaires et des instances dans le processus de relogement • Définir les procédures et démarches à mettre en œuvre ainsi que le cadre financier (nombre de propositions, dépôt de garantie, frais de déménagement, calcul du reste à charge et du taux d'effort qui seront mobilisés lors des propositions de relogement) • Décrire le déroulement concret du relogement <p>Encourager les parcours résidentiels et la sortie du parc social en veillant à l'application du SLS lorsque les revenus sont supérieurs au plafond de revenus du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivre l'impact de l'application du SLS sur les mobilités et les parcours résidentiels 	
<p><u>Localisation de l'action</u> A l'échelle de la CACL</p> 	
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p> <p>Pilote de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs :</p> <p>Les autres partenaires : Communes, ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH</p> <p>Instances :</p> 	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>Suivi et gouvernance : Un ETP au sein de la CACL en charge du suivi et de l'animation du PPGD et de la CIA (chargé de mission parc social)</p> <p>Moyens financiers : -</p> 
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p> <p>Aucune</p> 	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboration puis validation des documents réglementaires, • Suivi de la demande et des attributions sur le territoire • Suivi des dynamiques du marché immobilier, de l'évolution de l'occupation du parc locatif social (analyse des données Occupation du Parc Social issues d'une enquête réalisée tous les 2 ans), des caractéristiques de la demande et des attributions, des tensions sur le parc social. 
<p><u>Ressources documentaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Atlas 2017 du parc social de Guyane, Audeg • Protocoles de préfiguration du NPNRU de Cayenne et Matoury 	

AXE 2 - FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

Fiche action 8 – Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux

Action non obligatoire

Références législatives et réglementaires



Articles L2252-1 à 2252-5 du CGCT et D1511-30 à 1511-35 qui précise les conditions dans lesquelles les collectivités peuvent accorder des garanties d'emprunt.

Article R441-5 du CCH qui précise que la totalité des droits de réservation octroyés par une ou plusieurs collectivités au titre de la garantie d'emprunt ne peut dépasser 20% des logements de chaque programme.

Contexte et enjeux pour la CACL



- Un rythme de production de logements, et de logements sociaux, en deçà des objectifs de production fixés dans le précédent PLH et insuffisant pour freiner le développement de l'habitat spontané
- Un enjeu pour la CACL de se doter d'outils opérationnels pour conduire sa politique de l'habitat selon ses objectifs fixés dans le PLH
- Aujourd'hui : la CACL n'accorde pas de garantie d'emprunt et la CTG est la seule collectivité à accorder la garantie de l'emprunt (quotité de 60% maximale). Les garanties ne font pas l'objet d'un suivi coordonné à l'échelle de la CACL
- L'octroi des garanties d'emprunt : Un moyen pour la CACL d'accélérer la production de logements sociaux, d'être partie prenante des programmes réalisés dans son territoire, et d'orienter leur programmation

Les objectifs de l'action



- Accompagner le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en soutenant les bailleurs sociaux dans le montage des opérations, via la garantie d'emprunt
- Doter la CACL d'un outil d'exercice de la compétence habitat dans son territoire, en complément de la délégation des aides à la pierre
- Consolider le partenariat entre les bailleurs sociaux et la CACL

Les conditions de réussite



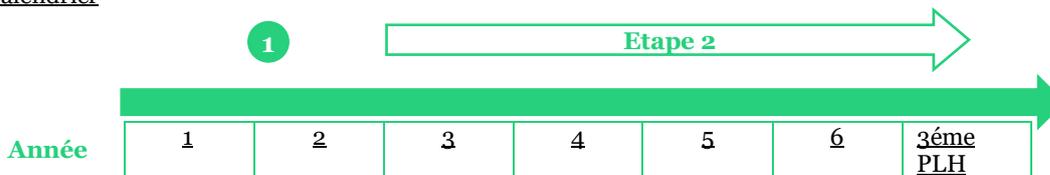
- Disposer d'un état des lieux complet des garanties actuellement accordées aux bailleurs par les communes ou d'autres collectivités (CTG)
- Mesurer le risque : Sécuriser la participation de la CACL aux garanties d'emprunt en s'assurant de la solidité financière des bailleurs
- Définir précisément les contreparties entre la CACL et les bailleurs ainsi que la participation des communes au dispositif
- Assurer un suivi fin, dans la durée des garanties octroyées par la CACL

Lien avec d'autres actions du PLH



- Action 2 - Prendre la délégation des aides à la pierre
- Action 5 - Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire
- Action 6 - Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements (logements locatifs sociaux et très sociaux, logements intermédiaires, logements libres, intermédiation locative)

Calendrier



1 : Analyses préalables (conséquences financière, garantie exclusive ou co-garantie avec les communes...) et rédaction d'une convention « type »

2 : Etablissement et suivi des conventions pour l'octroi des garanties d'emprunt : rédaction des conventions, négociation des contreparties, validation en conseil communautaire, bilan annuel des garanties d'emprunt accordées

Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre



Définir préalablement les conséquences juridiques et financières de l'octroi des garanties d'emprunt pour la CACL et analyser la situation actuelle :

- Etat des lieux des garanties actuelles octroyées par les communes ou autres collectivités et des conditions fixées dans les conventions afférentes
- Au regard des statuts et compétences de la collectivité
- Analyse préalable de la situation financière des organismes HLM (rapports MILOS, analyse des comptes certifiés...)
- Analyse du risque et des conséquences financières potentielles en cas de difficulté financière du bailleur pour la CACL

Définir les modalités de participation de la CACL aux garanties d'emprunt :

- Définir les modalités de participation de la CACL et des communes, pouvant varier selon les opérations ou le choix des communes :
 - La CACL garantit 100% de l'emprunt (dans tous les cas ou lorsque la commune et CTG ne souhaitent pas accorder la garantie) ;
 - La CACL garantit une partie de l'emprunt (exemple 40%) en substitution aux communes qui le souhaitent et en complément de la CTG qui garantit les 60% restants (cette deuxième option présente un risque de plus grande complexité de gestion et suivi des garanties pour les bailleurs) ;
 - Préciser les critères qui conditionnent l'apport de garanties par la CACL : respect des objectifs du PLH concernant les types de financements (notamment la part de LLTS), localisation des opérations...
- Définir les contreparties demandées aux bailleurs :
 - Le programme prévu par le bailleur doit correspondre aux objectifs fixés par le PLH (types de financement et part de LLTS, typologie, localisation...)
 - Dans le cas d'une garantie à hauteur de 100% de l'opération, la CACL peut demander à bénéficier de 20% des réservations de logement de l'opération. Dans le cas d'une garantie à 40%, la CACL pourra procéder au partage des droits de réservation avec la commune (10%-10%).
 - Qu'elle gère ce contingent en direct ou qu'elle en délègue partiellement l'exercice aux communes, la CACL pourra fixer ses priorités d'attribution sur ce contingent (relogement de ménages sortant d'habitat indigne, accompagnement des parcours résidentiels au sein de la CACL...)

Etablir une convention-type qui puisse être employée lorsqu'une garantie d'emprunt est établie

Doter le service habitat de l'ingénierie technique et juridique pour négocier, faire valider et suivre ces garanties d'emprunt

- Le bailleur fait la demande de garantie d'emprunt et transmet les éléments relatifs au programme,
- La CACL instruit la demande. Elle vérifie la concordance entre le programme proposé par le bailleur et les objectifs du PLH. Elle s'assure de la conformité de la demande de garantie avec le cadre réglementaire (plafonnement du montant total des annuités d'emprunt...). Elle vérifie la situation financière du bailleur chaque année
- La CACL propose au bailleur, le cas échéant, une modification du programme si la version initiale ne correspond pas aux objectifs du PLH,
- Etablir la convention définissant les modalités de l'engagement de l'EPCI,
- Délibérer en Conseil Communautaire pour valider l'octroi d'une garantie d'emprunt par la CACL,
- Suivre le bilan des attributions réalisées sur le contingent communautaire rétrocédé aux communes et exercer directement le positionnement de candidats sur le contingent CACL

Etablir un bilan et un suivi des garanties d'emprunt octroyées :

- La CACL doit transmettre au représentant de l'Etat et au comptable à l'appui du compte administratif les comptes certifiés conformes de tous les organismes auxquels elle a accordé une garantie d'emprunt,
- Chaque année, la CACL établit un bilan des garanties d'emprunt octroyées et des montants engagés.

<p><u>Localisation de l'action</u> Action applicable pour l'ensemble du territoire de la CACL.</p> 	
<p><u>Pilotage et partenariats</u> </p> <p>Pilote de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : S.O.</p> <p>Les autres partenaires : CTG, DEAL, bailleurs sociaux, communes</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instances de suivi du PLH 	<p><u>Moyens humains et financiers</u> </p> <p>Suivi et gouvernance : service habitat de la CACL en charge d'assurer l'établissement des conventions et leur suivi (0,5 ETP)</p> <p>Moyens financiers : S.O. (suivi des montants garantis/prêts cautionnés et des incidences financières théoriques pour la collectivité)</p>
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <p>S.O.</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de garanties octroyées • Nombre et type de logements sociaux pour lesquels une garantie a été octroyée • Montants des prêts cautionnés • Suivi des réservations accordées en contrepartie et de leur mobilisation
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <p>S.O.</p>	

AXE 2 – FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

Fiche action 9 – Accompagner le développement de l'offre en accession sociale à la propriété (OFS-BRS, PSLA, LES, lot libre)

Action prioritaire

Références législatives et réglementaires



Loi ALUR du 24 mars 2014 - Art. 164

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) permet de maintenir le caractère abordable du logement en ayant recours, grâce au Bail Réel Solidaire (BRS), à la dissociation perpétuelle entre propriété foncière, détenue par l'OFS, et propriétés immobilières, acquises par les ménages.

Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, Article 94

Ordonnance du 20 juillet 2016 relative au BRS

Décret du 12 septembre 2016 relatif aux OFS

Décret du 10 mai 2017 relatif aux OFS

Décret du 10 mai 2017 relatif au BRS

Loi ELAN du 23 novembre 2018

Décret du 26 mars 2004 et Circulaire du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession PSLA

Création du nouveau dispositif de location-accession PSLA permettant à des ménages à revenus modestes, notamment ceux ne disposant pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées

Arrêté du 2 décembre 2005 relatif aux plafonds de ressources en PSLA

Arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour « l'accession très sociale » dans les départements d'outre-mer

Création d'une aide pour l'accession à la propriété destinée aux personnes physiques à faibles revenus, pour financer l'acquisition de logements évolutifs sociaux (LES) à faible coût, en accession à la propriété à titre de résidence principale, dont notamment les aménagements intérieurs et la finition seront réalisés par l'accédant

Arrêté n°2015 212-0004 de la DEAL du 31 juillet 2015 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour l'accession très sociale à la propriété dans le département de la Guyane

Contexte et enjeux pour la CACL



- Le constat d'une production de logements insuffisante, qui accentue les tensions du marché immobilier et renforce les situations alternatives et irrégulières.
- Des produits difficilement accessibles pour une partie des ménages du territoire, et des parcours résidentiels contraints à l'accession avec :
 - un taux de propriétaires occupants bas (37%, contre une moyenne de 58% en France)
 - des prix élevés, voire très élevés dans les secteurs les plus demandés : en moyenne 240K€ pour un logement individuel dans le neuf, et 210K€ dans l'ancien (pour une solvabilité moyenne des ménages à 180K€)
 - des difficultés à contracter des prêts
 - un manque de produits en accession sociale et absence d'ingénierie sociale et financière pour accompagner les ménages modestes
- Un parc social tendu : avec seulement 7,2% des demandes satisfaites au sein de la CACL en 2016. Et une rotation faible au sein du parc locatif social, qui s'explique notamment par les bas loyers des anciens logements (46% des ménages locataires du parc social occupent leurs logements depuis plus de huit ans).
- Un développement de produits PSLA en cours sur le territoire, par l'intermédiaire de la Société coopérative de Guyane portée par la CACL, la CTG, la SDHC, la SEMSAMAR et la SCP.
- Un besoin d'accompagner des produits LES et d'encadrer les auto-construction pour assurer des constructions durable répondant aux besoins des ménages
- Réflexion en cours par l'EPFAG et la CDC sur la pertinence du modèle OFS-BRS en Guyane afin de dynamiser l'accession à la propriété

Les objectifs de l'action

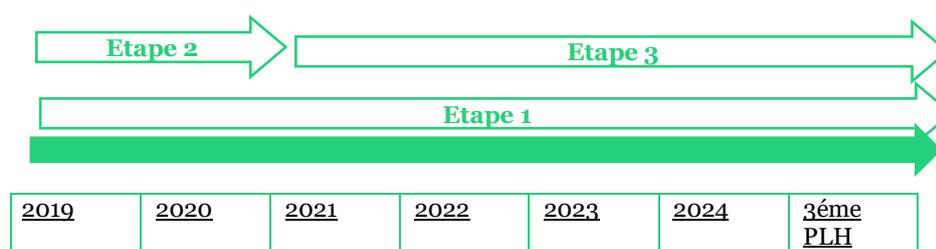
- Dynamiser les parcours résidentiels des ménages sur le territoire
- Favoriser le développement d'une offre de logements privés abordables sur le territoire, pour permettre la libération du parc social
- Etudier la mise en place d'un Office Foncier Solidaire pour contribuer à la maîtrise des prix et favoriser une accession maîtrisée pérenne, tout en optimisant la mobilisation de fonds publics (OFS-BRS)
- Favoriser le développement d'un partenariat avec les banques et de solutions de financement innovantes (micro-crédit immobilier/foncier)
- Maintenir et renforcer un dispositif d'accession très sociale pour les ménages modestes



<ul style="list-style-type: none"> Organiser un suivi rigoureux de la tenue et du respect des objectifs de production d'offre en accession abordable à l'échelle de chacune des communes et de la CACL, lors des comités techniques et de pilotage du PLH Mobiliser les référents communaux du PLH, bailleurs sociaux, la coopérative HLM et l'EPFAG: <ul style="list-style-type: none"> Pour remonter et partager les informations nécessaires au suivi de la production. Pour alerter sur les éventuels décalage ou points de blocage liés à la production d'une offre de qualité. <p>Axe 2 - Renforcer l'accompagnement des ménages en matière d'accession sociale et très sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mener une étude de faisabilité sur la relance d'une interface sociale et financière, la création d'un micro-crédit foncier/immobilier et affiner les connaissances relatives aux blocages du financement des ménages Mettre en place une aide financière de la CACL à destination des ménages pour l'accession à la propriété dans le cadre de programmes abordables (PSLA) ou d'accession très sociale (LES, OFS) : <ul style="list-style-type: none"> Définir des conditions d'éligibilité des ménages au dispositif Mettre en place une communication à destination des ménages éligibles à l'aide financière en faveur de l'accession à la propriété 	<p>l'accession à la propriété : préparation et adoption par le conseil communautaire du règlement régissant les aides / puis application du règlement en continu sur la période du PLH</p> <p>6 Solliciter et contractualiser des partenariats avec les banques</p> <p>7 Communication à destination des ménages sur le dispositif d'aide mis en place</p>
<p><u>Localisation de l'action</u> Ensemble de la CACL Favoriser la production de logements abordables où la demande locative sociale est la plus forte : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury</p> 	
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p> <p>Pilote de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : DEAL, CTG, Action Logement</p> <p>Les autres partenaires : EPFAG, bailleurs sociaux, communes, Action Logement</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des partenaires Comité technique de suivi du PLH 	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>suivi et gouvernance : service habitat de la CACL en charge d'assurer le suivi des objectifs de production, en lien avec les communes et de l'animation avec les opérateurs</p> <p>Financement de l'aide en faveur de l'accession à la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> DEAL (crédits LBU) : <ul style="list-style-type: none"> PSLA : 5 000€/ménage (enveloppe globale à préciser) CTG : <ul style="list-style-type: none"> 5 000€/ménage et 8000€/ménage bénéficiaire du RSA, (enveloppe globale à préciser)

	<ul style="list-style-type: none"> - Action Logement : 10000€/logement (financement à préciser) - CACL : <ul style="list-style-type: none"> - aide à la pierre pour le PSLA et les ménages bénéficiaires du LES en complément de celle de la CTG : 2500€/ménage dans une enveloppe globale de 2 250 000€, soit 150 ménages/an <p>Intégrer le capital de l'Organisme Foncier Solidaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CACL : 150 000€ (soit 25 000€/an)
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p> 	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place effective de l'OFS • Suivi de la production de logements abordables (PSLA, LES, BRS) • Volume de logements vendus par le biais de l'OFS et prix de vente • Volume des bénéficiaires de l'aide en faveur de l'accession sociale à la propriété 
<p><u>Ressources documentaires</u></p> <p>« Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ? », DEAL - novembre 2017</p> <p>« Un parcours résidentiel contraint en Guyane », Insee Analyses n°23 - mars 2017</p> 	

AXE 2 - FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES	
Fiche action 10 – Dans une démarche de ville durable, faciliter le développement des constructions écologiques à un coût maîtrisé	Action non prioritaire
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;">  <p><u>Contexte et enjeux pour la CACL</u></p> </div> <div> <p>La croissance urbaine fortement liée au besoin important de logements sur la CACL accentue fortement la nécessité d'un développement durable du territoire et notamment de l'habitat. En effet, à l'échelle locale, les effets de cette urbanisation nécessaire et inéluctable peuvent devenir particulièrement préoccupants pour l'environnement et le cadre de vie des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aggravation de situations de risques (inondations, glissements de terrains, etc.) du fait de l'artificialisation croissante cumulée aux développements urbains spontanés et illégaux, • augmentation des situations de « précarités » : effets « d'isolement » liés au retard en matière de moyens de transports, de services, ... « mauvaise » qualité de certains logements (précaires, énergivores, mal ventilés, trop petits, sans espaces de vie publics ou privés ...) • des impacts négatifs pour l'Environnement, notamment sur l'air et pollutions, les ressources en eau et énergie, la biodiversité... <p>Ainsi, 4 qualités prioritaires sont apparues pour caractériser l'«Habitat Durable» souhaitable :</p> <ul style="list-style-type: none"> → CONFORTABLE : bien exposé, bien équipé, des espaces extérieurs ou jardins → OFFRE DE SERVICES UTILES AU QUOTIDIEN à proximité : équipements publics, commerces, moyens de transports, viabilisation et accès aux commodités minimales. → ADAPTE AUX MODES D'HABITER locaux : évolutif et adaptable, auto-construction, → ECONOME : bien orienté, bien ventilé, faible facture énergétique, éco-matériaux et coût maîtrisé </div> </div>	
<p><u>Les objectifs de l'action</u></p> <p>Préciser les pistes et leviers d'actions pour répondre à la définition de « l'habitat durable » précité</p> <ul style="list-style-type: none"> • par des objectifs thématiques imposés ou recommandés selon les localisations • par des incitations sur les performances environnementales des aménagements ou constructions <p>Adapter les outils au contexte local de la CACL (label ECODOM+, équivalence NF HQE Guyane (CERQAL), Qualité environnementale Amazonienne, AEU...) et mettre en place des chartes ou CCTP pour les opérations nouvelles à développer.</p> <p>Mettre en œuvre une action « pédagogique et incitative »</p> <ul style="list-style-type: none"> • en s'appuyant sur les partenaires engagés, institutionnels ou associatifs, dans les retours d'expérience et exemples à suivre • en indiquant les plus-values apportées pour chacun (économies d'énergies, réduction impact carbone, confort des logements...) • en mobilisant et indiquant les subventions et aides possibles • en favorisant le développement de filières locales 	<p><u>Ses conditions de réussite</u></p> <p>Ces objectifs gagneront en efficacité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une intervention de la CACL, comme référent dans les actions entre les différents acteurs parties prenantes et comme interface avec les opérateurs et pétitionnaires publics ou privés • la mobilisation de chacun des acteurs, pour assurer une action complète, allant de l'information, au conseil au savoir-faire et au subventionnement... • une meilleure information sur les outils et la pédagogie « incitative » sur les plus-values apportées (économies d'énergie, subventions et aides possibles, etc.)
<p><u>Calendrier</u></p>	



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre



Privilégier des opérations exemplaires

- **Dans les opérations d'initiative publique** (OIN, ZAC en priorité), prévoir la mise en place d'habitat, d'aménagement ou de solutions innovants : opérations à énergie positive avec sources d'énergies renouvelables pour l'électricité, usages de matériaux biosourcés et locaux permettant de développer les savoir-faire et filières guyanais, démarches de co-conception avec le public ou les habitants pour les espaces publics et végétalisés ...
Les critères d'exemplarité doivent être ciblés par opération dans le cadre de CCTP mais devront répondre à au moins 5 cibles prioritaires : construction économe, éco-matériaux, accès aux transports en commun à moins de 1 km, préservation des ressources et maîtrise de la portée des risques naturels ou technologiques.
- **Encourager certaines démarches telles que l'auto-construction à condition d'être encadrées et accompagnées** (Assistance à Maitrise d'ouvrage, architecte conseil...) :
 - Actualiser le guide de l'auto-construction
 - Accompagner les ménages en mettant en place des points d'information en particulier sur les matériaux et les filières
- **Soutenir financièrement les opérations recherchant le label NF HQE** : une bonification pourra être appliquée par opération à hauteur de 20 K €/opération, soit 120 000 € sur la durée du PLH
- **Mettre en place des appels à projet « habitat résilient »** (adaptation de l'habitat au risque Inondation).

Augmenter les exigences environnementales dans les projets d'habitat en général

- **En matière de transports et mobilités pour réduire de 7% l'usage de la voiture sur la CACL** :
 - Privilégier l'habitat dense et diversifié dans les sites les mieux desservis (cf Fiche Action n°5) – moins de 500 m de réseaux de TC
 - concevoir systématiquement des liaisons douces ou lieux piétons et cyclables sécurisés
 - appliquer la charte du partage de l'espace public (Cf action du PDU)
- **En matière de construction économe** :
 - respect des principes de bases de l'architecture équatoriale durable : bioclimatisme, ventilation naturelle, pare-pluies et débords de toitures, larges baies...
 - incitation au respect des normes constructions à énergie positive (normes RT2020) et label ECODOM (NFHAQ appliquée à la Guyane)
 - incitation aux matériaux biosourcés et locaux, normalisation des produits locaux et développement de filières locales d'approvisionnement
 - réactivation de l'observatoire des matériaux pour avoir des références actualisées des coûts et filières
 - incitation et soutien pour la réhabilitation/rénovation du bâti existant (aides et bonus ou at ssouplissement de règles d'urbanisme dans les PLU, aides fiscales) + outils de [la fiche action n°15](#)
- **En matière de prévention des risques naturels (inondations, glissements de terrains...) et de gestion des ressources (eau potable, biodiversité, etc.)** :
 - Respecter les servitudes d'écoulement conformément à l'article 640 du Code civil : de pas faire obstacle aux écoulements provenant de l'amont, ne pas aggraver les écoulements en aval pour des pluies fréquentes et exceptionnelles selon la capacité des réseaux aval en utilisant si nécessaire des dispositifs adaptés pour limiter

l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux pluviales en fonction des capacités des sols

- Tenir compte des risques d'inondation par ruissellement, débordement et submersion marine pour les aménagements et l'implantation des nouvelles zones urbaines, éviter les remblais en champs d'expansion des crues ou les compenser par des dispositifs adaptés pour préserver les capacités d'écoulement et de stockage
- Respecter le zonage pluvial de la CACL qui permettra de définir les emplacements réservés pour la création et l'accès aux ouvrages pluviaux tels que canaux ou bassins de rétention, les zones non bâtissables correspondant à des zones d'écoulement et/ou zones inondables à respecter, les différentes zones où des prescriptions seront données en termes de limitation de l'imperméabilisation, techniques à mettre en œuvre pour limiter les débits d'eaux rejetés et contrôle de la pollution rejetée.
- Prendre en compte le risque de mouvement de terrain, notamment via les Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de l'île de Cayenne (Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury), lors de toute opération d'aménagement ou lors de l'élaboration de documents de planification, afin de ne pas entraîner un accroissement de la population exposée aux risques.
- Sécuriser et optimiser l'alimentation en eau potable, favoriser les projets d'urbanisation dans les zones desservies par le réseau eau potable.
- Éviter tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement (autonome ou collectif). Prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement (capacité résiduelle des stations d'épuration).

→ **En promouvant un habitat résilient dans certaines zones inondables à aléa faible :**

- Sur des terrains inondables où le risque est faible, le développement d'un habitat résilient, à travers des appels à projet (notamment sur la zone inondable (aléa faible) du NPNRUE de Matoury) pourra être proposé, à condition d'intégrer des mesures de réduction de la vulnérabilité.
- Les aménagements et dispositifs techniques, environnementaux et paysagers utilisés devront garantir que les populations qui y habiteront ou y travailleront ne soient pas mises en danger et que leurs biens ne risquent pas d'être endommagés par l'eau au moment du passage de la crue ou des remontées de nappes.
- La mise en œuvre de l'habitat résilient en zone inondable permettra de démontrer la capacité d'adapter et composer la ville avec la nature et l'évolution du climat.

Associer et impliquer les acteurs professionnels locaux

- **Favoriser le dialogue avec les opérateurs** (aménageurs privés et promoteurs), via la co-rédaction de chartes d'engagement en faveur du développement durable
- **Imposer des exigences architecturales, paysagères ou environnementales** dans les opérations maîtrisées par les collectivités ou via les PLU (dans le cadre des OAP notamment)
- **Organiser des appels à projets sur les terrains publics ou de maîtrise publique**, auprès d'opérateurs (aménageurs et promoteurs, lotisseurs, architectes) avec des objectifs de performances quantifiés

Améliorer l'information et le conseil aux particuliers et pétitionnaires

- **Renforcer et mobiliser le réseau de partenaires** pour constituer des documents d'information, campagnes de sensibilisation avec presse régionale, de l'animation ou permanences conseil auprès du public
- **Faire connaître** les centres de ressources et observatoires de la construction durable (cf CAUE, ADEME, ou AQUAA...) et bonnes pratiques de la « ville durable équatoriale » (travail commun DEAL, AUDeG, EPFAG, AQUAA, ADEME, CAUE...)
- **Mettre en place des points d'informations-conseil** (énergies, éco-matériaux, formes urbaines) complémentaires au PRIME (Point d'information sur la maîtrise de l'Energie)
Etudier le regroupement des conseils existants en un centre d'information général qui pourrait être dématérialisé

Soutenir les actions et opérations respectueuses de l'environnement :

- **Par la mise en place d'un référentiel label ECODOM+ pour la réhabilitation de l'habitat** (notamment pour les bailleurs sociaux).
- **Dans des démarches accompagnées** financièrement par l'ADEME et la CTG, qui pourraient être abondées par la CACL :
 - mise à disposition des bailleurs, de prêts à taux bonifiés pour compenser les surcoûts de construction neuve
 - financement d'une partie des études de conception ou d'AMO sur les opérations
 - soutien financier dans le cadre de démarches diverses (« habitat malin », habiter mieux, HQE Guyane, AEU)

- **Pour favoriser le développement d'éco-matériaux et de filières locales** (bois, briques guyanaises, terre creuse ou compactée...) et compenser les surcoûts associés.

Promouvoir les actions en faveur du concept de « Smart City » :

Les changements organisationnels, technologiques et sociétaux des villes actuelles sont induits par leur volonté d'être une partie de la réponse au changement climatique. La ville intelligente cherche, ainsi, à concilier les piliers sociaux, culturels et environnementaux à travers une approche systémique qui allie gouvernance participative et gestion éclairée des ressources naturelles afin de faire face aux besoins des institutions, des entreprises et des citoyens. Pour devenir intelligentes, les villes actuelles devront développer de nouveaux services performants dans tous les domaines :

- **Transport et mobilité intelligente** : l'un des défis consiste à intégrer différents modes de transport en un seul système qui est à la fois efficace, facilement accessible, abordable, sûr et écologique. Cette intégration permet une empreinte environnementale réduite, optimise l'utilisation de l'espace urbain et offre aux citoyens une gamme variée de solutions de mobilité répondant à l'ensemble de leurs besoins.
- **Environnement durable** : les villes ou futurs projets devront agir dans deux domaines principaux : les déchets et l'énergie. Concernant les déchets, les projets devront réduire, voire éviter, leur production de déchets et de mettre en place des systèmes efficaces de récupération et de valorisation des déchets. Dans le domaine de l'énergie, l'efficacité énergétique (développement de l'éclairage public à faible consommation) et des systèmes de production locale d'énergie (panneaux solaires sur les toits des édifices, production d'électricité à partir des déchets, etc.) devront être proposés ;

Urbanisation responsable et habitat intelligent : Le modèle de l'étalement urbain – coûteux en espace, en équipements publics, en énergie – qui primait jusqu'ici n'est plus possible. Il faut réinventer des formes urbaines qui, à la fois, respectent une intimité indispensable, assurent un ensoleillement suffisant, permettent des évolutions et favorisent le « vivre-ensemble ». Les bâtiments devront, également, être plus intelligents afin de faciliter et d'améliorer la gestion de l'énergie, voire de réduire les consommations.

Lien avec d'autres actions du PLH

- **Fiche Action n°1** : organiser la gouvernance locale
- **Fiche Action n°4** : Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants ou critères de suivi définis
- **Fiche Action n°5**: mettre en place une stratégie foncière intercommunale
- **Fiche Action n°11** : Repérer et prévenir l'habitat spontané
- **Fiche Action n°14** : Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg
- **Fiche Action n°15** : réhabiliter le parc social existant dans une démarche de développement durable tout en maîtrisant les niveaux de loyers

Pilotage et partenariats



Pilote de l'action : CTG, CACL

Les co-financeurs : Etat, EPFAG, CTG, communes, ADEME, communes

Maîtres d'ouvrages ou maîtres d'œuvre : EPFAG, bailleurs, promoteurs, architectes, thermicien...

Les autres partenaires : AUDeG, CAUE, AQUAA

Instances :

- Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des partenaires
- Groupes de travail thématiques et formations : programme à définir chaque

Moyens humains et financiers



Moyens humains : services CACL et des partenaires missionnés ou mobilisés

Montage d'appels à projets spécifiques sur des opérations maîtrisées ou encadrées par les collectivités : - environ 12 000 € /opération (CCTP, consultation, suivi)

Élaboration du référentiel ECODOM+ Réhabilitation : 20 000 € + cofinancement ADEME

Mise en place de l'appel à projet « habitat résilient » : 60 000 € sur la durée du PLH

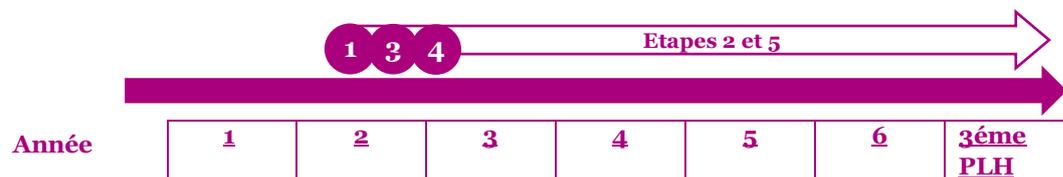
Animation et communications diverses sur les outils et démarches : - environ 30 000 € HT sur le temps du PLHi

<p>année, notamment avec opérateurs publics ou privés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Articulation avec les instances partenaires : Etat, EPFAG, AUDeG • 	
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <p>Possibilité de</p> <ul style="list-style-type: none"> • renforcer les OAP des sites à urbaniser ou sites de projets avec des objectifs en termes de développement durable de donner des bonus de constructibilité pour performances environnementales 	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre d'opérations accompagnées par les différents partenaires (sources : partenaires) • nombre de dossiers de demandes déposés (sources : CTG, ADEME, CACL) • nombres d'opérations performantes et évaluation de leurs points forts (sources : CACL, communes et associations AQUAA) • part des constructions économes (BEPOS, ECODOM, usages de matériaux locaux...) sources : ADEME, CACL et communes • montant des économies de charges par logement réalisé dans les opérations performantes (sources : maîtres d'ouvrages, aménageurs, bailleurs)
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> - Guides de l'ADEME - Guides et observatoire de l'AQUAA - Exemples de réalisations remarquables (DEAL et AQUAA) - Charte de la Ville équatoriale Durable - Normes ECODOM ou principes d'équivalence de la NF HABITAT HQE en Guyane (travail de la CTG) <p>Référentiel et outils d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Simulateur BatiPays (isolation thermique) - Observatoire du bâtiment 	

AXE 3 - PREVENIR ET TRAITER LES DIFFERENTES FORMES D'HABITAT SPONTANE	
Fiche action 11 – Repérer, suivre et prévenir le développement de l'habitat spontané	Action prioritaire
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 dite loi « Letchimy » portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, et qui définit notamment l'habitat spontané par « une occupation du foncier sans autorisation d'urbanisme et accompagné d'auto-construction ou de construction »</p> <p>LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dites loi ELAN - Article 197 « [...] en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel [...] forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté, ordonner aux occupants de ces locaux et installations d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation [...] ».</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2015, selon le dernier millésime de recensement de l'Audeg, 23 147 constructions spontanées sur le territoire de la CACL, soit 42% du bâti total. Une concentration de ces situations en volume dans les communes de Matoury (7201) et Macouria (4986), et en proportion dans les communes de Montsinéry-Tonnegrande (80%), Roura (69%), Macouria (60%) et Matoury (52%). • Un phénomène important d'habitat spontané, en forte croissance (+7,4% / an entre 2011 et 2015) • Un phénomène qui revêt des formes diverses (Audeg, 2018) : <ul style="list-style-type: none"> • Développement en milieu urbain, périurbain ou rural • Aux densités variables (du bâti diffus et clairsemé au bâti dense et structuré) • Etabli sur des secteurs constructibles ou non au regard des documents d'urbanisme et des plans de préventions des risques • Des constructions de qualité variable : une partie relevant de situations d'habitat indigne et insalubre • Des profils d'occupants variables également en termes de situations professionnelles, de revenus, de situations administratives, etc. • Un phénomène aux conséquences importantes sur le territoire de la CACL : étalement urbain, mitage des zones naturelles, mise en danger des populations dans les zones exposées aux risques notamment naturels, manque à gagner pour la fiscalité locale et coûts de rattrapage, ségrégation socio-spatiale, etc. • Des services et dispositifs destinés à l'observation du phénomène de plus en plus structurés, lancés par la CACL, l'Audeg et l'Etat (au travers du Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites).
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la connaissance l'habitat spontané, de son occupation et de l'évolution du phénomène afin d'apporter des solutions en adéquation avec les besoins • Engager une politique coordonnée entre les communes de la CACL et les partenaires, en articulation avec le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites : <ul style="list-style-type: none"> • de repérage et de suivi • et de prévention de l'habitat spontané 	
<p>Les conditions de réussites </p> <ul style="list-style-type: none"> • Penser l'observation de l'habitat spontané à une échelle intercommunale • Renforcer les moyens (techniques et humains) mis à disposition de l'observation du phénomène • Cordonner des acteurs aux expertises et connaissances variées (acteurs de terrain / pôles d'études et de traitements statistiques et cartographiques) • Consolider la méthodologie des actions de prévention et de résorption du phénomène 	
<p>Lien avec d'autres actions du PLH </p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 1 – Organiser la gouvernance locale de l'habitat et du logement social • Action 4 – Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants (observatoires Habitat et Foncier de l'AUDEG) • Action 12 – Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés 	

- **Action 13** – Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie

Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre

Axe 1 - Poursuivre et renforcer les travaux de repérage et d'observation à l'œuvre sur le territoire :

- **Poursuivre les travaux de repérage et d'identification des situations :**
 - A l'échelle intercommunale en articulation avec les travaux du pôle de lutte contre les constructions illicites (protocole d'identification de nouvelles constructions par télédétection), de l'AUDEG, travaux des CCAS, etc. :
 - Recensement et cartographie des secteurs d'habitat spontané et calibrage précis du nombre d'habitation spontané :
 - poursuivre les reconnaissances par drone
 - mise en place et généralisation de formulaires types de recensement de la population (Pôle de lutte contre les constructions illicites et CCAS)
 - Recensement des terrains sujets à l'installation
 - Compréhension des modes d'habiter et d'appropriation spatiale
 - A l'échelle des quartiers, en lien avec les acteurs de l'accompagnement technico-social :
 - Généralisation des enquêtes sociales : connaissance des publics et des besoins (situations familiales, ressources, situations administratives, etc.)
 - Généralisation des diagnostics sanitaires / risques
- **Renforcement de l'ingénierie et coordination des travaux :**
 - Coordination par la CIH des travaux de la DEAL et de l'AUDEG avec le suivi quotidien des communes
 - Mise en place d'outils de SIG communs, et formations du personnel communal à leur utilisation
 - Appuyer le rôle des CCAS (accompagnement sur les diagnostics sociaux et ou technique, recensement des situations, etc.) par une MOUS à caractère intercommunale
 - Organiser un partage des résultats solide lors du CIH, et de réunions de restitution multi partenariales
 - Organiser le suivi de l'évolution du phénomène, via des comités de suivi trimestriels
 - Réduire les délais entre la réalisation des études de repérage et les dates de restitution des études en définissant des fréquences de réunions

Axe 2 - Développement d'actions de sensibilisation et de prévention auprès du grand public :

- Coordination des actions à l'échelle intercommunale : CIH
- Mise en œuvre : les cellules communales sur le modèle CLH2I à Cayenne ou mutualisation à l'échelle intercommunale pour les communes volontaires
- Exemples d'actions à mettre en œuvre :
 - Élaboration de fascicules pédagogiques à l'attention de la population sur les risques encourus dans le cadre de constructions illicites

Calendrier

Axe 1

- 1 :
 - mise en place et généralisation de formulaires types de recensement
 - doter les communes d'outils SIG et formations
- 2 : Coordination et partage des travaux lors de la CIH et tenue de comités de suivi trimestriels sur l'évolution des situations

Axe 2

- 3 : structuration ou renforcement de cellules similaires au CLH2I
- 4 : organisation d'ateliers de travail sur les actions de sensibilisation et de prévention à mettre en œuvre
- 5 : réalisation des documents supports et actions de diffusion

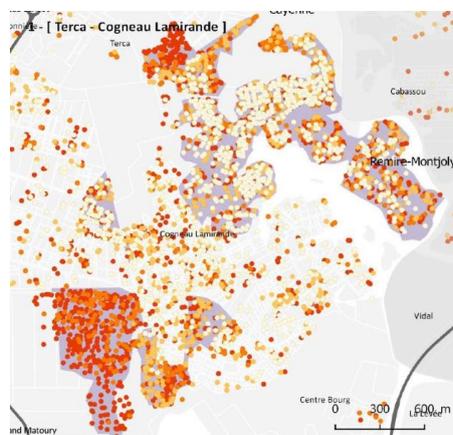
- Renforcement de l'information des ménages quant aux possibilités de demande de logements sociaux
- Communication sur les nouveaux dispositifs d'auto construction et/ou auto réhabilitation mis en place
- Sensibilisation des propriétaires de foncier

Localisation de l'action

Ensemble de la CACL



Exemple de repérage de l'habitat spontané et croisement avec la localisation des zones potentiellement insalubres (Audeg, 2018) :



Légende

- Cadastre
- Réseau viarie primaire
- Zones potentiellement insalubres

Bâti spontané

- présent en 2001
- présent en 2005
- présent en 2011
- présent en 2015



Pilotage et partenariats



Pilotes de l'action : CACL et communes

Les co-financeurs : DEAL, DJSCS

Les autres partenaires : CCAS, travailleurs sociaux de la CTG

Instances :

- CIH
- Comités de suivi trimestriels

Moyens humains et financiers



Suivi et gouvernance :

- Création d'un poste de cadre A mutualisé habitat indigne et informel, Service Planification et Habitat de la CACL (financé à 80% par la DEAL)
- Services de la DEAL / PDLHI
- Montée en compétence au sein des communes et renforcement des cellules existantes ou mutualisation partielle à l'échelle de la CACL

Financements :

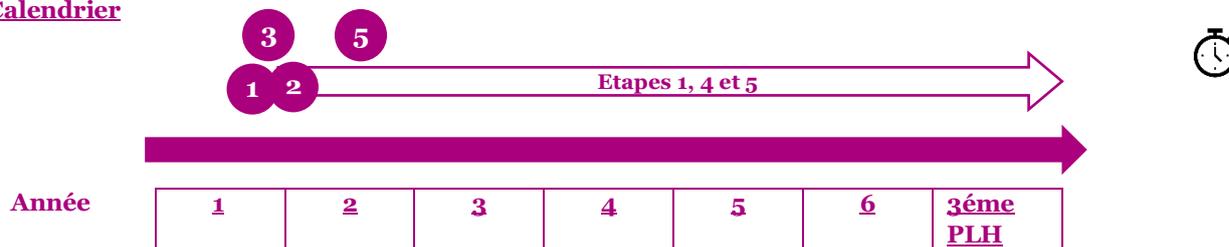
- DEAL :
 - Formulaires (réalisation et diffusion) : 1000€
 - Repérage drone : 3000€/30ha

	<ul style="list-style-type: none"> • CACL : <ul style="list-style-type: none"> • Généralisation des outils SIG (équiper et former les communes en matière de surveillance de l'habitat spontané, avec l'appui du pôle LCI) : 3500€/commune, soit 21000 € (ponctuel) • Actions de sensibilisation : budget global communication du PLH (montant financier imputé à l'action 1)
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <p>Aucune</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Fréquence et régularité des actions de repérage et de recensement • Fréquence et régularité des temps de restitution et de partage de l'information • Mise en œuvre effective des actions de sensibilisation
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <p>Rapport d'étude « urbanisation spontanée » (2001 – 2006 – 2011 – 2015), AUDeG – Novembre 2018 Cartographie de localisation des situations d'habitat insalubre, CACL – Octobre 2017 Etude du Comité Technique Départemental « résorption de l'habitat insalubre » - 2015 Diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, DEAL / CTF / DJSCS – 2015 « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Renaud Colombier, Bérangère Deluc, Virginie Rachmuhl et Clarisse Piantoni, Territoire en mouvement, 36 – 2017</p>	

AXE 3 - PREVENIR ET TRAITER LES DIFFERENTES FORMES D'HABITAT SPONTANE	
Fiche action 12 – Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés	Action prioritaire
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Loi du 23 juin 2011, dite Loi « Letchimy » Article 11-1 (créé par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 197) <i>I.- A Mayotte et en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel [...] procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation [...]</i> <i>Un rapport motivé établi par les services chargés de l'hygiène et de la sécurité placés sous l'autorité du représentant de l'Etat dans le département et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant sont annexés à l'arrêté [...].</i></p> <p>Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU Titre 1^{er} Article 4</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • Un phénomène important d'habitat spontané (en 2015, selon le dernier millésime de recensement de l'Audeg, 23 147 constructions spontanées sur le territoire de la CACL, soit 42% du bâti total), en forte croissance (+7,4% / an entre 2011 et 2015), venant répondre en partie au déficit important de logements sur le territoire (notamment très sociaux). • Un phénomène aux conséquences importantes sur le territoire de la CACL, et notamment la mise en danger des populations dans les zones exposées aux risques notamment naturels, présentant des contraintes d'urgence du relogement. • Des quartiers d'habitat spontané d'accueil de ménages : <ul style="list-style-type: none"> • aux ressources jugées trop modestes pour entrer dans le logement social • en situation administrative irrégulière sur le territoire : déboutés de la demande d'asile, en demande de régularisation, avec des titres de courte durée ou en recours contre une décision d'obligation de quitter le territoire français. <i>Tout candidat au logement social devant être de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement en France un principe inconditionnel d'accueil rappelé par le conseil constitutionnel.</i> • L'un des principaux freins à l'intervention sur le parc spontané par les acteurs locaux est le manque de solutions alternatives : <ul style="list-style-type: none"> • avec peu de solutions d'hébergement d'urgence des occupants pour faciliter leur évacuation, soit 298 places à l'échelle de la Guyane (<i>source DJSCS</i>) : <ul style="list-style-type: none"> • 81 places en CHRS • 67 places en hébergement d'urgence ou en « nuitées hôtelières/équivalent place » financés par la DJSCS • 150 places sur un dispositif spécifique dédiés aux demandeurs d'asile • et une insuffisance de solutions de relogements temporaires (ou pérennes) : <ul style="list-style-type: none"> • 39 logements en pensions de famille (maison-relais, résidence accueil) • 55 logements en résidences sociales • 105 logements en intermédiation locative • Le développement de solutions innovantes est en cours de réflexion : <ul style="list-style-type: none"> • Projet d'hébergement modulaire dans des conteneurs
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmenter l'offre de logement tiroir et/ou destinés aux relogements des publics concernés par les évacuations • Engager une politique coordonnée entre les communes de la CACL et les partenaires des politiques d'hébergement et de relogement • Apporter des solutions d'hébergement aux personnes aux droits incomplets 	
<p>Les conditions de réussites </p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place de moyens supplémentaires pour la production d'une offre de relogement • Penser la politique de relogement et d'hébergement à une échelle intercommunale • Améliorer la connaissance des publics (enjeu de décohabitation, ressources disponibles, taille des ménages, etc.) pour adapter les réponses aux besoins de relogement • Veillez à une bonne coordination entre les acteurs aux rôles complémentaires (structure d'accueil, travailleurs sociaux, MOUS, ville, bailleurs sociaux) • Coordination avec les travaux du PDALHPD • Aller le plus possible vers des solutions pérennes de relogement 	
<p>Lien avec d'autres actions du PLH </p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 13 – Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie • Action 17 – Contribuer au développement de l'offre en hébergement et au renforcement de l'accompagnement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement 	

- **Action 18** – Favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome et, renforcer l'accès et le maintien dans le logement

Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre

Axe 1 - Mise en place d'une ingénierie dédiée au relogement ou l'hébergement des personnes expulsées :

- **Organisation de l'accompagnement des ménages :**
 1. Structuration d'une MOUS intercommunale
 2. En amont des expulsions : organisation d'enquêtes sociales pour identifier les besoins des familles (amélioration de la connaissance des publics à reloger) par la MOUS, en lien avec les CCAS et la DJSCS
 3. Définition d'un plan de relogement et orientation des publics vers des solutions adaptées
 4. Intervention de la MOUS pour la prise en charge de l'accompagnement des familles pendant le déménagement, en lien avec les CCAS (signature de contrats d'accompagnement)
 5. Organiser une sensibilisation des ménages sur le rôle des logements temporaires
- **Structurer et rendre lisible le réseau et des acteurs de l'hébergement** (cf. Action 17), via :
 - Réaliser une cartographie des acteurs et de l'offre d'hébergement disponible sur le territoire
 - Mettre en place un processus / protocole d'organisation opérationnelle de mobilisation rapide de l'offre existante, et organiser la coordination entre les gérants du Samu social et les bailleurs sociaux
- **Rédaction, signature et application d'une charte de relogement** dans le cadre des NPNRU (de Cayenne et Matoury)

Axe 2 - Accroître les solutions de relogement ou d'hébergement :

- **Augmenter le stock de logements tiroirs** destinés à accueillir temporairement les personnes expulsées de leurs logements :
 - Volume : 100 logements tiroirs
 - Localisation : à proximité des bassins d'emplois et du réseau de transport en commun, sur un foncier communal ou d'Etat
 - Segments :
 - Produire une offre de relogement adaptée aux profils socio-économiques des ménages à reloger en matière de typologies (grands/petits logements) et de niveaux de loyers
 - Proposer des logements tiroirs en construction légère (type bungalow) répondant aux évacuations d'urgence avec un volume important de ménages
 - Montage d'un partenariat avec les bailleurs sociaux et les AIVS pour la création de logements tiroirs supplémentaires
 - AIVS : mobilisation de l'intermédiation locative pour le relogement temporaire des ménages
 - Mise en place d'une commission spécifique d'attributions élargie
 - Signature :
 - d'un contrat d'accompagnement fixé au CCAS
 - d'un bail temporaire signé avec les locataires

Calendrier

1 : Mise en place d'une MOUS intercommunale et fléchage des interventions, et suivi dans le cadre du CIH et des comités de pilotage intercommunaux (cf. Action 13)

2 : Structuration du réseau des acteurs de l'hébergement : organisation de groupes de travail avec les partenaires, et écriture d'une « feuille de route » des acteurs de l'hébergement sur le territoire

3 : Montage d'un partenariat avec les bailleurs sociaux pour la création de logements tiroirs

4 : Développement de l'offre d'hébergement (cf. Action 17) et de l'intermédiation locative (cf. Action 18)

5 : Rédaction, signature et application d'une charte de relogement (NPNRU)

<ul style="list-style-type: none"> • Organisation de l'accompagnement en lien avec le SAMU social et l'AIVS (sur, notamment, la préparation vers l'accès au logement et le maintien dans celui-ci) • Modalités d'intervention : <ul style="list-style-type: none"> • Organisation d'une systématisation des partenariats avec les bailleurs sociaux et les organismes d'intermédiation locative sur la production d'une offre de relogement ou logements tiroirs • Mobilisation d'autres canaux de production : <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'intermédiation locative (cf. Action 18) • Développer l'offre en logements locatifs sociaux (cf. Action 6) • Pour les ménages aux droits incomplets notamment : <ul style="list-style-type: none"> • Développement de places d'hébergement temporaire : <ul style="list-style-type: none"> • via des financements DEAL/DJSCS • via la libération de places en résidence sociale (en lien avec le nouveau Plan Logement d'abord) 	
<p>Localisation de l'action </p> <p>Ensemble de la CACL Création de nouvelles structures et d'offre de logements tiroirs prioritaire sur Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury</p> 	
<p>Pilotage et partenariats </p> <p>Pilotes de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : DEAL, DJSCS, bailleurs sociaux, ANRU</p> <p>Les autres partenaires : communes, services hygiène, CCAS, acteurs de l'hébergement, travailleurs sociaux, AIVS, ADIL, ARS, CAF, etc.</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des partenaires • Articulation avec les instances NPNRU 	<p>Moyens humains et financiers </p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un poste de cadre A mutualisé habitat indigne et informel, Service Planification et Habitat de la CACL - Mise en place d'une MOUS intercommunale <p>Accompagnements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ingénierie sociale / accompagnement : mise en place de la MOUS intercommunale : 2 chargés d'opération et 1 chargé d'accompagnement social coordonnés par le coordinateur PILHI (financement à 80% par la DEAL et 20% par la CACL sur une période de 3 ans) - Prise en charge du relogement : <ul style="list-style-type: none"> - DEAL : 4 500€/ménage au titre de l'ANRU - CACL : Prise en charge du relogement d'urgence (remboursement au titre du FARU) : mise en place une enveloppe de 300 000€ à avancer en lieu et place des communes, à créditer en cas d'urgence <p>Production de l'offre de logements (cf. action 17) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financement des structures d'hébergement : - DEAL : financement des murs

	<ul style="list-style-type: none"> - DJSCS : financement du fonctionnement de la structure - Logement d'abord : environ 2200€/place - Financement des nouvelles opérations de logements tiroirs au titre du logement social (LBU)
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <p>Aucune</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place effective de la MOUS intercommunale • Nombre de places et de logements créés • Nombre de ménages accompagnés • Nombre de relogements effectifs
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <p>« Résorption de l'habitat insalubre », Comité Technique Départemental - 2015 Diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, DEAL / CTF / DJSCS – 2015 « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Renaud Colombier, Bérange Deluc, Virginie Rachmuhl et Clarisse Piantoni, Territoire en mouvement, 36 - 2017</p>	

AXE 3 - PREVENIR ET TRAITER LES DIFFERENTES FORMES D'HABITAT SPONTANE

Fiche action 13 – Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie

Action prioritaire

Références

législatives et réglementaires



Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 dite loi « Letchimy » portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, et qui définit notamment l'habitat spontané par « une occupation du foncier sans autorisation d'urbanisme et accompagné d'auto-construction ou de construction »

Contexte et enjeux pour la CACL



- En 2015, selon le dernier millésime de recensement de l'Audeg, 23 147 constructions spontanées sur le territoire de la CACL, soit 42% du bâti total. Une concentration de ces situations en volume dans les communes de Matoury (7201) et Macouria (4986), et en proportion dans les communes de Montsinéry-Tonnégrande (80%), Roura (69%), Macouria (60%) et Matoury (52%).
- Un **phénomène important d'habitat spontané, en forte croissance** (+7,4% / an entre 2011 et 2015), venant répondre en partie au déficit important de logements sur le territoire (notamment très sociaux).
- Un phénomène qui revêt des **formes diverses** (Audeg, 2018) :
 - Développement en milieu urbain, périurbain ou rural
 - Aux densités variables (du bâti diffus et clairsemé au bâti dense et structuré)
 - Etabli sur des secteurs constructibles ou non au regard des documents d'urbanisme et des plans de préventions des risques
 - Des constructions de qualité variable : une partie relevant de situations d'habitat indigne
 - Des profils d'occupants variables également en termes de situations professionnelles, de revenus, de situations administratives, etc.
- Un phénomène aux **conséquences importantes** sur le territoire de la CACL : étalement urbain, mitage des zones naturelles, mise en danger des populations dans les zones exposées aux risques notamment naturels, manque à gagner pour la fiscalité locale et coûts de rattrapage, ségrégation socio-spatiale, etc.
- Des services et dispositifs destinés à **l'observation du phénomène de plus en plus structurés**, lancés par l'Audeg et l'Etat (au travers du Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites).
- Une **chaîne de répression des infractions non satisfaisante**, avec moins de 100 PV dressés par an par la police de l'urbanisme sur le territoire de la CACL (source : pôle LCI).
- Une mobilisation des opérations de RHI pour permettre en partie les régularisations. Des opérations en cours de finalisation mais aucune nouvelle opération programmée. **Un bilan mitigé au regard des investissements engagés** (délais de réalisation des opérations, etc..) et d'une mobilisation décroissante des financements LBU sur ces opérations.

Les objectifs de l'action

- Engager une politique coordonnée entre les communes de la CACL de traitement de l'habitat spontané, en articulation avec le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites et le PDHALPD
- Identifier les outils et procédures et diversifier les modalités d'intervention afin de répondre à chaque situation (régularisation foncière, outils de maîtrise foncière, auto-réhabilitation/auto-construction, lots libres réservés à l'auto construction encadrée, OFS-BRS, RHI, RHS, OGRAL, ...)
- Assurer un suivi dans la durée des situations et de leur évolution



Les conditions de réussites

- Retrouver une maîtrise foncière publique ou en partenariat avec certains acteurs privés sur l'ensemble du territoire
- Accompagner les interventions d'une politique de relogements et d'accompagnement des ménages
- Penser le traitement de l'habitat spontané à une échelle intercommunale
- Analyser les marges de manœuvre relatives au contrôle de légalité, sur les enjeux de compatibilité avec les PLU

Lien avec d'autres actions du PLH

- **Action 5** – Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire
- **Action 6** – Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements



<ul style="list-style-type: none"> • Action 10 – Repérer et prévenir l'habitat spontané • Action 11 – Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés • Action 16 – Créer une SPL dédiée au traitement de l'habitat indigne 								
<p>Calendrier</p> <p>Année</p> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>3^{ème} PLH</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH	
1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH		
<p>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</p> <p>Mettre en place un Comité de suivi du traitement de l'habitat spontané, structuré en deux instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une instance de pilotage stratégique à l'échelle intercommunale : CIH • Rôle : <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un plan d'action à l'échelle intercommunale dans le cadre des groupes de travail du PILHI : <ul style="list-style-type: none"> • Définition des périmètres prioritaires et des temporalités d'intervention (distinction des situations d'urgence) • Fléchage des opérations à mettre en place en fonction des situations, des partenaires et des enveloppes mobilisables au cas par cas • Lancement des opérations de traitement • Coordination intercommunale des opérations, et l'articulation avec les autres dispositifs (NPNRU de Cayenne et Matoury notamment) • Suivi des engagements et bilan • Membres : les pilotes de l'action (CACL, communes, DEAL) • Fréquence : semestrielle • Mettre en place une ou plusieurs instances techniques de suivi à l'échelle de chacune des opérations : <ul style="list-style-type: none"> • Rôle : Suivi technique dans la durée du projet de régularisation ou d'évacuation/relogements des ménages • Membres : les partenaires opérationnels de l'opération (services communaux, opérateurs, DEAL, MOUS, travailleurs sociaux, SPL, etc.) • Fréquence : mensuelle <p>Mettre en œuvre le traitement de l'habitat spontané :</p> <p>1. Favoriser les régularisations des constructions spontanées situées dans les zones urbaines ou à urbaniser, et en dehors des zones de prévention des risques naturels ou technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'une analyse de dureté foncière, et récupération de la maîtrise foncière par le porteur du projet (CACL, DEAL, commune) : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas de propriétés privées : via acquisitions amiables ou expropriations ? • dans le cas de propriétés publiques prévoir la définition des conditions de vente : en direct auprès des particuliers ou vente à un organisme de type OFS. • Fléchage du/des dispositif(s) à mettre en place en fonction des types de situations : <ul style="list-style-type: none"> • Régularisation liée au droit du sol : aide au dépôt de permis • Traitement de l'insalubrité : réhabilitation et/ou auto-réhabilitation des logements (OGRAL, RHI, RHS, maisons en kit avec matériaux locaux, etc.) • Régularisation des statuts d'occupation : location ou accession sociale à la propriété (BRS – paiement d'une redevance à prévoir, PSLA) en cas d'absence de titre de propriété 	<p>Calendrier</p> <p>1 : Réalisation d'une étude pré-opérationnelle de priorisation de l'intervention (sur la base du recensement de l'Audeg), et d'aide à la définition d'une stratégie intercommunale de traitement de l'habitat spontané</p> <p>2 : Installation du comité de pilotage du traitement de l'habitat spontané à l'échelle intercommunale, et priorisation des interventions (définition du plan d'actions)</p> <p>3 : Lancement des opérations du plan d'action</p> <p>4 : Suivi technique des opérations, accompagnement des ménages</p> <p>5 : Comité de pilotage stratégique intercommunal</p>							

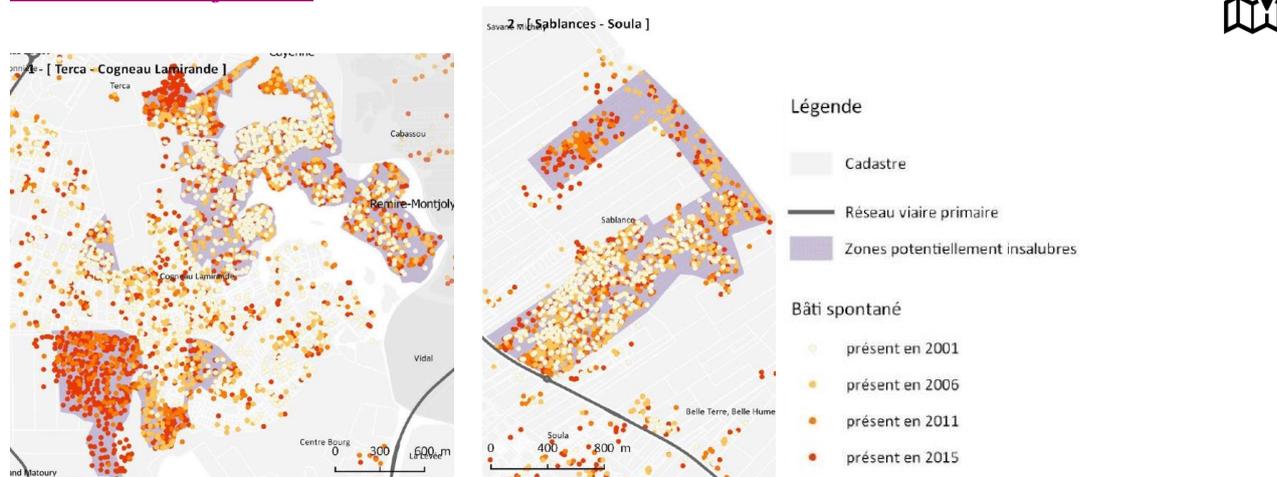
<ul style="list-style-type: none">• Accompagnement des ménages : décohabitations, démarches administratives et financières <p>2. Evacuer et remettre en état les secteurs critiques (potentiellement insalubres, et/ou situés dans des zones à risques) :</p> <ul style="list-style-type: none">• Réalisation de diagnostics sociaux et recherche de solutions de relogements durables dans la mesure du possible (attribution dans le parc social, logements tiroirs, accession sociale, etc.)• Evacuation sur arrêté préfectoral• Organisation des relogements et accompagnement des ménages par les MOUS (communales + coordination intercommunale)• Démolitions et remise en état des sites <p>3. Poursuivre jusqu'à leurs termes les actions coercitives à destination des marchands de sommeil : Par le biais du PDLHI, améliorer le chainage des interventions coercitives en travaillant sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une amélioration du repérage des propriétaires indélélicats• Une systématisation des poursuites en justice• Une amélioration du partenariat avec le Tribunal de Grande Instance afin de travailler sur :<ul style="list-style-type: none">• la réduction des délais de traitement des procédures, tout en assurant leur sécurité juridique et la pertinence sociale et technique• la rapidité et la qualité du traitement des situations (notamment bloquées ou de dossiers incomplets)	
--	--

Localisation de l'action

Ensemble de la CA CL



Exemple de repérage de l'habitat spontané et croisement avec la localisation des zones potentiellement insalubres (Audeg, 2018) :



Pilotage et partenariats

Pilotes de l'action : CACL / DEAL/DJSCS

Les co-financeurs : communes

Les autres partenaires : ANAH, les services hygiène, travailleurs sociaux, CCAS, MOUS, DDCS, bailleurs, CTG, ARS, ADIL, CAF, EPFAG, AUDeG, associations (compagnons bâtisseurs, etc.), CAUE, etc.

Instances :

- Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des partenaires
- Comité de suivi technique des opérations
- Articulation avec les instances du Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites et le PDLHI
- Articulation avec les instances NPNRU

Moyens humains et financiers

Suivi et gouvernance :

Financement de l'étude pré-opérationnelle :

Coût total : 50 000€ HT (co financement de la DEAL à hauteur de 80% et de la CACL à hauteur de 20%)

Financement des opérations de régularisation :

- Maîtrise foncière et viabilisation (cf. action 5) : Etat, CACL, communes, OFS
- Travaux :
 - Aides ANAH mobilisables : abondement des aides ANAH (PB) pour travaux d'amélioration : 25 % du montant des travaux dans la limite de 80 000 €/logement
 - CACL : au cas par cas, à affiner en fonction des conclusions du PILHI
- Financement d'une équipe d'ingénierie technique et sociale : mise en place d'une MOUS intercommunale (montant financier imputé à l'action 12)

Financement des opérations d'évacuation et de relogements :

- Démolition : DEAL
- Ingénierie sociale / accompagnement : renforcement des services communaux et des MOUS (cf action 12)
- Prise en charge du relogement :
 - DEAL : 4 500€/ménage au titre de l'ANRU (cf action 12)
 - CACL : Prise en charge du relogement d'urgence (remboursement au titre du FARU) : mise en place une enveloppe de 300 000€ à avancer en lieu et place des communes, à créditer en cas d'urgence (cf action 12)

Incidences sur les documents d'urbanisme

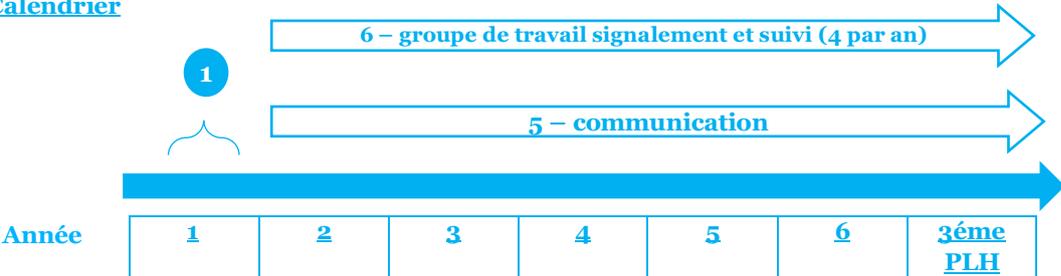
Modification éventuelle du classement des zones des PLU en cas de régularisation exceptionnelle de secteurs situés hors zones U ou AU

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en place effective du comité de suivi (lancement de l'étude, réalisation d'un plan d'action intercommunal)
- Outils d'intervention mobilisés
- Nombre d'opérations programmées, engagées, achevées
- Nombre de logements et de ménages concernés
- Nombre de comités de pilotage et de comités de suivi tenus
- Nombre d'aides sollicitées / de travaux effectués / montants moyen

<p><u>Ressources documentaires</u></p> <p>Rapport d'étude « urbanisation spontanée » (2001 – 2006 – 2011 – 2015), AUDeG – Novembre 2018 Cartographie de localisation des situations d'habitat insalubre, CA CL – Octobre 2017 Etude du Comité Technique Départemental « résorption de l'habitat insalubre » - 2015 Diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, DEAL / CTF / DJSCS – 2015 « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Renaud Colombier, Bérangère Deluc, Virginie Rachmuhl et Clarisse Piantoni, Territoire en mouvement, 36 - 2017</p> 	

AXE 4 – REHABILITER LE PARC EXISTANT DANS UNE PERSPECTIVE D'AMELIORATION DURABLE DU PARC	
Fiche action 14 – Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG)	Action non obligatoire et prioritaire
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Le Programme d'Intérêt Général (définition) : Le Programme d'Intérêt Général (PIG) (R 327-1 du code de la construction et de l'habitation) est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. Le PIG traite des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier.</p> <p>L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (définition) : L'Opah (l'article L303-1 du CCH, modifié par ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14 et les programmes d'intérêt généraux par l'article R 327-du CCH Modifié par Décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2) est une offre de service mise en place pour favoriser le développement des territoires par la requalification de l'habitat privé ancien. Une Opah se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la CACL pour une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.</p> <p>L'Opération de revitalisation territoriale (ORT),(article 157 de la loi ELAN du 23 novembre 2018), vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. L'ORT confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux notamment pour favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'éligibilité au dispositif de défiscalisation « Denormandie dans l'ancien »</p> <p>Loi du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, dite « Loi Letchimy »</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • 9,9% de logements vacants au sein de la CACL • Parmi les causes de la vacance, l'indivision est un des principaux points de blocage à la remise sur le marché de biens vacants : on observe un phénomène d'abandon des logements par les héritiers au moment de la succession qui ne peuvent payer les droits et les travaux de rénovation des biens les plus anciens • Une intervention depuis 2002 sur l'habitat indigne via des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat à Cayenne a permis de financer 595 logements en 10 ans : <ul style="list-style-type: none"> - OPAH 2002-2005 : 217 logements financés pour un objectif de 235 - OPAH RU 2006- 2009, puis 2009-2011 : 378 logements financés pour un objectifs de 300 - OPAH-RU actuellement en cours à Cayenne : une OPAH Multisites 2016-2020. Elle a pour objectif de traiter 2 700 résidences principales (700 propriétaires occupants et 2 000 propriétaires bailleurs) 300 logements vacants et 70 habitations de fortune. - En complément au dispositif OPAH-RU, mobilisation de trois outils complémentaires : l'ORI, le régime de bien en état d'abandon manifeste et le bail à réhabilitation • En lien avec l'élaboration du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne, un enjeu d'avoir une meilleure connaissance des logements vacants et de remettre sur le marché des logements réhabilités.
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et repérer les logements vacants et les causes de la vacance • Identifier les secteurs les plus touchés par la vacance • Disposer d'une vision précise et quantifiée des problématiques d'indivision dans le parc privé • Permettre la résorption des logements vacants dans une démarche générale de revalorisation des centres-anciens dégradés 	
<p>Les conditions de réussites </p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les acteurs privés et sociaux pour améliorer le niveau de connaissance des situations de vacance ; 	

<ul style="list-style-type: none"> Engager avec les communes une action plus volontariste de remise sur le marché des logements vacants et expérimenter des outils coercitifs <p>Lien avec d'autres actions du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> Action 3 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne et mettre en place une équipe dédiée Action 16 : Créer une EPL dédiée au traitement de l'habitat indigne 									
<p>Calendrier</p>  <table border="1" data-bbox="199 649 1236 712"> <tr> <td>Année</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>3^{ème} PLH</td> </tr> </table>	Année	1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH	
Année	1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH		
<p>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</p> <p>1- Améliorer la connaissance et qualifier les situations de vacance</p> <ul style="list-style-type: none"> Rédiger un cahier des charges et lancer la consultation pour la réalisation d'une étude préalable sur les causes de la vacance au sein des centre bourgs (en lien avec Action cœur de ville au sein de Cayenne). La CCTP contiendra 3 volets : <ul style="list-style-type: none"> Actualiser le repérage des logements vacants Définir les causes de la vacance et les moyens à mettre en œuvre pour remettre sur le marché les logements vacants Proposer un plan d'actions priorisé et hiérarchisé de résorption de la vacance et déterminer le dispositif le plus adapté (PIG/OPAH) Intégrer les indicateurs propres à la vacance dans l'observatoire (cf action 5) : statistiques sur la vacance et cartographies à l'adresse <ul style="list-style-type: none"> Collecter les données auprès des acteurs privés et sociaux pour qualifier la vacance du parc S'appuyer sur les expériences déjà menées (ville de Cayenne : repérage et cartographie des squats ou logements susceptibles d'être squattés) <p>2- Calibrer le dispositif de lutte contre la vacance</p> <ul style="list-style-type: none"> Etudier les conditions de mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants et expérimenter cet outil Pour le centre-ville de Cayenne, articuler la lutte contre la vacance avec les démarches en cours (OPAH-RU, Action Cœur de Ville...) <p>3- Accentuer la sensibilisation des propriétaires et communiquer sur l'intermédiation locative et les évolutions de la loi Letchimy</p> <ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les propriétaires sur l'intermédiation locative, les baux à réhabilitation et l'investissement locatif dans l'ancien (Denormandie dans l'ancien). Le dispositif Denormandie dans l'ancien est un dispositif fiscal à destination des bailleurs qui achètent en centre-ville dans un secteur ORT, et qui souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans). L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme, d'avoir un parc de logements de meilleure qualité. Mettre en place une communication ciblée à destination des propriétaires répondant aux conditions de la loi Letchimy en faveur de la sortie de l'indivision <p>4- Expérimenter les outils coercitifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des groupes locaux de signalement du mal logement et de suivi des procédures coercitives associant des partenaires ayant connaissance des situations de mal logement 	<p>Calendrier</p> <p>1- Etude préalable sur les causes de la vacance (élaboration du cahier des charges, lancement de la consultation, choix d'un prestataire et réalisation de l'étude)</p> <p>2- Communication en faveur de l'amélioration du parc privé à destination des propriétaires</p> <p>3- groupe de travail de signalement des situations de mal logement</p>								

<ul style="list-style-type: none"> • Expérimenter l'utilisation des outils coercitifs dans les situations de blocage trop importantes pour garantir la remobilisation des logements : <ul style="list-style-type: none"> ○ Procédure d'injonction aux travaux (arrêté de péril, arrêté d'insalubrité rémédiable) ○ Procédure d'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique 	
<p>Localisation de l'action Ensemble de la CACL</p>	 
<p>Pilotage et partenariats </p> <p>Pilotes de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : ANAH</p> <p>Les autres partenaires : Communes, ADIL, AIVS, acteurs sociaux</p> <p>Instances : Groupes locaux de signalement des situations de mal logement</p>	<p>Moyens humains et financiers </p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CACL : suivi du PLH et de la politique locale de l'habitat <p>Etude préalable sur les causes de la vacance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etude préalable : 30 000 € HT <p>Communication :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une communication à destination des propriétaires sur les aides disponibles et les modalités de sortie de l'indivision : budget communication général du PLH (cf fiche-action n°1)
<p>Incidences sur les documents d'urbanisme </p> <p>Aucune</p>	<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation </p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'étude sur les causes de la vacance (<i>source CACL</i>) • Etudier les conditions de mise en œuvre de la taxe d'habitation sur les logements vacants (<i>source CACL et mandataire de l'étude</i>) • Suivi et bilan des outils coercitifs expérimentés (<i>source communes et équipe d'animation du dispositif opérationnel</i>) • Nombre de logements vacants remis sur le marché par an (<i>source communes et équipe d'animation du dispositif opérationnel</i>)
<p>Ressources documentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir, ANAH 2019 • Etude sur la situation de l'habitat indigne en Guyane, DEAL 2019 	

AXE 4 – REHABILITER LE PARC EXISTANT DANS UNE PERSPECTIVE D'AMELIORATION DURABLE DU PARC																	
Fiche action 15 – Réhabiliter le parc social existant dans une démarche de développement durable tout en maîtrisant les niveaux de loyers	Action non obligatoire																
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Décret du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation en Guyane</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements récents (41% du parc locatif social mis en location après 2005, dont 13% après 2015) grâce à une forte croissance du parc social depuis 2012 au sein de la CACL. • Des réhabilitations constatées de la part des bailleurs depuis 10 ans pour l'amélioration de la qualité des logements (réhabilitations intérieures, résidentialisations notamment dans le cadre du PDRU de Cayenne, mais un climat équatorial qui nécessite des réhabilitations régulières • Des enjeux prégnants de réhabilitation à court terme du parc social le plus ancien (plus de 30 ans) situé principalement à Cayenne. • Afin de réduire les charges et d'améliorer les qualités énergétiques des logements favoriser des réhabilitations ambitieuses dans une démarche de transition écologique et de maîtrise des niveaux de loyers • Des difficultés lors des réhabilitations constatées par les bailleurs sociaux en raison de fréquentes extensions non autorisées et non sanctionnées, entraînant des surcoûts ou l'impossibilité de réaliser les travaux programmés • Une étude de la précarité énergétique en Guyane (logement et mobilité) est actuellement menée par l'ADEME. Elle vise à qualifier cette précarité et à proposer des pistes pour les politiques publiques et des outils de suivi. 																
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte le label Ecodom+ dans les projets de réhabilitation des logements locatifs sociaux • Systématiser les échanges entre opérateurs sociaux et collectivité concernant leurs stratégies de gestion patrimoniale • Encourager les opérations de réhabilitation du parc social • Mettre en œuvre des outils permettant à l'agglomération de suivre l'avancée des projets programmés par les bailleurs 																	
<p>Les conditions de réussite </p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le partenariat entre la CACL et les bailleurs sociaux, dès la phase d'étude des opérations • Assurer la coordination entre les programmes de réhabilitation des bailleurs sociaux et les projets urbains du territoire • Favoriser la bonne appropriation par les locataires des logements requalifiés 																	
<p>Lien avec d'autres actions du PLH </p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 4 : Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants (observatoires Habitat et foncier de l'AUDEG) • Action 10 : Dans une démarche de ville durable, faciliter le développement des constructions écologiques à un coût maîtrisé. 																	
<p>Calendrier </p> <div style="text-align: center;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Année</th> <th style="width: 12.5%;">1</th> <th style="width: 12.5%;">2</th> <th style="width: 12.5%;">3</th> <th style="width: 12.5%;">4</th> <th style="width: 12.5%;">5</th> <th style="width: 12.5%;">6</th> <th style="width: 12.5%;">3ème PLH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Année	1	2	3	4	5	6	3ème PLH								
Année	1	2	3	4	5	6	3ème PLH										

<p><u>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</u> </p> <p>Définir les principes de la réhabilitation durable des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la prise en compte du label Ecodom+ (adaptation du label THPE national au contexte climatique guyanais, il reprend les grands principes du bioclimatisme et permet d'obtenir un logement confortable pour une dépense énergétique réduite) dans les projets de réhabilitation des bailleurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - Organiser une réunion de travail avec l'ADEME, la CTG, les bailleurs sociaux et la CACL sur les modalités de prise en compte du label Ecodom+ dans les projets de réhabilitation, et favoriser la maîtrise de la consommation énergétique des logements par le biais d'un traitement thermique approfondi du bâtiment. - Créer un référentiel réhabilitation du label ECODOM+ • Envisager la création d'une aide financière des projets de réhabilitation obtenant le label EcoDOM+ : <ul style="list-style-type: none"> - Définir les modalités de l'aide financière <p>Accroître les partenariats entre l'agglomération et les opérateurs sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de séances de travail partenarial entre la CACL et les bailleurs sur les projets de réhabilitation à venir • Inciter les opérateurs sociaux à transmettre à l'agglomération les orientations de leur PSP • Participation de la CACL aux commissions d'attribution de logements • Accompagner les bailleurs sociaux dans leurs opérations de réhabilitation par le recours à des opérations d'aménagement (plan urbain partenarial, opération de revitalisation des territoires, OPAH, ...) <ul style="list-style-type: none"> ○ Réhabilitation de la cité Zéphyr à Cayenne, etc... <p>Améliorer le niveau de connaissance des opérations de réhabilitation effectuées/ à venir sur l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir et harmoniser un outil de calcul du taux d'effort supportable pour connaître les augmentations de loyers pouvant participer aux réhabilitations et les coûts restants à financer • Assurer un suivi régulier des projets de réhabilitation sur l'agglomération lors des réunions de suivi du PLH et lors de réunions bilatérales avec les bailleurs <ul style="list-style-type: none"> • Réhabilitation prévue par la SIGUY du Foyer Galmot (réhabilitation de 36 LLTS+ extension de 38 LLTS), de la Résidence Pasteur (25 LLTS) à Cayenne • Intégrer les indicateurs de précarité énergétique, de confort et d'adaptation des logements à l'observatoire de l'habitat 	<p><u>Calendrier</u> </p> <p>1 : Organiser une réunion de travail avec l'ADEME, la CTG, les opérateurs sociaux pour la prise en compte du label Ecodom+ et définir les principes de réhabilitation durable des logements</p> <p>2 : Créer un référentiel réhabilitation du label ECODOM+</p> <p>3 : Définir un outil de calcul du taux d'effort supportable pour connaître les augmentations de loyers pouvant participer aux réhabilitations et les coûts restants à financer</p> <p>4 : suivi annuel des réhabilitations réalisées et à venir (réunion bilatérale CACL-opérateurs sociaux)</p>
<p><u>Localisation de l'action</u></p>	

Ensemble de la CACL	
	
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p> <p>Pilotes de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : DEAL</p> <p>Les autres partenaires : Opérateurs sociaux, communes, ADEME, CTG, AQUAA</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion de travail de définition des modalités de la prise en compte du label Ecodom+ dans les réhabilitations • Réunions de suivi avec les opérateurs sociaux 	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivi des travaux de réhabilitation par la CACL en charge du suivi du PLH et de la politique locale de l'habitat <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financement des réhabilitations via la LBU
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p> <p>Aucune</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition des modalités de prise en compte du label ECODOM+ dans les réhabilitations (source CACL) • Décliner via un référentiel spécifique le label ECODOM+ pour les réhabilitations (source CACL) • Nombre de projets de réhabilitations réalisés (source opérateurs sociaux) • Nature des réhabilitations (programmation travaux) - (source opérateurs sociaux) • Impact des travaux sur les charges des locataires (source opérateurs sociaux) • Réalisation effective des réunions de suivi CACL – opérateurs sociaux (source opérateurs sociaux)

Ressources documentaires



- Atlas 2017 du parc social de Guyane, Audeg
- Guide de prescriptions techniques pour la performance énergétique des bâtiments en milieu amazonien, ADEME
- Etude de la précarité énergétique en Guyane (logement et mobilité), ADEME, en cours d'élaboration

Ressources documentaires

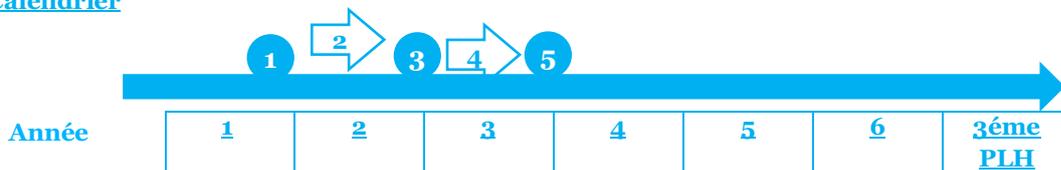


- Atlas 2017 du parc social de Guyane, Audeg
- Guide de prescriptions techniques pour la performance énergétique des bâtiments en milieu amazonien, ADEME
- Etude de la précarité énergétique en Guyane (logement et mobilité), ADEME, en cours d'élaboration

AXE 4 – REHABILITER LE PARC EXISTANT DANS UNE PERSPECTIVE D'AMELIORATION DURABLE DU PARC	
Fiche action 16– Créer une EPL dédiée au traitement de l'habitat indigne	
Action prioritaire	
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>SEM : article L1521-1 et suivants du CGCT - A capitaux mixtes (Capital entre plus de 50 et 85 % pour les collectivités locales ou leurs groupements), la SEM créées par les collectivités locales et leurs groupements, peut agir en tous lieux et dans tous les domaines dès lors qu'il s'agit d'une activité d'intérêt général.</p> <p>SEMop : article L 1541-1 et suivants du CGCT - Objet, dans le temps comme dans le contenu limité exclusivement à la mission confiée à la collectivité. Le capital est détenu entre 34% et 85% par la collectivité. Au terme de sa mission, la SEMop est automatiquement dissoute</p> <p>SPL : article L1531-1 CGCT- Détenues à 100 % par les collectivités locales, elles permettent aux élus de piloter un large panel de missions d'intérêt général dans des conditions optimales de rapidité, de contrôle et de sécurité juridique. Considérées comme des opérateurs internes, elles sont exemptées de mise en concurrence.</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • Avec l'accroissement galopante de la population en Guyane, l'offre de logements reste très insuffisante entraînant le développement rapide d'un habitat précaire voire insalubre • L'habitat insalubre reste en progression constante en Guyane et regroupe différentes situations (l'habitat potentiellement insalubre diffus en zone urbaine, l'habitat spontané péri-urbain dense ou en poche et l'habitat spontané en urbain dense) • Lors du recensement de l'habitat potentiellement insalubre de Guyane, 10 000 logements ont été identifiés, soit environ 50 000 habitants concernés (20% de la population guyanaise), dont 6 000 logements sur le territoire de la CACL. • Bien que présentant des situations diverses, les logements potentiellement indignes sont pour la plupart, anciens et non raccordés aux réseaux de voirie, électricité, eau et assainissement. • Une concentration du phénomène d'indignité des logements dans les communes de Cayenne et Matoury. • Selon « le diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane » réalisé en 2015 par la DEAL, la CTG et la DJSCS, la population précaire se concentre dans le parc potentiellement indigne : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des familles majoritairement étrangères, en situation régulière, irrégulière ou à droits incomplets ▪ Des familles à revenus modestes (minima sociaux) ou précaires (jobs dans le secteur informel) ▪ Des grandes familles précaires (familles monoparentales, grandes fratries...)
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluer la pertinence de la mise en place d'une EPL dans le cadre du traitement de l'habitat indigne • Mieux coordonner l'intervention de l'ensemble des acteurs et renforcer le partenariat, en articulation avec le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites • Affirmer le rôle de la CACL comme chef de file et tête de réseau de la politique de lutte contre l'habitat indigne sur son territoire • Lancer et mettre en œuvre les opérations et/ou dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, en lien avec la mise en place du futur PILHI 	
<p>Les conditions de réussites </p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir de manière partenariale les objectifs de la future EPL et délimiter son cadre d'intervention • Sécuriser sur le plan financier et juridique sa création, par une étude préalable 	
<p>Lien avec d'autres actions du PLH </p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 3 : Elaborer et mettre en œuvre le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne et mettre en place une équipe dédiée • Action 11 : Repérer et prévenir l'habitat spontané • Action 12 : Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés 	

- **Action 13** : Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie
- **Action 14** : Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG)

Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre



Réaliser une étude d'opportunité et définir la forme et les statuts de l'EPL

- Elaborer le cahier des charges de l'étude d'opportunité pour évaluer les avantages et inconvénients des différentes formes juridiques de l'EPL. Le CCTP devra prévoir :
 - Une analyse des statuts
 - Une analyse de la faisabilité d'un projet de création d'EPL
 - Une analyse financière (business plan, plan de trésorerie, calibrage du capital social)
- Evaluer les atouts/faiblesses des différentes formes de l'EPL (SPL, SEM, SEMop,)
- Organiser la validation politique de la mise en place d'une EPL

Réaliser une étude de préfiguration de l'EPL

Retenir un prestataire extérieur en charge de l'étude de préfiguration de l'EPL

L'étude de préfiguration doit permettre de :

- Déterminer l'objet social
- Constituer le capital social
- Rédiger les statuts
- Organiser la gouvernance
- Définir le fonctionnement de l'EPL

Mettre en œuvre l'EPL

- Organiser la fréquence régulière des instances de l'EPL

Calendrier



1 : Rédaction du cahier des charges de l'étude d'opportunité

2 : Etude d'opportunité (6 mois)

3 : Validation politique de la forme de l'EPL

4 : Etude de préfiguration de l'EPL (6 mois)

5 : Mise en œuvre de l'EPL

Localisation de l'action

Ensemble de la CA CL



				
<p><u>Pilotage et partenariats</u></p> <p>Pilotes de l'action : CACL</p> <p>Les co-financeurs : CDC financement à 100% de l'étude d'opportunité et à 50% l'étude de préfiguration</p> <p>Les autres partenaires : communes, DEAL, PILHI,</p> <p>Instances :</p> <ul style="list-style-type: none"> Gouvernance de l'EPL 		<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> La CACL en charge du suivi du PLH et de la politique locale de l'habitat <p>Financements :</p> <ul style="list-style-type: none"> Etude d'opportunité : 50 000 € HT (financé à 100% par la CDC) Etude de préfiguration : 50 000 € HT (financé à 50% par la CDC et 50% par la CACL) Capital de l'EPL (apport de 50 000€ par la CACL) 		
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u></p> <p>Aucune</p>		<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude d'opportunité (<i>source CACL</i>) Validation politique de la mise en place d'une EPL (<i>source CACL</i>) Réalisation de l'étude de préfiguration de l'EPL (<i>source CACL</i>) Mise en place de l'EPL (<i>source CACL</i>) Résultat de l'EPL (<i>source CACL</i>) 		
<p><u>Ressources documentaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rapport d'étude urbanisation spontané, AUDEG 2018 Recensement de l'habitat potentiellement insalubre de Guyane, DEAL 2014 				

AXE 5 – DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTEE POUR REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES A TOUS LES AGES DE LA VIE	
Fiche action 17 – Contribuer au développement de l'offre en hébergement et au renforcement de l'accompagnement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement	
Action prioritaire	
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Article L345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles « Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence »</p> <p>Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)</p> <p>LOI n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale</p> <p>LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une connaissance des besoins partielle, et des situations de fragilités économique et sociale : <ul style="list-style-type: none"> • Des situations de précarité qui s'intensifient sur le territoire : précarité économique, mal logement, droits incomplets, personnes isolées, situations de ruptures, jeunes sortant de l'ASE, personnes aux troubles psychiques, expulsions locatives, etc., • Un manque de prise en charge des publics qui s'explique par une offre d'hébergement d'urgence et de solutions de relogements temporaires (ou pérennes) insuffisantes (environ 2 demandes sur 3, évaluées comme recevables, n'aboutissent pas à une prise en charge effective en Guyane - source : DJSCS) : <ul style="list-style-type: none"> • 298 places à l'échelle de la Guyane (source DJSCS, au 31/12/17) comprenant : <ul style="list-style-type: none"> • 81 places en CHR • 67 places en hébergement d'urgence ou en « nuitées hôtelières/équivalent place » financés par la DJSCS • 150 places sur un dispositif spécifique dédiés aux demandeurs d'asile • Une offre saturée, due essentiellement à : <ul style="list-style-type: none"> • Des problématiques de relais et de coordination entre le 115 et les structures d'accueil • Des sorties d'hébergement bloquées avec une pérennisation des solutions temporaires • Des problématiques de gestion des dossiers DALO <ul style="list-style-type: none"> • 86 reconnaissances pour 283 recours reçus en 2017 ; source DJSCS). • Des motifs de recours au DALO majoritairement liés à des « délais anormalement long », une « sur occupation » et un « hébergement précaire par un tiers ». L'indécence des logements étant également souvent invoquée par les requérants. • Un projet en cours de développement, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • Un Hébergement d'accueil de demandeurs d'asile (HUDA) d'environ 80/100 places géré par la Croix Rouge à Cabassou • La mise en place de nouveaux logements-tiroirs sur le territoire de la CACL (source : DJSCS) • L'existence d'un réseau d'acteur en cours de structuration <ul style="list-style-type: none"> • Maillage associatif sur le territoire pour accompagner le développement de lieux d'accueil et d'hébergement pour les personnes défavorisées, avec notamment l'organisation de permanences de l'ADIL. • Un engagement important des CCAS sur la communication auprès des publics.
<p>Les objectifs de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la production d'une offre d'hébergement  • Coordonner un véritable réseau des acteurs de l'hébergement en lien avec le SIAO • Favoriser la fluidité au sein de l'offre d'hébergement existante, et encourager les sorties d'hébergement • Créer une coordination avec les maraudes 	
<p>Les conditions de réussites </p> <ul style="list-style-type: none"> • Coordination avec les travaux entrepris dans le cadre de la CIH et du PDALHPD • La mise en place de moyens supplémentaires pour la production d'une offre d'hébergement • Améliorer la connaissance des publics • Penser la politique d'hébergement à une échelle intercommunale • Veillez à une bonne coordination entre les acteurs aux rôles complémentaires (maraude, 115, structures d'accueil) 	

<p>Lien avec d'autres actions du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 12 - Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés • Action 18 - Favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome et renforcer l'accès et le maintien dans le logement 								
<p>Calendrier</p>  <p>Année</p> <table border="1" data-bbox="368 528 1278 593"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>3^{ème} PLH</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH	
1	2	3	4	5	6	3 ^{ème} PLH		
<p>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</p> <p>1 - Développer l'offre en hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la connaissance des besoins : <ul style="list-style-type: none"> • Elaborer/actualiser l'état des lieux sur la quantification des besoins en offre d'hébergement sur le territoire, en lien avec les travaux menés dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (DEAL/DJSCS) • Intégrer les indicateurs sur l'offre de places d'hébergement (dont le taux d'équipement du territoire) à l'observatoire de l'habitat (cf. Action 4). • Pour améliorer la quantification des besoins, s'appuyer sur les données produites par le SIAO • Définir des séances d'échanges inter partenariales pour identifier et développer des projets adaptés : l'intégration de logements-relais au sein des constructions réalisées par les bailleurs sociaux, secteurs prioritaires de développement de l'offre (à proximité des bassins d'emplois et transports en commun), etc. • Accompagner la production de l'offre d'hébergement et de logement temporaire (dans le cadre des opérations de relogement) : <ul style="list-style-type: none"> • Se fixer un objectif de création 100 places d'hébergement d'urgence (CHU, CHRS, RHVS) • Accompagner en ingénierie de projet les acteurs : <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les communes dans la rédaction du cahier des charges pour les opérations ayant comme vocation de développer l'offre en structures d'hébergement adaptées et dans le choix de l'opérateur • Associer les structures sociales œuvrant pour l'hébergement lors de la définition des projets de développement d'une offre nouvelle • En appui de la DJSCS, permettre le développement du logement tiroir (en lien avec les opérations de relogements – cf. Action 12) : <ul style="list-style-type: none"> • Montage d'un partenariat avec les bailleurs sociaux et les AIVS pour la création de logements tiroirs supplémentaires • Mise en place d'une commission spécifique d'attributions élargie • Signature : <ul style="list-style-type: none"> • d'un contrat d'accompagnement fixé au CCAS • d'un bail temporaire signé avec les locataires • Organisation de l'accompagnement en lien avec le SAMU social (sur, notamment, la préparation vers l'accès au logement et le maintien dans celui-ci) <p>2 - Favoriser l'accès à l'offre d'hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structurer et rendre lisible le réseau des acteurs de l'hébergement sur le territoire, via : <ul style="list-style-type: none"> • L'organisation de groupes d'échange sur le renforcement du SIAO pour resserrer les liens entre le 115 ou les maraudes et les structures d'accueil • La mise en place et la systématisation de process d'intervention et de communication entre les acteurs : via l'écriture d'une « feuille de route » de 	<p>Calendrier</p>  <p>1 : Structuration du réseau des acteurs de l'hébergement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • organisation séances d'échanges régulières avec les partenaires sur les besoins et mobilisation de nouveaux partenariats • écriture d'une « feuille de route » des acteurs de l'hébergement sur le territoire <p>2 : Rédaction des cahiers des charges, avec les communes, en vue de développer l'offre en structures adaptées</p> <p>3 : Approbation et suivi du PDALHPD</p> <p>4 : Orchestrer et suivre dans la durée (bilan annuel) les projets via les comités technique et de pilotage de la CACL / Bilan annuel de la production / Réalisation des commissions de suivi des projets</p> <p>5 : campagne de communication sur l'accès au logement</p>							

<p>mobilisation rapide de l'offre existante, et de coordination entre les acteurs, notamment les gérants du Samu social et les bailleurs sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Envisager une avance de la prise en charge du relogement d'urgence par la CACL <p>3 - Favoriser les sorties d'hébergement et l'accès à un logement pérenne (cf. Action 18)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'accompagnement des personnes fragilisées en améliorant l'articulation entre les dispositifs d'accès (Fonds de Solidarité Logement (FSL), dispositifs d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), attribution de logements, etc.) et l'offre adaptée et mieux communiquer sur ces dispositifs. • Développer les actions en matière de prévention des impayés (apprentissage de la gestion d'un budget, préparation au maintien dans un logement, etc.) 	
<p>Localisation de l'action Ensemble de la CACL</p> 	
<p>Pilotage et partenariats</p> <p>Pilotes de l'action : CACL/DEAL/DJSCS</p> <p>Les co-financeurs : Communes, CTG, bailleurs sociaux, CAF, ARS</p> <p>Les autres partenaires opérateurs sociaux, associations, 115, gestionnaires de structures, AIVS, etc.</p>	<p>Moyens humains et financiers</p> <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etat/SIAO <p>Financement des structures/places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etat (DEAL/DJSCS) : 100 places <ul style="list-style-type: none"> - DEAL : financement des murs - DLSCS : financement du fonctionnement de la structure <p>Gestion des structures et de l'accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DJSCS
<p>Incidences sur les documents d'urbanisme</p> <p>Aucune</p>	<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution des publics précaires et prioritaires au sein du territoire et analyse de leurs besoins en hébergement ou logements • Nombre de logements produits à destination des ménages défavorisés (en lien avec la DJSCS) • Nombre de places créées en hébergement d'urgence, le cas échéant • Evolution du taux d'équipement en places d'hébergement à la CACL • Nombre de ménages accompagnés vers un logement autonome • Mobilisation des dispositifs d'accompagnement dans et vers le logement (nombre de ménages accompagnés)

Ressources documentaires



Diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, DEAL / CTF / DJSCS – 2015 (en cours d'actualisation)
Guide d'accès aux droits en Guyane, Guide juridique, Ligue des droits de l'homme

AXE 5 – DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTEE POUR REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES A TOUS LES AGES DE LA VIE	
Fiche action 18 – Favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome et renforcer l'accès et le maintien dans le logement	
Action prioritaire	
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et des résidences accueil</p> <p>Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)</p> <p>Circulaire du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL </p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre d'hébergement aujourd'hui saturée sur le territoire qui s'explique par : <ul style="list-style-type: none"> • Des sorties d'hébergement bloquées dues à un manque de fluidité des parcours résidentiels, notamment dans le parc social : <ul style="list-style-type: none"> • seulement 7,2% des demandes satisfaites au sein de la CACL en 2016, • un taux de rotation faible (46% des ménages locataires du parc social occupent leurs logements depuis plus de huit ans), • des difficultés importantes à sortir du logement social pour accéder à d'autres segments de l'offre de logements sur le territoire, • des problématiques de gestion des dossiers DALO (liste d'attente et dossiers incomplets). • Un manque d'accompagnement des publics concernés et de lisibilité de l'offre disponible • Un manque de prise en charge des publics qui s'explique par une offre d'hébergement d'urgence et de solutions de logements temporaires (ou pérennes) insuffisantes (environ 2 demandes sur 3, évaluées comme recevables, n'aboutissent pas à une prise en charge effective en Guyane - source : DJSCS), soit à l'échelle de la Guyane : <ul style="list-style-type: none"> • 298 places d'hébergement d'urgence • 39 logements en pensions de famille (maison-relais, résidence accueil) • 55 logements en résidences sociales • 189 logements en intermédiation locative • Un enjeu de s'appuyer sur le travail jugé efficace du SIAO, qui, sur la totalité des places d'hébergement et la grande majorité des places en logements adaptés sont attribuées sur la base de ses préconisations. • Un maintien dans le logement parfois contraint, à cause : <ul style="list-style-type: none"> • De l'insolvabilité des ménages : en 2017, 1015 procédures d'expulsions locatives engagées (169 par des bailleurs privés et 846 par des bailleurs sociaux), pour une dette moyenne de 3212€/dossiers (source DJSCS). • De conditions d'habiter précaires : situations de sur occupation, indignité/insalubrité, etc. • Une production de logements locatifs sociaux, notamment très sociaux, comme levier majeur pour réactiver les parcours résidentiels des personnes en difficulté • Des outils et réponses alternatifs trop peu développés et mal connus sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> • L'intermédiation locative (mandat de gestion/location-sous-location) mise en place par SOLIHA AVS : <ul style="list-style-type: none"> • 105 logements dont 95% dans du parc privé (avec des propriétaires ayant déjà pu rembourser leur prêt) • Structure de la demande : une forte demande en T3 (environ 75%), puis en T4 et en T1, et quelques demandes en T5 (difficiles à satisfaire) • Freins au développement de l'IML : Des difficultés de captation du parc privé - une mobilisation du dispositif location/sous-location très compliqué (notamment en termes de garantie des impayés par l'AIVS aux bailleurs) – des difficultés à garantir le paiement du loyer en cas de vacance – des difficultés à proposer des logements aux personnes les plus fragilisées • Les autres outils : la garantie locative VISALE, le bail glissant, le bail à réhabilitation ou encore le bail à construction. • Dans le parc social :

	<ul style="list-style-type: none"> • Une mobilisation et une articulation des contingents à renforcer : en 2017, seulement 254 ménages logés sur le contingent préfectoral à l'échelle guyanaise (source : DJSCS) • Le PLAI adapté : un enjeu de définir les conditions de sa mobilisation à l'échelle de la Guyane et de la CACL <p>Zoom sur l'intermédiation locative. Ce dispositif peut prendre deux formes, complémentaires l'une de l'autre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La location / sous-location : le logement est mis en location auprès d'un opérateur agréé par le préfet (L. 365-4 du CCH) (qui est alors engagé contractuellement avec le propriétaire-bailleur), en vue de sa sous location à un ménage (via une convention d'occupation) qui payera une redevance à l'opérateur. Un accompagnement du ménage est alors organisé. Cette forme, souvent temporaire, répond au besoin de produire du logement à très bas coût pour les ménages les plus modestes et trouve son intérêt dans les secteurs aux enjeux sociaux importants. Les financeurs (Etat ou collectivités) doivent financer, outre l'accompagnement, le différentiel de loyer avec la redevance. • Le mandat de gestion : il permet à un propriétaire bailleur de louer son logement directement à un ménage en faisant appel à une Agence Immobilière à Vocation Sociale pour qu'il assure la gestion du bien. Moins coûteuse, cette forme permet aussi de garantir au locataire et au propriétaire une location de droit commun tout en assurant un accompagnement du ménage. 								
<p>Les objectifs de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la fluidité au sein de l'offre d'hébergement existante, et encourager les sorties d'hébergement • Développer les solutions alternatives d'accès à un logement autonome et soutenir le déploiement de l'intermédiation locative • Renforcer l'articulation des dispositifs d'accompagnement pour prévenir et limiter les ruptures de parcours 									
<p>Les conditions de réussites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coordination avec les travaux du PDALHPD et du PPGDID • La mise en place de moyens supplémentaires pour la production d'une offre de logements • Améliorer la connaissance des publics 									
<p>Lien avec d'autres actions du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 6 - Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements • Action 7 - Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles tout en veillant à un meilleur équilibre territorial • Action 17 - Contribuer au développement de l'offre en hébergement et au renforcement de l'accompagnement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement 									
<p>Calendrier</p>  <table border="1" data-bbox="331 1742 1241 1816"> <tr> <td>Année</td> <td><u>1</u></td> <td><u>2</u></td> <td><u>3</u></td> <td><u>4</u></td> <td><u>5</u></td> <td><u>6</u></td> <td><u>3ème PLH</u></td> </tr> </table>	Année	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>3ème PLH</u>	
Année	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>3ème PLH</u>		
<p>Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre</p> <p>1 - L'amélioration de la connaissance des besoins et des moyens mobilisables</p>	 <p>Calendrier</p> <p>1 : Structuration du réseau des acteurs et montée en compétence : organisation séances</p> 								

<ul style="list-style-type: none"> • Monter en compétence sur les dispositifs innovants en mobilisant des séances de travail et d'échange partenariales afin de : <ul style="list-style-type: none"> • renforcer le lien entre les professionnels/les structures de l'hébergement, du logement accompagné, du logement adapté et du logement autonome • améliorer la connaissance des acteurs sur les outils existants et mobilisables (baux glissants, intermédiation locative, baux glissants, VISALE, pensions de familles...) et identifier les dispositifs innovants pouvant répondre aux besoins des ménages locaux (ex : problématique du reste à charge trop important pour les ménages souhaitant accéder à l'intermédiation locative) et les projets adaptés • associer les structures sociales œuvrant pour l'accompagnement lors de la définition des projets de développement d'une offre nouvelle • Améliorer la connaissance des publics (locataires comme propriétaires) des dispositifs existants (ex : IL, dispositifs d'accompagnement, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> • Organisation de campagnes de communication confiée à l'ADIL, sur l'accès au logement au sein des structures d'hébergement, et travail de médiation en lien avec les travailleurs sociaux • Campagne de communication auprès des propriétaires sur les dispositifs d'aides existants (cf. Action 14) • Réflexion sur la mise en place d'une Maison de l'Habitat (en lien avec l'ADIL) jouant le rôle de « guichet unique » • Pour améliorer la quantification des besoins, s'appuyer sur les données produites par le SIAO 	<p>d'échanges régulières avec les partenaires</p> <p>2 : Communication et sensibilisation des publics sur les dispositifs</p> <p>3 : Subvention des aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs pour favoriser l'intermédiation locative (annuelle)</p> <p>4 : Approbation et suivi du PDALHPD</p> <p>5 : Appui à la mise en place d'une maison de l'habitat (ADIL)</p>
<p>2 - Accompagner la production de l'offre de logements accompagnés dans une action coordonnée à l'échelle de l'EPCI :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement du bail glissant dans le parc locatif social <ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les bailleurs via la mise en place d'un accompagnement spécifique et adaptée auprès des ménages • Impliquer en amont les bailleurs sur les étapes de glissement du bail (sélection et rencontre du ménage, etc.) • Prévoir la création de places/logements en logements adaptés (résidences sociales, pension de familles, maison relais, intermédiation locative, logements tiroirs) • Soutenir les dispositifs innovants en matière de logement accompagné (exemple : opérations d'habitat groupé de Rémire-Montjoly et Cayenne (colombes)), avec des degrés différenciés d'accompagnement (exemple : décrochage des mères-enfants) • Permettre le développement de l'intermédiation locative : <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les connaissances propres au développement de l'offre en intermédiation locative : <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les indicateurs de suivi de l'offre en IML à l'observatoire de l'habitat (cf. Action 4) • Assurer le suivi des ménages intégrant le dispositif • Quantifier les besoins en termes qualitatifs et quantitatifs • Réaliser un recensement des associations susceptibles de pouvoir mettre en place des dispositifs d'intermédiation locative • Soutenir le développement des agences d'intermédiation locative sur le territoire (actuellement 1 AVS sur la CACL) <ul style="list-style-type: none"> • Se fixer un objectif de création de 65 logements sur la durée du PLH en Intermédiation Locative • Mettre en place une politique de captation des logements vacants et analyser la réceptivité des propriétaires à s'impliquer dans le dispositif (cf. Action 14) 	

- Favoriser le développement de l'intermédiation locative par les propriétaires bailleurs en abondant les aides de l'ANAH (subventions + avantages fiscaux)

3 – Sous l'égide de la DJSCS et du PDALHPD, accompagner les ménages vers le logement et dans le logement, et engager une politique de prévention des expulsions

- Renforcer le rôle de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (préciser ses missions et ses ambitions)
- Elaborer, partager et suivre (annuellement) la Charte pour la prévention des expulsions avec les différents partenaires
- Renforcer l'accompagnement sur le « vivre son habitat », auprès des personnes, en s'appuyant sur et en renforçant les outils développés par les CCAS mais aussi faire le lien (avec l'AIVS par exemple, qui développe cette action dans leur accompagnement)
- Consolider le travail entre les bailleurs (conseillers sociaux, chargés de médiation s'il en existe, etc.) et les professionnels de l'accompagnement social (ex : CCAS, etc.)

Localisation de l'action

Ensemble de la CACL



Pilotage et partenariats



Pilotes de l'action : CACL et SIAO

Les co-financeurs : DEAL/DJSCS, Action Logement, CAF

Les autres partenaires : Communes, CCAS, bailleurs, opérateurs sociaux, associations, AIVS, ADIL, etc.

Moyens humains et financiers



Suivi et gouvernance :

- SIAO
- CACL

Financement de l'intermédiation locative :

- Logement d'abord : environ 2200€/place (*source : Circulaire du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord*)
- Développement de l'intermédiation locative dans le parc privé, visant également à répondre aux besoins en termes d'hébergement : cofinancement de la DJSCS à hauteur de 70%, soit 1 536 800€ et de la CACL à hauteur de 30% soit 461 040 €
- Aides ANAH (PB) pour travaux d'amélioration : 25 % du montant des travaux dans la limite de 80 000 €/logement

	<p>Aides financières pour l'accompagnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • DJSCS <p>Campagne de communication</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budget global communication CACL (montant financier imputé à l'action 1)
<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <p>Aucune</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements captés • Nombre de ménages accompagnés • Nombre de sorties d'intermédiation locative vers un logement autonome
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <p>Diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, DEAL / CTF / DJSCS – 2015 Guide d'accès aux droits en Guyane, Guide juridique, Ligue des droits de l'homme</p>	

AXE 5 – DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTEE POUR REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES A TOUS LES AGES DE LA VIE	
Action prioritaire	Fiche action 19– Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors, personnes souffrant d'un handicap physique ou psychique)
<p>Références législatives et réglementaires </p> <p>Convention Etat et UESL-Action Logement relative à la garantie VISALE à destination des jeunes de moins de 30 ans</p> <p>Article L631-12 du CCH relatif aux résidences étudiantes</p> <p>Article L.353-22 CCH : favoriser l'accès des jeunes au parc social : possibilité après une autorisation spécifique de louer des logements locatifs sociaux en priorité à des demandeurs de moins de 30 ans</p> <p>La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement : consacre notamment l'appellation "résidences autonomie" pour désigner les formules d'habitat collectif dédiées aux personnes âgées (anciennement, logements-foyers).</p> <p>Le décret du 27 mai 2016 définit la liste des prestations délivrées par ces résidences et les dépenses prises en charge par le forfait autonomie. Ce décret précise en outre les règles relatives aux publics accueillis dans les résidences autonomie ainsi que dans les EHPAD, notamment au regard de leur degré d'autonomie</p> <p>Schéma autonomie de la CTG</p>	<p>Contexte et enjeux pour la CACL</p> <p>Etudiants et jeunes actifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si l'offre en logements pour les étudiants et les jeunes travailleurs a été améliorée (des logements étudiants neufs à proximité du campus), celle-ci reste trop réduite et relativement chère, les jeunes rencontrant souvent des difficultés importantes dans l'accès au logement. Des difficultés qui s'expliquent par le manque de logements de petites typologies abordables et de structures spécifiques à leur accueil • Une offre inadaptée pour les étudiants et jeunes travailleurs : de petites typologies dans le parc privé ou social, chers et en tension • Une offre en structure adaptée limitée : <ul style="list-style-type: none"> - Résidence de Baduel-Cayenne : 170 appartements en T1 avec cuisine collective et T1 bis (2 lits) - Résidence de Troubiran-Cayenne (inaugurée en 2016) : 150 appartements en studio (kitchenette comprise) ou T1 avec cuisine collective - 240 places en FJT en 2022, dans la ZAC Hibiscus. - Au regard de la croissance démographique <p>Séniors et personnes souffrant de handicap physique ou psychique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la population au sein de la CACL est principalement jeune, on constate une augmentation des personnes âgées ces dernières années : en 2014, 8% de la population de la CACL a entre 60 et 74 ans, contre 5,8% en Guyane. Les séniors se concentrent majoritairement à Cayenne et sur l'île de Cayenne) • Cependant aujourd'hui, le segment du logement adapté reste limité. Celui-ci regroupe les pensions de familles (maison-relais, résidence accueil), pour 39 logements, les résidences sociales pour 55 logements et l'intermédiation locative pour 105 logements. • Une augmentation de la demande, qui nécessite d'améliorer la connaissance des besoins : 2 demandes sur 3, évaluées comme recevables en 2018, n'aboutissent pas à une prise en charge effective faute de place disponible
<p>Les objectifs de l'action </p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la connaissance des besoins en offre adaptée • Accompagner la production d'une offre à destination des étudiants et des jeunes travailleurs • Anticiper les besoins d'adaptation des logements au vieillissement de la population et accompagner les ménages • Favoriser les parcours résidentiels des ménages âgés/en situation de handicap physique et psychique du territoire (adaptation/maintien à domicile, logement adaptés...) • Informer sur les solutions d'aides au maintien à domicile ; • Apporter un appui à la fois financier et d'ingénierie aux ménages souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leurs logements 	
<p>Les conditions de réussite </p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre de logements adaptés aux publics spécifiques en lien avec la mise en place du PDALHPD • Renforcer le partenariat avec la CTG, l'associations et acteurs de terrains 	
<p>Lien avec d'autres actions du PLH </p>	

- **Action 6** : Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements (logements locatifs sociaux et très sociaux, logements intermédiaires, logements libres, intermédiation locative)
- **Action 14** : Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG)
- **Action 17** : Contribuer au développement de l'offre en hébergement et au renforcement de l'accompagnement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement
- **Action 18** : Favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome et, renforcer l'accès et le maintien dans le logement

Calendrier



Contenu de l'action et modalités de mise en œuvre

1 - Améliorer l'offre à destination des étudiants et des jeunes travailleurs

- **Créer les conditions favorables au développement d'une offre de foyer jeunes travailleurs au sein de la CACL Identifier le foncier mobilisable**
 - Renforcer le partenariat avec les gestionnaires de Résidences sociales - FJT pour les accompagner dans leur projet de développement
 - Suivre les projets de développement d'une nouvelle offre : 200 places en FJT prévus dans la ZAC Hibiscus
 - Prévoir un suivi de l'occupation des résidences (il pourra s'agir d'indicateurs liés aux ressources, à l'âge ou à la situation familiale des ménages)
- **Prévoir des structures relais plus intégrées de logement et d'accompagnement des jeunes précaires**
 - Améliorer la connaissance des besoins des jeunes précaires
 - Identifier les associations d'accompagnement des jeunes en situation de précarité
 - Mener des réflexions avec les acteurs de l'Habitat sur le déploiement de dispositifs alternatifs (ex : les colocations solidaires)
- **Développer des mécanismes de cautionnement, type VISALE**
 - Communiquer auprès des étudiants et des propriétaires sur le fonctionnement de la garantie VISALE (dispositif entièrement gratuit)
- **Mettre en place une communication spécifique à destination des jeunes relative à l'offre disponible à destination des étudiants et des jeunes travailleurs ainsi que sur les aides spécifiques**

Axe 2 : Développer l'offre en logement adapté pour les personnes âgées/en situation de handicap physique et psychique

- **Améliorer la connaissance des besoins**
 - Recenser l'offre à destination des personnes âgées et en situation de handicap physique ou psychique
 - Intégrer les indicateurs de suivi de l'offre à destination des personnes âgées et handicapées à l'observatoire de l'habitat (cf. Action 4) en terme qualitatif et quantitatif : évolution de la population, nombre de logements adaptés dans le parc social et privé, nombre de structures adaptées, localisation de l'offre, état du bâti, occupation des résidences séniors/handicapés,
 - Identifier le volume de structures manquantes en lien avec l'élaboration du PDLHPD et le Schéma Autonomie de la CTG
 - Recenser les projets de logements de bégainage et de logements adaptés en partenariat avec les opérateurs sociaux

Calendrier

- 1** : Recenser l'offre existante à destination des étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, en situation de handicap physique ou psychique
- 2** : Renforcer le partenariat avec les associations et gestionnaire des structures en logement adapté
- 3** : Définir et calibrer les besoins en logements adaptés, en lien avec l'élaboration du PDLHPD et mettre en place une campagne de communication auprès des propriétaires pour développer l'offre en famille d'accueil et la colocation intergénérationnelle,
- 4** : Favoriser le développement d'un FJP

<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de l'offre en logement adapté <ul style="list-style-type: none"> • En lien avec l'action 14, mobiliser les opérations de remise sur le marché des logements vacants dans le cadre du dispositif de lutte contre la vacance, pour développer une offre en logements adaptés au vieillissement et aux personnes en situation de handicap • En lien avec l'action 14, mobiliser les séances de travail partenariales identifiant les dispositifs innovants pouvant répondre aux problématiques du reste à charge trop important pour les ménages souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leurs logements, et de la difficulté de l'accès à l'aide (absence de titre de propriété etc.) (cf. Action 14) • Suivre le projet de réhabilitation et extension du Foyer Galmot par la SIGUY : réhabilitation de 36 LLTS et extension de 38 LLTS. • Communiquer et informer les particuliers sur les dispositifs d'aide existante <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une communication spécifique à destination des personnes âgées et en situation de handicap 	<p>5 : Favoriser le développement des mécanismes de cautionnement</p>
<p>Localisation de l'action Ensemble de la CACL</p>  	
<p>Pilotage et partenariats</p>  <p>Pilotes de l'action : CTG, CACL accompagne les communes dans le développement de logements à destination des publics spécifiques</p> <p>Les co-financeurs : Action logement, DJSCS, DEAL, CTG, Communes</p> <p>Les autres partenaires : PACT de Guyane, Action logement, mission locale, associations œuvrant dans le cadre de l'insertion des jeunes et pour le logement des personnes âgées ou en situation de handicap physique ou psychique.</p> <p>Instances : -</p>	<p>Moyens humains et financiers</p>  <p>Suivi et gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CACL en charge du suivi du PLH et du pilotage de la politique locale de l'habitat <p>Financement : Coût de fonctionnement du FJT : à définir</p> <p>Aide financière pour la réalisation de travaux d'adaptation de logements des personnes âgées (Propriétaires Occupants) et ou en situation de handicap :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide de la CTG

<p><u>Incidences sur les documents d'urbanisme</u> </p> <p>Aucune</p>	<p><u>Indicateurs de suivi et d'évaluation</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Recensement et suivi des projets à destination des étudiants, des jeunes, des personnes âgées, des personnes en situation de handicap (source CACL et CCAS des communes) • Répertoire des acteurs ressources (source CACL) • Nombre de mobilisation du cautionnement VISALE (source Action Logement) • Nombre de nouvelles familles d'accueil (source CACL) • Création d'un foyer jeune travailleur (source CACL et commune) • Mise en œuvre de la campagne de sensibilisation des propriétaires (source CACL) • Nombre de travaux d'adaptation des logements (mandataire de l'animation du dispositif opérationnel) • Mobilisation du parc de logements vacants pour l'adaptation des logements (mandataire de l'animation du dispositif opérationnel)
<p><u>Ressources documentaires</u> </p> <ul style="list-style-type: none"> • Répertoire des hébergements spécifiques pour les jeunes en Guyane, 2011 • Enquête sur les conditions de vie étudiantes, Audeg septembre 2018 • Rapport DJSCS, 2018 • Mieux vous loger, c'est notre mission, fédération SOLIHA, rapport d'activité 2017 • Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées, DGCS, 2017 	

TOME

4

Fiches

communales

**Programme
Local
de l'Habitat**

2020 - 2025



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL
l'agglø

Sommaire

Fiche communale – Commune de Cayenne

Fiche communale – Commune de Macouria

Fiche communale – Commune de Matoury

Fiche communale – Commune de Montsinéry-Tonnegrande

Fiche communale – Commune de Rémire-Montjoly

Fiche communale – Roura

FICHE COMMUNALE

Commune de CAYENNE

55 817 habitants en 2015

44% de la population CACL

2 360 hectares

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

CAYENNE est la ville principale de la CACL et surtout la « capitale » régionale, regroupant les fonctions métropolitaines du territoire guyanais (pôle d'emplois et administratif principal). Elle constitue également le cœur historique avec un patrimoine et des sites historiques de 1^{er} plan (centre-ville, Iles du Salut...)

C'est aussi la plus petite commune mais la plus dense :

- 23,65 hab/ha pour 0, 2 sur la CACL
- 44% des logements, 54% des logements sociaux de la CACL
- 2/3 des emplois de la CACL et 42% des emplois de la Guyane
- 3 habitants 5 habitent et travaillent à Cayenne.

Elle doit conforter sa place de capitale et porter une partie importante du développement résidentiel et économique de la CACL et de la Guyane.



DONNEES CLES

POPULATION

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE entre 1999 et 2015

+0.83%/an

→ Solde naturel
+ 2.3%/an

→ Solde migratoire
- 1,4%/an

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

21 517 ménages en 2015

→ Taille moyenne des ménages
2.6 en 2015

→ Part des -20 ans
37,8% en 2015

→ Indice de jeunesse
3.07 en 2015

→ Taux de foyers fiscaux non imposables en 2015
78%

→ Ménages dont revenus < seuil de pauvreté (558€/mois)
44%

HABITAT

PARC DE LOGEMENTS en 2015

24 900 logements

→ Taux de vacance
+ 10.4%

→ Parc <1970
+ 25%

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

21 515 résidences principales en 2015

→ Taille moyenne des logements
3.2 pièces/logt en 2015

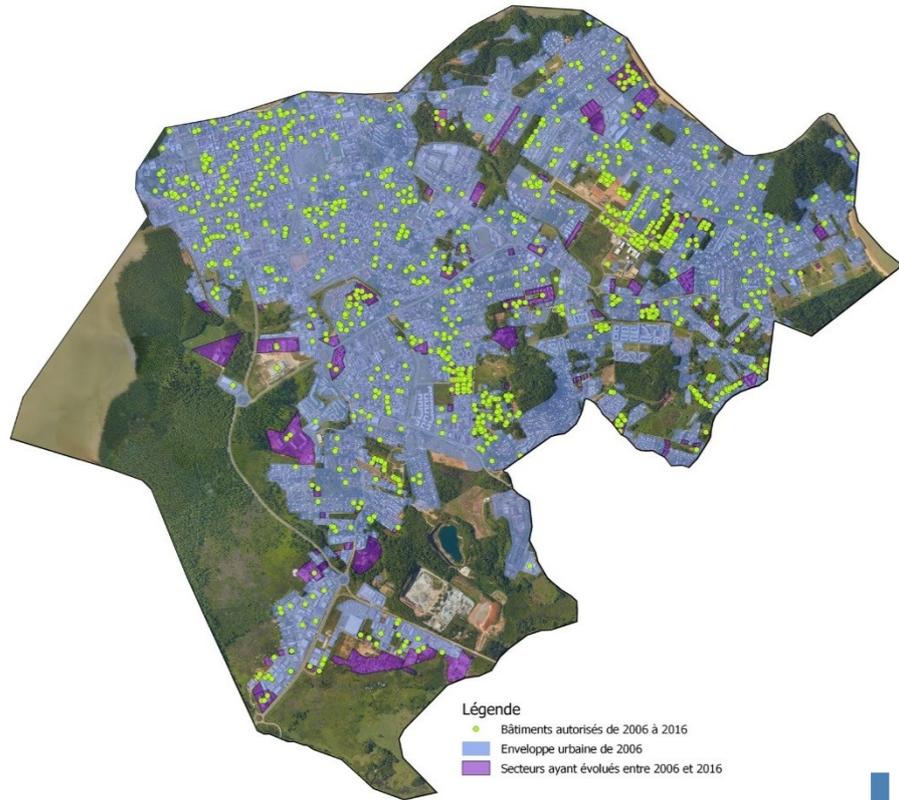
→ Part de locataires
70.4% en 2015

→ Part de collectifs
60% en 2015

→ Taux de logements sociaux (SRU) en 2015
54% des LLS de la CACL
26% Cayenne

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2007-2016

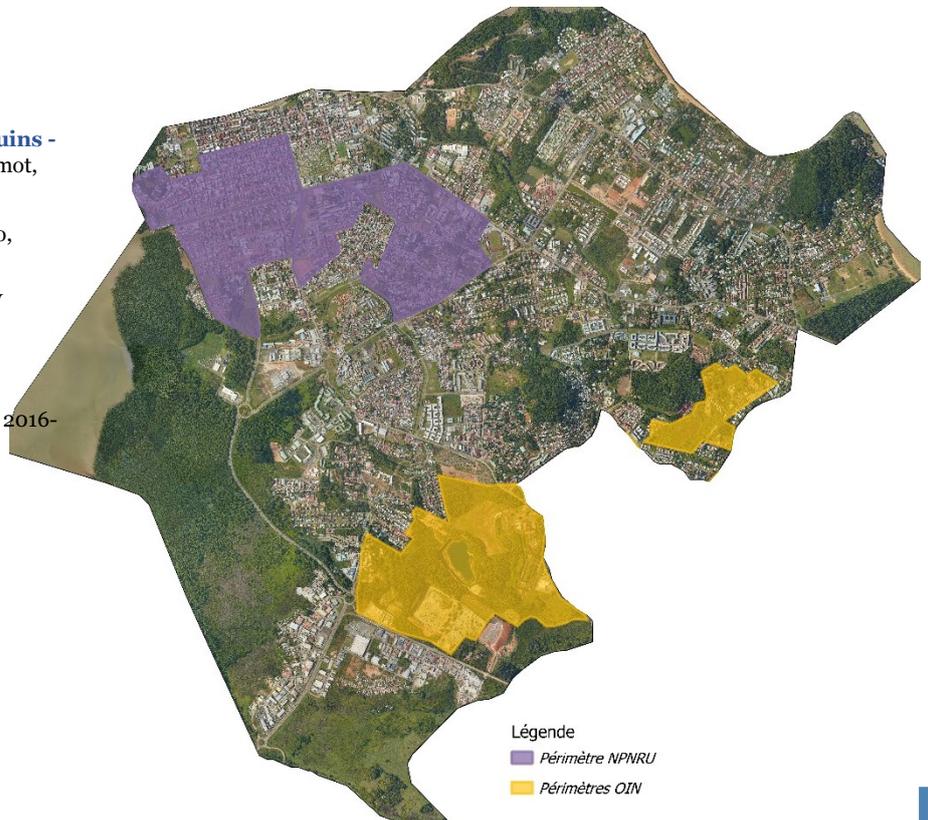
- **Evolution des surfaces urbanisées**
+ **113,2 ha** entre 2008 et 2016
- **Dynamique de production de logements**
sources : SITADEL 2007-2016
6111 logts autorisés
40% du total de la CACL
4 654 logts commencés
43% du total de la CACL
73% conçus dans le cadre d'opérations
d'ensemble ou projets d'initiative publique
(ZAC, etc.)
sources : INSEE 2010-2015
3861 logts nouveaux entre 2010 et 2015
- **Composition générale**
61% logements collectifs
9% logements individuels
30% logements en résidences spécifiques



SITES D'INTERVENTION PRIORITAIRE

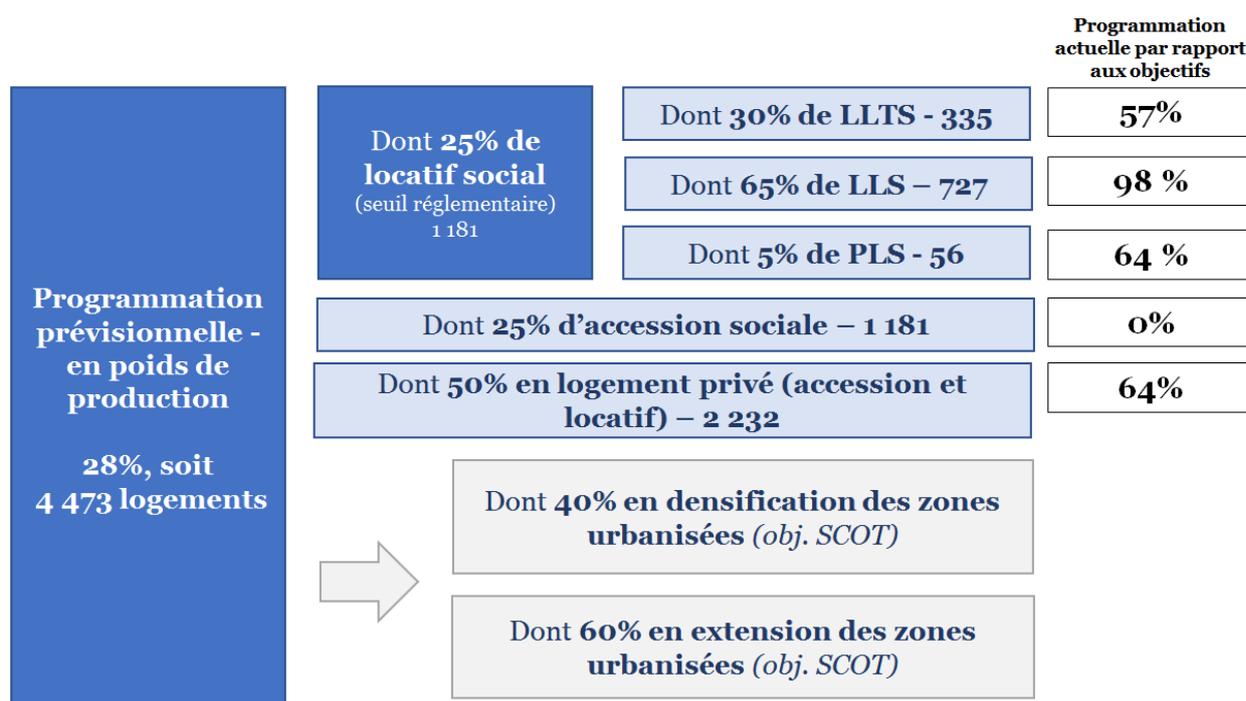
(sources : NPRU et OIN Guyane)

- **Quartiers NPNRU**
 - **Centre-Ville - Village Chinois - Ilet Malouins - Matines** qui regroupe 4 QPV (De Gaulle, Galmot, Village Chinois, Centre-Ville Marché)
 - **Mango – Brutus** qui regroupe 2 QPV (Mango, Anatole)
 - **Mirza - Medan - N'Zilla** qui regroupe 2 QPV (Mirza, Thémire)
- **2 Sites dans l'OIN de Guyane** (décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016)
 - **Palika (site n°1)**
 - **Tigre Maringouins (site n°2)**



FICHE COMMUNALE

OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH



INCIDENCE DE LA PROGRAMMATION SUR LE PLU

Prévision production annuelle logements PLH	Affichage production annuelle logements PLU opposable ou en révision		Production inscrite dans le PLU sur le temps du PLH	Potentiel mobilisable dans le PLU à vocation habitat
745 logts/an Soit 4 473 logts (2020-2026)	PLU approuvé en 2005 (révision en cours)	400 logts/an Soit 4 400 logts (2019-2030)	2400 logements Inférieur à la programmation du PLH	199 ha à vocation habitat dont : <ul style="list-style-type: none"> • 46,2 ha en zones urbaines • 48,5 ha en zones à urbaniser à court terme • 104,4 ha en zones à urbaniser à moyen/long terme <i>(source rapport de présentation)</i>

FICHE COMMUNALE

LES SITES DE PRODUCTION INTEGRES AU PLH

Localisation	Surface	Nombre de logements	Dont LLS	Echéance	Portage foncier	Critère fiabilité	PLU	
ZAC /OIN : 1703 logements								
ZAC Hibiscus	25 ha	268	268 LLS/PLS	2019-2025	Mixte (EPFAG, bailleurs, promoteurs privés..)	1	UB	
<i>Dont Toulouri (SIMKO)</i>		123	123 LLS	2019				
<i>Dont Macoupi (SIMKO)</i>		36	36 PLS					
<i>Dont Moucaya (SIMKO)</i>		43	43 LLS	2019				
<i>Dont Ti Wara (SIMKO)</i>		24	24 LLS	2019				
<i>Dont îlot 11 (SIGUY)</i>		42	42 LLS	2023				
ZAC Palika (OIN)	61 ha	490	294 LLS	2019-2025	Ville /EPFAG	3	UC, UD, N, AU	
Tigre Maringouins (OIN)	186 ha	945	567 LLS	2025	EPFAG	2	UC, UE, Nc, Nd, N, UX, 2AU	
Autres Sites / Opérations d'habitat identifiés : 1065 logements								
Raban Ouest – Cœur de Bambou (SIMKO)							Zones U	
Pointe de la Madeleine (SIMKO)		48	48 LLS					
Iris de la Madeleine (SIMKO)		40	40 LLS					
Mont Baduel (SIMKO)		294	101 LLTS 193 LLTS/LLS	2019				
Adelson (SIMKO)		49	49 LLS					
2 Monts (SIMKO)		28	28 LLS					
Suzini 4 (SIMKO)		60	60 LLS	2019				
Suzini 5 (SIMKO)		108	108 LLS	2020				
Résidence Mahury (SENSAMAR)		10	10 LLS	2021				
Avenue Ronjon (SENSAMAR)		11	11 LLS	2021				
Les Lys de Cayenne(SENSAMAR)		39	39 LLS	2023				
Jardins de Jasmin (îlot 2) (SENSAMAR)		30	30 LLS	2023				
Begonias (SIGUY)		61	61 LLS	2022				
Mandela (SIGUY)		80	80 LLS	2022				
Pasteur (SIGUY)		25	25 LLS	2021				
Lousses (SIGUY)		43	43 LLS	2023				
Persinettes 2 (SIGUY)		12	12 LLS	2023				
Vallee de Bourda (SIGUY)		50	50 LLS	2024				
Floralie (SIGUY)		30	30 LLS	2025				
Reconstruction Y Reno (SIGUY)		30	30 LLS	2025				
Zéphir n°217-224 Jules Patient (SIGUY)		10	10 LLS	2023				
Zéphir n°19-30 OCCULI Mauzole (SIGUY)		7	7 LLS	2025				
Autres zones AU ou secteurs d'OAP du PLU : 835 logements								
Secteur Raban (OAP)	13,8 ha	Env. 345				2		AUru
Anse Chaton (OAP)	2,6 ha	Env. 90				2		UC2
Mont Lucas (OAP)	15 ha	Env. 400				2 à 3		AU, AUru
Autres potentiels diffus dans les zones urbaines : 870 logements								
	Estimation n 41,4 ha	Estimation 870		2025	privé	3		

TOTAL : 4473 logements

Sur les zones AU, sont appliqués des densités variables allant de 25 logts/ha à 50 logts/ha (conformément aux tendances exprimées dans les OAP du PLU).

Sur le diffus, sont appliqués une densité brute de 30 logts/ha et un coefficient de rétention foncière de 30%.

Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :

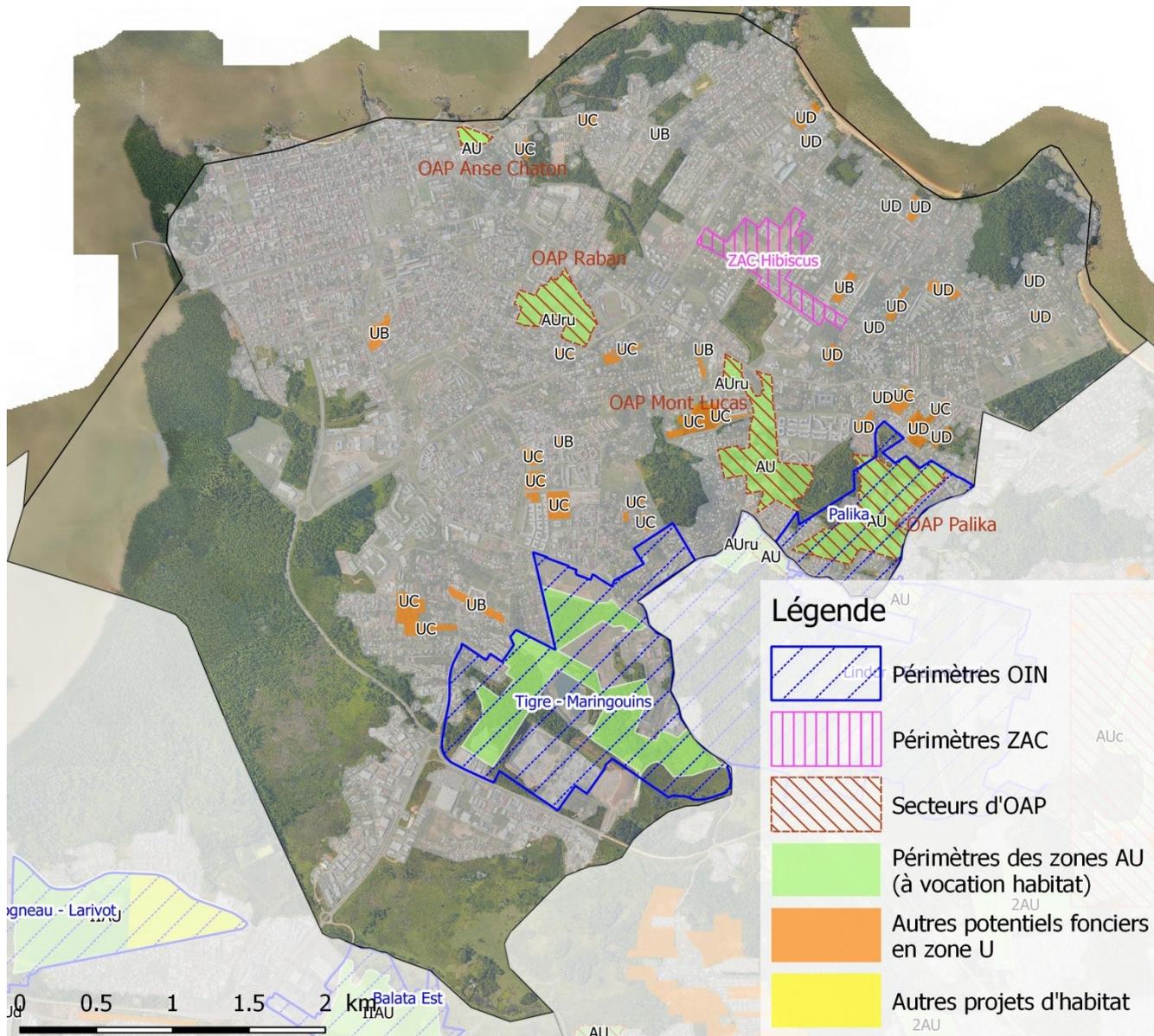
- Opération sécurisée / plus de 80% de certitude de sortie pendant le temps du PLH
- Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas
- Opération prévue mais avec fort risque de décalage

Cette classification s'appuie sur 3 critères :

- La dureté du foncier (complexité du site, procédures à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)
- L'occupation actuelle du foncier
- La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)

FICHE COMMUNALE

LOCALISATIONS DES SITES DE PRODUCTION IDENTIFIES



FICHE COMMUNALE

Commune de **MACOURIA**

11 719 habitants en 2015

9% de la population CACL

37 750 hectares



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

MACOURIA joue l'interface CACL /CCDS sur la façade littorale de la Guyane, structurée par la liaison Est-Ouest principale de Guyane, la RN1.

Soumise à une forte pression urbaine (légale ou spontanée), son essor engagé depuis quelques années avec la ZAC Soula devrait se poursuivre avec l'urbanisation en « chapelets » le long de la RN1 et du littoral guyanais, dans le cadre de 3 sites « OIN de Guyane » (Tonate, Maillard, Soula/Sablance).

Macouria doit ainsi contribuer au desserrement du « pôle capitale » de la CACL, autour de l'Ile de Cayenne, si les conditions de services de transports et de qualité de vie des habitants sont garanties.

DONNEES CLES

POPULATION

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE entre 1999 et 2015

- +5,5%/an**
- Solde naturel
+ 2.1%/an
- Solde migratoire
+ 3,4%/an

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

3 574 ménages en 2015

- Taille moyenne des ménages
3.3 en 2015
- Part des -20 ans
41,9% en 2015
- Indice de jeunesse
6,6 en 2015
- Taux de foyers fiscaux non imposables en 2015
77 %
- Ménages dont revenus < seuil de pauvreté (558€/mois)
39 %

HABITAT

PARC DE LOGEMENTS en 2015

5 262 logements

- Taux de vacance
30% en 2015
(dû à une forte mise sur le marché de logements sur Soula)
7% en 2010
- Parc <1970
2,2%

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

3 570 résidences principales en 2015

- Taille moyenne des logements
3.7 pièces/logt en 2015
- Part de locataires
34% en 2015
- Part de collectifs
11,2% en 2015
- Taux de logements sociaux (SRU) en 2016
1 757 LLS
17% des LLS de la CACL
34% des RP de la commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2007-2015

→ Evolution des surfaces urbanisées

+ **199 ha** entre 2008 et 2016

→ Dynamique de production de logements

sources : SITADEL 2007-2016

3 349 logts autorisés

22% du total de la CACL

2 151 logts commencés

20% du total de la CACL

85% conçus dans le cadre d'opérations d'ensemble ou projets d'initiative publique (ZAC, etc.)

sources : INSEE 2010-2015

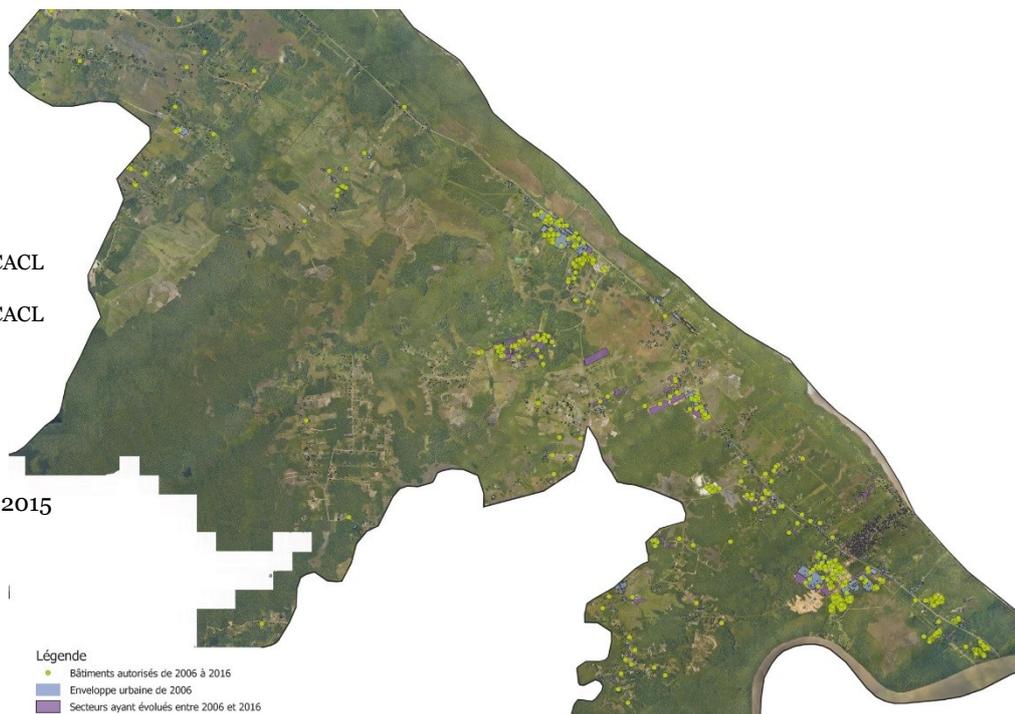
2 219 logts nouveaux entre 2010 et 2015

→ Composition générale

54% logements collectifs

40% logements individuels

6% logements en résidences spécifiques



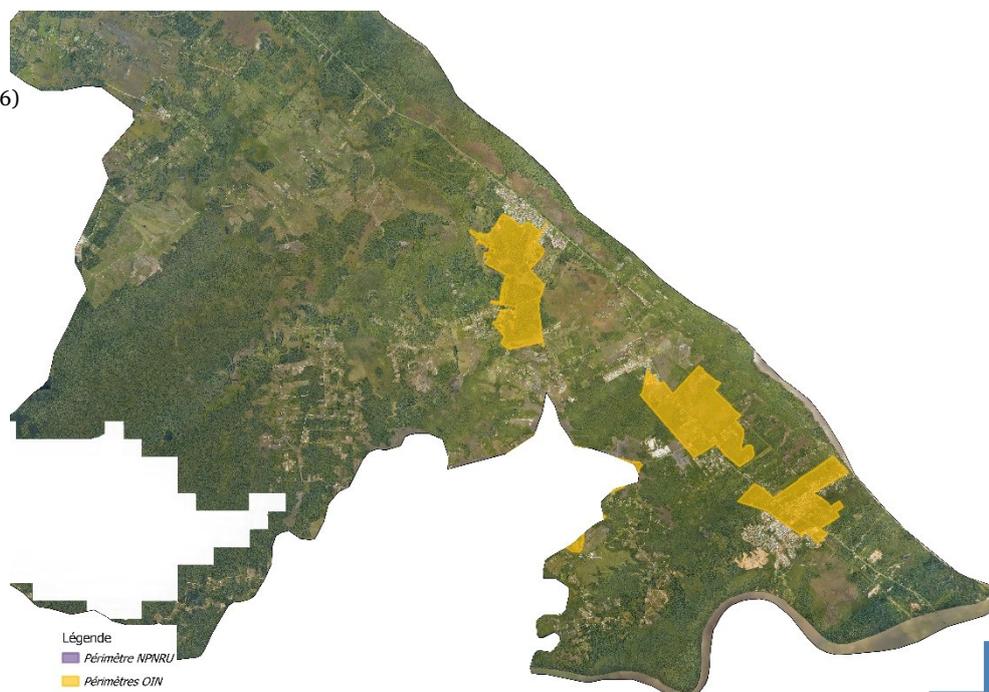
SITES D'INTERVENTION PRIORITAIRE

(sources : OIN Guyane)

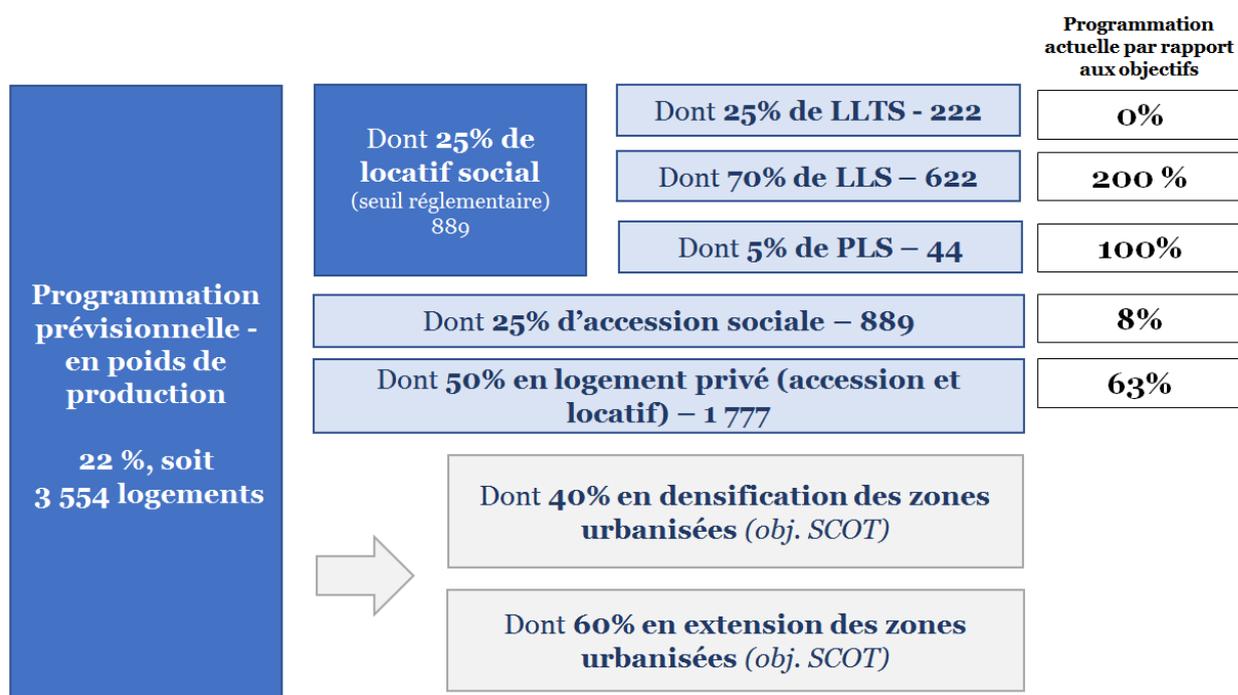
→ 3 Sites dans l'OIN de Guyane

(décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016)

- Soula /Sablance (site n°15)
- Maillard (site n°16)
- Tonate (site n°17)



OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH



INCIDENCE DE LA PROGRAMMATION SUR LE PLU

Prévision production annuelle logements PLH	Affichage production annuelle logements PLU opposable ou en révision		Production inscrite dans le PLU sur le temps du PLH	Potentiel mobilisable dans le PLU à vocation habitat
592 logts/an Soit 3554 logts (2020-2026)	PLU approuvé en 2005 (révision en cours)	350 logts/an	2100 logements Inférieur à la programmation du PLH	Maximum 300 à 450 ha selon les contraintes de constructibilité <i>(source PADD 2016)</i>

FICHE COMMUNALE

LES SITES DE PRODUCTION INTEGRES AU PLH

Localisation	Surface	Nombre de logements	Dont LLS	Echéance	Portage foncier	Critère de fiabilité	Zonage PLU
ZAC /OIN : 2533 logements							
ZAC de Soula	402 ha	1393	779 LLS/PSLA		EPFAG et bailleurs		AU, AUZ, AUI, NI
<i>Dont Cœur de Soula tranche 1</i>		60	60 LLS			3	
<i>Dont Rives de Soula tranche 2.1</i>		622	388 LLS				
<i>Dont Rives de Soula tranche 2.2</i>		684	304 LLS				
<i>Dont PSLA</i>		27	27 PSLA				
OIN SOULA (Portes de Soula) SABLANCE	181 ha	40	24 LLS	2019-2025 en partie	EPFAG	2	AU, UI, A, N
OIN TONATE	220 ha 134 ha pour habitat	200	120 LLS	À compter de 2020	EPFAG	2	UC, UD, AU, AUc, N
Sud Bourg Macouria		900	540 LLS				
Autres Sites / Opérations d'habitat identifiés : 946 logements							
Tonate Bourg (Frangipaniers)	3 ha	10	10 PSLA	En cours		1	UC
Sainte Agathe	50 ha	100	70 LLS	En cours : 164 LLS 2019-2025 – 100 logts	SEMSAMAR	2	AUe
Maillard	3 ha	66	66 LLS	En cours		1	AU
Roche Rouge (SIMKO)		91	91 LLS	En cours		2	AUd1
Roche Rouge (SIMKO)		70	70 LLS				
Roche Rouge tranche 3 (SIMKO)		72	72 LLS				
Val du Lac		61	61 LLS	2023			?
Amazone		96	96 LLS				
Zone AU ZAC Soula		380					
Autres potentiels diffus dans les zones urbaines : 75 logements							
	Environ 5 à 10 ha	75			privé	3	

TOTAL : 3554 logements

Sur les zones AU, sont appliqués des densités variables allant de 25 logts/ha à 50 logts/ha (conformément aux tendances exprimées dans les OAP du PLU).

Sur le diffus, sont appliqués une densité brute de 20 logts/ha et un coefficient de rétention foncière de 50%.

Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :

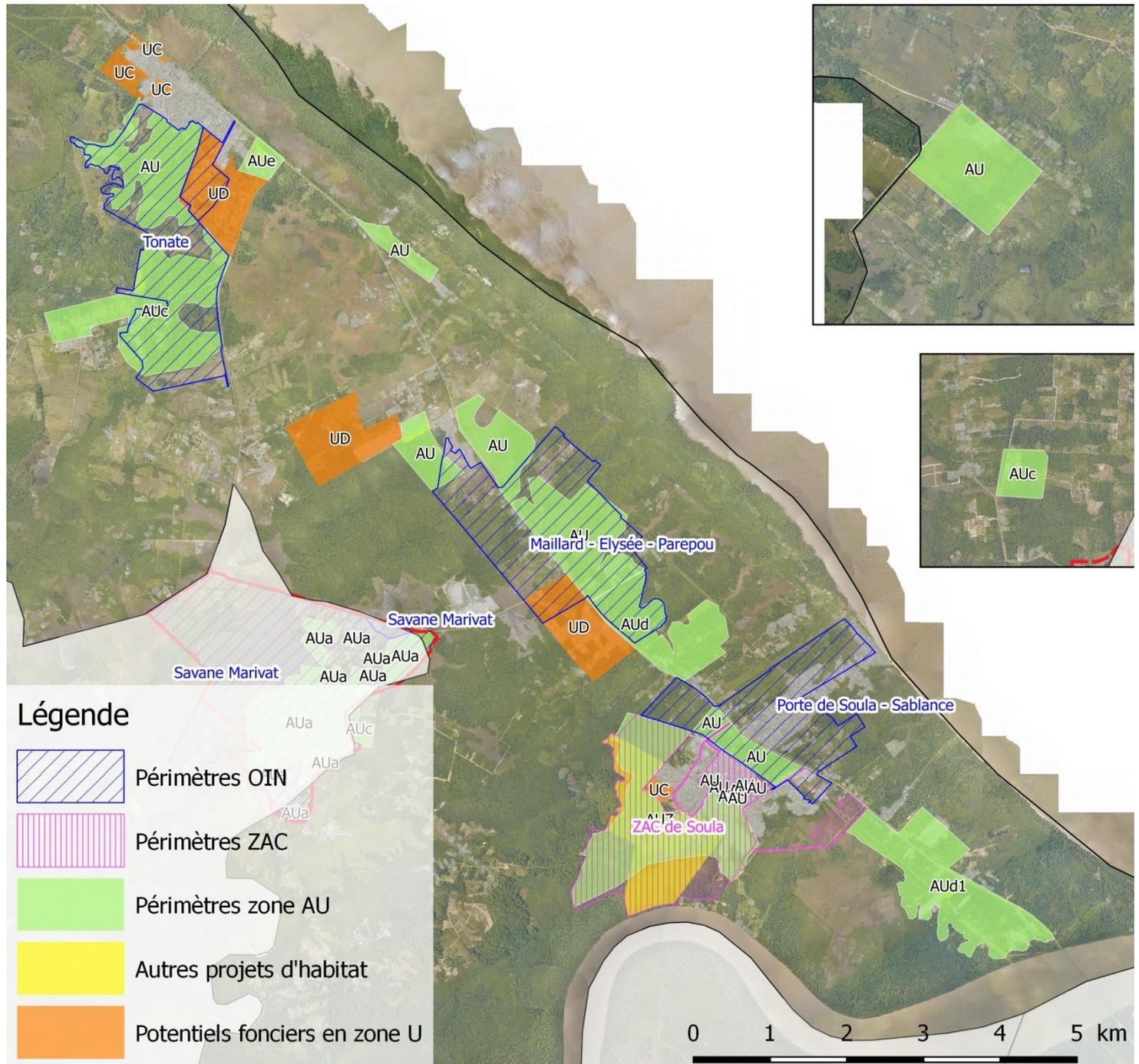
1. *Opération sécurisée / plus de 80% de certitude de sortie pendant le temps du PLH*
2. *Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas*
3. *Opération prévue mais avec fort risque de décalage*

Cette classification s'appuie sur 3 critères :

- *La dureté du foncier (complexité du site, procédures à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)*
- *L'occupation actuelle du foncier*
- *La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)*

FICHE COMMUNALE

LOCALISATIONS DES SITES DE PRODUCTION IDENTIFIES



FICHE COMMUNALE

Commune de MATOURY

32 427 habitants en 2015

25,6% de la population CACL

13 720 hectares

PRESENTATION GENERALE

MATOURY est la 3^{ème} commune intégrant, dans sa partie Nord, la polarité urbaine majeure de Guyane et l'Ile de Cayenne.

Plus largement, elle accueille aussi les principaux sites d'activités et d'emplois régionaux (Collery-Terca, Aéroport, Larivot, Fabrique Amazonienne, etc.), organisés le long des grands axes de circulation (RN1, RN2, etc.).

Elle revêt donc un potentiel important dans le développement de la CACL à l'horizon 2040, via des capacités :

- Résidentielles : sur 5 sites de l'OIN de Guyane
- Economiques : sur 4 sites de l'OIN de Guyane

Ses qualités de « Bourg périphérique » sont amenées à fortement évoluer pour intégrer le « pôle capitale » e la CACL.



DONNEES CLES

POPULATION

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE entre 1999 et 2015

+3.7%/an

→ Solde naturel
+ 2.2%/an

→ Solde migratoire
+ 1,5%/an

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION **10 098 ménages** en 2015

→ Taille moyenne des ménages
3.2 en 2015

→ Part des -20 ans
41,1% en 2015

→ Indice de jeunesse
4,3 en 2015

→ Taux de foyers fiscaux non imposables en 2015
78 %

→ Ménages dont revenus < seuil de pauvreté (558€/mois)
38 %

HABITAT

PARC DE LOGEMENTS en 2015

11 770 logements

→ Taux de vacance
11,3% en 2015

→ Parc <1970
2,4%

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS **10 096 résidences principales** en 2015

→ Taille moyenne des logements
3.6 pièces/logt en 2015

→ Part de locataires
48,1% en 2015

→ Part de collectifs
32.1% en 2015

→ Taux de logements sociaux (SRU) en 2016
1 694 LLS
16.3% des LLS de la CACL
23.07% des RP de la commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2007-2015

→ **Evolution des surfaces urbanisées**
+ **257 ha** entre 2008 et 2016

→ **Dynamique de production de logements**

sources : SITADEL 2007-2016

1 712 logts autorisés
11,2% du total de la CACL

815 logts commencés
7,5% du total de la CACL

68% conçus dans le cadre d'opérations d'ensemble ou projets d'initiative publique (ZAC, etc.)

sources : INSEE 2010-2015

2142 logts nouveaux entre 2010 et 2015

→ **Composition générale**

50% logements collectifs

50% logements individuels



SITES D'INTERVENTION PRIORITAIRE

(sources : OIN Guyane)

→ **Quartiers NPNRU**

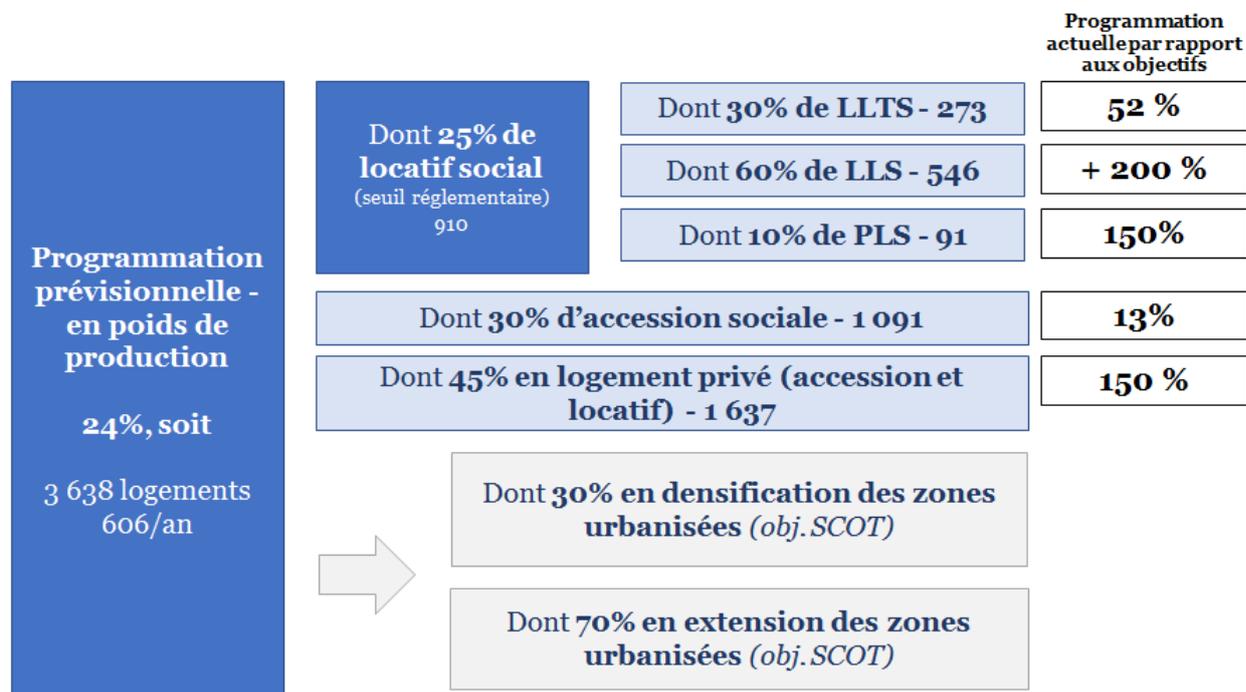
- **Comou - Combo – Terca** qui se situe au sein du QPV Cogneau Est

→ **5 Sites dans l'OIN de Guyane** (décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016) à vocation mixte ou résidentielle

- **Cogneau-Larivot (site n°5)**
- **Balata Est (site n°6)**
- **Lamirande (site n°7)**
- **Sud Bourg (site n°8)**
- **Levée Copaya (site n°9)**



OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH



INCIDENCE DE LA PROGRAMMATION SUR LE PLU

Prévision production annuelle logements PLH	Affichage production annuelle logements PLU opposable ou en révision		Production inscrite dans le PLU sur le temps du PLH	Potentiel mobilisable dans le PLU à vocation habitat
606 logts/an Soit 3 638 logts (2020-2026)	PLU approuvé en 2005 (révision en cours)	380 logts/an (horizon 2015)	2280 logements Inférieur à la programmation du PLH	1784 ha à vocation habitat dont : <ul style="list-style-type: none"> • 1305 ha en zones à urbaniser à court terme • 479 ha en zones à urbaniser à moyen/long terme <i>(source rapport de présentation)</i>

FICHE COMMUNALE

LES SITES DE PRODUCTION INTEGRES AU PLH

Localisation	Surface	Nombre de logements	Dont LLS	Echéance	Portage foncier	Critère de fiabilité	Zonage PLU
ZAC /OIN : 1803 logements							
ZAC CONCORDE (SEMSAMAR)	72 ha	412	263 LLS 40 LLTS 109 PSLA	2021 à 2024		1	Ubc, AUbc, N
ZAC COGNEAU LAMIRANDE (SEMSAMAR)	93 ha	70	20 LLS 15 LLTS	2020			Ubr
OIN COGNEAU LARIVOT	78 ha dont 39 ha pour habitat	600	150 LLS	?	EPFAG études générales à engager	3	IIAU, N
OIN COGNEAU-LAMIRANDE	97 ha dont 63 à 72 ha pour habitat	400	104 LLS	Avant 2026		2 à 3	AUc, AU2, AU3, Aur, NI1, NI2, N
OIN SUD BOURG	60 ha dont 49 ha pour habitat	60	15 LLS	Avant 2026		3	IIAU, NI2, N
OIN LEVEE COPAYA (SEMSAMAR)	210 ha dont 22 ha pour habitat	60	10 LLS	Avant 2026		2	UD2, AU2, AUI, IIAU, N
OIN LEVEE COPAYA (SEMSAMAR)		201	52 LLS 51 LLTS 92 PLS 6 PSLA				
Autres Sites / Opérations d'habitat identifiés : 1415 logements							
Larivot 2 terrain FT (SEMSAMAR)		400	250 LLS 60 LLTS 60 PLS 30 PSLA	2023-2025			
Luxam (SIMKO)	1,5 ha	48	48 LLS	2020		1	UC
Doublein	10,2 ha	60	50 LLS	2019-2025		2	AUd2
Gibelin et Clos Gibelin (SIMKO)		58	58 LLS			1	
Crique Anguille tranche 1 (SIMKO)		175	175 LLS	2018 = 175 logements 2020 = 222 logements		1	AUbc
Crique Anguille tranche 2 (SIMKO)		247	208 LLS 14 PLS 25 PSLA				AUbc
Dioclés tr. 1 (SIMKO)		100	100 LLS				
Hauts Dioclés tr. 2 (SIMKO)		100	100 LLS	2020			
Hauts Dioclés tr. 3 (SIMKO)		50	50 LLS	2021			
Bardadines (SIGUY)		47	47 LLS	2023			
Duno (SIMKO)		51	51 LLS	2020			
Verger Cerisier (SIMKO)		48	48 LLS				
Cédre de matoury (SIMKO)		66	66 LLS				
Autres potentiels diffus dans les zones urbaines : 420 logements							
	Environ 20 ha	Environ 420	/		privé	3	

TOTAL : 3638 logements

Sur les zones AU, sont appliqués des densités variables allant 30 logts/ha.

Sur le diffus, sont appliqués une densité brute de 30 logts/ha et un coefficient de rétention foncière de 30%.

Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :

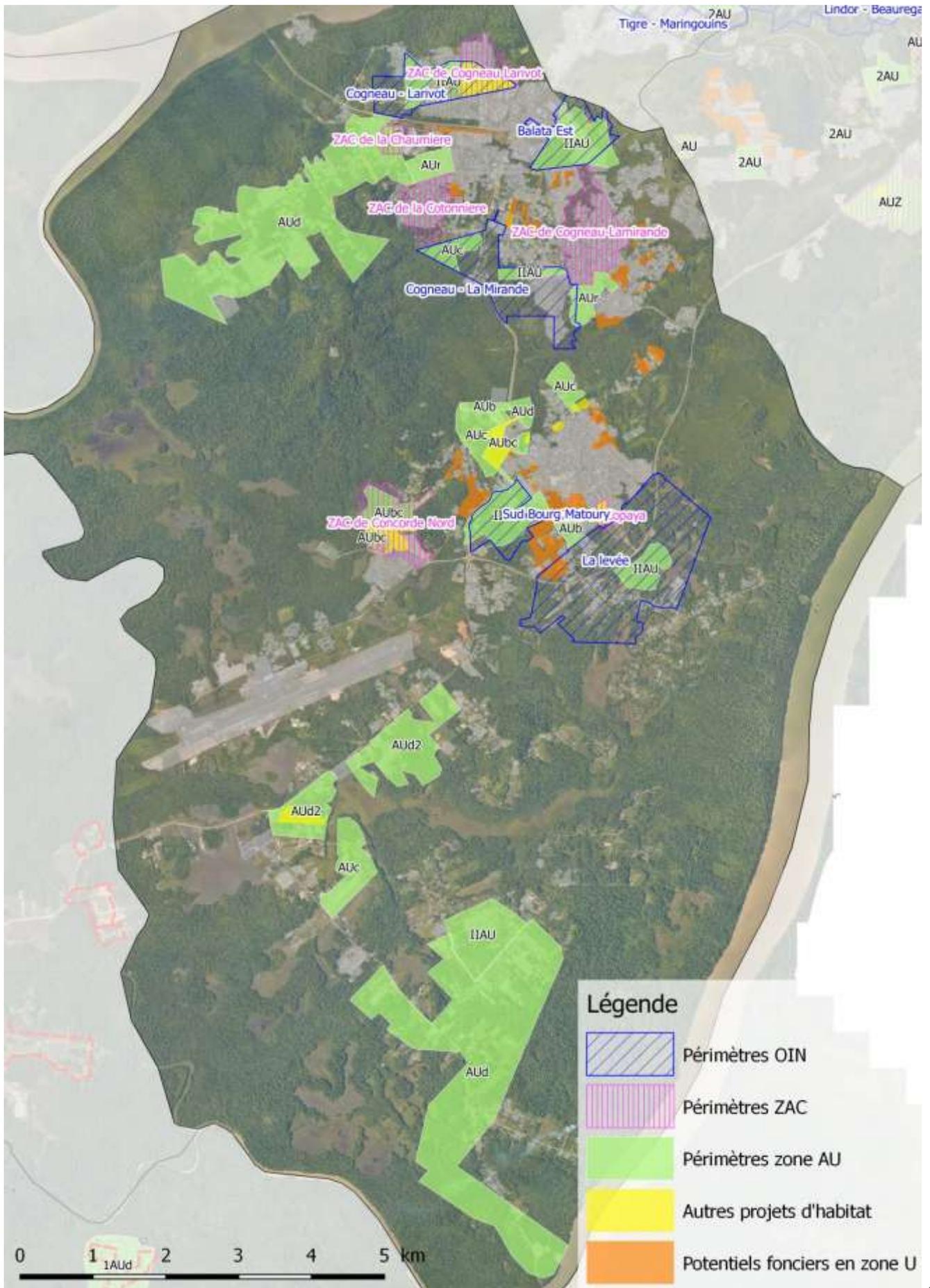
1. *Opération sécurisée / plus de 80% de certitude de sortie pendant le temps du PLH*
2. *Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas*
3. *Opération prévue mais avec fort risque de décalage*

Cette classification s'appuie sur 3 critères :

- *La dureté du foncier (complexité du site, procédures à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)*
- *L'occupation actuelle du foncier*
- *La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)*

FICHE COMMUNALE

LOCALISATIONS DES SITES DE PRODUCTION IDENTIFIES



FICHE COMMUNALE

Commune de **MONTSINERY- TONNEGRANDE**

2 473 habitants en 2015

2% de la population CACL

60 000 hectares



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

MONTSINERY-TONNEGRANDE est constituée de deux bourgs distants d'une vingtaine de kilomètres, et se présente comme une commune rurale entourée de rivières et de criques, propices à un tourisme vert et de loisirs.

Cependant, la pression foncière sur l'île de Cayenne fait de Montsinéry-Tonnégrande une des futures zones de peuplement de l'agglomération notamment avec l'inscription de 2 sites importants en OIN comme :

- « pôle d'équilibre » dans la continuité du bourg de Montsinéry
- « pôle stratégique » à long terme sur Savanes Marivat

Avec 2 480 habitants en 2016, sa proximité de Cayenne en fait donc un espace d'enjeux pour concilier douceur de vivre à la campagne, tourisme et accueil de nouvelles populations.

DONNEES CLES

POPULATION

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE entre 1999 et 2015

- +5,6%/an**
- Solde naturel
+ 1,4%/an
- Solde migratoire
+ 4,2%/an

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

805 ménages en 2015

- Taille moyenne des ménages
3,1 en 2015
- Part des **-20 ans**
31,7% en 2015
- Indice de jeunesse
2,9 en 2015
- Taux de foyers fiscaux non imposables en 2015
75 %
- Ménages dont revenus < seuil de pauvreté (558€/mois)
38 %

HABITAT

PARC DE LOGEMENTS en 2015

976 logements

- Taux de vacance
9,1% en 2015
- Parc <1970
3,2%

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

806 résidences principales en 2015

- Taille moyenne des logements
3.5 pièces/logt en 2015
- Part de locataires
23,9% en 2015
- Part de collectifs
6,1% en 2015
- Taux de logements sociaux (SRU) en 2016
80 LLS
0,8% des LLS de la CACL
10% des RP de la commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2007-2015

→ Evolution des surfaces urbanisées

+ **276.1 ha** entre 2008 et 2016

→ Dynamique de production de logements

sources : SITADEL 2007-2016

243 logts autorisés

1,6% du total de la CACL

171 logts commencés

1,6% du total de la CACL

55% conçus dans le cadre d'opérations d'ensemble ou projets d'initiative publique (ZAC, etc.)

sources : INSEE 2010-2015

196 logts nouveaux entre 2010 et 2015

→ Composition générale

25% logements collectifs

75% logements individuels



SITES D'INTERVENTION OIN

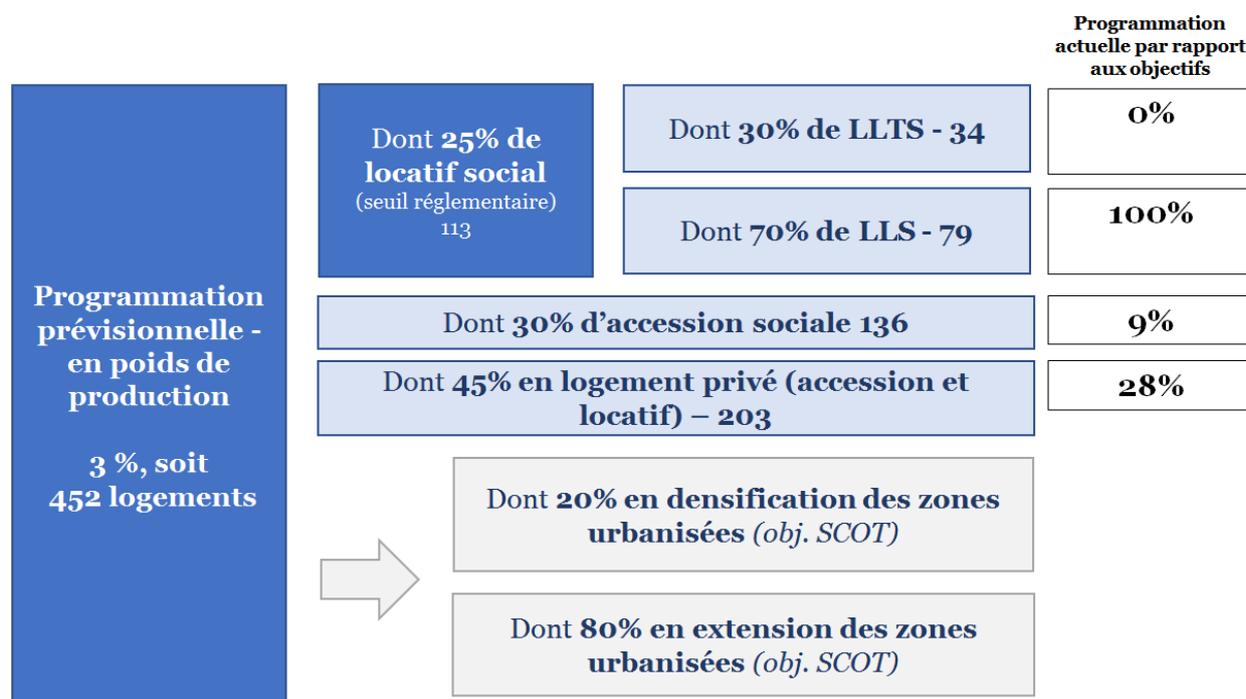
(sources : OIN Guyane)

→ 2 Sites dans l'OIN de Guyane (décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016)

- Les Savanes (site n°12)
- Savanes Marivat (site n°13)



OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH



INCIDENCE DE LA PROGRAMMATION SUR LE PLU

Prévision production annuelle logements PLH	Affichage production annuelle logements PLU opposable ou en révision		Production inscrite dans le PLU sur le temps du PLH	Potentiel mobilisable dans le PLU à vocation habitat
76 logts/an Soit 452 logts (2020-2026)	PLU en cours de révision (approuvé en 2008)	/	/	2315 ha à vocation habitat dont : <ul style="list-style-type: none"> • 37 ha en zones urbaines • 635 ha en zones à urbaniser à court terme • 1643 ha en zones à urbaniser à moyen/long terme <i>(source rapport de présentation)</i>

FICHE COMMUNALE

LES SITES DE PRODUCTION INTEGRES AU PLH

Localisation	Surface	Nombre de logements	Dont LLS	Echéance	Portage foncier	Critère de fiabilité	Zonage PLU
ZAC /OIN : 440 logements							
ZAC du HAMEAU DU COLLEGE	120 ha	300			EPFAG	1 à 2	
OIN SAVANE	312 ha	140	84 LLS	Avant 2026	EPFAG	2	AUh, AUz, AUi, IIAU, IIAUzad, UI, N
Autres projets : 12 logements							
BOURG DE TONNEGRANDE	2,5 ha	12	12 PSLA	En 2019		1	UC
TOTAL : 452 logements							

Sur le diffus, sont appliqués une densité brute de 2 à 4 logts/ha et un coefficient de rétention foncière de 70% (cela comprend des constructions possibles dans les TRH retenus en phase 1 dans le SCOT : Quesnel ouest, Beauséjour/Kalani, la Beaume et Crique 2 Flots)

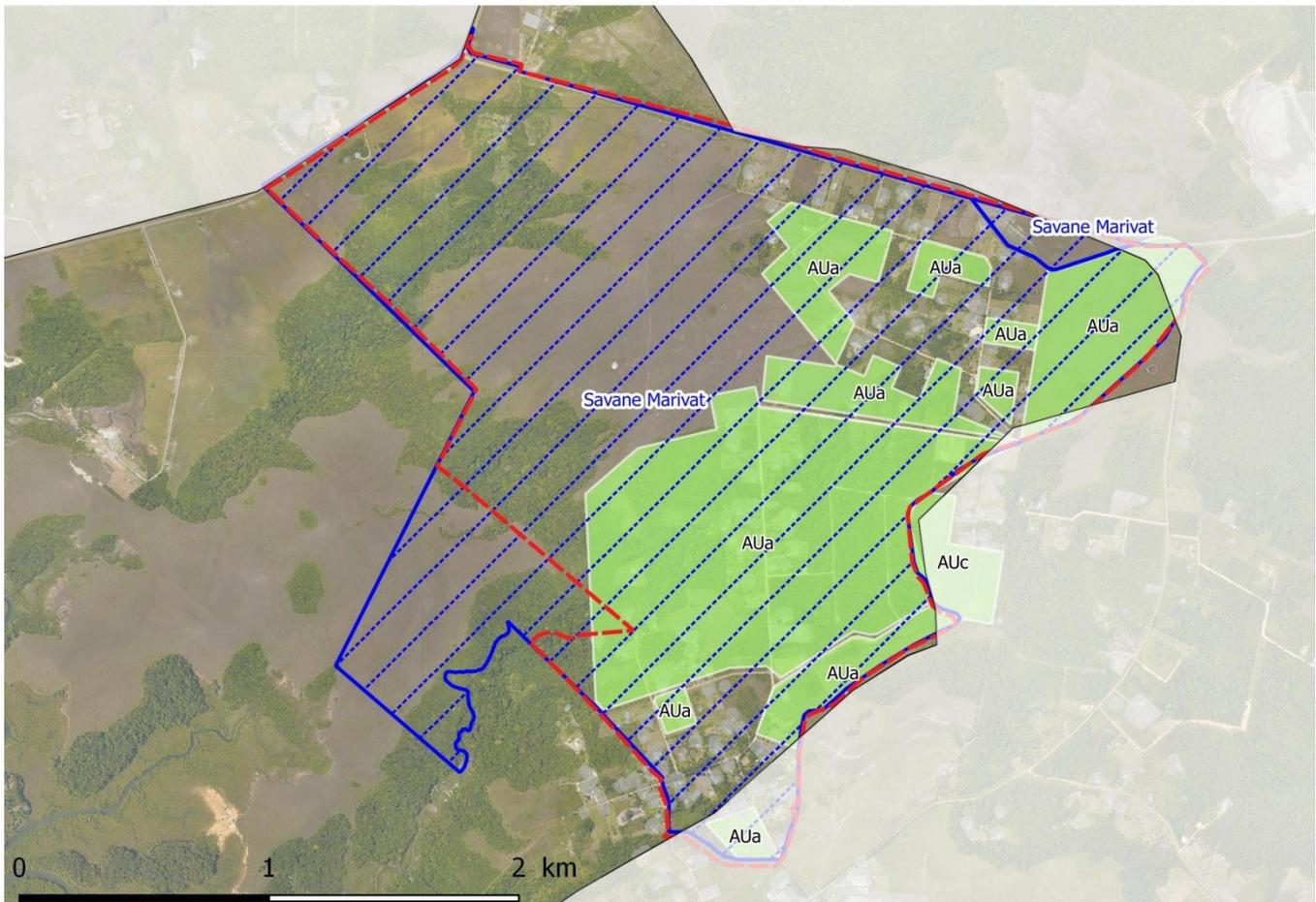
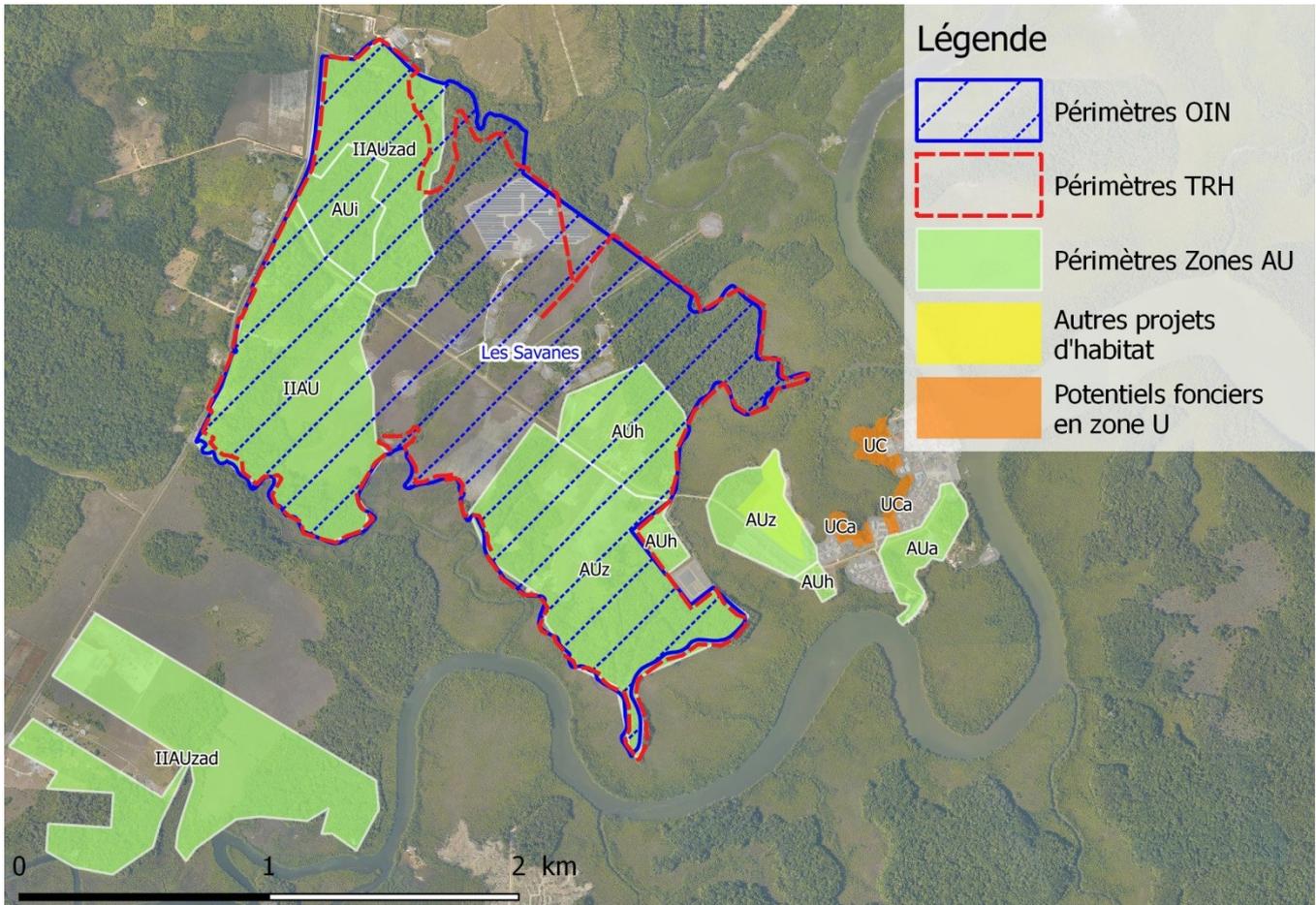
Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :

1. *Opération sécurisée / plus de 80% de certitude de sortie pendant le temps du PLH*
2. *Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas*
3. *Opération prévue mais avec fort risque de décalage*

Cette classification s'appuie sur 3 critères :

- *La dureté du foncier (complexité du site, procédures à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)*
- *L'occupation actuelle du foncier*
- *La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)*

FICHE COMMUNALE



FICHE COMMUNALE

Commune de **REMIRE-MONTJOLY**

23 976 habitants en 2015

19% de la population CACL

4 611 hectares



PRESENTATION GENERALE

REMIRE-MONTJOLY est la 3ème commune de la CACL en terme démographique avec environ 24 000 habitants en 2019.

Dans l'île de Cayenne, elle est reconnue pour la qualité de son cadre de vie et constitue ainsi une commune résidentielle prisée. Par ailleurs, elle accueille le grand port maritime de Degrad des Cannes et sa zone économique amenée à s'agrandir dans les années à venir.

Elle fait partie des communes du « pôle capitale » au SCOT et doit accueillir une part significative du développement de l'habitat sur les 20 prochaines années, dans un objectif plus équilibré en faveur des ménages modestes.

DONNEES CLES

POPULATION

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE entre 1999 et 2015

+2,8%/an

→ Solde naturel

+ 1,5%/an

→ Solde migratoire

+ 1,3%/an

Avec un solde important (3%/an)
après 2010

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

8 455 ménages en 2015

→ Taille moyenne des
ménages

2,7 en 2015

→ Part des -20 ans

32% en 2015

→ Indice de jeunesse

2,7 en 2015

→ Taux de foyers fiscaux
non imposables en 2015

58 %

→ Ménages dont revenus
< seuil de pauvreté (558€/mois)

35%

HABITAT

PARC DE LOGEMENTS en 2015

8 964 logements

→ Taux de vacance

4,7% en 2015

→ Parc <1970

5,7%

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

8 455 résidences principales en 2015

→ Taille moyenne des
logements

3,6 pièces/logt en 2015

→ Part de locataires

47,8% en 2015

→ Part de collectifs

26,1% en 2015

→ Taux de logements
sociaux (SRU) en 2016

1 107 LLS

10,7% des LLS de la CACL

18,5% des RP de la commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2007-2015

→ Evolution des surfaces urbanisées

+ **215,55 ha** entre 2008 et 2016

→ Dynamique de production de logements

sources : SITADEL 2007-2016

3 674 logts autorisés

24% du total de la CACL

2 974 logts commencés

28% du total de la CACL

Environ 70% conçus dans le cadre d'opérations d'ensemble ou projets d'initiative publique (ZAC, etc.)

sources : INSEE 2010-2015

2085 logts nouveaux entre 2010 et 2015

→ Composition générale

55% logements collectifs

38% logements individuels

7% en résidences spécifiques



SITES D'INTERVENTION OIN

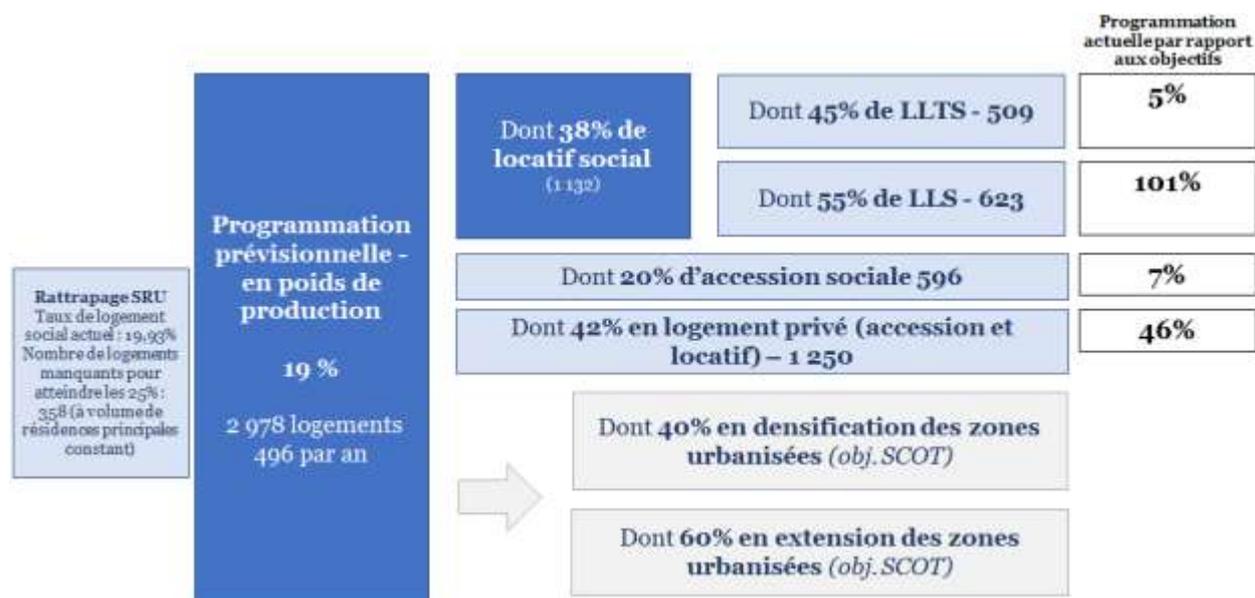
(sources : OIN Guyane)

→ 1 Site dans l'OIN de Guyane (décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016)

- **Lindor Beauregard (site n°3)**



OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH



INCIDENCE DE LA PROGRAMMATION SUR LE PLU

Prévision production annuelle logements PLH	Affichage production annuelle logements PLU opposable ou en révision		Production inscrite dans le PLU sur le temps du PLH	Potentiel mobilisable dans le PLU à vocation habitat
	PLU approuvé	325 logts/an		
496 logts/an Soit 2 978 logts (2020-2026)	PLU approuvé	325 logts/an	1950 logements Inférieur à la programmation du PLH	225,52 ha à vocation habitat dont : <ul style="list-style-type: none"> • 91,26 ha en zones urbaines • 59,13 ha en zones à urbaniser à court terme • 75,13 ha en zones à urbaniser à moyen/long terme <i>(source rapport de présentation)</i>

FICHE COMMUNALE

LES SITES DE PRODUCTION INTEGRES AU PLH

Localisation	Surface	Nombre de logements	Dont LLS	Echéance	Portage foncier	Critère de fiabilité	Zonage PLU
ZAC /OIN /Cœur de Ville : 890 logements							
Eco quartier Vidal (ZAC)	74 ha	840	738 LL 40 LLTS 40PSLA	2020-2021	Mixte (EPFAG, bailleurs, promoteurs privés..)	1	AUZ
Lindor- Beauregard (OIN)	115 ha	50	10	2020-2026	EPFAG (études en cours)	2 à 3	UD, Uda, UDru, UE, N, AU, AUru
Étude Cœur de Ville (OAP Moulin vent)		Premières hypothèses courant 2020					/
Autres opérations identifiées : 165 logements							
Bois des Roses (SIMKO)		97	97				
Chawari (SIMKO)		68	68				
Zones AU ou secteurs d'OAP du PLU : 1555 logements							
AU Ouest (OAP)	7,5 ha	250		2019-2025		2	
AUe Moulin à Vent	41,8	950					
AU Tarzan	5 ha	165					
AU Mont Sec	5,8 ha	190					
Autres potentiels diffus dans les zones urbaines : 368 logements							
	Estimation environ 15 à 20 ha	368			privé	3	

TOTAL : 2978 logements

Sur les zones AU, sont appliqués des densités variables allant de 25 logts/ha à 50 logts/ha (conformément aux tendances exprimées dans les OAP du PLU).

Sur le diffus, sont appliqués une densité brute de 30 logts/ha et un coefficient de rétention foncière de 30%.

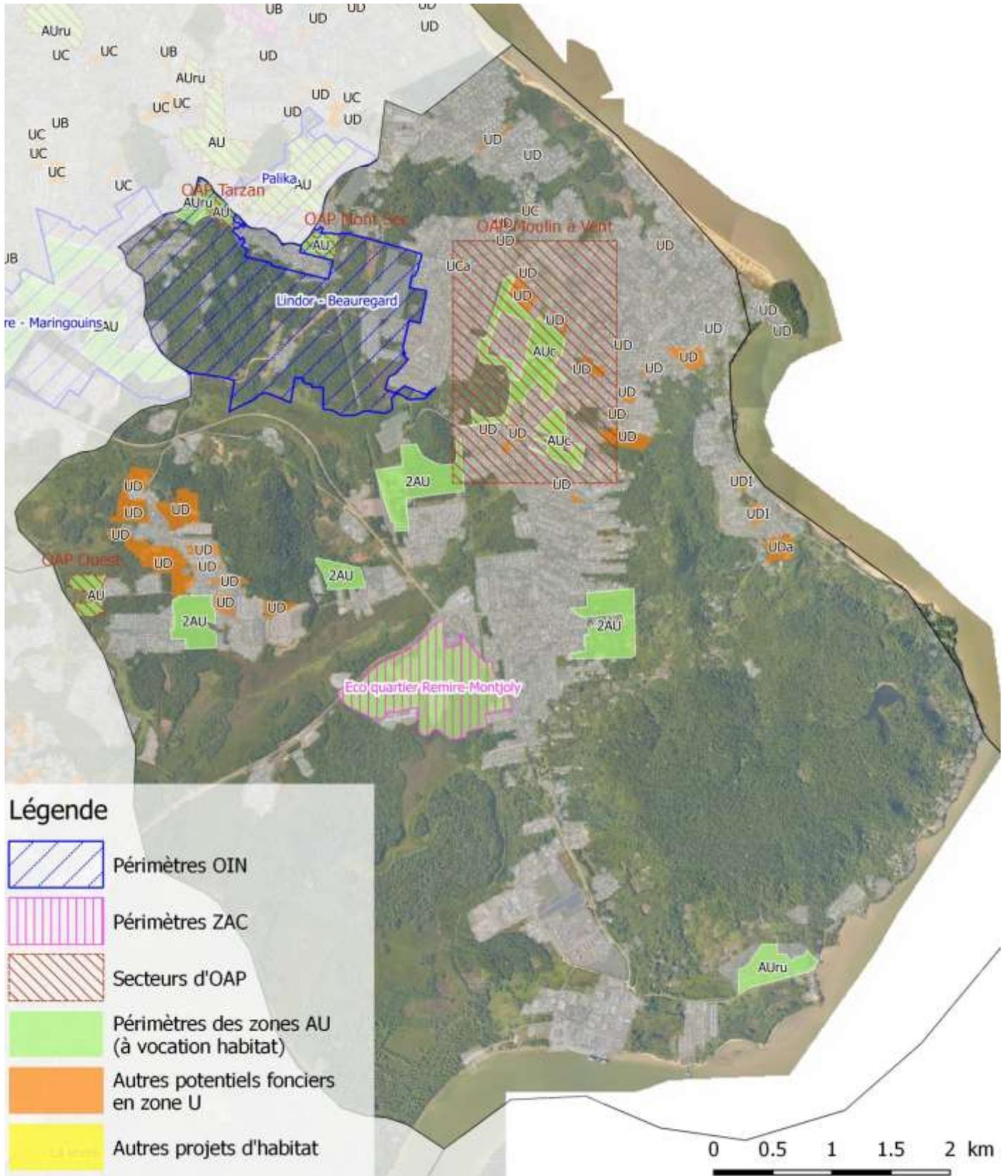
Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :

1. Opération sécurisée / plus de 80% de certitude de sortie pendant le temps du PLH
2. Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas
3. Opération prévue mais avec fort risque de décalage

Cette classification s'appuie sur 3 critères :

- La dureté du foncier (complexité du site, procédures à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)
- L'occupation actuelle du foncier
- La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)

LOCALISATIONS DES SITES DE PRODUCTION IDENTIFIES



FICHE COMMUNALE

Commune de ROURA

3 713 habitants en 2015

3% de la population CACL

390 250 hectares



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

ROURA est, de loin, la plus grande commune, englobant plus des $\frac{3}{4}$ du territoire de la CACL.

Dominée par les espaces forestiers, elle comprend des sites renommés :
- une biodiversité remarquable (forêt guyanaise, marais de Kaw et Trésor)
- une agriculture essentielle dans l'économie guyanaise et les circuits-courts (autour de Cacao notamment)

Elle fait partie du PNR de Guyane et contribue largement à l'attrait touristique du territoire.

Elle doit préserver ses qualités rurales et de bourg traditionnel mais porte également une partie du développement sur « l'arrière-pays ». Son évolution est aussi influencée par l'ouverture de relations nouvelles avec le voisin brésilien (pont de l'Oyapock) et devient pour le Sud, un relais urbain, vraie porte d'entrée du pôle urbain capitale de Guyane.

DONNEES CLES

POPULATION

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE entre 1999 et 2015

+4,7%/an

En forte progression (+7,4%/an) depuis 2010

→ **Solde naturel**

+ 1,7%/an

→ **Solde migratoire**

+ 3,1%/an

Avec un solde important (6%/an) après 2010

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

953 ménages en 2015

→ **Taille moyenne des ménages**

3,65 en 2015

→ **Part des -20 ans**

35,5% en 2015

→ **Indice de jeunesse**

3,8 en 2015

→ **Taux de foyers fiscaux non imposables** en 2015

77 %

→ **Ménages dont revenus < seuil de pauvreté (558€/mois)**

38 %

HABITAT

PARC DE LOGEMENTS en 2015

1 038 logements

→ **Taux de vacance**

6,2% en 2015

→ **Parc <1970**

1%

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

948 résidences principales en 2015

→ **Taille moyenne des logements**

3,7 pièces/logt en 2015

→ **Part de locataires**

18,4% en 2015

→ **Part de collectifs**

7,2% en 2015

→ **Taux de logements sociaux (SRU)** en 2016

95 LLS

0,9% des LLS de la CACL

13,4% des RP de la commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2007-2015

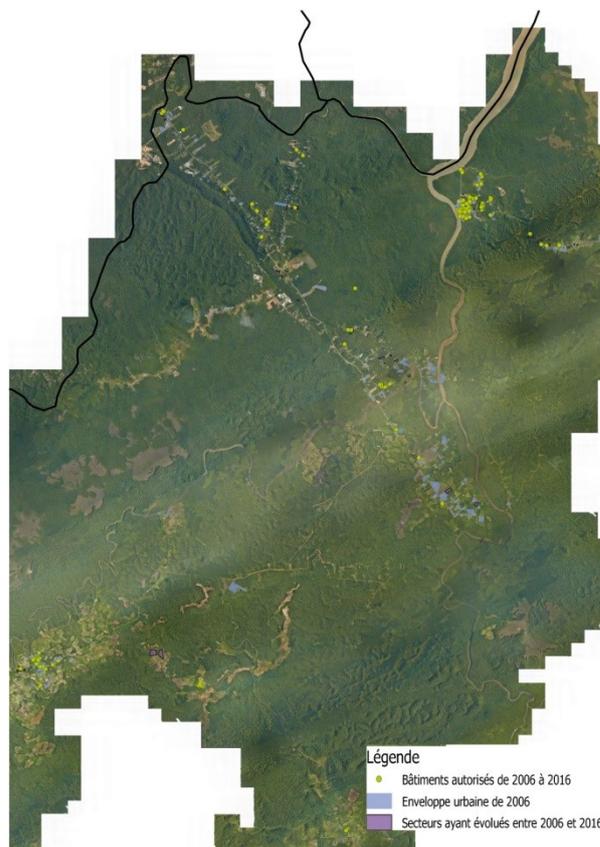
- **Evolution des surfaces urbanisées**
+ **43,85 ha** entre 2008 et 2016
- **Dynamique de production de logements**
sources : SITADEL 2007-2016
141 logts autorisés
1% du total de la CACL
80 logts commencés
0,75% du total de la CACL

Environ 58% conçus dans le cadre d'opérations d'ensemble ou projets d'initiative publique (ZAC, etc.)

sources : INSEE 2010-2015

71 logts nouveaux entre 2010 et 2015

- **Composition générale**
15% logements collectifs
80% logements individuels
5% autres



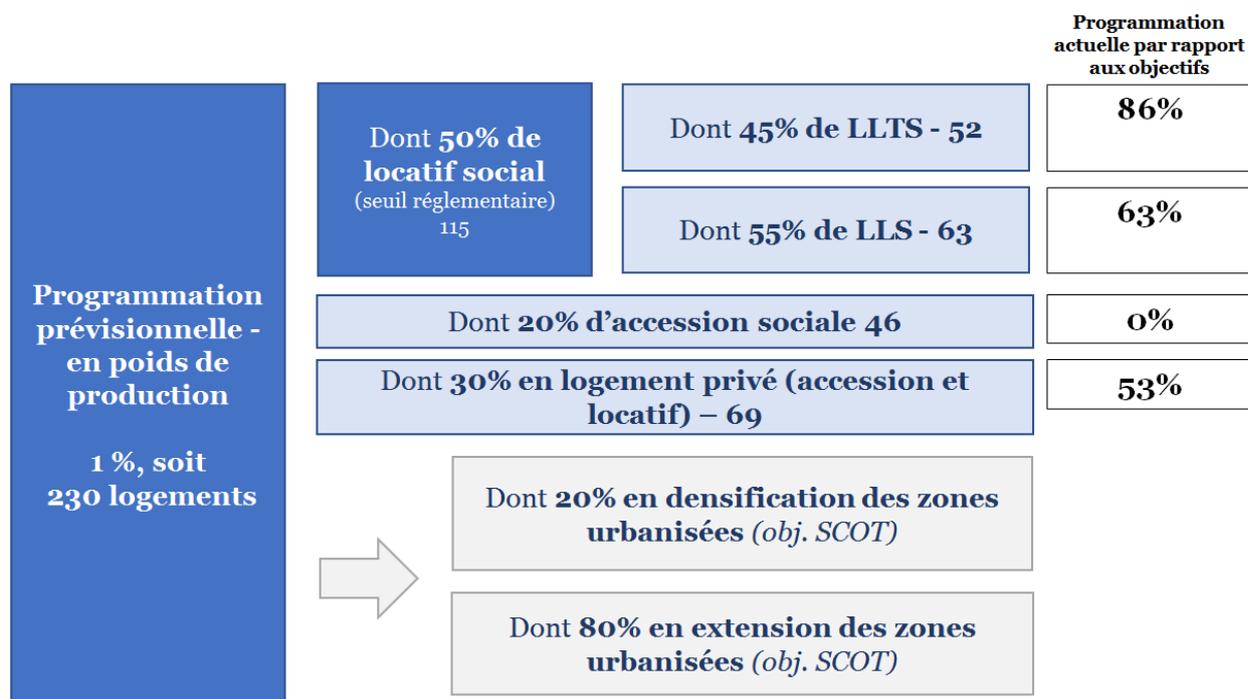
SITES D'INTERVENTION OIN

(sources : OIN Guyane)

- **1 Site dans l'OIN de Guyane** (décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016)
 - **Bourg HOWE (site n°11)**



OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH



INCIDENCE DE LA PROGRAMMATION SUR LE PLU

Prévision production annuelle logements PLH	Affichage production annuelle logements PLU opposable ou en révision		Production inscrite dans le PLU sur le temps du PLH	Potentiel mobilisable dans le PLU à vocation habitat
39 logts/an Soit 230 logts (2020-2026)	PLU approuvé en 2014	175 logts/an	1050 Supérieur à la programmation du PLH (234)	2426 ha à vocation habitat dont : <ul style="list-style-type: none"> • 2076 ha en zones à urbaniser • 350 ha en zones à urbaniser à moyen/long terme <i>(source rapport de présentation)</i>

LES SITES DE PRODUCTION INTEGRES AU PLH

Localisation	Surface	Nombre de logements	Dont LLS	Echéance	Portage foncier	Critère de fiabilité	Zonage PLU
Opération d'ensemble et OIN : 230 logements							
Bourg NORD	41 ha	95		2019-2025		1 à 3	1Aub, 2Aub, N
Bourg ANXIONNAZ 2 nd e tranche		45	25 LLS 20 LLTS	2023	SEMSAMAR	1 à 2	
Bourg ANXIONNAZ 3 ^{ème} tranche		40	20 LLS 20 LLTS	2025			
CACAO		50 parcelles		2019-2025	Privé	1 à 2	

TOTAL : 230 logements

Sur les zones AU, sont appliqués des densités variables allant de 25 logts/ha à 50 logts/ha (conformément aux tendances exprimées dans les OAP du PLU).

Sur le diffus, sont appliqués une densité brute de 2 logts/ha et un coefficient de rétention foncière de 70%

(Cela comprend des constructions possibles dans les TRH retenus en phase 1 dans le SCOT sur Beauséjour, Maripa et Crique Marguerite)

Critère de fiabilité de l'opération noté de 1 à 3 :

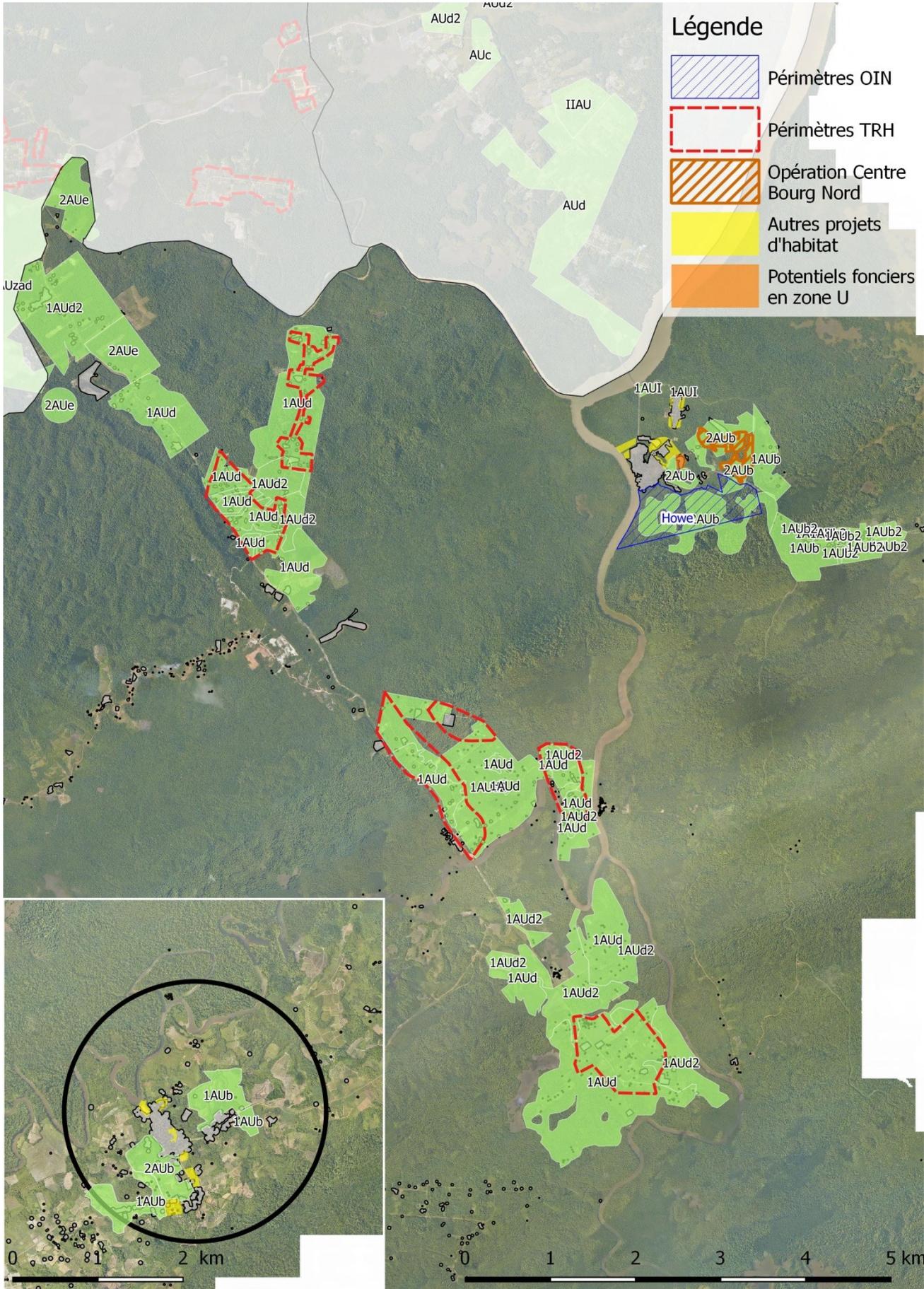
1. *Opération sécurisée / plus de 80% de certitude de sortie pendant le temps du PLH*
2. *Opération relativement sécurisée mais soumise à des aléas*
3. *Opération prévue mais avec fort risque de décalage*

Cette classification s'appuie sur 3 critères :

- *La dureté du foncier (complexité du site, procédures à mettre en place, modification à prévoir ou non du document d'urbanisme pour permettre l'opération...)*
- *L'occupation actuelle du foncier*
- *La propriété du foncier (maîtrise publique ou non)*

FICHE COMMUNALE

LOCALISATIONS DES SITES DE PRODUCTION IDENTIFIES



FICHE COMMUNALE

