

Direction Aménagement des Territoires et
Transition Écologique
Service Urbanisme, Logement
et Aménagement

MISE EN OEUVRE ET TERRITORIALISATION DU PLAN LOGEMENT OUTRE MER 2019 - 2023 EN GUYANE BILAN DE L'ANNÉE 2022

Pour répondre aux besoins particulièrement importants des territoires outre-marins en matière de logements, en 2015, l'État a lancé un plan logement outre-mer, dit PLOM, puis un nouveau plan pour la période 2019-2023, dit PLOM 2. Ce dernier, fruit des travaux de la conférence logement outre-mer organisée en janvier 2019, et de ses conclusions et recommandations livrées en juillet 2019, prévoit notamment une territorialisation accrue des politiques publiques dans le domaine.

Depuis 2019, les services de l'État et ses partenaires, en particulier la Collectivité territoriale de Guyane, présidente du Conseil territorial de l'habitat et de l'hébergement (CTHH), sont à la manœuvre pour l'animation et la mise en œuvre des mesures du PLOM. Des axes prioritaires dans le cadre de l'accord régional de déclinaison du PLOM pour la Guyane ont été identifiés.

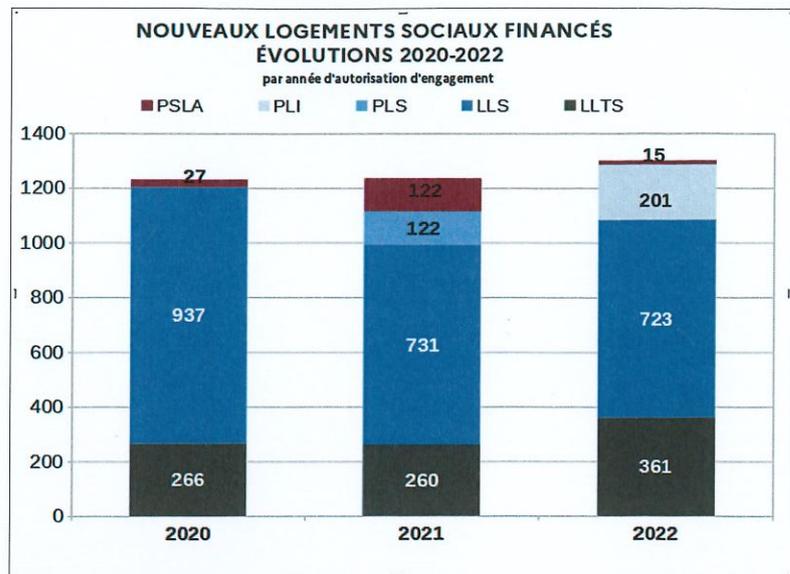
1. La massification de la production de logements notamment très sociaux répondant aux besoins des populations dans les secteurs pourvus en équipements et services

Cet enjeu est prégnant sur le territoire guyanais en raison d'une dynamique démographique quatre fois supérieure à celle de la métropole. Les crédits octroyés par le ministère des Outre-mer sont en constante augmentation. Ils ont atteint **50,3 millions d'euros en 2022**, dont 33 millions pour le financement de 1084 logements sociaux. **10 millions d'euros supplémentaires** ont été engagés en fin d'année sur des crédits anticipés de 2023.

Plus de 50% des Guyanais vivent sous le seuil de pauvreté et 69 % des demandeurs de logements sociaux sont éligibles aux logements locatifs très sociaux (LLTS). Le nouveau règlement d'attribution des aides prévoit ainsi **un taux minimal de 33 % de produits très sociaux** dans programmes financés.

Sur les trois premières années de mise en œuvre du PLOM, **ce taux de logements très sociaux a été atteint**, voire dépassé dans certaines opérations, traduisant ainsi la capacité des opérateurs à répondre aux enjeux sociaux. L'objectif est de favoriser l'accès au logement des publics les plus précaires (deux premiers déciles) qui ont à date 4 fois moins de chance d'être attributaires d'un logement.

En plus des 1 084 logements locatifs sociaux et très sociaux financés sur crédits 2022, 203 logements supplémentaires ont été financés en fin d'année 2022 sur des crédits anticipés de 2023, soit **un total de 1 287 logements**.



Dans un contexte de raréfaction du foncier viabilisé, l'État a mis en place l'OIN multisectorielle de Guyane. Le plan stratégique de développement (PSD) de l'EPFAG, maître d'ouvrage de l'OIN, validé en octobre 2021 prévoit la viabilisation de secteurs dédiés, avec un objectif de cession foncière pour la production de 21 000 logements. Une révision du PSD est en cours. Pour l'aménagement de nouveaux fonciers, le **total des opérations engagées par le FRAFU** en 2022 s'élève à 18,985 M€ sur les crédits Etat et 6 M€ sur les crédits CTG, soit **24,98 M€** au total, en augmentation de 11 % sur un an.

CRÉDITS FRAFU : ÉVOLUTION 2018-2022					
	2018	2019	2020	2021	2022
Europe	4,3 M€	9,72 M€			
État	10,44 M€	11,97 M€	11,5 M€	19,3 M€	18,98 M€
CTG	3 M€	3 M€	2,99 M€	3 M€	6 M€
Total	17,74 M€	24,69 M€	14,49 M€	22,3 M€	24,98 M€

Il s'agit du montant le plus élevé depuis la mise en place du FRAFU, dépassant même les opérations engagées avec les crédits européens jusqu'en 2019.

2. Des stratégies territoriales partagées

Le Programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat des collectivités, sur les périmètres communautaires. Un Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) le complète. Les EPCI guyanais se saisissent de ces outils et de leur compétence en habitat pour décliner des stratégies locales foncières et immobilières en faveur de la mixité sociale, de la qualité de l'habitat et en réponse au besoin en logements et en hébergements des publics précaires.

- Le PLH de la Communauté d'agglomération du centre littoral (CACL) est exécutoire depuis mai 2020. Cet EPCI élabore également un PILHI dont la finalisation est annoncée pour 2023.
- Le conseil communautaire de la Communauté de communes de l'Ouest guyanais (CCOG) a prescrit en 2021 l'élaboration d'un PLH et d'un PILHI. Un premier document diagnostic a été présenté en novembre 2022.
- La Communauté de communes des Savanes (CCDS) s'est aussi engagée dans la démarche en organisant des réunions d'information.

En lien avec ces stratégies territoriales qui s'affirment, des démarches opérationnelles de résorption de l'habitat insalubre se développent. Le comité technique de résorption de l'habitat indigne (CTRHI) réuni le 28 octobre 2022 a validé le financement des études pré-opérationnelles RHS sur Chekepatty à Saint Laurent du Maroni et de Charvein à Mana pour un montant de 0,529 M€.

Les collectivités contractualisent également avec l'État dans le cadre d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Ainsi, la CACL a engagé l'OPAH des 2 villages amérindiens Kamuyeneh et Yapara sur la commune de Macouria pour lutter contre l'habitat indigne tout en respectant le mode d'habiter spécifique de la communauté des Palikurs.

En parallèle, le territoire s'engage dans des opérations ambitieuses de renouvellement urbain. Le déploiement du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) en Guyane porte sur trois communes : Cayenne, Saint Laurent du Maroni et Matoury dont le projet a été présenté en comité d'engagement en décembre 2022. L'engagement financier de l'ANRU s'élève à 92 M€ pour un investissement prévisionnel de 281 M€. Ces opérations en renouvellement urbain intègrent des productions de logements de qualité proches des services et des équipements, conformes aux attentes des ménages.

3. Le déploiement de modes de production concurrentiels aux situations d'habitat spontané adaptés aux enjeux et aux climats locaux, via notamment le Logement Locatif Très Social Adapté (LLTSA)

Le LLTSA, nouveau dispositif ouvert sur les territoires de la Guyane et de Mayotte par décret du 17 septembre 2021, permet de financer des logements dont le loyer plafond sera inférieur à la moitié de celui du logement locatif très social (LLTS). Il s'agit désormais de structurer la filière autour de ce nouveau produit. À cette fin, et sous l'impulsion de la DHUP, du MOM et du PUCA, les partenaires ont lancé l'appel à projets « un Toit pour tous en Outre-mer » - TOTEM - pour définir un modèle technique peu coûteux. Le jury national, réuni le 21 juin 2022, a désigné trois équipes lauréates pour la Guyane.



Projet "Totris" porté par ABACUS Studio



Projet "Rubikaz" porté par RELIOS



Projet "Kaykarbay" porté BL'AK SA

Ces groupements sont accompagnés par les services de l'Etat dans la mise en œuvre des procédés constructifs qu'ils proposent. La première opération de 13 logements verra le jour à Sinnamary, d'ici le premier semestre 2024.

4. La démarche de concertation sur l'adaptation des normes

En réponse aux spécificités locales, le Ministère de l'Outre Mer a engagé une démarche d'optimisation de l'action publique par un principe de différenciation et d'intégration des particularités de chaque

territoire. La DGTM et la CTG ont réuni un groupe de travail le 8 décembre 2022 sur le thème de l'inadaptation des normes de construction au contexte guyanais, sous la présidence de mesdames SIRDER et PERLET. Des propositions ont été également émises lors de la table ronde sur le thème du logement organisée à l'occasion de la visite officielle du Ministre de l'Outre Mer le 11 décembre 2022.

Les propositions retenues à l'issue de ces échanges portent sur la simplification des obligations réglementaires dans la construction, sans remettre en cause la qualité d'habitation, permettant une recherche d'économie dans la construction; la création de locaux à usage sanitaire indépendants du logement pour prendre en compte certains modes d'habiter.

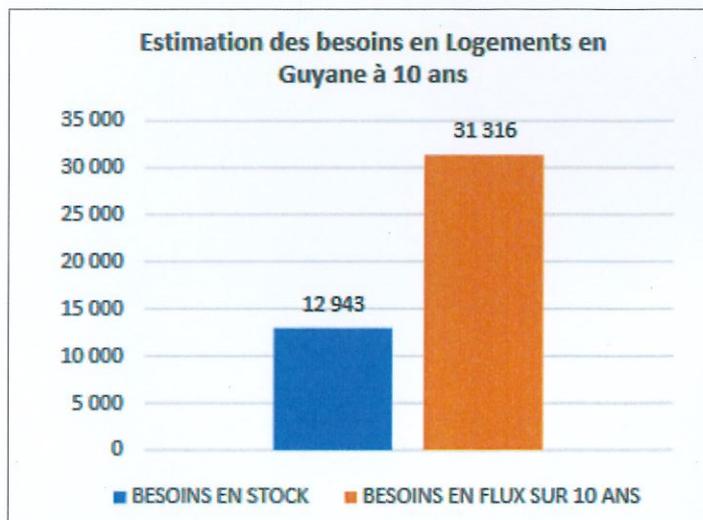
Ces propositions ont été remontées auprès du Ministère et en grande partie validées lors du CIOM. Leur mise en œuvre est en cours. Ainsi, le cadre normatif sera adapté. Le code l'expropriation sera modifié pour permettre la mobilisation de la procédure de prise de possession immédiate pour cause d'utilité publique pour tous les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations d'aménagement dans le périmètre des OIN. En matière de règles de construction, le Gouvernement proposera d'introduire la possibilité d'adapter les caractéristiques du logement social (nombre de pièces, places de parking, points lumineux...) pour en diminuer le coût et l'adapter aux réalités locales. En outre les services locaux de l'État encouragent et mettent en place des dérogations au cas par cas sur la question de l'accessibilité, des ascenseurs ou des typologies de logement.

5. L'acquisition de données et de connaissances sur le besoin en logement et le marché

La connaissance des marchés de l'immobilier, du foncier et du besoin est indispensable à la définition de stratégies d'intervention sur le logement.

Afin d'affiner cette connaissance dans un territoire en pleine mutation, les acteurs locaux coordonnent leurs interventions et sont soutenus par les crédits d'ingénierie de l'État.

La DGTM a élaboré un document de référence pour ses services, ses partenaires privés et les collectivités territoriales. Pour ce faire, accompagnée du cabinet Guy Taïeb conseil, la DGTM a actualisé l'étude sur le besoin en logements à dix ans avec l'ensemble des acteurs du territoire et selon la méthode OTELO.



Le Préfet



Antoine POUSSIER



Ressources

Etude le besoin en logements en Guyane :

<https://www.guyane.gouv.fr/contenu/telechargement/24746/196830/file/Rapport%20etude%20besoin%20en%20logement%202022.pdf>

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/communiqués/documents/2021-11/brochure_la_demande_de_logement_social_en_guyane.pdf

<http://la1ere.francetvinfo.fr/guyane/un-toit-pour-tous-en-outr-mer-un-projet-pour-offrir-des-logements-a-bas-prix-aux-plus-demunis-1191100.html>

<https://www.cacl-guyane.fr/lancement-de-lopah-des-villages-kamuyeneh-et-yapara-de-macouria/>

<https://www.audeg.fr/Default/doc/SYRACUSE/2521/tableau-de-bord-de-l-habitat-n-6-l-habitat-en-guyane-en-2022-donnees-et-chiffres-cles>

Etude d'évaluation de la lutte contre l'habitat indigne en Guyane

<https://www.guyane.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Energie-et-Amenagement/Amenagement-et-urbanisme/Logement-habitat>