



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION GUYANE

Direction de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du
Logement de Guyane

PLAN LOGEMENT OUTREMER

-

DECLINAISON EN GUYANE

Août 2015



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION GUYANE

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de la Guyane

www.guyane.developpement-durable.gouv.fr



Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

**DEAL
GUYANE**

Affaire suivie par

DEAL Guyane/DIR
<i>Tel : 0594 39 80 00</i>
<i>Fax : 0594 31 74 20</i>
<i>Courriel: deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr</i>

SOMMAIRE

1 - LE PLAN LOGEMENT OUTRE-MER 2015 - 2020	4
1.1 - Les objectifs.....	4
1.2 - Approche méthodologique de la DEAL Guyane.....	5
2 - RAPPEL DES ENJEUX DE LA GUYANE.....	6
2.1 - Une démographie très dynamique, sous pression migratoire.....	6
2.2 - Une population concentrée sur le littoral.....	7
2.3 - Des besoins en logement particulièrement élevés sur tout le territoire.....	7
2.4 - Face à la crise de l'offre, des financements spécifiques pour le logement en outremer.....	8
2.5 - Malgré l'ampleur des aides, l'offre de logement peine à couvrir les besoins.....	10
2.6 - De l'intérêt d'une stratégie spécifique pour la Guyane : l'opération d'intérêt national (OIN).....	11
3 - LES AXES STRATÉGIQUES POUR LA GUYANE.....	13
4 - PROGRAMMATION FINANCIÈRE ET CALENDRIER PLURIANNUEL.....	27
5 - MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION.....	27
6 - ANNEXES.....	31

1 - Le plan logement Outre-Mer 2015 - 2020

1.1 - Les objectifs

L'accès au logement constitue en outremer un défi social majeur et apparaît particulièrement contraint au regard de l'ampleur des besoins de logements et de la rareté de l'offre disponible.

L'ampleur des défis à relever justifiait la mise en œuvre d'un véritable plan marshall pour l'outremer, baptisé plan logement outremer.

Signé en mars 2015 au ministère des Outre-mer par 13 partenaires (financeurs, établissements publics de l'Etat, bailleurs sociaux, professionnels et associations), le Plan logement Outre-mer est le résultat d'une mobilisation, à l'initiative du gouvernement, de l'ensemble des acteurs nationaux du logement et de la construction.

Les signataires de ce plan logement Outre-Mer ont considéré que l'amélioration de l'habitat, la réhabilitation et la construction de logements à vocation sociale permettent de répondre à la diversité des besoins en logements des ménages ultramarins.

Les signataires du document ont partagé les objectifs de la politique du logement en Outre-Mer définis ci-dessous et déclinés dans les principes directeurs du présent document :

- produire et réhabiliter au minimum 10,000 logements sociaux par an (locatifs ou en accession) ;
- accélérer la rénovation du parc privé permettant le maintien et l'accès des populations fragiles dans des logements de qualité ;
- lutter contre l'habitat indigne ;
- favoriser la rénovation énergétique de l'habitat et la maîtrise des consommations d'énergie dès la construction des logements.

De manière transversale, les signataires se sont engagés, pour chacun en ce qui les concerne, à faire émerger les objectifs adaptés aux territoires, sur la période 2015-2020, permettant :

- de renforcer la connaissance des marchés locaux du logement,
- de mobiliser les outils de financement contribuant à la production de logements,
- de favoriser le lien emploi-logement,
- de faciliter la délivrance des garanties des prêts de la caisse des dépôts et consignations,
- de lutter contre l'habitat indigne,
- de favoriser la viabilisation du foncier,
- d'expérimenter l'autoconstruction encadrée et des procédés constructifs alternatifs,
- de contribuer à un développement urbain favorisant la mixité fonctionnelle, la densité et les déplacements multimodaux,
- de structurer la formation professionnelle dans le secteur du BTP,
- de maîtriser les coûts de construction et de fonctionnement, les surfaces de logements neufs et les loyers de sortie,
- de développer des observatoires locaux des coûts,
- de favoriser la sobriété énergétique de l'habitat,

- d'améliorer le parc existant,
- de contribuer à la formation et l'accès des jeunes à l'emploi et au logement via les organismes locaux déjà en place ;
- de développer des filières locales de matériaux de construction.

1.2 - Approche méthodologique de la DEAL Guyane

Les différentes étapes

1°) rédaction de propositions pour le plan de logement du point de vue de la DEAL, transmission de ces propositions aux partenaires signataires du plan outremer et aux services de l'Etat en charge des problématiques du logement, de l'habitat et de l'hébergement, et aux collectivités ;

2°) mise en place de réunions de concertation avec les partenaires ;

3°) contributions écrites des partenaires et des services ;

4°) collecte et synthèse de l'ensemble des contributions par la DEAL ;

5°) restitution par la DEAL à l'ensemble des participants ;

6°) signature d'un accord vers la mi août 2015 avec les partenaires.

Organisation

1°) mise en place d'un groupe de travail DEAL

2°) réunion des acteurs du logement par thématiques

- Financeurs : La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), l'Agence française de développement (AFD), Banques (prêt PTZ) ;
- Bailleurs et aménageurs: SIMKO, SIGUY, EPAG, SENOG, PACT ;
- Etablissements publics de l'Etat : ANAH et ADEME ;
- Associations : l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), Amallia ;
- Services de l'Etat et organismes publics: SGAR, DJSCS, CAF, ARS, DRFIP ;
- Professionnels : FRBTP, EDF.

Planning

- Organisation des réunions et retours des participants à la DEAL : 3 juillet au 31 juillet 2015 ;
- Synthèse des contributions : 1ère semaine d'août 2015 ;
- Restitution : 2ème semaine d'août 2015 ;
- Signature le 28 août par M. Le préfet de Guyane et les acteurs du logement.

2 - Rappel des enjeux de la Guyane

2.1 - Une démographie très dynamique, sous pression migratoire

La Guyane est le département d'Outre-Mer dont la population totale a connu une plus forte augmentation entre 2006 et 2011 passant de 205 954 habitants en 2006 à 237 594 habitants en 2011. Cette forte croissance (+15,34% en 5 ans) s'explique par un très fort taux de natalité (28,6 pour 1000 en moyenne) et une forte immigration issue des pays voisins sur certaines périodes.

Toutefois, entre 2007 et 2012, la population de la Guyane a augmenté moins vite qu'entre 1999 et 2007 : de 2.4% entre 2007 et 2012 contre 3.9% entre 1999 et 2007. Ce net ralentissement de la croissance démographique s'explique principalement par la baisse des naissances entre 2007 et 2010. Depuis 2010, les naissances sont de nouveau en hausse. En 2012, le solde naturel devient le seul moteur de la croissance démographique. Pour la première fois, le solde apparent des entrées et sorties (migrations) pèse négativement sur la croissance démographique.

Les projections de populations prévoient, quelque soit le scénario retenu, une forte augmentation de la population guyanaise. En 2040, la Guyane sera peuplée de 574 000 habitants selon le scénario central; sur la base des deux scénarii extrêmes (population haute et population basse), la population guyanaise sera comprise entre 474 000 et 700 000 habitants. Aujourd'hui, le scénario «migration basse» se rapproche de la situation que connaît actuellement la Guyane (forte natalité, baisse de la mortalité et migration très faible).

Population municipale en 2012, par grand pôle

	Population (2012)
Pôle Cayenne, Matoury, Remire-Montjoly	105 599
Saint-Laurent-du-Maroni	40 597
Kourou	25 490

Sources : Insee, RP 2012.

Source INSEE, projections de population

Les projections démographiques de l'INSEE annoncent que, d'ici 15 ans, la population de la Guyane dépassera celle de la Guadeloupe ou de la Martinique, atteignant alors la moitié de la population réunionnaise contre seulement un quart aujourd'hui.

À l'inverse, des Antilles où la population est vieillissante, la population guyanaise est très jeune : presque 60% de la population totale en 2011 a moins de 30 ans.

La pression migratoire reste importante, avec des estimations qui situent la part de la population immigrée (en situation régulière ou irrégulière) dans une fourchette comprise en 25% et 30% du nombre total d'habitants. En 2013, les projections faites par le ministère des Outre-Mer estimaient entre 30 000 et 60 000 personnes le nombre de migrants en situation irrégulière; 38 911 personnes étrangères en situation régulière étaient comptabilisées. (source : diagnostic territorial à 360° du mal logement en Guyane, 2015, non publié).

2.2 - Une population concentrée sur le littoral

Trois pôles du littoral regroupent à eux seuls près de 75% des habitants du département :

- Pôle Cayenne, Matoury, Remire-Montjoly sur la côte au nord-est du département;
- Kourou sur la côte à 60 km au nord-ouest de Cayenne ;
- Saint-Laurent-du-Maroni au nord-ouest du département, à la frontière avec le Suriname.

Si presque toutes les communes ont connu une variation annuelle de leur population supérieure à la moyenne française, une analyse territorialisée montre des disparités dans l'intensité de ces variations.

L'ouest guyanais maintient la très forte croissance démographique de 6,3 %, soutenue par le solde entrées-sorties (+ 2,8 %) et le solde naturel (34,6°/00) les plus élevés du département.

2.3 - Des besoins en logement particulièrement élevés sur tout le territoire

Sur la base de l'étude INSEE/DEAL sur « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane » publiée en avril 2014, les besoins annuels en logements pour la Guyane sont les suivants :

	2010-2020	2021-2030	2031-2040	2010-2040
Hypothèse Haute	4060	5130	6380	5150
Hypothèse Moyenne	3680	4540	5600	4580
Hypothèse Basse	3300	4540	5600	4440

Source INSEE/DEAL : avril 2014

Ces objectifs de construction de logements sont nettement supérieurs à la production actuelle de logements sociaux.

Pour répondre à la forte augmentation du nombre de ménages et au renouvellement du parc de logements d'ici 2040, il sera nécessaire de construire entre 3 700 et 5 200 logements par an dont 35 % de logements locatifs sociaux (entre 1295 et 1820 logements par an). Actuellement, la production (720 nouveaux logements sociaux sur le marché en 2013) ne répond que pour moitié aux besoins estimés.

Compte tenu des besoins actuels et des difficultés à produire des logements en nombre suffisant, une part importante de l'habitat construit chaque année résulte d'édifications spontanées, contribuant ainsi à un étalement urbain conséquent. Le phénomène représente au moins 1 000 logements par an.

Selon l'Institut d'émission des départements d'outre-mer (IEDOM, le nombre de logements insalubres et illicites serait de l'ordre de 19 000. Par ailleurs, le nombre de demandes de logements sociaux non satisfaites serait de 13 000 et le pourcentage de la population éligible à ce type d'habitat de 80 % de la population guyanaise.

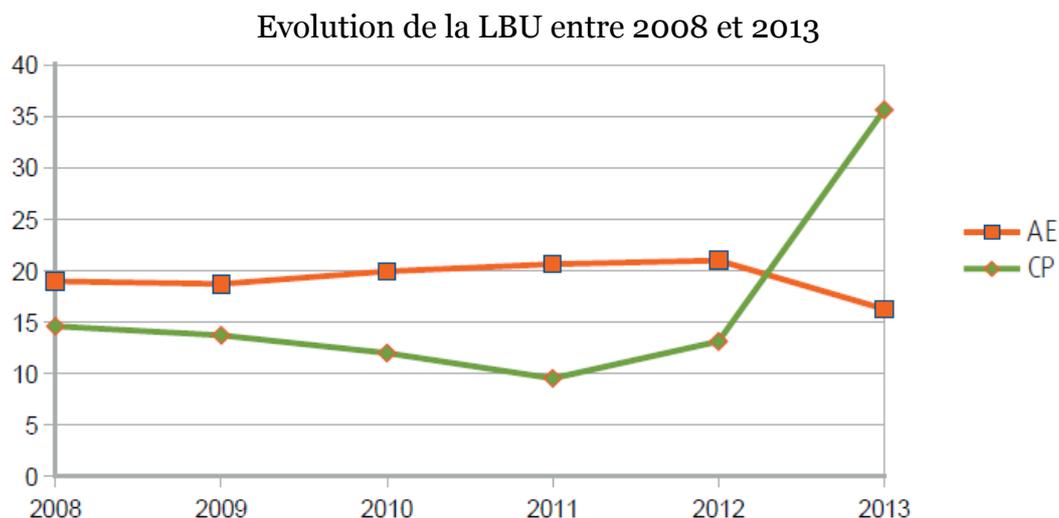
De manière générale, les besoins sont forts dans tout le département de la Guyane mais c'est sur le territoire de l'ouest guyanais que les efforts de construction des logements sociaux des années à venir sont attendus.

2.4 - Face à la crise de l'offre, des financements spécifiques pour le logement en outremer

Les aides pour le logement locatif

Les financements du logement locatif est assuré soit par des aides directes soit par des aides indirectes.

Les aides directes de l'État en faveur du logement social pour les régions d'Outre-mer, font l'objet d'un financement spécifique et pluriannuel *via* une ligne budgétaire unique (LBU). Ces aides visent pour l'essentiel le développement du locatif social (LLS) et très social (LLTS), l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'insalubrité.



Source DEAL, dans « le parc locatif des bailleurs sociaux, janvier 2014, non publié »

En 2014, 19,2 M€ d'autorisations d'engagement, AE (82,8 % de la LBU) et 35,6 M€ de crédits de paiements, CP (66% de la LBU) ont été consacrés à la production de logements neufs et à l'amélioration des anciens logements.

<i>Produits</i>	<i>Autorisations d'engagement en euros</i>	<i>Crédits de paiements en euros</i>
LOGEMENT	19457029	18361050
RHI	3306100	6182840
FRAFU	930000	3027808
Total	23693129	27571698

Les crédits de la LBU peuvent être cumulés avec les prêts bonifiés de la Caisse des Dépôts et Consignations – CDC (avantage de taux qu'apporte le livret A, dont le gouvernement a relevé en 2013 le plafond de dépôt).

Le prêt locatif social (PLS), prêt de la CDC ou d'un établissement financier ayant passé une convention avec la CDC, permet de financer la tranche supérieure du logement social qui ne donne pas lieu à une subvention LBU. Le dispositif reste peu attractif en Guyane malgré une dérogation préfectorale en 2014 et 2015 pour porter les plafonds de ressources à 150% du plafond de ressources LLS.

S'agissant du locatif intermédiaire, le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif (hors social), ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Ces prêts sont distribués par plusieurs établissements de crédit adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année, à l'exception de la Caisse des Dépôts qui dispose d'une enveloppe réservée.

Les aides indirectes peuvent être consenties par l'Etat et par les collectivités.

L'Etat apporte une aide au moyen de la défiscalisation pour le logement social par deux dispositifs :

- un dispositif de déduction des résultats imposables de l'impôt sur les sociétés prévu par l'article 217 undecies du code général des impôts, issu de la loi du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer (LOPOM);
- une réduction d'impôt sur le revenu prévu par l'article 199 undecies C issu de la loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM).

Le dispositif de défiscalisation étant complexe et coûteux, la loi de finances pour 2014 a instauré un système de crédit d'impôt, alternative au régime existant. L'objectif étant d'inciter les contribuables à utiliser ce crédit d'impôt, moins coûteux pour les finances publiques puisqu'il évite le recours aux intermédiaires et bénéficie directement aux territoires.

En outre, il existe d'autres dispositifs d'achat immobilier neuf. Ces dispositifs d'investissement locatif permettent de déduire fiscalement une partie du prix d'acquisition d'un logement, à condition de le louer. L'article 5 de la loi de finances pour 2015 a introduit un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit Pinel. Il remplace le dispositif Duflot, dont il reprend les principales modalités, avec quelques assouplissements. Il permet à l'investisseur de choisir sa durée d'engagement et de louer à ses ascendants ou descendants, sous conditions.

Le dispositif Pinel reste peu attractif en Guyane (plafonds de ressources inadaptés pour la Guyane).

Peuvent s'y ajouter des aides fiscales complémentaires (exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les bailleurs publics et semi-publics).

Les collectivités participent à cet effort financier notamment par les garanties d'emprunts (avantage qui évite les garanties payantes de la Caisse de Garantie du logement social) et par l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

Les aides à l'accession à la propriété

Dans le cadre de l'accession à la propriété, plusieurs aides sont également prévues :

- le prêt social de location-accession : prêt conventionné adossé à un contrat de location-accession ;
- le prêt PTZ+ : prêt complémentaire sans intérêts permettant le financement de projets de première accession à la propriété ;
- l'aide au titre du logement évolutif social (LES) est une subvention de l'Etat destinée aux personnes physiques à faibles revenus pour financer l'accession très sociale.

Les aides à l'amélioration de l'habitat privé

Des aides de l'Etat peuvent être accordées, dans les départements d'outre-mer pour financer l'acquisition-amélioration et l'amélioration de logements à faibles coûts pour des ménages à revenus modestes. Elles peuvent être attribuées *via* la LBU aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs *via* les aides de l'ANAH et de la défiscalisation (VI du 199 undecies C et I du 244 quater X du code des impôts).

Enfin, les logements situés outre-mer peuvent bénéficier du dispositif national de l'éco-prêt à taux zéro.

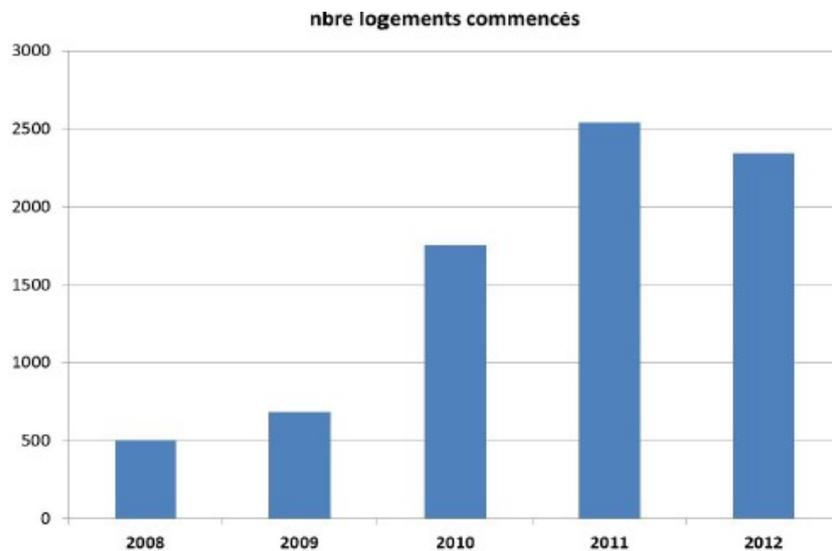
Les aides personnelles au logement

Les aides personnelles au logement, sous leurs trois formes (allocations à caractère familial, allocation logement à caractère social et aide personnalisée au logement) constituent la dépense publique la plus importante dans le secteur du logement (50 millions d'euros en Guyane). Elles viennent compléter le dispositif d'aides à la pierre. Elles permettent la prise en charge d'une part des dépenses de logement dans le secteur locatif des ménages les plus modestes.

Dans le cas de l'accession à la propriété, la loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances 2015 prévoit la modification des conditions d'éligibilité de l'allocation logement accession à compter du 1^{er} janvier 2016. Elle sera maintenue pour les nouvelles acquisitions au 1^{er} janvier 2015 réalisées par des ménages dont le montant des ressources est inférieur de plus 30 % au montant des ressources évaluées à la date de signature du prêt immobilier.

2.5 - Malgré l'ampleur des aides, l'offre de logement peine à couvrir les besoins.

En Guyane, ces dispositifs d'aides auront permis d'améliorer l'offre de logement financés et mis en chantier.

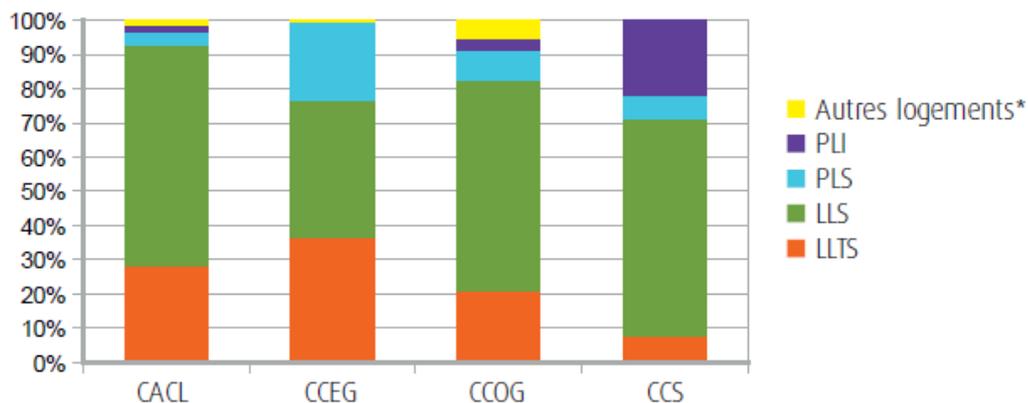


Source [Sitadel](#) – ministère du logement - CGDD – nombre de logements commencés par année

Le nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants continue de progresser ; il s'établit au 1er janvier 2014 à 62,4 pour 1000 habitants contre 49,2 en 2006. Il reste loin des autres DOM et de la France entière : 70,6 pour la France entière, et de 74,1 pour les DOM (hors Mayotte).

Pour rattraper la moyenne nationale, il faudrait que la Guyane dispose de 1 949 logements supplémentaires (un parc de 16 779 logements sociaux) ; pour rattraper la moyenne des DOM, il lui faudrait 2 781 supplémentaires (un parc de 17 611 logements sociaux). Or, chaque année la construction de logements est insuffisante, augmentant ainsi l'écart entre les besoins et la réalité de la construction.

En Guyane, la majorité des logements mis sur le marché locatif sont des LLS et des LLTS. L'offre de logement intermédiaire est aujourd'hui saturée, avec une forte présence dans la communauté de communes des Savanes (poids de Kourou).



Source DEAL, le parc locatif social, Janvier 2014

2.6 - De l'intérêt d'une stratégie spécifique pour la Guyane : l'opération d'intérêt national (OIN)

Compte tenu des besoins, l'action publique doit donc être adaptée à une situation obéissant à des logiques distinctes de celles de l'Hexagone. La crise grave qui affecte la Guyane en matière de logement, l'explosion démographique attendue, la faiblesse des moyens des acteurs locaux pour affronter cette situation caractérisent le territoire à enjeux dans lequel l'État entend mener une stratégie spécifique. Ainsi, en 2011, une mission portant sur l'opportunité et la faisabilité de réaliser une Opération d'Intérêt National (OIN) sur le logement en Guyane a été constituée.

L'OIN est une opération d'urbanisme d'envergure, partenariale avec un engagement fort de l'État sur le territoire considéré comme stratégique. Elle permet à l'État de réinvestir un rôle en matière d'urbanisme mais uniquement sur certaines opérations et dans des secteurs identifiés.

Dans le rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) en date de mars 2013 sur « l'opportunité et faisabilité d'une Opération d'Intérêt Nationale (OIN) en Guyane », Philippe Schmit et Philippe Bonnal ont conclu à la nécessité d'une OIN en Guyane et en ont défini les conditions de mise en place administratives et techniques.

Dans un communiqué en date du 23 juin 2015, Mme Sylvia PINEL, Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité et Mme George PAU-LANGEVIN, Ministre des Outre-Mer ont lancé une mission visant à créer l'Opération d'Intérêt National en Guyane. Philippe Schmit, membre du CGEDD, s'est rendu en Guyane au mois de juillet 2015 pour :

- étudier les conditions de mise en œuvre d'une OIN et notamment le périmètre d'intervention adapté ;
- proposer, en lien avec les élus locaux, un mode de gouvernance permettant d'associer étroitement les collectivités au processus.

Le rapport de cette mission sera rendu d'ici la fin de l'année 2015. Les travaux de préfiguration de l'OIN seront poursuivis début 2016, pour une création effective mi-2016.

En termes d'interventions de l'État, il conviendra de rappeler la mise en place du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU), qui couvre la période 2014/2024, qui vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Ce nouveau programme comprend des opérations d'aménagement urbain, dont la production de logements.

3 - Les axes stratégiques pour la Guyane

Préambule :

Dans un contexte de démographie galopante, le logement constitue un enjeu considérable pour la Guyane. La construction de logements, notamment par le biais du développement du secteur BTP contribue au processus de développement du territoire. Ces effets se mesurent au niveau de l'emploi et de l'activité économique.

Au-delà de la relance de la construction, des politiques publiques relatives au logement supposent également des engagements forts autour de la réalisation de nouvelles infrastructures et de nouveaux équipements publics qui doivent nécessairement accompagner le présent accord régional.

L'inaction dans ces domaines aura un coût social et économique : la question du logement est largement résolue par les habitants eux-mêmes, à travers l'auto-construction, le plus souvent sur des terrains occupés ou construits illégalement, par des personnes en situation régulière ou non. Les politiques en faveur du logement doivent donc être articulées avec des politiques migratoires et une police de l'urbanisme efficaces.

Compte tenu des enjeux, les moyens techniques, humains et financiers qui seront mobilisés dans le cadre de l'OIN accompagneront la mise en place de ce plan logement.

Dans le cadre de cet accord régional, les acteurs du logement de la Guyane se sont engagés sur 7 principes directeurs :

Principe directeur n°1. Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

Le département de Guyane présente une situation foncière unique : avec un territoire de près de 84 000 km² et une population de 237 594 habitants (2011), soit une densité de 2,82 habitants au km². L'État, pour des raisons historiques, y possédait, au 1^{er} janvier 2012, 95 % du patrimoine foncier, celui des collectivités territoriales ne représentant que 0,3 % et le foncier privé environ 3 %.

La production de logements en Guyane est conditionnée par la mobilisation de foncier aménagé. Des contraintes d'ordre structurel et institutionnel rendent parfois difficiles la mobilisation du foncier nécessaire aux opérations de logements :

- le faible nombre de terrains constructibles à proximité immédiate des zones urbaines freinent le développement de projets compacts et favorisent une logique de bourg distants ;
- les contraintes géotechniques entraînent de procéder régulièrement à des substitutions de matériaux coûteuses pour réaliser les VRD et les plate-formes ;
- les contraintes hydrauliques pour lesquelles la réflexion globale sur un territoire est souvent manquante ;
- les risques, notamment naturels (inondations, mouvements de terrain, etc.) ;
- la faiblesse des ressources financières nécessaire au développement des réseaux primaires entraîne un ralentissement des projets ;
- la proximité des réseaux peuvent influencer de manière significative sur la réalisation des opérations d'aménagement.

A ces contraintes structurelles, s'ajoutent sur certaines communes des carences de planification urbaine et des coûts d'aménagement plus importants qu'en métropole. En outre, l'urbanisation spontanée, met à mal les stratégies foncières liées à la production de logements.

Pour répondre aux problématiques spécifiques de la Guyane, le gouvernement a proposé la création, d'un établissement public de l'État à la fois compétent en matière d'aménagement et de portage foncier, par dérogation au droit commun qui vise à distinguer les établissements publics compétents en matière de portage foncier de ceux exerçant des missions d'aménagement, sur le modèle de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP).

La loi relative à la modernisation du droit de l'outre-mer qui devrait être promulguée avant la fin de l'année 2015, devrait conforter l'établissement public d'aménagement de Guyane (EPAG) dans son rôle d'établissement public foncier et d'aménagement.

Dans ce cadre et pour favoriser la mobilisation du foncier et son aménagement en Guyane, les principes suivants ont été actés :

- l'EPAG développera des stratégies de maîtrise foncière comprenant un volet sur l'immobilier permettant de :
 - 1°) constituer des réserves foncières à moindre coût pour l'habitat (dans le cadre de la mise en place de l'OIN, pour le développement économique et la construction des équipements publics) ;
 - 2°) lutter contre la rétention et la spéculation foncière.
- les collectivités, en lien avec l'EPAG, engageront des stratégies locales de mobilisation du foncier public et privé en tenant compte des contraintes réglementaires et techniques;
- dans le cadre d'une réflexion plus générale, la stratégie foncière sera établie en lien avec les services de l'Etat, notamment la direction des finances publiques (DFIP) et la Préfecture, qui favoriseront le transfert ou la vente à l'EPAG du foncier Etat avec décote et faciliteront les démarches de cessions des terrains publics et privés;
- la Région (ou la collectivité territoriale de Guyane), en tant qu'autorité de gestion, mobilisera une partie des fonds européens dans le cadre du comité FRAFU au service de l'aménagement foncier pour répondre aux nombreux projets déjà en étude ou dont les études peuvent être lancées dans les cinq prochaines années;
- l'Etat mettra en place des ressources financières complémentaires sur l'aménagement de fonciers notamment dans le cadre d'opérations importantes en réseau primaire et assainissement. La mise en place de l'OIN permettra d'identifier le foncier prioritaire et le périmètre des zones d'intervention ;
- les aménageurs prendront particulièrement en compte l'environnement (notamment la gestion des déchets et de l'assainissement), la question des mobilités et l'énergie dans les projets d'aménagement et de rénovation des quartiers. Les aménageurs mettront en place des projets d'aménagement pouvant répondre à des labels « écoquartier », tout en maîtrisant les coûts de production dans un contexte financier contraint.
- les aménageurs prendront en compte dans leurs projets les enjeux liés à l'orientation des trames de bâtiments pour permettre au maximum des ventilations traversantes. Ils pourront pour cela s'appuyer sur un outil développé par l'ADEME, l'approche environnementale de l'urbanisme (actuellement financée lorsqu'elle est mise en place) ;

- la CDC finance notamment par le prêt GAIA des opérations de portage foncier destinées à produire du logement locatif social sur des durées longues (50 ans).
- la DEAL, la DFIP, les collectivités, l'AUDEG contribueront à la mise en place d'un observatoire foncier dont le but est de :
 - améliorer la connaissance de la situation foncière ;
 - connaître et évaluer de manière objective les dynamiques et les marchés du foncier ;
 - assurer la généralisation des outils d'action foncière permettant l'anticipation et l'action foncière opérationnelle ;
 - être en capacité de formuler des stratégies foncières au service des projets de territoire dès le maillon des documents de planification (qui sont les premiers outils de maîtrise foncière)
 - mettre en œuvre une fiscalité équitable et plus favorable à un aménagement durable.

Principe directeur n°2. Développer l'offre de logements en Guyane autour de la construction neuve de logements sociaux et de l'amélioration de l'habitat privé

Pour répondre aux attentes de la population, il faudrait construire en Guyane entre 3700 et 5200 logements, tout en tenant compte de la qualité et des conditions de ressources des populations modestes.

Dans un tel contexte, le montage financier des opérations de construction de logement social, basé sur des subventions préservées et des aides fiscales en augmentation, devra être nécessairement optimisé, pour atteindre les objectifs.

Les objectifs suivants seront mis en place :

- la DEAL Guyane, service instructeur pour l'attribution des aides au logement (LBU) définira et planifiera, en concertation avec les acteurs concernés, les besoins pour une offre globale adaptée aux territoires ;
- l'ensemble des aides de l'Etat sera optimisé et mobilisé dans la mise en œuvre du présent plan logement pour faciliter le financement de la construction et réhabilitation de logements : financements de l'ANAH, l'ANRU (via les trois PDRU actuels et les trois nouveaux projets de NPNRU), crédits de l'ADEME ;
- la CDC proposera aux organismes de logement social un dispositif de préfinancement du crédit d'impôt outre-mer sur le logement social par le biais d'un prêt de fonds d'épargne ;
- la DEAL Guyane conduira ou coordonnera des études prospectives concernant les besoins en logements pour répondre à la crise locale de logements et atteindre les objectifs fixés par l'OIN ; elle s'appuiera sur les programmes locaux de l'habitat (PLH) existants.
- de par leurs compétences, notamment celles en matière de politique foncière, de planification et d'aménagement urbain et de droit des sols, les communes et plus fortement les intercommunalités accompagneront la mise en œuvre des projets d'aménagement ;
- le foncier public disponible sera mobilisé pour la construction de logements sociaux *via* l'EPAG, les autres aménageurs ou directement par les bailleurs sociaux ;
- acteur central des politiques en faveur du logement des plus défavorisés, le département (puis la collectivité unique) accentuera l'activité de son pôle insertion sociale : amélioration de l'habitat en faveur des personnes âgées et des bénéficiaires du RSA, l'accession à la propriété des bénéficiaires du RSA ;
- les communes de Guyane concernées feront appel au dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements conformément au décret n°2015-734 du 24 juin 2015 (aides aux maires bâtisseurs) ;
- les caisses d'allocations familiales seront associées par les bailleurs sociaux au montage financier des projets en faveur du logement social et à leurs financements, dans la limite des fonds d'action sociale mobilisables et du respect des objectifs inscrits dans les conventions pluriannuelles d'objectifs et de gestion ;

- l'Agence Française de Développement (AFD) et la CDC seront mobilisées pour le financement des collectivités locales, des projets d'aménagement urbain, des projets actuels et futurs de rénovation urbaine de l'ANRU, des projets de construction et de réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux et intermédiaires et du parc en accession ;
- des mécanismes innovants de financement notamment l'ingénierie financière pour l'émergence de projets de logements *via* les appels à projets nationaux et de prêts complémentaires pour l'accès à un habitat décent seront développés par l'Etat ou les collectivités ;
- Les opérations programmées (OPAH-PIG) seront développées par les collectivités concernées notamment dans les zones les plus sensibles (Cayenne, Kourou, Maripasoula, Saint-Laurent-du-Maroni, etc.) ;
- La DEAL Guyane développera la communication avec ses partenaires pour favoriser une meilleure articulation des outils et des règles de financement de l'Etat et de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat privé en tenant compte de sa fonction d'accueil du profil des populations les plus fragiles (maintien du droit aux allocations de logements pour le remboursement des prêts amélioration de l'habitat) ;
- Les aménageurs favoriseront dans leurs opérations la mixité sociale, notamment en développant le parcours résidentiel par un accompagnement social et en proposant différents types de produits de logements répondant à la typologie de la population guyanaise (la primo-accession sera par exemple favorisée sur les opérations nouvelles) ;
- Dans un objectif de mixité sociale, les contreparties foncières dans les projets du programme de rénovation urbaine actuels initialement portées par l'AFL seront partiellement repris par Amallia et permettront la construction de logements intermédiaires ou libres durant ce plan logement ;
- Le référentiel ECODOM+ (dont les surcoûts peuvent être aidés par l'ADEME) sera analysé sur des projets afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à la thermique du bâtiment et de la réduction des consommations énergétiques des logements.

Principe directeur n°3. Encourager la réhabilitation du parc social

La Guyane dispose d'un parc social nécessitant des interventions pour sa réhabilitation (notamment pour l'ex-patrimoine de la SA HLM dont un programme a été acté avec l'ensemble des bailleurs sociaux suite à la liquidation) notamment pour faire face à la dégradation du patrimoine, aux enjeux de rénovation énergétique et de désamiantage ainsi qu'au développement de l'offre des services, des équipements et des espaces communs.

Une enveloppe spécifique de la LBU sera mobilisée chaque année sur ces travaux indispensables. Ces travaux permettront une remise aux normes et un désamiantage, dont il faudra étudier les possibilités de financement (crédits budgétaires, aides fiscales et prêts).

Les démarches suivantes seront lancées durant les 5 prochaines années :

- les bailleurs sociaux caractériseront leurs besoins en réhabilitation sur la base de leur plan stratégique de patrimoine ;
- les bailleurs sociaux préciseront leur capacité à y faire face (organisationnelle et financière). Une planification des opérations sera présentée en tenant compte principalement de la reprise du patrimoine de l'ex SA HLM et en analysant avec la CDC et l'AFD les financements possibles ainsi que les autres établissements financiers de la place ;
- le FRBTP proposera des pistes d'action pour la professionnalisation des filières et le développement de la formation avec les organismes locaux ;
- les entreprises sous l'impulsion de la FRBTP développeront des chantiers-écoles et organiseront des actions de transfert des savoir-faire entre entreprises ;
- l'Office Public Régional de Formation se mobilisera par l'entremise de la Région (CTG), de manière à structurer la filière, élargir la formation professionnelle et développer la formation continue du BTP.

Principe directeur n°4. Maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements ainsi que les besoins de financement associés

Le maintien du parc aux normes légales, l'amélioration des performances énergétiques, le portage foncier des opérations d'aménagement, les frais d'approche sont autant d'éléments générateurs de surcoûts qui peuvent brider les capacités d'investissement des bailleurs et des aménageurs.

Pour favoriser la maîtrise des coûts, les mesures suivantes seront mises en place :

- les aménageurs et les bailleurs sociaux expérimenteront de nouveaux modes constructifs, pour optimiser les circuits d'approvisionnement en matériaux et encourager les filières locales pour maîtriser les coûts d'aménagement et de construction. Des tests seront réalisés sur des opérations pour en mesurer les impacts avant de les généraliser sur des opérations plus conséquentes ;
- les aménageurs et les bailleurs sociaux proposeront des formes urbaines peu consommatrices d'espace permettant de réduire l'impact du coût du foncier dans le prix de revient des logements ;
- La Cellule économique régionale de la construction (CERC), observatoire économique et social du marché de la construction, en lien avec les entreprises et les partenaires locaux, poursuivra le travail déjà engagé pour mieux connaître les coûts de construction en Guyane avec un suivi particulier de l'index BT guyanais ;
- la CERC sera un partenaire privilégié de la DEAL sur l'évaluation des impacts des mesures réglementaires, techniques ou organisationnelles sur les coûts de la construction neuve, de l'amélioration et la réhabilitation des parcs public et privé. Un travail particulier sera réalisé sur l'impact de la réglementation thermique RTAA DOM et des règles d'accessibilité ;
- la DEAL Guyane diffusera et communiquera auprès des professionnels les 50 mesures de simplifications des règles et des normes du plan de relance de la construction pour contenir les coûts de construction ;
- la DEAL Guyane évaluera l'impact de l'harmonisation, entre départements d'Outre-Mer, des plafonds de loyer donnant droit aux subventions LLS et LLTS , sur la production de logements en Guyane et en informera le ministère des Outre-mer.
- la DEAL Guyane organisera la remontée d'information auprès des services centraux sur les difficultés d'application de la réglementation en matière de construction pour permettre son amélioration continue ;
- les bailleurs développeront le mécanisme de tiers investissement pour engager une construction ou une rénovation.
- La DEAL, l'AUDEG et l'ADIL, en partenariat étroit avec les différents bailleurs amélioreront la connaissance des niveaux de loyers du parc privé, notamment via la mise en place d'un observatoire local des loyers privés., prioritairement sur les communes de Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury.

Principe directeur n°5. Développer les parcours résidentiels sécurisés et l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété et le logement adapté constituent deux produits complémentaires aux logements locatifs sociaux utiles au développement des parcours résidentiels compte tenu de la réalité guyanaise.

L'Etat a institué dans les départements d'Outre-Mer le dispositif des logements évolutifs sociaux (LES) pour aider à se loger des familles dont les ressources très limitées et irrégulières compliquent grandement l'accès au logement locatif.

L'aide de l'Etat a pour objet de baisser au maximum le reste à charge pour les familles.

Les démarches suivantes seront lancées durant les cinq prochaines années :

- les aménageurs et les bailleurs sociaux feront la promotion de l'accession sociale intermédiaire dans les opérations d'aménagement nouvelles et dans les opérations de rénovation urbaine notamment la location accession financée par un prêt social location-accession (PSLA) ;
- les bailleurs sociaux développeront l'accompagnement social des nouveaux accédants à la propriété ;
- les bailleurs expertiseront le fonctionnement des fonds de garantie notamment leur extension aux prêts accordés aux propriétaires bailleurs en vue de pallier les inconvénients de la réforme de 2011 de l'ANAH ;
- l'Etat et l'AFD mettront en œuvre le Fonds d'avance pour le remboursement des prêts sociaux à l'habitat (FARPSHG) . .
- les collectivités seront mobilisées de façon générale dans le cadre d'une refonte globale du dispositif d'accession sociale à la propriété
- les collectivités seront également mobilisées dans l'élaboration du PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) ;
- les bailleurs ajusteront l'offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour faciliter le changement de logement en fonction de l'évolution des besoins du ménage ;
- les bailleurs sociaux adapteront l'occupation des logements aux besoins des locataires pour répondre au mieux à la demande ;
- les bailleurs sociaux accompagneront les personnes en très grandes difficultés dans le cadre d'un parcours résidentiel sécurisé et de la politique d'«aller vers le logement» : de l'hébergement d'urgence à la résidence sociale ou à un logement locatif social voire à l'accession très sociale ;
- Les banques seront associées dans un circuit visant à améliorer les modes de financement de l'accession sociale par une meilleure mobilisation du PTZ+ ;
- Au regard de l'efficacité démontrée du dispositif de l'allocation logement pour l'accession n outre-mer (solvabilisation des ménages les plus modestes), la réintroduction de ce dispositif pour la Guyane mériterait d'être étudiée à l'occasion de la préparation du projet de loi de finances pour 2016 ;

- L'ADIL Guyane offrira un conseil personnalisé, gratuit sur toutes les questions juridiques et financières (accompagnement juridique, financier et fiscal, réalisation de simulations financières, fonctionnement d'une copropriété...). Ce conseil joue un rôle important de prévention en particulier pour les ménages les moins favorisés. Elle s'attachera à faire part des aides à l'accession. Ce conseil personnalisé pourra notamment s'adresser aux locataires du parc social et aux futurs clients potentiels de l'EPAG qui souhaitent devenir propriétaires.

Principe directeur n°6. Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles ressources

Le dynamisme démographique bien supérieur au niveau national induit une urbanisation rapide et difficile à maîtriser sur l'ensemble du territoire. Le faible niveau de ressources de la grande majorité des ménages impacte la solvabilité des demandeurs. Ces caractéristiques socio-économiques alliées à l'offre insuffisante de logements sociaux peuvent générer une proportion accrue de logements indignes sous différentes formes comme l'habitat précaire ou informel (construction sur le sol d'autrui), le logement non décent, sans compter l'habitat insalubre.

Pour lutter contre ce développement de l'habitat spontané, il paraît utile de faciliter et d'encadrer le développement de logements auto-construits *via* des opérations bien identifiées.

Par ailleurs, la mise en place des nouveaux dispositifs de lutte contre l'habitat indigne issus de la loi Letchimy de 2011 doit s'accompagner d'une meilleure articulation des différentes sources de financement disponibles pour le traitement de l'habitat indigne. Ces nouveaux outils ont pour but d'améliorer la connaissance de l'habitat indigne, d'identifier les points de blocages éventuels notamment liés à l'indivision, les besoins d'accompagnement financier notamment de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, des communes, EPCI impliqués et ARS.

Les acteurs s'engageront sur les actions suivantes :

- le Département (puis la collectivité unique) participera activement aux travaux du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et accompagnera les communes et les intercommunalités dans la réalisation des plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne,

L'engagement des collectivités permettra de :

- dynamiser les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne pour coordonner l'action des acteurs et soutenir la mise en place de leur déclinaison opérationnelle (PCLHI ou PILHI) ;
- mettre en œuvre les nouveaux outils pour la lutte contre l'habitat indigne en assurant une meilleure maîtrise des délais de mobilisation et de mise en place des financements pour la résolution des situations ;
- le PACT contribuera à la mise en place de ces dispositifs en accompagnant techniquement les collectivités, en formant les acteurs dans le repérage de l'habitat indigne
- Par sa participation au PDLHI, l'ADIL Guyane apportera son expertise sur les aspects juridiques relatifs aux procédures de traitement de l'habitat indigne et à la protection des occupants. Elle participera au repérage des logements insalubres et non décents, et accentuera l'information tant au profit de l'occupant que du bailleur notamment sur l'existence éventuelle d'aides publiques permettant la réalisation de travaux de mise en conformité des logements non décents ;
- la DEAL Guyane et l'AUDEG actualiseront le recensement déjà réalisé sur l'habitat illicite et le logement insalubre afin de suivre les évolutions et définir le traitement des priorités. Ces actions pourraient conduire à la mise en place d'un observatoire pour l'habitat indigne qui pourrait bénéficier de l'accompagnement du PACT ;

- la commune de Maripasoula intégrera la lutte contre l'habitat indigne dans l'opération de revitalisation des centres-bourgs ;
- les aménageurs et bailleurs sociaux développeront des solutions innovantes s'appuyant sur un aménagement simplifié et le recours à l'auto-construction encadrée, en particulier dans les territoires confrontés à l'explosion de l'habitat informel (Saint-Laurent-du-Maroni, Matoury, etc.) ;
- Les aménageurs et bailleurs sociaux produiront des solutions de logement accompagné en secteur diffus et d'habitat collectif adapté (pensions de familles, résidences sociales) ; les structures d'accompagnement telles que les associations adhérentes au mouvement SOLiHA (proposée par le PACT) seront mobilisées ;
- La DEAL Guyane en lien avec les acteurs du logement contribuera à l'élaboration d'une réglementation nouvelle pour la gestion des biens en état manifeste d'abandon, notamment par la substitution de la commune par l'Etat via l'ANAH.
- Les acteurs du logement porteront une réflexion pour la mise en place de solutions financières innovantes telles que les microcrédits pour les ménages non bancarisables, ou telles qu'un système d'aides pour lever les indivisions (mise en place d'un groupement d'intérêt public, GIP, « indivision »)

Principe directeur n°7. Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

La loi de transition énergétique pour la croissance verte a été adoptée le mercredi 22 juillet 2015. Le bâtiment figure en tête des secteurs qui devront désormais contribuer à l'effort d'efficacité énergétique : *lutte contre la précarité énergétique, amélioration de la qualité de vie des ménages, renforcement de la performance énergétique des bâtiments.*

En Guyane, comme dans les territoires insulaires, où la croissance de la consommation d'électricité (3 à 4 % par an) est bien plus élevée qu'ailleurs en France, il s'agit d'un enjeu économique, social et environnemental particulièrement important.

Le secteur de la construction et du logement est le deuxième plus gros consommateur d'énergie dans les DOM.

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) est en cours de déclinaison sur les territoires ultra-marins pour améliorer le confort thermique des habitants et réduire la consommation électrique principalement due à l'usage de la climatisation dans les bâtiments d'habitation.

La déclinaison du PREH et de la loi de transition énergétique pour la croissance verte passe entre autres par la mise en place de dispositifs financiers adaptés aux DOM (ECO-PTZ et Crédit d'Impôt Transition Énergétique).

La réussite d'une transition énergétique dans le bâtiment et du développement des nouvelles filières de matériaux et de procédés constructifs alternatifs passe obligatoirement par une mobilisation des professionnels locaux formés pour répondre à ces enjeux. Les formations RGE (reconnu garant de l'environnement) doivent notamment être développées pour répondre à l'obligation d'éco-conditionnalité des aides au 1er octobre 2015.

L'accord régional répondra aux enjeux de la transition énergétique :

- inciter lors des rénovations de logements publics ou privés, à avoir des diagnostics énergétiques, et favoriser les dossiers comportant un volet économie d'énergie, et en augmentant le taux de subvention ;
- mobiliser au maximum les Certificats d'Economie d'Energie, CEE, la Contribution au Service Public de l'Energie , CSPE, ainsi que des offres spécifiques ayant cours sur le territoire guyanais ;
- mettre en place des formations RGE par des acteurs locaux ;
- travailler sur les filières d'approvisionnement de matériaux et matériels pour faire baisser les coûts ; un dialogue avec les collectivités et les socio-professionnels sur d'éventuelles évolutions de l'octroi de mer sur ces filières sera envisagé ;
- encourager les constructions bioclimatiques en se basant sur la réglementation (RTAA DOM en cours de modification), ainsi que les référentiels adaptés au territoire, l'utilisation des éco-matériaux, en favorisant le financement du surplus lié à l'architecture bioclimatique via un organisme tiers investisseur et des fonds européens ;
- mettre en place des appels à projets : l'appel à manifestation d'intérêt « méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments » a été lancé par l'ADEME afin de permettre le développement de bâtiments aux performances énergétiques supérieures à celles exigées par la réglementation. Les porteurs de projet devront également démontrer que le ratio coût/performance des solutions développées favorisera leur large diffusion sur le marché.

A ce titre, les engagements suivants ont été pris :

- l'ADEME s'engage auprès des bailleurs sociaux pour une aide aux diagnostics énergétiques pour des ensembles de logements ;
- l'ADEME s'engage à mettre en place des aides pour les études réalisées par les bureaux d'études et de conseil externes pour l'utilisation des référentiels spécifiques au logement ECODOM +, à la Qualité Environnementale Amazonienne (QEA), et l'approche environnementale de l'urbanisme (AUE2) pour la conception des quartiers ;
- l'ADEME et EDF s'engagent à organiser des formations visant le label RGE pour les professionnels concernés et développer des filières de formation sur les travaux d'économie d'énergie dans les lycées et CFA ;
- EDF Guyane s'engage à favoriser les travaux d'économies d'énergie, en rénovation et en construction neuve, en particulier dans les domaines de la production d'eau chaude sanitaire solaire, de l'isolation thermique des bâtiments, de la protection solaire des bâtiments, de la climatisation avec des appareils performants, ou encore de l'éclairage des logements, des parties communes ou des parkings. (cf. son programme d'Efficacité Energétique dénommé « AGIR PLUS ») ;
- EDF Guyane s'engage à encourager la professionnalisation des acteurs du territoire qui installent et/ou vendent des matériaux et matériels concourant à l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- EDF Guyane s'engage à contribuer à la lutte contre la précarité énergétique, en développant des partenariats, notamment avec les bailleurs sociaux, qui permettront de réduire la consommation d'énergie électrique des ménages concernés. ;
- la CDC a décidé d'accompagner les projets relatifs à la loi de Transition Energétique sur l'ensemble du territoire national

4 - Programmation financière et calendrier pluriannuel

Les engagements des différents partenaires sur la période 2015-2020 sont actuellement matérialisés au travers du FEDER et du CPER.

La Région Guyane s'est déjà mobilisée pour le logement en mettant en œuvre plusieurs leviers :

- Depuis 2012, la Région a progressivement augmenté sa participation financière aux opérations d'aménagement urbain dans le cadre du FRAFU. Celle est en effet passée de 1,5 M€ à 3 M€ en 2015 ;
- En tant qu'autorité de gestion des fonds européens, la collectivité régionale a décidé d'augmenter la contribution du FEDER à l'aménagement urbain en consacrant dans le programme opérationnel (PO) 2014-2020 une enveloppe de 37 millions d'euros, soit près de 10 % du PO.

La collectivité départementale, dans le cadre de ces compétences et suite à une volonté politique a mis en place des mesures qui intègrent trois catégories :

- L'aide à la personne qui consiste en une aide financière consentie directement au locataire ou propriétaire pour la location, l'acquisition, la construction ou l'amélioration du logement en fonction de critères définis afin de réduire les dépenses liées au logement ;
- L'aide à la pierre qui constitue une aide financière publique pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location ou à l'accession à la propriété et visant à réduire le niveau de loyer ou des annuités de remboursement ;
- Les autres dispositifs qui regroupent toutes les actions qui n'intègrent pas les groupes précédemment cités.

5 - Modalités de suivi et d'évaluation

Le conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) est l'instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.

Il émet un avis sur différents thèmes tels la satisfaction des besoins en logement de toutes les catégories de population, les orientations de la politique de l'habitat dans la région, la programmation annuelle des aides publiques au logement sur la base des dotations de l'État notifiées dans la région, les modalités d'application qui régissent l'attribution des logements sociaux ainsi que les politiques menées dans la région en faveur des populations défavorisées et des populations immigrées.

Le suivi et l'évaluation de l'accord peuvent donc être assurés par le conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement élargi à l'ensemble des partenaires.

Il sera remobilisé à travers des commissions « techniques » et des réunions thématiques plus régulières. Les acteurs s'accordent sur la nécessité de lui faire jouer un rôle plus actif.

Un rapport de sa mise en œuvre sera communiqué chaque année au Ministère signataire du Plan Logement au niveau national.

Cayenne, le

Le Préfet de la Région Guyane

Eric SPITZ

Le Président du Conseil Régional

Le Président du Conseil Général

Rodolphe ALEXANDRE

Alain TIEN-LIONG

Association des Maires de Guyane

Agence de l'environnement et de la
Maîtrise de l'énergie

David RICHE

Suzanne PONS

Agence Française de Développement

Caisse des Dépôts et Consignations

Ludovic COCOGNE

Paul JEANNET

Association des maîtres d'ouvrage
sociaux de la Guyane (ARMOS)

FRBTP Guyane

Jacques JULIEN

Olivier MANTEZ

EDF GUYANE

PACT Guyane

Augusto SOARES DOS REIS

Guy FLEURIVAL

Agence Départementale
d'Information pour le Logement
(ADIL) de la Guyane

Hubert CONTOUT

6 - ANNEXES

Annexe 1 : contribution du Conseil Général (projet)

DEPARTEMENT DE LA GUYANE



République Française
Liberté – Égalité – Fraternité

Cayenne, le

Direction Générale Adjointe de la Solidarité et de la Prévention
Direction de l'Insertion et de la Cohésion Sociale (DICS)

Réf : DGASP-DICS-HAB/MCP/n°2015-

Dossier suivi par : Marie-Christine POPO

☎ : 05.94. 29.77.78

☎ : 05.94. 29.77.85

✉ : habitat@cg973.fr

Le Président du Conseil Général

//-

Monsieur Denis GIROU
Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement
Rue du Vieux Port

OBJET : Plan logement Outre-Mer 2015-2020

Le logement social en Guyane se caractérise par une demande croissante qui est la résultante de la forte poussée démographique et de l'insuffisance de l'offre. Les besoins tous produits confondus (locatif social, accession à la propriété, locatif et accession libre) sont estimés à 3640 logements par an sur la période 2011-2017 (dont 1118 logements locatifs sociaux) afin de rattraper le retard et de juguler toutes les nouvelles demandes.

Cette croissance, en plus du phénomène de desserrement observé depuis quelques années en milieu urbain, engendre des besoins en logement en constante augmentation. En outre et au vu des conditions de ressources, 80% de la population guyanaise peut élargir au logement locatif social.

Dans ce contexte, le logement apparaît comme un élément essentiel de lutte contre les exclusions et les inégalités et demeure l'une des principales préoccupations de la population.

A ce titre, la collectivité départementale, dans le cadre de ces compétences et suite à une volonté politique a mis en place des mesures qui intègrent trois catégories :

- L'aide à la personne qui consiste en une aide financière consentie directement au locataire ou propriétaire pour la location, l'acquisition, la construction ou l'amélioration du logement en fonction de critères définis afin de réduire les dépenses liées au logement
- L'aide à la pierre qui constitue une aide financière publique pour la construction ou la réhabilitation de logements destinés à la location ou à l'accession à la propriété et visant à réduire le niveau de loyer ou des annuités de remboursement
- Les autres dispositifs qui regroupent toutes les actions qui n'intègrent pas les groupes précédemment cités.

II-a- Les aides à la personne

La collectivité départementale accorde diverses aides aux personnes rencontrant des difficultés de logement, à savoir :

Hôtel du Département – Place Léopold Héder – BP 5021 – 97305 Cayenne cedex -
Tél. : 0594 29 55 00 – Fax. : 0594 29 55 25

www.cg973.fr

- Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L) octroie des aides financières (prêts ou subventions) afin de faciliter l'accès ou le maintien dans le logement. Des aides sont aussi accordées pour la prise en charge des impayés d'énergie et eau.
- La prise en charge des nuitées d'hôtel s'inscrit dans le cadre du règlement départemental d'Action Sociale de la Guyane qui prévoit le bénéfice des prestations d'aides sociales à l'enfance à toutes personnes résidant sur le territoire (les mineurs, les pupilles de l'Etat, les femmes enceintes et mères isolées). Le Président du Conseil Général décide de cette prise en charge.
- L'octroi d'aides financières exceptionnelles permettant d'accompagner les personnes confrontées à des situations d'urgence (décès, logement).
- La prestation de compensation du handicap – Logement est une aide personnalisée, destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Elle est versée sous certaines conditions.
- L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (A.P.A) est attribuée aux personnes âgées dépendantes, sur décision du Président du Conseil Général, et sous certaines conditions.
- La subvention d'accompagnement social et technique qui permet, suite à des impayés de loyers d'un bénéficiaire du Revenu de solidarité active, d'atténuer une partie de la dette en subventionnant le bailleur social concerné.

II-B – Les aides à la pierre

Le Conseil Général de la Guyane n'a pas opté pour la délégation de compétence de gestion des aides à la pierre, mais elle apporte sa contribution, au moyen de divers dispositifs, pour la construction ou la réhabilitation, à savoir :

- L'aide départementale à l'habitat en faveur des personnes âgées a pour but d'aider financièrement les personnes âgées pour la réhabilitation de leur logement afin d'améliorer leurs conditions de vies et de les maintenir dans leur environnement habituel. Elle est attribuée sous condition d'âge, de ressources et de propriété.
- La subvention d'accession à la propriété qui permet de financer une partie des travaux de construction des Logements Evolutifs Sociaux (L.E.S) pour les familles allocataire du R.S.A.
- La subvention d'accession au locatif attribuée aux bailleurs sociaux afin de faciliter l'accès des familles bénéficiaires du R.S.A à un logement locatif social ou très social. Cette aide forfaitaire est plafonnée à 15.000,00 euros et permet la mise à disposition du logement aux allocataires du R.S.A, sur une période de 20 ans.
- La subvention d'amélioration de l'habitat consiste à financer à hauteur de 7.623,00 euros des opérateurs agréés et/ou des bailleurs sociaux qui agissent pour le compte du bénéficiaire du R.S.A afin d'améliorer et/ou de réhabiliter l'habitat de ces familles. L'allocataire doit être propriétaire de son logement.

II-C- Les autres dispositifs

La collectivité départementale s'investit sur d'autres missions qui n'intègrent ni l'aide à la personne, ni l'aide à la pierre, mais qui soutient la politique en faveur de l'habitat

- Le soutien financier apporté à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement qui a été créée le premier semestre de l'année 2012.
- Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) a pour but de coordonner les interventions financières de l'Etat, des collectivités territoriales et de l'Union Européenne en vue de faciliter la

constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisées ou qui ont vocation à l'être. Dans ce cadre des subventions sont accordées aux bailleurs sociaux, aménageurs ou collectivités territoriales.

- La garantie d'emprunt dans le cadre du logement social est apportée par le Conseil Général, à hauteur de 30%, pour les prêts consentis par la Caisse des Dépôt et Consignation ou autres organismes agréés aux bailleurs sociaux afin de faciliter la construction et la réhabilitation des logements mais aussi l'acquisition et/ou l'aménagement des terrains. En se portant garant, la collectivité bénéficie d'une réservation à hauteur de 6% du nombre de logements que constitue le programme cautionné.
- Le financement des associations ou structures d'accueil de publics en difficulté afin de garantir le droit au logement des allocataires de R.S.A. Cette mesure bénéficie aux structures ou associations qui assurent l'hébergement des personnes sans domicile fixe, en situation de détresse sociale.

Tels sont les interventions de la collectivité départementale en matière d'habitat. Elles sont nombreuses, variées et démontrent la forte implication du Conseil Général dans ce domaine.

Aussi, la collectivité départementale est un partenaire majeur du logement et à ce titre, je veux attirer votre attention sur les actions qui seront menées dans le cadre du plan logement Outre – mer 2015-2020. Je rappelle que le gouvernement a signé le 26 mars 2015, avec les 13 partenaires intervenant dans le domaine du logement, le plan logement Outre – Mer 2015-2020 qui présente les engagements et les actions pour relancer le logement en Outre-mer. Ce document est décliné autour de 7 axes et a pour objectif de permettre la construction annuelle de 10 000 logements par an sur nos territoires.

Je salue l'émergence de ce plan logement qui octroiera, entre autre, des crédits supplémentaires pour la production de logements. Toutefois, il ne permettra pas de lever les difficultés rencontrées dans notre département car aucune action nouvelle n'y est mentionnée notamment concernant, à titre d'exemple, la frilosité des banques à distribuer le prêt à taux zéro nécessaire au public au revenus modeste ou moyen pour l'accession à la propriété alors qu'une grande partie de la population aspire à devenir propriétaire. Par ailleurs, le phénomène d'occupation illégale du foncier public ou privé n'a pas été pris en compte et aucune action n'est proposée pour y remédier. Cette situation s'intensifie et retarde certaines opérations de construction d'équipement public en faveur de nos concitoyens, tel est le cas pour la construction du lycée de St-Laurent dont le foncier est illégalement occupé. Des propriétaires privés font, eux aussi, cette désagréable expérience.

Lors d'une rencontre le 4 décembre 2015 au ministère de l'Outre - Mer, avec madame George PAU-LANGEVIN-Ministre de l'Outre - Mer, il avait été préconisé une réunion de travail avec l'ensemble des partenaires œuvrant dans le domaine du logement. En allant dans ce sens et bien au-delà, je souhaite, avant toute signature de la déclinaison de ce plan pour notre Département, l'organisation des assises du logement en Guyane afin de réunir tous les partenaires qui interviennent dans le logement et de discuter d'une part des freins, des contraintes et des solutions à apporter mais aussi de définir un coordonateur qui sera le lien entre les différents partenaires et dispositifs portés par les uns et les autres. En effet, il existe de multiples partenaires et dispositifs mais aucune structure qui puisse faire le lien entre eux.

Tel est l'avis que je porte sur ce document et les préconisations que j'y apporte.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil Général

Annexe 2 : Contribution du Conseil Régional



Projet

POLE AMENAGEMENT INNOVATION ET INFRASTRUCTURES

Cayenne, le 24 Août 2015

DEPARTEMENT DE LA PLANIFICATION DE DESENCLAVEMENT ET
DU LOGEMENT

SERVICE VEILLE ET PLANIFICATION TERRITORIALE

@cb_fi
n@

Affaire suivie par : Lise GAMBET
Tel : 05 94 27 12 15
Fax : 05 94 27 12 88
Email : lise.gambet@cr-guyane.fr

Monsieur le Préfet de Région
Rue FIEDMOND
BP 7008
97307 Cayenne Cedex

N° 275031/2015/PA21/DPDL/SVT/LG

Objet : Plan logement Guyane

Monsieur le Préfet,

Vous m'avez récemment invité à signer avec vous et nos différents partenaires le plan logement pour la Guyane pour 2015-2020.

La Région Guyane s'est déjà mobilisée pour le logement en mettant en œuvre plusieurs leviers :

- Depuis 2012, la Région a progressivement augmenté sa participation financière aux opérations d'aménagement urbain dans le cadre du FRAFU. Celle-ci est en effet passée de 1,5M€ à 3M€ en 2015.
- En tant qu'autorité de gestion des fonds européens, la collectivité régionale a décidé d'augmenter la contribution du FEDER à l'aménagement urbain en consacrant dans le programme opérationnel 2014-2020 une enveloppe de 37 millions d'euros, soit près de 10% du PO.

Ces engagements peuvent être confirmés à travers le plan logement pour 2015-2020.

Je souscris par ailleurs aux objectifs présentés dans cet accord régional et à la nécessité d'articuler nos actions pour plus d'efficacité dans le domaine du logement. Néanmoins, certains points appellent des observations :

Depuis les premiers travaux sur l'opération d'intérêt national en Guyane (OIN), la Région s'est montrée intéressée par l'outil dans la mesure où il peut permettre l'accélération de la réalisation des opérations d'aménagement urbain. Il me paraît toutefois prématuré de solliciter directement des engagements financiers complémentaires des collectivités, bien que celles-ci ne soient pas encore chiffrées, sur une opération d'intérêt national dont les contours restent à préciser : articulation avec le SAR et les objectifs de développement du territoire des différentes collectivités, prise en compte de la dimension économique et de la question du transport, moyens financiers et humains mis en œuvre par l'Etat, participation des acteurs locaux à la gouvernance, etc.

Vous proposez également d'inscrire l'engagement de « travailler sur les filières d'approvisionnement de matériaux et de matériels pour faire baisser les coûts y compris sur l'octroi de mer ». Cette problématique est une réalité qu'il faut aborder, mais la Région, ni la future Collectivité territoriale de Guyane ne peut s'engager seule sans concertation avec les professionnels et les communes, je souhaiterais donc que cet engagement soit revu pour parler davantage de l'ouverture d'un dialogue avec les collectivités et socioprofessionnels sur d'éventuelles évolutions de l'octroi de mer sur ces filières.

R E G I O N G U Y A N E

Cité Administrative Régionale – Carrefour de Suzini - 4179, Rte de Montabo - B.P. 47025 – 97307 Cayenne Cedex - Guyane Française

Téléphone : 0594 29 20 20 – Télécopie : 0594 31 95 22

Région Guyane, Territoire Numérique... <http://www.cr-guyane.fr>



Enfin, concernant l'accèsion à sociale à la propriété, je serais davantage favorable à ce que les collectivités soient mobilisées de façon générale dans le cadre d'une refonte globale du dispositif d'accèsion sociale à la propriété, sans que cet engagement soit réduit à la question technique du fonds de garantie.

Aussi, vous trouverez ci-joint des propositions d'amendements rédigés par mes services en vue de la signature prévue vendredi 28 août.

Certain de l'intérêt que vous pourrez porter à ces différentes observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président

Rodolphe ALEXANDRE

REGION GUYANE

Cité Administrative Régionale – Carrefour de Suzini - 4179, Rte de Montabo -B.P. 47025 – 97307 Cayenne Cedex - Guyane Française

Téléphone : 0594 29 20 20 – Télécopie : 0594 31 95 22

Région Guyane, Territoire Numérique... <http://www.cr-guyane.fr>



Projet

Propositions d'amendements du plan logement outre-mer – déclinaison en Guyane

- Principe directeur n°1 : Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements.

Remplacer « L'Etat et les collectivités mettront en place des ressources financières complémentaires sur l'aménagement de fonciers notamment dans le cadre d'opérations importantes en réseau primaire et assainissement. La mise en place de l'OIN permettra d'identifier le foncier prioritaire et le périmètre des zones d'intervention ; les contrats territoriaux de la région Guyane peuvent être mobilisés à ce titre. » par :

« L'Etat s'engage à mettre des moyens financiers supplémentaires pour la réalisation d'opérations d'aménagement foncier (réseau primaire et assainissement) dans le cadre d'opérations importantes, en particulier dans les secteurs prioritaires qui seront identifiés par la future opération d'intérêt national. »

- Principe directeur n°5 – Développer les parcours résidentiels sécurisés et l'accession sociale à la propriété

Supprimer « Remobiliser la participation des collectivités dans le financement du fonds de garantie pour l'accession sociale à la propriété. »

Et ajouter un point : « Remobiliser la participation des collectivités dans le cadre d'une refonte globale du dispositif d'accession sociale à la propriété adapté à la Guyane. »

- Principe directeur n°7 – Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

Remplacer « - Travailler sur les filières d'approvisionnement de matériaux et matériels pour faire baisser les coûts y compris sur l'octroi de mer ; » par « travailler sur les filières d'approvisionnement de matériaux et matériels pour faire baisser les coûts et engager un dialogue avec les collectivités et socioprofessionnels sur d'éventuelles évolutions de l'octroi de mer sur ces filières ».

REGION GUYANE

Cité Administrative Régionale – Carrefour de Suzini - 4179, Rte de Montabo - B.P. 47025 – 97307 Cayenne Cedex - Guyane Française
Téléphone : 0594 29 20 20 – Télécopie : 0594 31 95 22

Région Guyane, Territoire Numérique... <http://www.cr-guyane.fr>

Annexe 4 : Contribution CACL



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
DE LA COHESION SOCIALE
Nadine CLERIL
Davina AUGUSTE
0594 28 85 28
nadine.cleril@cacl-guyane.fr
davina.auguste@cacl-guyane.fr

Matoury, le mardi 11 août 2015,

LA PRESIDENTE DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL

A

Monsieur le Directeur de la DEAL Guyane
Route du Vieux-Port
BP 603
97328 Cayenne Cedex

N° ~~1972~~ 2015/CA/DECS/NC/DA

Objet : Plan logement Outre-mer

Monsieur le Directeur,

Comme suite à votre demande formulée auprès de mes services, vous trouverez ci-après l'avis et les observations de la CACL concernant la déclinaison territoriale du plan logement Outre-mer 2015-2020.

Tout d'abord, je regrette de devoir émettre, dans un délai aussi court, un avis sur ce document qui fixera pour les 5 prochaines années les grandes orientations du territoire en matière de logements.

Comme vous le savez, la CACL s'est dotée en 2011 d'un Programme Local de l'Habitat. De plus, depuis le 1er janvier 2012, suite à sa transformation en communauté d'agglomération, l'équilibre social de l'habitat constitue une de ses compétences obligatoires. Cette dernière, dont les objectifs sont pour l'essentiel définis à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, vise à satisfaire les besoins de logements, la promotion de la décence du logement, la qualité et l'amélioration de l'habitat, l'offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statuts d'occupation et de répartition spatiale, assure la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

Sachant que le PLH inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat, il m'apparaît important que :

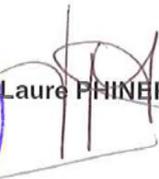
- la CACL figure parmi les signataires du plan logement Outre-mer,
- le plan propose la modification du décret n°2009-787 du 23 juin 2009 relatif au FRAFU afin de permettre à l'agglo de siéger au comité et participer ainsi à la définition des orientations générales du fonds, à la programmation financière et physique des projets éligibles au fonds en lien avec le PLH.

Par ailleurs, je note que le plan devrait placer les collectivités au centre de la politique du logement. Car si l'Etat est le garant du droit au logement, la programmation de logements et le droit des sols relèvent de nos prérogatives. En effet, en nous confiant une compétence en matière d'habitat, le législateur considère que notre périmètre d'actions en matière de politique de l'habitat est adapté.

Ainsi, à propos du principe directeur n°1, il appartient aux collectivités de développer des stratégies foncières et locales en partenariat avec l'EPAG et non l'inverse.

Concernant le principe directeur n°2, outre l'OIN, la DEAL devra s'appuyer sur les PLH lorsqu'ils existent pour répondre à la crise locale du logement. De plus, il convient en complément de l'EPAG, des aménageurs et des bailleurs sociaux de laisser la possibilité aux communes, qui le souhaitent, de mobiliser du foncier pour la construction de logements sociaux.

Dans l'attente de la version finale du document qui je l'espère prendra en compte nos observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes salutations respectueuses.

 
Marie-Laure PHINERA-HORTH

Copie à :

Monsieur le Préfet de la Guyane
Monsieur le Président de l'Association des Maires de Guyane
Madame le Maire de la commune de Cayenne
Monsieur le Maire de la commune de Macouria
Monsieur le Maire de la commune de Matoury
Monsieur le Maire de la commune de Montsinéry-Tonnégrande
Monsieur le Maire de la commune de Rémire-Montjoly
Monsieur le Maire de la commune de Roura

Annexe 4 : Contribution ADEME Tiers investisseur

Mise en place en coordination un organisme tiers investisseur

Les bailleurs sociaux se plaignent des surcoûts engendrés par la construction bioclimatique et les obligations de la Réglementation thermique et acoustique pour les DOM. Il apparaît donc nécessaire de renforcer l'ampleur ou l'efficacité des outils existants pour la construction et rénovation énergétique du bâti bioclimatique et de réfléchir à la mise en place de nouveaux mécanismes permettant de réussir des opérations de construction de logements sociaux en nombre suffisant et plus performants sur le plan énergétique.

Ce besoin d'innovation a été clairement affirmé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Le mécanisme de Tiers Investissement (TI) pourrait y contribuer. Il consiste à faire financer un surcoût de construction ou une rénovation par un tiers, lequel se rembourse en partie sur les économies d'énergies obtenues grâce à cette occasion et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment.

L'apport du Tiers Investisseur, avec sa capacité à mobiliser et sécuriser les économies d'énergie, doit aider à convaincre les bailleurs sociaux d'engager une construction ou une rénovation « facteur 4 », les économies futures pouvant couvrir une partie des investissements, mais pas leur totalité.

L'opération doit être globale, pour que les actions à rentabilité rapide puissent compenser les actions à rentabilité plus lointaine. Pour la collectivité, la construction de logements sociaux bioclimatiques et les rénovations globales et ambitieuses recèlent de nombreuses externalités positives, dont l'emploi.

Le profil des sociétés de Tiers Investissement devra nécessairement comprendre une triple compétence (ensemblier immobilier, ingénierie financière, garantie de performance énergétique). Pour surmonter les risques et obtenir des contrats garantissant effectivement les performances énergétiques de haut niveau recherchées, un fonds de garantie serait sans doute à envisager.

L'ampleur de l'ambition énergétique et la durée longue des contrats nécessiteront probablement des sociétés de Tiers Investisseurs à capitaux publics ou mixtes.

Source : Caisse des Dépôts et Consignation et ADEME, mai 2010

Annexe 5 : Contribution SIMKO

Préambule

Selon diverses études menées à la demande de la DEAL Guyane, il faudrait produire 3 500 logements par an pendant 10 ans pour résorber le déficit actuel (13 000 demandes insatisfaites) et faire face aux demandes à venir, compte tenu d'un taux d'accroissement annuel de la population proche de 4%. Ce besoin de 3 500 logements se décompose en 2 500 logements sociaux (promoteurs sociaux) et 1 000 logements libres (promoteurs privés).

Les objectifs du plan logement

Parmi les signataires, outre les bailleurs sociaux, il y a évidemment l'État, les collectivités et l'Europe. Les entreprises, les hommes de l'art, les bureaux d'études et de contrôle, les assureurs, les concessionnaires de réseaux et les établissements financiers y seront-ils associés ?

L'État : les crédits LBU sont insuffisants pour faire face au besoin. Les autorisations d'engagement allouées à la Guyane ont été "sanctuarisées" depuis plusieurs années et sont de l'ordre de 30 M€. Sur ces 30 M€, 5 M€ sont affectés au FRAFU-VRD secondaires, 5 M€ à la RHI et 5 M€ à la réhabilitation du parc locatif et à l'ANAH. Reste donc pour financer le logement neuf, 15 M€.

L'État intervient également au travers de la défiscalisation. Le dispositif actuel de la défiscalisation, avec arrangeurs et sociétés de portage, est lourd et complexe sur le plan comptable. Le nouveau dispositif, qui prévoit le crédit d'impôt, est inopérant tant que ne sera pas réglé le problème pour les bailleurs sociaux du portage de trésorerie, à faible coût soit par la CDC, l'AFD ou la BPI. Les bailleurs sociaux ne pourront pas porter sur leurs fonds propres les besoins en trésorerie générés par ce nouveau dispositif.

Actuellement, bon an mal an, les bailleurs sociaux produisent entre 1 000 et 1 200 logements sociaux neufs par an avec une LBU de 15 M€. Il faudrait donc majorer la LBU de 25 M€ supplémentaires pour atteindre l'objectif de 2 500 logements sociaux neufs par an.

Pour les sociétés dont le capital social est détenu majoritairement par l'État, les demandes de permis de construire sont instruites par l'État, c'est le cas pour toutes les SIDOM. Les délais d'instruction sont au minimum de 6 mois alors que dans le même temps les demandes de permis de construire pour le compte des promoteurs privés ou des SEM, hors SIDOM, sont instruites par les communes dans des délais inférieurs à 3 mois.

Les collectivités : elles n'apportent pratiquement aucune aide aux bailleurs sociaux, que se soit en foncier (non viabilisé) ou en financement complémentaire. Elles se contentent d'octroyer, avec une lenteur excessive (minimum 3 mois), leurs garanties en couverture des prêts sollicités par les bailleurs auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. En contrepartie, elles ont un droit de réservation de 20%, sur le nombre de logements garantis.

L'Europe : elle intervient avec l'État et les collectivités (Département et Région) dans le cadre du financement des VRD Primaires au titre du FEDER. Le nouveau Programme Opérationnel (P.O.) qui s'étale sur 7 ans (2014-2020) est notoirement insuffisant pour faire face aux besoins en infrastructure (routes, ponts, équipements universitaires etc...) et accessoirement à la viabilisation primaire des terrains aménagés par l'Etablissement Public d'Aménagement en Guyane (EPAG) et les promoteurs sociaux et aménageurs

Principe directeur n°1 : libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

Le financement des VRD 1 et 2 a déjà été évoqué supra. Outre l'aspect financier, on notera par ailleurs que la réglementation en matière d'urbanisme réglementaire et d'environnement est de plus en plus lourde et contraignante (PLU, PPRI, ZNIEFF, étude d'impact, loi sur l'eau, enquête publique, CODERST, fouilles archéologiques préventives, etc...). Le montage des opérations d'aménagement devient particulièrement complexe et les délais nécessaires aux études pré opérationnelles s'allongent. Le coût du portage en trésorerie des opérations d'aménagement ne cesse de s'accroître. La réglementation en matière d'environnement ne tient pas compte des spécificités guyanaises.

Principe directeur n°2 : développer l'offre de logements autour de la construction de logements sociaux

La LBU ne doit pas être stabilisée mais augmentée (voir supra).

Dans tous les DOM (Antilles, Guyane, Réunion et Mayotte), pour une opération de Logements Locatifs Sociaux, le taux maximal de subvention au titre de la LBU est le même, 27% de la dépense subventionnable (calculée de façon identique dans chaque département), ce qui laisse penser que le coût de la construction est identique dans tous les DOM.

Les conditions des prêts PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations pour compléter le financement LBU et éventuellement le bénéfice de la défiscalisation, sont les mêmes dans tous les DOM (durée d'amortissement 40 ans et taux du Livret A + 0,60%). Pour un projet identique, les annuités de remboursement d'emprunt, donc les charges, sont les mêmes pour les bailleurs sociaux des 5 DOM.

Pour couvrir ces charges d'emprunt, la seule ressource des bailleurs est la perception des loyers. Or les loyers max sont différents dans chaque DOM :

- LM Réunion et Mayotte	6,87 €/m ²
- LM Antilles	6,63 €/m ²
- LM Guyane	6,46 €/m ²

Il n'est pas concevable que les loyers max soient différents d'un DOM à l'autre et nous demandons en conséquence l'uniformisation des loyers max dans les 5 DOM.

À titre d'illustration, le quittancement annuel de la S.IM.KO. est de l'ordre de 35 M€. Si le loyer max Guyane était aligné sur celui de Mayotte, le quittancement annuel de la S.IM.KO serait majoré de 2,22 M€, ce qui n'est pas "négligeable". Cela permettrait aux bailleurs sociaux de Guyane de mieux équilibrer leurs bilans d'exploitation, aujourd'hui déficitaires pendant les dix premières années (malgré l'avantage fiscal qui complète la subvention LBU à 17%) et de donner de la qualité à leurs programmes immobiliers.

Cette augmentation de loyer pourrait être compensée par une revalorisation de l'Allocation Logement servie par la CAF, en classant la Guyane dans une zone plus favorable. Cette demande, déjà faite auprès de la CAF de Guyane, n'a jamais abouti.

Elle aurait, par ailleurs, l'avantage de conforter l'exploitation des immeubles qui sont confrontés aux conditions climatiques extrêmes que connaît la Guyane. En effet, le vieillissement prématuré de tous les matériaux mis en œuvre lors de la construction, nécessite des interventions régulières et la mise en place de campagne de remplacement des toitures, des ouvrants, de l'électricité ou de la plomberie sur des laps de temps beaucoup plus courts que ceux constatés aux Antilles ou en Métropole.

C'est ainsi que sur la base d'un retour d'expérience de près de 45 ans, nous avons défini la grille de remplacement des composants suivante :

- Ravalement des façades	9 ans
- Couverture étanchéité	18 ans
- Menuiseries extérieures	20 ans
- Plomberie	30 ans
- Electricité	30 ans

Les efforts financiers liés sont importants et représentent bon an mal an \pm 6 000 K€ soit près de 15% du total du quittance annuel.

Il est à noter que ces efforts sont fait en total autofinancement sans recours à une quelconque source de financement extérieure, qu'il s'agisse de prêt ou de subvention.

L'instruction des demandes de cession du foncier public pour la construction de logements sociaux est particulièrement lente.

Il est par ailleurs indispensable de revoir à la hausse les plafonds de ressources du PLS (actuellement le plafond de ressources du PLS correspond à 130% du plafond de ressources du LLS). Ainsi, un locataire dont les ressources dépassent légèrement le plafond de ressources du LLS, entre dans la catégorie du PLS dont le loyer est de 150% du loyer LLS. Ce surcoût de loyer n'est pas supportable. Par ailleurs en augmentant le plafond de ressources du PLS, nous permettrions à une partie de la classe moyenne d'être logée dans des logements intermédiaires dont le loyer serait compatible avec ses revenus.

Principe directeur n°3 : encourager la réhabilitation du parc social

Le parc locatif social de l'ex SA HLM de Guyane (liquidée) a été repris par la S.IM.KO, la SEM.SA.MAR. et la S.I.GUY. La réhabilitation de ce parc (très mal entretenu ou pas entretenu du tout) est donc à la charge des repreneurs. Le programme de réhabilitation devait être étalé sur 5 ans. Mais, compte tenu de l'insuffisance des autorisations d'engagement sur la LBU, allouées à la Guyane, ce programme a été étiré sur 10 ans. Une fois encore les financements de l'État sont insuffisants.

Principe directeur n°4 : maîtriser les coûts de production et de réhabilitation des logements

Alors même que la Guyane n'est pas soumise, en raison de sa situation géographique, aux règles parasismiques et anticycloniques, le coût de la construction est équivalent voire supérieur à celui constaté aux Antilles. Il semblerait que cette anomalie soit due à l'étroitesse du marché local, aux monopoles d'importation de produits manufacturés, au manque de formation et donc de qualification de la main d'œuvre.

Par ailleurs, l'application des nouvelles règles de construction (RTAA DOM, PMR) de façon aveugle aboutit à un surcoût de la construction et quelquefois à des aberrations. Des groupes de travail ont déjà fait des propositions de simplification des normes qui ont été transmises à la DGHUP. Les conséquences financières de l'application, sans discernement, de ces réglementations a conduit à une augmentation d'environ 15% du coût de la construction, gommant ainsi partiellement l'avantage lié à la défiscalisation.

Pour réduire l'impact du foncier dans le prix de revient des logements, il faut densifier et réaliser plus de collectifs, car ce sont les VRD qui alourdissent le cout unitaire des logements. Or en Guyane, l'espace est immense et les guyanais (même certains édiles) ne comprennent pas pourquoi les bailleurs sociaux ne construisent pas des maisons individuelles sur des terrains de 1 000 m² !

Afin de maîtriser les dépenses d'aménagement et répondre au plus grand nombre, il faut raison garder et se contraindre à réaliser des VRD de qualité sans toutefois tomber dans le somptuaire ou dans l'écologie "jusqu'au-boutiste".

Principe directeur n°5 : développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété

Que dire également du financement du Logement Évolutif Social. Lors de sa création en 1996, la subvention LES représentait 50% du prix de vente du logement. Aujourd'hui, pour les raisons évoquées précédemment, cette subvention ne représente plus que 30% du prix de vente. Jusqu'à présent la S.IM.KO. avait développé régulièrement des programmes de LES en les mixant avec des programmes locatifs, "mieux financés", en faisant des péréquations de charges foncières. Désormais ce n'est plus possible et il faut craindre que nous ne trouvions plus de candidats à l'accession sociale, capables d'emprunter les fonds nécessaires pour compléter le financement.

La S.IM.KO. s'est engagée dans une politique de vente de son patrimoine ancien. Seules sont mises en vente les maisons individuelles ou les maisons de ville, car la vente d'appartements en immeuble collectif nous conduirait rapidement à des copropriétés dégradées.

Le développement du parcours résidentiel est un leurre pour certains locataires. Ainsi un locataire de LLS dont les revenus sont proches du plafond de ressources LLS, ne peut accéder au LES dont le plafond de ressources est inférieur. Il ne lui reste que le PTZ. Or, compte tenu de ses ressources limitées, le coût d'un logement PTZ ne lui permet pas d'avoir recours à un prêt bancaire complémentaire. Il faut donc harmoniser les plafonds ressources LES, PTZ, LLTS, LLS, PLS si l'on veut favoriser le parcours résidentiel.

Principe n°6 : lutter contre l'habitat indigne et dégradé en développant des solutions innovantes pour les populations à faibles revenus

Attention, ces solutions "innovantes" telles que VRD rustiques et réseaux aériens, constructions légères en bois (qui devraient néanmoins respectées la RTAA DOM et la réglementation PMR), ne peuvent pas être implantées en ville ou à leur périphérie. Ces types de constructions peuvent convenir aux zones rurales, en sites éloignés, mais attention de ne pas faire de ghettos qui vont rapidement se bidonvilliser.

Principe n°7 : Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

Oui sur toutes les propositions mais l'urgence n'est pas là.

À toutes fins utiles, est jointe à cette courte note, la liste des opérations "en portefeuille" à la S.IM.KO et qui seront présentées à la DEAL de Guyane au titre de la programmation LBU 2015.

Kourou, le 18/11/2014
Modifié le 20/07/2015

Annexe 6 : Contribution d'EDF Guyane

Le Plan Logement Outre-Mer est une nouvelle occasion pour EDF Guyane de contribuer à la transition énergétique des territoires d'Outre-Mer, tout en maintenant son engagement en faveur d'une politique solidaire.

EDF Guyane considère que le Plan Logement Outre-Mer est une opportunité réelle pour le développement sur le territoire d'une offre de logement pertinente en matière d'efficacité énergétique, aussi bien en rénovation qu'en construction neuve.

EDF Guyane s'engage donc à mobiliser ses moyens pour répondre aux objectifs de ce Plan Logement Outre-Mer.

1/ Contribution aux Principes Directeurs 2-3-4 et 7 du Plan:

EDF Guyane s'engage à favoriser les travaux d'économies d'énergie, en rénovation et en construction neuve, en particulier dans les domaines de la production d'eau chaude sanitaire solaire, de l'isolation thermique des bâtiments, de la protection solaire des bâtiments, de la climatisation avec des appareils performants, ou encore de l'éclairage des logements, des parties communes ou des parkings.

EDF Guyane s'attachera, en lien avec les autres partenaires du Plan Logement Outre-Mer, à encourager la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

A cet effet, EDF Guyane s'appuiera particulièrement sur son programme d'Efficacité Energétique dénommé « **AGIR PLUS** » qui se caractérise par la possibilité d'octroyer des **aides financières** pour la réalisation de travaux d'efficacité énergétique permettant de réduire les surcoûts liés à la mise en œuvre de solutions techniques performantes.

« AGIR PLUS » s'inscrit pour partie dans le dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) mis en place et suivi par les pouvoirs publics, dans le cadre de la loi [de programme fixant les orientations de la politique énergétique \(loi POPE\)](#).

A titre d'exemple, le tableau ci-joint reprend les aides apportées sur l'isolation, le chauffe-eau solaire et la climatisation, venant en réduction de la facture au client final de l'installateur partenaire du programme « AGIR PLUS » :

Solutions Efficacité Energétique	Aides AGIR PLUS au 1/8/15
Isolation de combles et toitures dans le résidentiel	8 €/m ²
Isolation de combles et toitures dans le tertiaire	12 €/m ²
Isolation de murs dans le résidentiel	4 €/m ²
Isolation de murs dans le tertiaire	8 €/m ²
Chauffe-eau Solaire dans le résidentiel	500 €/ ballon de 200 litres 1000 € / ballon de 300 litres
Pose d'un climatiseur de 9.000 BTU/h	220 à 350 € / appareil

En complément de ces offres et spécifiquement dans le cadre du PLOM, EDF Guyane étudiera l'opportunité de proposer un dispositif de "packs travaux" consistant à encourager financièrement la mise en œuvre de plusieurs offres de la gamme AGIR PLUS sur une même opération, comme par exemple le remplacement d'un ancien climatiseur et la mise en place d'une isolation dans la pièce où il est installé.

Par ailleurs, dans certains cas, les aides financières pourront être attribuées directement à l'investisseur dans le cadre d'une convention de partenariat. Ces aides pourront alors concerner des équipements spécifiques tels que les chauffe-eau solaires collectifs, l'éclairage des parkings, la réduction des apports solaires, ...

EDF Guyane pourra participer, sous certaines conditions de réalisation effective des travaux, au financement partiel d'études/diagnostics énergétiques dont la finalité est de déterminer les solutions techniques les mieux à même de réduire les consommations électriques des bâtiments, leur coût et leur financement éventuel.

2/ Contribution aux Principes Directeurs 2 et 7 du Plan :

EDF Guyane s'engage à encourager la professionnalisation des acteurs du territoire qui installent et/ou vendent des matériaux et matériels concourant à l'efficacité énergétique des bâtiments.

EDF en Guyane a d'ores et déjà noué un partenariat avec plus de 60 installateurs locaux, notamment des poseurs de chauffe-eau solaires, de climatisation performante et d'isolation thermique. Elle assure l'animation et le suivi de ce **réseau d'installateurs partenaires**, qui s'engagent à respecter un **référentiel technique** précis et des modalités administratives et commerciales visant l'excellence.

EDF en Guyane s'engage, en lien avec les partenaires Plan Logement Outre-Mer en Guyane, à **sensibiliser et accompagner les artisans et entreprises concernés du bâtiment à l'obtention de la mention « RGE »** délivrée après avoir suivi un cursus mis en œuvre par des organismes de formation professionnelle accrédités par les pouvoirs publics.

Dans le cadre Plan Logement Outre-Mer, EDF en Guyane s'engage par ailleurs à **renforcer l'animation de son réseau d'installateurs « AGIR PLUS » et le contrôle des poses de matériels** (administratifs et in situ) qui permettent d'avoir un retour d'expérience sur la qualité de la pose et de corriger les éventuels écarts au fil de l'eau. EDF Guyane est favorable à partager avec les acteurs du Plan Logement Outre-Mer en Guyane les résultats globaux obtenus par le biais de ces études.

Enfin, EDF en Guyane s'engage à porter une attention particulière à l'accompagnement des **filières locales de fabrication de matériaux ou de matériels** permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

3/ Contribution aux Principes Directeurs 2 et 7 du Plan :

EDF Guyane s'engage à contribuer à la lutte contre la précarité énergétique, en développant des partenariats, notamment avec les bailleurs sociaux, qui permettront de réduire la consommation d'énergie électrique des ménages concernés.

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu majeur pour EDF Guyane qui poursuivra et consolidera ses efforts dans ce domaine : informations et conseils en terme d'éco-gestes, colis solidaires, optimisation tarifaire, instruction des dossiers Fonds Solidarité Logement en lien avec les acteurs sociaux du territoire, offres efficacité énergétique spécifiques...

Plus largement, EDF Guyane s'engage à poursuivre la réflexion sur la base de diagnostics partagés et à arrêter un plan d'actions opérationnelles avec les parties prenantes de ce Plan Logement Outre-Mer en Guyane.

Annexe 7 : contribution PACT Guyane

Principe Directeur n° 6

Lutter contre l'habitat indigne

État des lieux en Guyane	<p>Nombre de logements indignes estimé entre WWWW et XXXXX selon les sources, (X % du parc) ;</p> <p>Ensemble des acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne fédérés par un PDLHI depuis début 2012 (à réactiver)</p> <p>Cartographie interactive du parc indigne réalisée et actualisée par l'AUDEG depuis 2013 (étude en cours)</p> <p>XXXXX opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en cours actuellement et aucune OPAH ;</p> <p>XX logements concernés par une procédure d'insalubrité chaque année ;</p> <p>XX logements dégradés réhabilités chaque année grâce au dispositif d'AAH</p>
Engagements nationaux du principe directeur n°6	<ul style="list-style-type: none">📁 Dynamiser les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne pour coordonner l'action des acteurs📄 Soutenir la mise en place de la déclinaison territoriale de la LHI, sensibiliser les collectivités par des actions d'information et de formation, accompagner l'établissement de Plans Communaux ou Intercommunaux de LHI (PCLHI/PILHI)📄 Sécuriser les droits des occupants de logement faisant l'objet de mesures de police en lien avec les caisses d'allocations familiales📄 Optimiser les financements (crédits spécifiques, aménagement, amélioration, construction neuve, accession) et les délais de mise en oeuvre des plans départementaux, intercommunaux et communaux de la lutte contre l'habitat indigne📄 Coordonner la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire et avec la revitalisation des centres-bourgs🕒 Développer des solutions innovantes s'appuyant sur un aménagement simplifié et le recours à l'auto-construction encadrée

Engagements locaux du principe directeur n°6	0.1	Contribuer à la constitution d'un observatoire de l'habitat indigne et informel et l'alimenter périodiquement (constat établi à partir du diagnostic à 360° réalisé en 2015)
	1.1	Participer activement aux travaux du Pôle Départemental de LHI (PDLHI) et désigner un référent
	2.1	Établir un PCLHI ou un PILHI afin de disposer d'un diagnostic du territoire communal ou intercommunal au regard de l'habitat indigne et informel et d'arrêter une stratégie de traitement (prioriser les communes pour établir les plans sur les 5 ans).
	2.2	Accompagner financièrement et techniquement les Collectivités dans l'élaboration des PCLHI ou PILHI (programmation budgétaire annuelle)
	3.1	Former les acteurs de terrain au repérage des situations d'habitat indigne et les informer sur les différentes procédures pour leur permettre de conseiller les occupants
	3.2	Développer la mission de conseil juridique auprès des personnes confrontées à une situation d'habitat indigne et auprès des collectivités sur la mise en œuvre des polices
	3.3	Sécuriser les droits des occupants de logement faisant l'objet de mesures de police en lien avec la CAF et l'ADIL
	3.4	Mettre en œuvre les polices de la sécurité et de l'insalubrité, à savoir instruire des arrêtés mais également en suivre la bonne exécution, initier si justifié des chantiers de travaux d'office (sortie d'insalubrité ou démolition) en cas de défaillance du débiteur
	3.5	Repérer les logements indécents, mettre en œuvre les mesures introduites par la loi ALUR prévoyant la conservation des allocations logement jusqu'à mise en décence
	3.6	Identifier des pratiques de marchand de sommeil et en saisir le parquet
	4.1	Conduire à leur terme les opérations de RHI ou les clôturer
	4.2	Mettre en œuvre les nouvelles opérations issues de l'instruction interministérielle du 31 mars 2014 (RHI, RHS, OGRAL) sur la base des diagnostics issus des PCLHI ou PILHI programmés
	5.0	Coordonner la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain dans la nouvelle géographie prioritaire, ainsi qu'avec la revitalisation des centre-bourgs hors géographie prioritaire
	6.1	Développer l'auto-construction ou auto-réhabilitation groupée et encadrée (hors structure porteuse) dans un cadre réglementaire AAH ou LES
6.2	Associer des structures d'accompagnement telles que les associations adhérentes au Mouvement SOLiHA, les compagnons du devoir, architecte de l'urgence et la chambre des métiers pour développer des actions ciblées d'accompagnement social et technique sur des opérations innovantes d'auto-construction ou d'auto-réhabilitation	

Principaux objectifs annuels chiffrés 2015-2020	XXX logts sortis d'indignité dont XX par arrêté d'insalubrité	2 chantiers de travaux d'office 1 dossier pénal	1 formation destinée aux agents de terrain	XX logements indécents et conservation des AL

Annexe 5 : Personnes rencontrées par la DEAL Guyane :

Collectivités :

Monsieur Fabien CANAVY, Vice président du Conseil Général

Monsieur David RICHE, Président de l'association des Maires

Muriel CASGHA, DGA Région Guyane

Lise GAMBET, Service Planification Région Guyane

Nadine CLERIL, Direction du Développement économique et de la cohésion sociale, CACL

Financeurs :

Patrick MONIN, Directeur adjoint, CDC

Dominique DURIN-AYANGMA :Centre Financement Immobilier Guyane, BRED Banque Populaire

Bailleurs et aménageurs :

Patrice PIERRE Secrétaire Général EPAG

Aurélien BOUJOT, Directeur Aménagement Urbain, EPAG

Jean-Jacques STAUCH, DGA SIMKO

Claude MATHIS, DG SIMKO

Alain LE CORRE ; DG SIGUY

Jacques JULIEN, Directeur du PACT

Services de l'Etat et Etablissements ou organismes publics :

Marie-Paule TRUEL BELMAS, SGAR, Préfecture

Suzanne PONS, Directrice de l'ADEME

Laurent CASANOVA, Ingénieur efficacité énergétique des bâtiments, ADEME

Bruno BOIS, Directeur Adjoint, DJSCS

Agnes ALEXANDRE-BIRD, ingénieure du génie sanitaire, ARS

Christilla. BUREL, responsable action sociale, CAF de Guyane

Jean-Claude HERNANDEZ, DFIP

Entreprises

Eric LEHOULLEUR Directeur Adjoint, EDF

Anthony LEPORINI, Chef de service clientèle, EDF

Associations

Olivier MANTEZ, Président de la FRBTP Guyane

Juliette GUIRADO, AUDEG

Echanges par mail : Cécile GOURSAT, Amallia ; Ericka LABORIEUX, ADIL Guyane, Juliette GUIRADO et Leila HAMIDI, AUDEG



**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement de la Guyane**

Secrétariat général
Rue Port – CS 76003
97306 CAYENNE CEDEX
Tél. : 05 94 29 51 49



