

# Conférence locale du Logement Outre-mer

---

Le 3 avril 2019



DIRECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT  
GUYANE

# Conférence locale du Logement Outre-mer

- Retour sur la Conférence nationale du 31 janvier 2019 et les ateliers des 7-8 et 12-13 février 2019
- Présentation du bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) 2015-2020
- Désignation des animateurs et des rapporteurs puis déroulement des ateliers
  - Atelier 1 : coût du logement et filière du bâtiment
  - Atelier 2 : mieux connaître pour mieux construire
  - Atelier 3 : accompagner les collectivités locales dans leurs projets de développement
  - Atelier 4 : consolider la dimension sociale de la politique du logement
- Clôture des ateliers puis apéritif déjeunatoire



## Retour sur la Conférence nationale du 31 janvier 2019 et les ateliers des 7-8 et 12-13 février 2019

### Quatre ateliers ont été organisés au niveau national :

- l'atelier A « Mieux connaître pour mieux construire » le 8 février 2019
- l'atelier B « Coûts du logement et filières du bâtiment » le 7 février 2019
- l'atelier C « Accompagner les collectivités dans leurs projets de développement territoriale t de développement urbain » le 12 février 2019
- l'atelier D « Consolider la dimension sociale de la politique du logement » le 13 février 2019



# Présentation du bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) 2015-2020

- Définition et objectifs du PLOM
- Principe directeur n°1 - Pilote : EPFAG - Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements
- Principe directeur n°2 – Pilote : DEAL/SAUCL - Favoriser la construction neuve de logements de qualité
- Principe directeur n°3 – Pilote : DEAL/SAUCL - Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant
- Principe directeur n°4 – Pilote : DEAL/PCE-CERC  
Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation des logements
- Principe directeur n°5 – Pilote : ADIL - Développer les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété
- Principe directeur n°6 – Pilote : AUDEG - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Principe directeur n°7 – Pilote : DEAL/PSDD - Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment



# Définition et Objectifs du PLOM

**Plan logement Outre-mer 2015-2020 signé, le 26 mars 2015 par :**

- ◆ La ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, la ministre des Outre-mer, la secrétaire d'État chargée de la Politique de la ville.

**Signé par 13 partenaires le 28 août 2015 :**

- ◆ L'État et ses établissements publics,
- ◆ Les collectivités,
- ◆ Les financeurs,
- ◆ Les bailleurs sociaux,
- ◆ Les professionnels et les associations.



# PLOM 2015-2020 GUYANE

## Principe directeur n°1 – Pilote : EPFAG

### Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'EPAG est devenu l'EPFA Guyane

L'EPFAG développe des actions de maîtrise foncière en secteurs prioritaires d'intervention OIN, renouvellement urbain (NPNRU), Cœur de Ville, dans l'objectif d'un doublement de la production de foncier aménagé sur la période 2020 / 2025.

Réalisations de l'EPFAG entre 2014 date de la mise en œuvre du PLOM (signé en 2015) et 2017 :

- ◆ 110 M€ de travaux d'aménagement
- ◆ 1 304 cessions foncières de logements
- ◆ 8 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour de l'activité économique

L'EPFAG a perçu une dotation LBU de 7,6M€ pour le démarrage des études et acquisitions foncières (secteur Palika à Cayenne, Mélodie de Morthium à Matoury, Vampire à SLM).



# PLOM 2015-2020 GUYANE

## Principe directeur n°1 – Pilote : EPFAG

### Libérer et aménager le foncier nécessaire à la construction de logements

Création d'une opération d'intérêt national (OIN) multi-sites (24 sites sur 9 communes) en Guyane, par décret du 14 décembre 2016.

Le foncier représente 5803 hectares dont 1800 ha (31 %) relevant du domaine privé de l'État pouvant être mis à disposition de l'EPFA Guyane en vue de réaliser les objectifs de l'OIN.



DIRECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT

GUYANE

# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°2 – Pilote : DEAL/SAUCL  
Favoriser la construction neuve de logements de qualité

## ■ Evolution de la LBU

### Part de la LBU consacrée au logement neuf entre 2015 et 2018

Année du budget	Consommation globale de la LBU	Part de la LBU engagée pour le logement neuf	Nombre de logements neufs financés
2018	44,00 M€	23,84 M€	1033
2017	38,93 M€	28,31 M€	1247
2016	45,63 M€	23,66 M€	1079
2015	49,40 M€	38,99 M€	1339
Moyenne avant 2015	30,00 M€	15,00 M€	600

# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°2 – Pilote : DEAL/SAUCL  
Favoriser la construction neuve de logements de qualité

## ■ Connaissance des besoins en logement

- ◆ 2017 : Étude des besoins en logements sur 5 à 10 ans commandée par la DEAL
- ◆ 2018 : Études de révision du Programme local de l'habitat (PLH) de la CACL en cours
- ◆ 2018 : Travaux en cours sur l'élaboration du futur PDALHPD par la DJSCS



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°2 – Pilote : DEAL/SAUCL  
Favoriser la construction neuve de logements de qualité

## ■ Actions mobilisées

- ◆ Intervention de l'ANRU dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) sur 17 sites à Cayenne, Matoury et Saint-Laurent.
- ◆ Soutient de l'ANRU pour les études du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain à hauteur de 3 M€.
- ◆ Dispositif "Action cœur de ville" financé et accompagné par l'État de l'ANRU, de l'ANAH, la CDC, et Action Logement, pour la revitalisation des centres-ville de Cayenne et Saint-Laurent.
- ◆ CDC Habitat, devient l'actionnaire de référence de la SIGUY et la SIMKO en 2018 afin de renforcer et accroître leur capacité d'intervention.



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°3 – Pilote : DEAL/SAUCL  
Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant

## ■ Les interventions sur le parc social

Programmation pluriannuelle de réalisation de 35M€ pour 4132 logements sur 10 ans  
2630 logements réhabilités pour 43 M€ de LBU (dont 24 M€ depuis 2016) générant  
200 M€ de travaux au profit des entreprises locales

## ■ Les interventions dans les programmes de rénovation urbaine

- ◆ Achèvement du premier Programme (PNRU) d'ici 2020
- ◆ Protocole de préfiguration du Nouveau programme (NPNRU), lancé en 2016 et prévu jusqu'en 2020 (Cayenne, Saint-Laurent-du Maroni et Matoury)



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°3 – Pilote : DEAL/SAUCL  
Encourager la réhabilitation et l'amélioration du parc existant

## ■ Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

- ◆ Revitalisation du centre bourg de Maripa-Soula en 2018 pour un financement global de 3,8 M€ de LBU et 1 M€ de l'ANAH afin d'améliorer 140 logements privés.
- ◆ Étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU de Cayenne en 2017-2018 préconisant la réhabilitation de 345 logements privés pour environ 8 M€ sur 5 ans.

## ■ Faits marquants

- ◆ Diminution des réhabilitations de logements privés depuis 2009 (chiffres)
- ◆ Augmentation des réhabilitations de logements publics depuis 2011 (réhabilitation ex SAHLM)



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°4 – Pilote : DEAL/PCE-CERC  
Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation des logements

## ■ Des innovations en termes de modes constructifs et en faveur des formes urbaines économes

- ◆ Expérimentations en projet  
(ex : secteur Vampires, EPFAG).
- ◆ Actions de promotion de la ville durable  
(séminaires, club ville équatoriale durable)

Pour mémoire :  
Travaux sur les gisements et les  
filères des matériaux de  
construction (granulats et bois)

## ■ Des actions en vue d'une meilleure appropriation des outils

- ◆ Informations lors des conseils territoriaux de l'habitat et de l'hébergement (CTHH)
- ◆ Travail de la CTG sur la mise en place d'une certification logements de l'association QUALITEL



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°4 – Pilote : DEAL/PCE-CERC  
Maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation des logements

- **Une réforme des réglementations permettant d’agir sur les coûts de constructions**
  - ◆ Réforme de la RTAA DOM en 2016 a permis d’aplanir les difficultés rencontrées par les concepteurs et les maîtres d’ouvrages
  - ◆ Prise en compte d’une meilleure adéquation entre les besoins des territoire et les exigences normatives.
  - ◆ Droits de préemption foncier sur les ZAD de l’OIN
  
- **Une poursuite de l’amélioration de la connaissance des filières et des coûts**
  - ◆ L’organisation de l’amélioration de la connaissance a permis une meilleure lisibilité du secteur
  - ◆ La réalisation d’une étude de préfiguration (test) dans le cadre de la future installation d’un observatoire local des loyers a été actée.
  - ◆ La remise à jour de l’étude des besoins en logement par la DEAL sur la période post-2017

#### ■ Les actions d'accompagnements des ménages

L'accèsion à la propriété représente 30% de l'activité de l'ADIL.

- ◆ En 2017, 912 consultations ont été réalisées par les conseillers-juristes
- ◆ Une convention signée entre l'ADIL et l'EPFAG a permis de sécuriser au mieux le parcours résidentiel des primo accédants des futurs acquéreurs de parcelles commercialisées par l'EPFAG

#### ■ Les actions en faveur de l'accèsion sociale à la propriété

- ◆ Promotion du PSLA par la SEMSAMAR et mesures palliatives par la SIMKO
- ◆ Commercialisation de 118 parcelles sur Soula à Macouria, et 60 dans l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly, réservés aux primo-accédants, à des tarifs concurrentiels.
- ◆ Refonte globale du dispositif d'accèsion sociale à la propriété par la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- ◆ Mise en place du fonds de garantie et d'avance pour les accédants LES

Pour mémoire :

Le PDALHPD permettra d'aborder les problématiques du LLTS et l'hébergement

#### ■ Une meilleure distribution des prêts à nuancer

Les freins au développement de l'accèsion sociale restent les mêmes, bien que le prêt à taux zéro et le prêt d'accèsion sociale sont plus couramment alloués aux primo-accédants. Frilosité des organismes bancaires

Impact négatif de la suppression de l'AL accèsion.

# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°6 – Pilote : AUDEG  
Lutter contre l'habitat indigne et dégradé

## ■ Observer pour mieux connaître les phénomènes

- ◆ La DEAL a initié l'actualisation de l'étude sur l'habitat indigne permettant de localiser les poches d'insalubrité. (Disponibilité en 2019)
- ◆ L'AUDeG a actualisé fin 2018 le recensement de l'urbanisation spontanée 2011-2015 (38 000 constructions) sur les 6 communes de la CACL, Kourou, Mana et Saint-Laurent du Maroni.

## ■ Observer c'est aussi mieux cibler les actions

Mise en place d'un réseau partenarial entre les communes et l'État, à travers le pôle de Lutte contre les Constructions Illicites (LCI) porté par la DEAL et piloté par la Préfecture depuis 2016.



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°6 – Pilote : AUDEG  
Lutter contre l'habitat indigne et dégradé

## ■ Un accompagnement des habitants concernés par l'habitat dégradé et un appui aux professionnels

L'ADIL apporte son expertise :

- ◆ sur les procédures de traitement de l'habitat indigne et à la protection des occupants. (234 consultations en matière d'habitat dégradé en 2018).
- ◆ sur les droits et devoirs des propriétaires et locataires notamment l'obligation de mettre un logement décent à la disposition des locataires.

L'émergence de solutions innovantes :

- ◆ réflexions sur «l'auto-construction encadrée» pour le village Chinois à Cayenne, et en phase expérimentale dans le quartier Vampires à Saint-Laurent.



# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°7 – Pilote : DEAL/PSDD  
Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

## ■ Une montée en compétence des acteurs

Onze entreprises sont reconnues garants pour l'environnement (RGE) en Guyane et la CCI et l'ADEME organisent des formations pour accroître ce nombre.

EDF continue d'animer et professionnaliser un réseau de plus de 60 installateurs (climatisation, chauffe-eau solaire individuel (CESI), isolation) sur le territoire.

Pour développer les filières de formations sur les travaux d'économies d'énergie, des plate-formes d'enseignement dédiées aux CESI ont été installées dans trois lycées professionnels.



Principe directeur n°7 – Pilote : DEAL/PSDD  
Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

## ■ Des dispositifs d'aides adaptés au territoire

Des aides de l'ADEME soutiennent les études réalisées par des bureaux de conseil utilisant des référentiels adaptés au territoire :

Le programme « Agir plus » d'EDF se poursuit pour favoriser les travaux d'économies d'énergie en rénovation et construction neuve. En 2016, il a aidé à concrétiser des projets chez les particuliers.

Un nouveau cadre de soutien aux actions de maîtrise de la demande en énergie pour la Guyane, préparé par l'État, l'ADEME, la CTG et EDF, devrait entrer en vigueur début 2019. Il définit les actions qui seront soutenues par des primes pour les particuliers, le tertiaire et l'industrie ; le barème tient compte des communes isolées et de la précarité des ménages.

# PLOM 2015-2020 GUYANE

Principe directeur n°7 – Pilote : DEAL/PSDD  
Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment

## ■ Un accompagnement spécifique pour les particuliers

L'ADEME vient de lancer la campagne « Habiter malin », pour aider les propriétaires et bailleurs tout au long de leurs projets de travaux d'isolation de toiture, avec : un centre d'appel téléphonique, des conseils techniques, des informations sur les aides financières et un accompagnement pour la déclaration d'impôts.

Le dispositif national des chèques énergie a remplacé les tarifs sociaux de l'énergie en 2018. Environ 15 800 chèques, représentant 2,8 M€, ont été envoyés aux ménages en Guyane et des actions sont engagées pour les accompagner dans leur utilisation (37 % de chèques utilisés seulement à fin septembre 2018).



## Désignation des animateurs et des rapporteurs puis déroulement des ateliers

- Atelier 1 : coût du logement et filière du bâtiment
- Atelier 2 : mieux connaître pour mieux construire
- Atelier 3 : accompagner les collectivités locales dans leurs projets de développement
- Atelier 4 : consolider la dimension sociale de la politique du logement



# Restitution des ateliers



DIRECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT

GUYANE

# FIN



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT

GUYANE

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

[www.guyane.developpement-durable.gouv.fr](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr)