



Ouest Guyane
un territoire, des projets, un avenir

CCTP

Phase Offre

PROCEDURE AVEC NEGOCIATION

Passée en application des articles R 2124-3 et R2161-12 à R2161-20 du Code de la Commande Publique

Objet de la consultation :

Elaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la COMMUNAUTE COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS

N° de marché : 2021-15-PAN- SAT

Personne habilitée à représenter le pouvoir adjudicateur :

Madame la Présidente de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais

Pouvoir adjudicateur :

Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais

2, rue Bruno Aubert

Z.A. Gaston Césaire

BP 26

97360 MANA

Comptable public :

Trésorier Principal de Saint Laurent du Maroni

5, avenue du Général de Gaulle - 97320 Saint Laurent du Maroni

Sommaire

1. Personne morale responsable.....	3
2. Présentation générale de la demande.....	3
3. Contexte de la présente consultation.....	3
ARTICLE 1 - CADRE DE LA MISSION.....	4
1. Objectifs de la mission.....	4
2. Périmètre du PLH et du PILHI.....	4
ARTICLE 2 - CONTENU DE LA MISSION DU PRESTATAIRE POUR LE PLH.....	9
1. Phase 1 : le diagnostic.....	9
2. Phase 2 : le document d'orientations stratégiques.....	11
3. Phase 3 : le programme d'actions détaillé.....	12
4. Phase 4 : l'adoption, le suivi et l'évaluation du PLH.....	13
ARTICLE 3 - CONTENU DE LA MISSION DU PRESTATAIRE POUR LE PILHI.....	13
1. Le contenu du PILHI.....	14
2. Les acteurs associés.....	14
3. Phase 1 : le repérage et la caractérisation de l'habitat indigne.....	14
4. Phase 2 : Formalisation du plan d'actions : orientations, identification des potentialités et estimation des coûts.....	16
5. Phase 3 : Validation du PILHI, protocole, suivi et mise en œuvre du PILHI.....	16
ARTICLE 4 - MODALITES DE REALISATION ET PRESTATIONS ATTENDUES.....	17
1. Gouvernance et méthodologie.....	17
2. Rendus et présentation des travaux.....	18
3. Propriété intellectuelle.....	19
4. Capacités du prestataire.....	19
ARTICLE 5 - DUREE ET CALENDRIER DE LA MISSION.....	19
ARTICLE 6 - CONDITIONS DE PRESENTATION DE L'OFFRE.....	19

Contexte de la mission

1. Personne morale responsable

La maîtrise d'ouvrage de la présente étude est assurée par la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG), représentée par sa Présidente, Madame **Sophie CHARLES**.

Siège social :
Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)
2, rue Bruno AUBERT
Zone Artisanale Gaston CESAIRE
BP 26 97360 MANA
0594 34 34 94

2. Présentation générale de la demande

Par la délibération n°2019-79-1 du 27 septembre 2019 et l'arrêté préfectoral n°254-CBC-20 du 21 octobre 2020 approuvant les modifications statutaires, la CCOG est devenue compétente pour « La réalisation, la révision et le suivi d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du périmètre communautaire ».

Par délibération du 12 mai 2021, la CCOG a souhaité s'engager dans l'élaboration de son PLH intégrant un volet PILHI. La CCOG souhaite mener l'élaboration de ce document et de son volet habitat indigne sur un même pas de temps et avec une seule maîtrise d'œuvre ou un groupement de maîtrise d'œuvre.

3. Contexte de la présente consultation

En vertu de l'article L.302-1 du Code de la Construction et d'Habitation, le PLH « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale... ».

Pour l'élaboration de son PLH, la CCOG souhaite se faire accompagner par un prestataire à chaque étape de la procédure (jusqu'à ce que le PLH devienne exécutoire) et confier au prestataire la rédaction de l'ensemble des parties constitutives du dossier de PLH (diagnostic, document d'orientations stratégiques, programme d'actions détaillé).

Au titre de l'article L.302-17 du Code de la Construction et d'Habitation, le volet relatif à l'habitat indigne du PLH tiendra lieu de Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), dont le contenu est précisé à l'article L302-18 du même code.

Pour l'élaboration du volet habitat indigne (PILHI) de son PLH, la CCOG souhaite se faire accompagner par un prestataire à chaque étape de la procédure et confier au prestataire la

rédaction de l'ensemble des parties constitutives du dossier de PILHI (diagnostic, document d'orientations stratégiques, programme d'actions détaillé).

Le PILHI est une pièce obligatoire du PLH. La CCOG souhaite élaborer PLH et PILHI sur le même pas de temps et avec un même prestataire.

Il est demandé au répondant de présenter une offre détaillée, permettant de distinguer ce qui relève du PLH hors volet habitat indigne, et ce qui relève de la partie PILHI.

Article 1 - Cadre de la mission

1. Objectifs de la mission

Le PLH a pour ambition de rassembler les acteurs de l'habitat autour d'un projet commun visant à organiser des réponses concrètes aux problèmes du territoire.

L'étude du PLH de la CCOG doit permettre aux élus de traiter les problèmes dans le domaine de l'habitat, pour répondre de façon satisfaisante aux besoins en logement permanents, dans leur diversité. L'étude doit également être le moyen de mobiliser les élus et les acteurs du logement autour d'un projet commun et structuré et de trouver des synergies indispensables à la mise en œuvre des actions du document.

Le PLH doit participer à la mise en cohérence des diverses politiques d'aménagement du territoire (développement économique, urbanisme, équipements, infrastructures, déplacement...), le tout dans une logique prospective et durable. Ainsi, le PLH s'articule avec d'autres démarches et dispositifs, notamment le déploiement des OIN de Mana et Saint-Laurent, les programmes Action cœur de ville, Petites Villes de Demain, NPNRU, OPAH charbonnière à Saint-Laurent, etc.

Le PLH doit être l'opportunité pour les élus d'avoir une vision d'avenir du territoire, de réfléchir au modèle de développement, de mettre en cohérence la politique d'habitat avec les autres options de développement choisies, de déterminer des priorités claires et lisibles en terme d'habitat, d'ouvrir et de structurer le débat local et de donner un cadre convergent au développement des actions partenariales.

Le PLH doit être un outil opérationnel, qui doit permettre d'agir et d'afficher des priorités. Les actions devront privilégier une vision collective de l'avenir du bassin d'habitat et mutualiser la gestion des problématiques identifiées. Elles permettront également de corriger les déséquilibres du territoire et d'agir pour une meilleure répartition harmonieuse, diversifiée et équilibrée des logements et des populations.

2. Périmètre du PLH et du PILHI

Le territoire

Les statuts ainsi que l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1994, portant création de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) lui confèrent les compétences en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique de protection de l'environnement et de politique de logement et du cadre de vie.

Cette dernière compétence sortira du champ des compétences intercommunales dans l'arrêté du 19 décembre 2001, pour y revenir le 21 octobre 2020 dans le nouvel arrêté préfectoral, avec exclusivement deux champs d'actions portée par l'intercommunalité :

- Participer au capital social des organismes de construction de logements sociaux
- La réalisation, la révision et le suivi d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du périmètre communautaire.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS

Réalisation : AUDeG 2021



La Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais est un territoire de 48 306 km², soit 57% du territoire Guyanais, qui se compose de huit communes :

- Mana
- Saint-Laurent-du-Maroni
- Saül
- Maripasoula
- Grand-Santi
- Apatou
- Awala-Yalimapo
- Papaïchton

Au dernier recensement INSEE (données publiées en 2021), la CCOG compte 94 677 habitants en 2018. Près de la moitié de ses habitants résident à Saint-Laurent, seconde commune la plus peuplée de Guyane, après le chef-lieu Cayenne. La population dans l'Ouest est en hausse de 1,2% par an entre 2012 et 2017.

POPULATION ET SURFACES DES COMMUNES DE LA CCOG

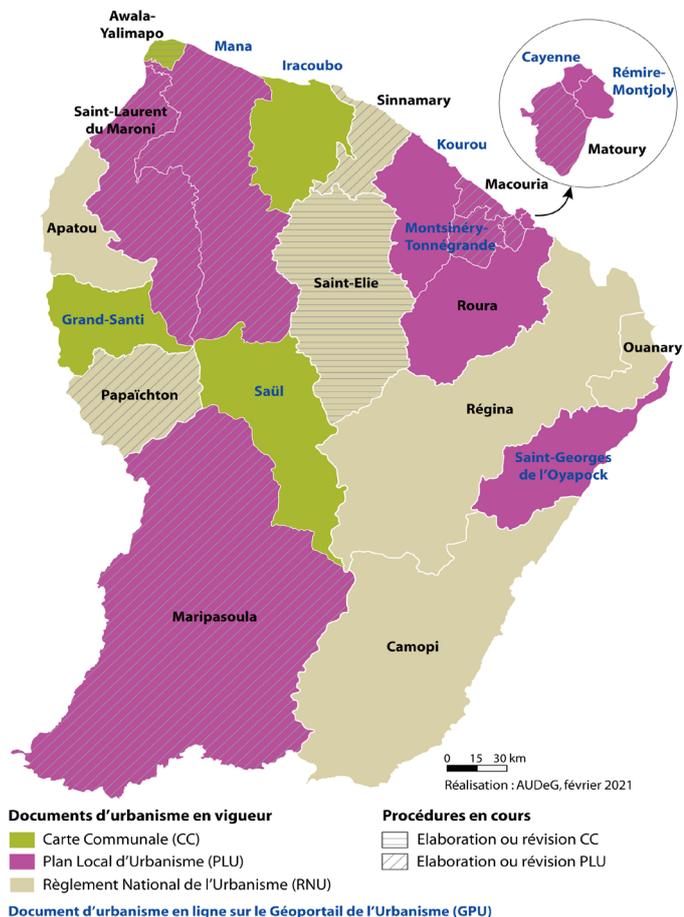
Sources : INSEE 2021

COMMUNE	POPULATION en 2018	SUPERFICIE (km ²)	DENSITE (hab/km ²)
	(INSEE 2021)		
CC de l'Ouest Guyanais	94 677	48 306	1,96
Mana	11 234	6 333	1,77
Saint-Laurent-du-Maroni	45 576	4 830	9,44
Saül	152	4 475	0,03
Maripasoula	11 994	18 360	0,65
Grand-Santi	8 698	2 112	4,12
Apatou	9 381	9 381	1,00
Awala-Yalimapo	1 430	187	7,65
Papaïchton	6 212	2 628	2,36

Documents de planification

SUIVI DES DOCUMENTS D'URBANISME EN GUYANE AU 01/02/2021

Réalisation : AUDeG 2021



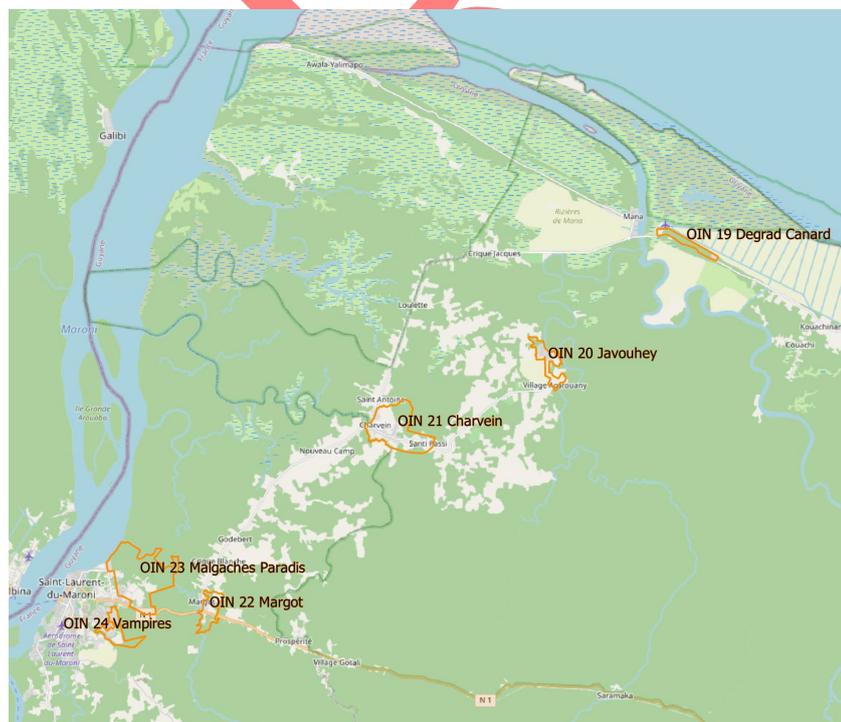
De nombreux documents d'urbanisme de Communes membres de la CCOG sont en cours d'élaboration ou de révision. Sont en train de réviser leur PLU les communes de Saint-Laurent du Maroni, Mana et Maripasoula. Est en train d'élaborer son premier PLU la commune de Papaïchton.

Est en train de réviser sa carte communale la Commune de Awala-Yalimapo. Grand-Santi s'apprête également à démarrer la révision de sa Carte Communale.

Seule la commune d'Apatou n'a à ce jour aucun document d'urbanisme opposable.

SECTEUR OIN SUR SAINT-LAURENT ET MANA

Réalisation AUDeG 2021

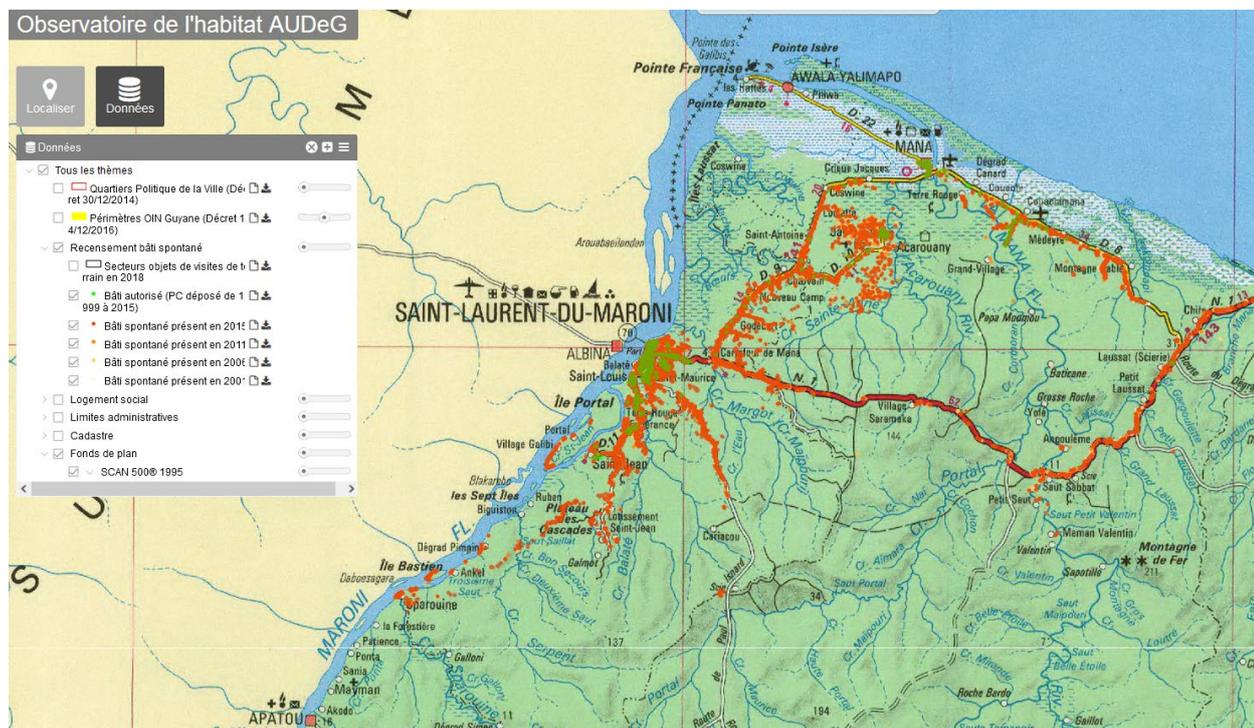


L'implantation d'un **pôle universitaire dans l'Ouest Guyanais**, à l'étude depuis 2018, va engendrer un besoin spécifique concernant les logements étudiants que le PLH devra intégrer. Ces différents éléments pourraient être déployés au sein des secteurs OIN de l'Ouest Guyanais (3 secteurs OIN à Mana et 3 secteurs à Saint-Laurent sur les 24 secteurs de Guyane).

L'Opération d'intérêt national est une grande opération d'urbanisme partenariale, avec l'engagement prégnant de l'État sur le territoire, considérée comme prioritaire. Elle va permettre de changer de stratégie en matière de développement urbain et d'accélérer la construction de logements et d'équipements pour rattraper le retard de la Guyane.

DONNÉES SUR L'URBANISATION SPONTANÉE CONSULTABLES ET TÉLÉCHARGEABLES SUR [GÉOGUYANE](#)

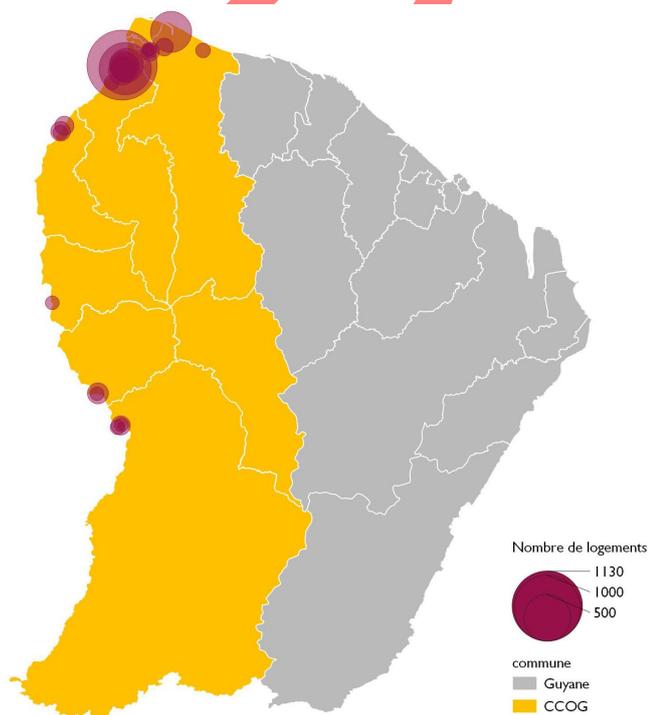
Réalisation AUDeG 2021



Une large majorité des constructions (incluant les logements) est construite en Guyane de manière spontanée, soit ne faisant pas l'objet de permis de construire. Sur la CCOG, une étude de l'AUDeG portant sur l'urbanisation spontanée publiée en novembre 2018, fait état d'une part de bâti spontané au-delà de la moyenne guyanaise avec respectivement **59% du bâti pour la commune de Saint-Laurent** et **62% pour la commune de Mana**.

DONNÉES SUR L'HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE

Réalisation AUDeG 2021 Données DEAL 2018



Dans l'actualisation de son étude sur les secteurs d'habitat potentiellement indigne publiée en 2018, la DGTM (ex DEAL) identifiait **17 secteurs d'habitat potentiellement indigne** répartis sur Saint-Laurent, Maripasoula, Mana, Papaïchton et Apatou, comptabilisant 27 046 habitants répartis dans plus 4542 logements (ces chiffres sont estimatifs sur la base de connaissance de terrain et d'interprétation des imageries aériennes, des enquêtes sur site pourraient donner des résultats différents).

Les secteurs d'habitat isolé et/ou traditionnel, les villages ou les écarts devront être appréhendés dans le PILHI avec des outils de lecture adaptés aux spécificités bâties et des communautés concernées.

Cartographies en Annexe 1

Quelques spécificités à traiter

L'ensemble du Fleuve du Maroni, frontière naturelle entre la Guyane et le Surinam, est peuplé, avec une organisation territoriale composée de hameaux et de villages qui présentent des modes de vies et d'habiter spécifiques aux différentes communautés présentes.

Typologie des zones d'habitat :

- Les bourgs et zones rurale interconnectés par voie routière du littoral : 4 communes
- Bourg et villages interconnectés par voie routière au bourg des communes du fleuve et Saül : 4 bourgs
- Les villages aménagés sur le fleuve Maroni (écoles, eau potable, électricité,...) interconnectés aux bourgs par voies fluviales: 11 villages
- Les villages peu ou pas équipés,...) interconnectés aux bourgs par voies fluviales : près de 200 villages.

Certains secteurs d'habitat isolé sur le fleuve ou sur le littoral n'ont pas d'accès aux services publics, notamment raccordement aux réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement ou à la collecte des déchets. Pour certains de ces secteurs il s'agit d'un habitat traditionnel nécessitant une analyse spécifique. Il serait dommageable de qualifier ces habitats d'indigne sur la base critères inadaptés à leurs spécificités

DIFFÉRENTS SITES DE PEUPEMENT SUR LE MARONI

Réalisation AUDeG 2011



Article 2 - Contenu de la mission du prestataire pour le PLH

L'élaboration du PLH s'articulera autour de quatre phases clés :

- Phase 1 : le diagnostic
- Phase 2 : le document d'orientations stratégiques
- Phase 3 : le programme d'actions détaillé
- Phase 4 : l'adoption, le suivi et l'évaluation du PLH

1. Phase 1 : le diagnostic

En vertu de l'article L.302-1 (alinéa 3) du Code de la Construction et d'Habitation, le PLH « comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. »

Ce document est le socle de référence du projet à élaborer. L'objectif de cette première phase est de disposer d'un état des lieux complet de la situation de l'habitat et des dynamiques en cours pour évaluer les besoins actuels et futurs. Le diagnostic est une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat, en prenant en compte les enjeux liés aux services à la population, aux déplacements et aux transports, par commune, puis à l'échelle de la communauté d'agglomération. Le diagnostic doit permettre, sur la base d'une approche globale des problématiques locales, l'identification des atouts et des faiblesses, des menaces et des opportunités du territoire ainsi que la détermination des enjeux territoriaux. Le prestataire élaborera une vision claire et territorialisée de la question de l'habitat sur le territoire de la CCOG.

Concernant le diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, l'analyse de la situation existante et des tendances d'évolution, portera sur tous les segments de l'offre de logements (nature du parc, offre spécifique, construction, évolution, habitat indigne, précarité énergétique, habitat spontané...) et la demande de logements (estimation qualitative et quantitative des besoins existants et futurs des différentes populations, ...). Elle sera complétée par l'identification et l'analyse des dysfonctionnements, l'évaluation des politiques de l'habitat déjà menées sur le territoire (OPAH, RHI...) et l'impact des perspectives de développement et d'aménagement, notamment déterminées par les documents d'urbanisme. Un accent particulier sera mis sur la connaissance du marché foncier (caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers, gisements fonciers, pratiques foncières, contraintes et potentialités...) et l'impact des politiques foncières mises en œuvre. Cette phase devra analyser les points de blocages et les facteurs pénalisants issus d'éventuelles inadéquations entre l'offre et la demande.

Concernant le diagnostic du contexte territorial, l'objectif est de disposer d'un état des lieux complet de la situation de l'habitat à partir :

Analyse du cadre et du fonctionnement du territoire :

- La dynamique démographique ;
- Les types de déplacements ;
- Les équipements et les services ;
- La situation de l'emploi ;

- La situation économique et sa dynamique ;
- Les niveaux de revenus et de précarité ;
- Le fonctionnement urbain et l'attractivité du territoire ;
- Les projets impactant l'avenir du territoire ;
- La situation des bourgs centres ;
- Les acteurs en place et leurs logiques de fonctionnement et d'intervention ;
- Les équipements en eau et assainissement et électricité

Diagnostic foncier

- Les différents segments: foncier à bâtir, foncier non viabilisé destiné à l'habitat, aux activités, aux équipements, foncier agricole ...
- Les principales caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers,
- Les gisements fonciers correspondant aux objectifs d'aménagement et de développement,
- Les pratiques foncières des collectivités et autres acteurs,
- Les contraintes et potentialités particulières du territoire.
- L'offre foncière et la consommation d'espace à vocation habitat ;
- Les politiques et les documents d'urbanisme des communes ;

Diagnostic habitat

- Analyse territorialisée du parc de logement privé (caractéristiques du parc, qualité énergétique, vacance, typologie détaillée des ménages avec leur composition, leur situation économique et leur mobilité).
- Analyse territorialisée du parc de logement social (localisation, état, caractéristique du parc par commune, par groupe, typologie détaillée des ménages avec leur composition, leur situation économique et leur mobilité).
- Analyse du fonctionnement du marché du logement et de ses évolutions (adéquation entre offre et demande, accession sociale, construction neuve, hébergement, coût, rythme de transactions, accès au logement pour des missions temporaires telles que les interventions sur des chantiers BTP sur le fleuve ou le littoral ...).
- Analyse de la demande en logement locatifs ou en accession et ses évolutions : caractéristiques des demandeurs (âge, revenus), de la demande en logement (nombre, motifs, types recherchés), le temps d'attente, l'adéquation entre l'offre/demande, le dysfonctionnement.
- Analyse des besoins des populations spécifiques (personnes vieillissantes, jeunes, démunis, handicapées, étudiants, , adéquation de l'offre par apport à la situation médicale, familiale, financière...
- Analyse des dysfonctionnements éventuellement constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et ses conséquences (requalification de parc, mixité sociale, l'habitat indigne), effet des dispositifs en place.
- Les actions expérimentales et innovantes dans l'habitat ;
- Etc.

La réalisation de cet état des lieux nécessitera en premier lieu un travail de recueil des données statistiques et d'études existantes. Le prestataire s'attachera à actualiser les données existantes sur le territoire communautaire si nécessaire, et notamment celles relatives à l'habitat dans les PLU des communes. Pour ce faire, le prestataire pourra s'appuyer sur l'AUDeG et notamment son faisceau de données collectées ou produites dans le cadre de son observatoire de l'habitat. Le cas échéant, les données devront être produites par le prestataire, ce dernier devant détailler la méthode employée pour ce faire.

Cette phase de diagnostic constitue aussi une préparation à l'action, elle doit aboutir en ce sens à une mobilisation des acteurs autour d'un constat partagé des phénomènes observés. Des enquêtes et des entretiens qualitatifs avec les communes, les partenaires institutionnels, les acteurs locaux de l'habitat et les habitants permettront d'alimenter l'analyse. L'animation de la démarche de diagnostic doit aussi permettre de préparer la territorialisation des objectifs et des actions en recherchant l'implication des élus.

Ce projet doit également être conçu comme un outil pédagogique afin de mieux appréhender le rôle de l'habitat sur le territoire et d'impliquer fortement les élus dans la démarche. Dans cette optique, une fiche synthétique sur les potentialités de développement et les carences à l'échelle du territoire et de chaque commune sera rédigée par le bureau d'étude. Des documents chiffrés et cartographiques accompagneront les conclusions présentées.

2. Phase 2 : le document d'orientations stratégiques

En vertu de l'article L.302-1 (alinéa 4) du Code de la Construction et d'Habitation, le PLH « indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants. »

Ainsi, en s'appuyant sur le diagnostic et les enjeux identifiés lors de la première phase, il conviendra dans cette seconde phase de déterminer des priorités en matière d'habitat. Une

hiérarchisation des orientations devra être proposée. Elles doivent servir d'outil d'aide à la décision pour la CCOG, dans la définition d'une politique de l'habitat cohérente sur le territoire.

Les objectifs devront être confrontés avec la capacité du territoire à mettre en œuvre de futures actions. Dans le cadre de la présente mission, le prestataire pourra être amené à compléter certains éléments du diagnostic afin d'affiner ou de vérifier tel ou tel objectif ou enjeu.

L'animation du projet s'attachera à mettre en œuvre une dynamique partenariale entre les différents acteurs. Un temps de dialogue avec les élus sera nécessaire pour bâtir et proposer des hypothèses et des scénarios d'évolution pertinents au regard des problématiques locales. Les partenaires publics et privés devront donc être largement mobilisés. L'intérêt est qu'ils puissent vérifier ensemble la pertinence des propositions et en faire émerger de nouvelles.

Le prestataire pourra proposer tout support ou démarches telles que des visites pour favoriser la compréhension.

3. Phase 3 : le programme d'actions détaillé

En vertu de l'article L.302-1 (alinéa 4) du Code de la Construction et d'Habitation, le PLH « comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L.151-28 et du 4° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Dans cette troisième phase, il s'agira de définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre sur 6 ans par la CCOG pour atteindre les objectifs retenus dans la deuxième phase. Le programme d'actions doit être la feuille de route du PLH de la CCOG. Il devra permettre une mise en œuvre opérationnelle et rapide des orientations. Le programme d'actions doit donc être à la fois volontariste et réaliste au regard de la capacité d'action de la CCOG, en rapport avec le marché de l'immobilier, l'offre foncière, les moyens financiers, etc. Cette phase doit permettre aux élus d'identifier et de choisir les actions de différentes natures qu'ils souhaiteront mettre en œuvre sur leur territoire. Pour ce faire, l'opérationnalité de chaque préconisation sera vérifiée (identification des sites et des acteurs de l'action, définition de leurs missions, coordination et organisation des instances d'animation et de suivi, critères d'évaluation...). Si les actions doivent être confrontées aux capacités financières et techniques du territoire, il n'en demeure pas moins que des projets innovants et des expérimentations pourront être proposés.

Les actions devront pleinement s'inscrire dans une perspective de développement durable et favoriseront le renouvellement urbain (habitat et foncier) et la mixité sociale, en assurant à l'échelle du territoire, de l'intercommunalité, de la commune ou du quartier une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Pour une visée opérationnelle, devront être analysées les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les documents d'urbanisme, ainsi que les axes d'intervention foncière.

Pour chaque action retenue (traduite en fiche action), le programme devra comporter :

- l'action à mettre en place ;
- un rappel des points de diagnostic et des objectifs visés ;
- une description de l'opération envisagée (y compris sa localisation) ;
- une organisation des pilotes et partenaires ;
- un schéma du processus de mise en œuvre par action ;
- le coût et le financement ;

- les conditions de faisabilité et de réussite ;
- un planning prévisionnel ;
- des critères d'évaluation.

Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH de la CCOG devront également y être précisées.

L'élaboration du programme d'actions sera une fois de plus l'occasion d'intégrer fortement les élus du territoire et les partenaires.

4. Phase 4 : l'adoption, le suivi et l'évaluation du PLH

Suivi et évaluation du PLH

En vertu de l'article L.302-1 (alinéa 3) du Code de la Construction et d'Habitation, le PLH « définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire. »

Ce dispositif d'observation doit favoriser le suivi et l'évaluation du PLH, étapes primordiales pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre par le PLH et pouvoir la réajuster. Il permettra ainsi d'établir tous les ans un bilan de réalisation des actions programmées et d'évaluer la conjoncture du marché immobilier, la demande locative sociale ou encore les évolutions du parc du logement. Aussi, il servira de base à la réalisation du bilan à mi-parcours du PLH (3 ans après l'adoption du projet de PLH).

Le prestataire étudiera la possibilité d'intégrer cet observatoire avec l'observatoire de l'habitat de la Guyane porté par l'AUDeG. Il s'attachera notamment à définir des indicateurs de suivi et réalisation du PLH et également des indicateurs d'impact permettant de mesurer l'évolution des marchés de l'habitat. Le prestataire s'attachera à proposer des indicateurs pertinents (disponibilité et mise à jour des données...). Le suivi et l'évaluation dans le temps (6 ans) du PLH une fois approuvé seront assurés par l'AUDeG à travers sa mission de portage, d'alimentation et d'animation de l'Observatoire de l'habitat.

Accompagnement institutionnel jusqu'à l'approbation

A l'issue des phases précédentes, le prestataire accompagnera la CCOG jusqu'à l'approbation définitive du PLH (intégrant les différentes modifications demandées par la CCOG, les communes ou les services de l'Etat...) en assurant l'articulation avec les divers partenaires.

Le prestataire assurera la présentation du PLH qui sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire, puis à l'avis des communes, de l'Etat et de la CTG.

Article 3 - Contenu de la mission du prestataire pour le PILHI

Le PILHI est une démarche de repérage de l'habitat indigne à l'échelle d'une intercommunalité, en vue de définir ensuite un plan pluriannuel d'éradication du logement indigne sur le territoire considéré. Ce plan local définit, pour une durée de six ans, à partir d'un diagnostic portant sur les différentes formes d'habitat indigne et informel, les objectifs et les actions prioritaires nécessaires à la résorption de ces situations. La réflexion permet donc d'aborder toutes les formes d'habitat indigne sans se concentrer sur les seules opérations de RHI.

Le PILHI de la CCOG constituera un volet relatif à l'habitat indigne du PLH de la CCOG.

Le PILHI devra permettre ainsi de :

- adapter et coordonner les modes de lutte contre l'insalubrité
- passer d'une logique d'intervention verticale à une logique d'intervention territoriale
- renforcer les capacités d'ingénierie des collectivités
- définir une stratégie d'action pluriannuelle prioritaire impliquant la CCOG, les 8 communes et l'État.

L'élaboration du PILHI visera à constituer une feuille de route partagée permettant de passer du constat à la mise en œuvre de la résorption de l'habitat indigne et informel. Aussi, cette feuille de route planifiera les interventions par étapes et priorités sur une durée de 6 ans.

1. Le contenu du PILHI

En vertu de l'article L302-18 du Code de la Construction et d'Habitation, le PILHI comporte les éléments suivants :

1° Un repérage exhaustif des différentes formes d'habitat indigne et informel présentes sur le territoire des différentes communes incluses dans le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale, comprenant l'indication de l'état technique et sanitaire des locaux d'habitation ainsi que, le cas échéant, la mention de la situation des constructions au regard de la propriété du terrain d'assiette, ainsi que leur localisation au regard des risques naturels ;

2° La définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs du traitement de l'habitat indigne et informel, tant en matière de politique urbaine que de politique sociale, au vu des différentes situations analysées ;

3° L'affichage des priorités d'action pour la durée du programme, résultant de l'analyse des urgences sur les plans sanitaire et social, en incluant les situations de grave exposition aux risques naturels, accompagné d'un calendrier prévisionnel ;

4° L'affichage des moyens techniques, humains et financiers à mettre en œuvre ainsi que la programmation des procédures juridiques et opérationnelles à engager pour traiter les urgences repérées ;

5° L'indication des modes de mise en œuvre du programme, de son pilotage et de son évaluation.

2. Les acteurs associés

Le PILHI est l'occasion d'associer autour d'un diagnostic partagé, l'ensemble des acteurs et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne intervenant sur des champs de compétences complémentaires (social, technique...). L'ensemble des acteurs concernés sera rencontré afin d'accéder aux données nécessaires à l'établissement du PILHI, d'identifier les actions et interventions menées...

Des groupes de travail devront être initiés afin de discuter des méthodes et résultats de repérage et de caractérisation de l'habitat indigne. Cela permettra de bâtir un socle commun de connaissance des situations d'indignité mais également d'indicateurs d'indignité, indispensables à l'action publique.

3. Phase 1 : le repérage et la caractérisation de l'habitat indigne

Le prestataire procédera à l'établissement d'un état des lieux des habitations indignes et informelles sur le territoire de la CCOG. Ce repérage fin, qui devra être aussi exhaustif que possible, sera alimenté par toutes sources utiles : recueil des plaintes, des signalements, arrêtés d'insalubrité, de péril, de mise en demeure, de mise en sécurité des équipements, demandes

de relogement, recours DALO au motif de la qualité du logement et par les diverses études menées ou à engager, entretiens avec la population et les acteurs publics, contacts avec les travailleurs sociaux. Le repérage doit être conforté par des visites de terrain, élément indispensable.

Les grandes étapes de cette phase seront :

- Rappels des références sémantiques et réglementaires de l'indignité, l'insalubrité, l'informalité, etc ;
- Portraits socio-économiques de la CCOG et de ses 8 communes au regard de ses grandes composantes (habitat, population etc.) ;
- Examen de l'inventaire de l'habitat potentiellement insalubre réalisé par la DEAL en 2018 et de l'étude urbanisation spontanée de l'AUDeG en 2018 ;
- Compléter les éléments de recensement pour affiner les études existantes et pour étendre l'inventaire des bâtis au cas de l'indignité non recensés par les études insalubrité (à partir de visite de terrain et d'enquêtes). Une base de données consolidée de recensement de l'ensemble des bâtis indignes sera alors constituée. Cette même base sera croisée avec une série de données permettant (ci-après) des analyses multicritères ;
- Analyse des statuts d'occupation (locations, occupants à l'origine de la construction, résidences secondaires) et des principales caractéristiques d'occupation sociale ;
- Analyse des statuts fonciers des habitations indignes et informelles. Cette connaissance globale est aussi un critère de choix du type d'opération à engager pour traiter l'habitat indigne. En effet, les modes d'intervention sont différents, selon que le quartier est, au plan foncier, massivement régulier ou massivement informel. L'identification des situations est plus ou moins aisée selon qu'est concernée une zone assez homogène (quartier urbain traditionnel aux constructions majoritairement régulières au plan foncier, normalement desservi ou quartier d'habitat précaire en autoconstruction dénué de voiries et d'équipements de base) ou des situations plus hétérogènes où constructions informelles et régulières peuvent coexister ;
- Identification des situations de desserte, d'absence ou d'insuffisance des réseaux (route, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, transport en commun, gestion des déchets...) ;
- Exposé du contexte urbain environnant : il s'agit de prendre en compte le tissu urbain déjà existant, les services disponibles ou à créer, les commerces, les équipements, les projets... ;
- Analyse de la situation au regard des documents d'urbanisme ;
- Identification des risques naturels. De nombreux quartiers sont exposés en tout ou partie à des risques tels que l'érosion marine, glissement de terrain, inondations. La prise en compte de ces risques, qu'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) soit opposable, à l'étude ou non, doit orienter le programme d'aménagement : le confortement des habitations et leur amélioration, la reconstruction de logements neufs seront possibles, ou non, selon les zones, ou conditionnées à des travaux de prévention ou de protection à prévoir dans la future opération.

Le travail de repérage et d'analyse doit donner lieu à l'établissement de cartographies précises pour chaque quartier concerné et réalisées sous SIG. Ainsi, l'analyse multicritère et la production d'indicateurs d'indignité seront réalisées à partir de croisement de données cartographiées. Des cartes à la commune et à l'EPCI seront aussi réalisées afin de permettre d'identifier les zones concentrant des problèmes.

Le travail d'analyse devra aboutir à la caractérisation des habitations indignes et informelles présentes sur le territoire de la CCOG. Seront ainsi déterminées les différentes familles d'indignité repérées avec une appréciation de leur état selon le niveau de gravité des situations présentes : le thermomètre de la situation de l'habitat indigne permettant de quantifier et qualifier la nature des problèmes et désordres. Des fiches de synthèse seront établies pour chaque quartier d'habitat indigne et informel.

Le prestataire devra dans son offre exposer la méthodologie détaillée envisagée pour assurer le repérage du bâti indigne sur le territoire de la CCOG et pour catégoriser leur état.

4. Phase 2 : Formalisation du plan d'actions : orientations, identification des potentialités et estimation des coûts

Le prestataire devra au cours de cette phase identifier les sites prioritaires d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne et informel et les axes d'actions privilégiées pour y remédier.

Les grandes étapes de cette phase seront :

- Analyse des outils de sortie de l'insalubrité possibles et évaluation de leur utilisation en Guyane et au sein de la CCOG (effets produits, durée des procédures, acteurs concernés, financements mobilisés...)
- Identification des potentialités de chaque secteur d'habitations indignes et informelles à partir des bases de données et de l'outil cartographique et mise en perspectives au regard des besoins
- Établissement des priorités d'intervention par type d'indignité et par quartier (échanges avec collectivités, État, partenaires)
- Identifier les opérations, procédures permettant de répondre à chaque situation
- Territorialisation des actions par secteurs géographiques et zones de projet (unités opérationnelles)
- Estimation des coûts et temps d'intervention, priorisation et phasage des actions, éléments de mise en œuvre du Plan.

Différents types d'intervention permettent de mettre en œuvre les objectifs du PILHI :

- la mobilisation des polices spéciales de l'insalubrité et/ou des bâtiments menaçant ruine... ;
- les opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de résorption de l'habitat spontané (RHS) ;
- les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah, PIG) comportant un volet « habitat indigne » ;
- les actions d'amélioration en diffus pour sortie d'insalubrité ;
- les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat ;
- les processus de régularisation foncière et les outils de maîtrise foncière ;
- ...

Les actions à mettre en œuvre, notamment pour traiter les situations d'urgence et les cas les plus difficiles, peuvent faire l'objet de démarches innovantes ou expérimentales, telles que l'autoréhabilitation ou l'autoconstruction encadrée.

5. Phase 3 : Validation du PILHI, protocole, suivi et mise en œuvre du PILHI

La mise en œuvre du PILHI sera formalisée par un protocole d'accord signé entre la CCOG, l'Etat et, le cas échéant, d'autres partenaires publics. Ce protocole d'accord, devant être rédigé par le prestataire, précisera les objectifs et actions à engager pendant la durée du plan, soit 6 ans.

L'État s'engagera sur les crédits mis à disposition et sur les modalités de son appui (formation, expertise, appui juridique...). Les autres partenaires de ce protocole d'accord s'engageront, selon leurs missions propres, en termes opérationnels ou financiers. Une mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI, pourra utilement être prévue.

Le protocole d'accord fera l'objet d'un suivi par un comité de pilotage, présidé par un représentant de la CCOG, composé des représentants des 8 communes concernées, de l'État, de l'Anah, de l'ARS ainsi que des autres partenaires cosignataires et co-financeurs.

Une évaluation à mi-parcours y est intégrée.

Enfin, dans le cadre du PLH et du PILHI doivent être mis en place des outils de suivi tels que l'observatoire de l'indignité et le guichet unique de réception des nouveaux signalements. Le prestataire identifiera et précisera les modalités de mise en place de ces outils en s'appuyant notamment sur les structures et données existantes.

Article 4 - Modalités de réalisation et prestations attendues

1. Gouvernance et méthodologie

L'enjeu du PLH et du PILHI étant la mise en place d'un projet de territoire en matière d'habitat avec la prise en compte notamment des enjeux de service à la population, de développement économique et de mobilité, la méthode utilisée doit permettre de réunir les acteurs de l'habitat et d'évoluer dans un cadre concerté. Cette étude doit être conçue comme un temps d'écoute, de partage et de pédagogie permettant une approbation collective des enjeux et de la définition des réponses aux problématiques « habitat ». La méthodologie proposée doit donc largement faire appel à l'expression des acteurs concernés et faciliter l'appropriation de l'étude et de ses résultats par les parties prenantes.

Tout au long de la démarche, le prestataire travaillera en collaboration étroite avec le Comité de pilotage et le Comité technique désignés par le maître d'ouvrage, le service de la CCOG en charge du suivi de l'étude ainsi que l'AUDeG en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Le déroulement de l'étude sera suivi par un comité de pilotage composé d'élus, de techniciens et de représentants des acteurs qui seront associés à l'élaboration du PLH. L'objectif du comité de pilotage est d'assurer la multiplicité des regards pour améliorer le partage des objectifs et garantir une meilleure mise en œuvre des actions, par l'adhésion des parties prenantes. A l'issue de chaque phase, une présentation sera faite de l'état d'avancement de l'étude et des documents produits au comité de pilotage. Le comité de pilotage orientera et amènera l'étude aux différentes étapes.

Un comité technique, en tant qu'instance technique restreinte de suivi, sera également constitué. Il assurera le lien et le suivi technique avec le prestataire pour l'ensemble de sa prestation.

Chaque étape de l'étude devra être également confrontée avec les communes. Les diverses analyses de données devront être complétées de visites de terrain et de rencontres avec les acteurs territoriaux.

Des interventions en conseil communautaire et/ou en réunions territoriales seront également à prévoir aux moments clefs de l'étude.

Sur proposition du prestataire ou de la CCOG, des groupes de travail thématiques et/ou géographiques et des ateliers pourront être constitués et associeront toute personne dont la CCOG jugera la participation nécessaire.

Le prestataire animera ces différentes instances et ateliers. Il assurera autant de réunions de présentation que nécessaire et établira des compte rendus de chacune d'elles. Celui-ci devra fournir les éléments nécessaires à chaque étape de la réflexion et prévoir les différents documents qu'il jugera utile pour une bonne animation.

2. Rendus et présentation des travaux

Le prestataire devra fournir à la CCOG, les documents concernant les différentes phases du PLH et du PILHI (études, rapports, bases de données, cartes, couches SIG...), et prévoir les différents documents utiles à une bonne animation (support de réunions, power-point, ...). Les documents devront être pédagogiques, clairs et concis. Ces derniers seront validés préalablement à leur diffusion, par la CCOG, et pourront faire l'objet d'une demande de modification éventuelle.

Le prestataire a également la charge de la rédaction des comptes rendus de réunion à transmettre par mail au service de la CCOG en charge du suivi de l'étude au plus tard une semaine après la réunion.

Enfin, une synthèse du PLH et du PILHI devra être produite en plus des documents originaux (diagnostic, document d'orientations, programme d'actions) avec notamment :

- un document de synthèse ayant vocation à être diffusé auprès des décideurs ;
- un document de communication de 4 pages maximum pour une valorisation extérieure.

L'ensemble de ces documents, fournis sur support informatique (format à préciser avec le service de la CCOG en charge du suivi du PLH), et, sur support papier en 3 exemplaires seront diffusés par la CCOG. La cartographie et les données seront fournies sur support papier et sur support numérique compatible avec le SIG de la CCOG. Le prestataire se rapprochera de la CCOG pour les modalités.

Le prestataire assurera l'ensemble des modifications à apporter au PLH et au PILHI jusqu'à son approbation définitive.

Il est rappelé que les pièces attendues dans le cadre de l'élaboration du PLH sont précisées dans le code de la construction et de l'habitation

Article R302-1 et suivant

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Il sera également demandé au bureau d'études de fournir

- une cartographie intercommunale des typologies du bâti à l'échelle de l'intercommunalité.
- un document de synthèse présentant le scénario retenu et les cartographies correspondantes ainsi qu'une synthèse globale des orientations, enjeux et objectifs, sous formats informatiques et papiers reliés
- des fiches par enjeu, sous format informatique
- des supports de présentation pour les réunions du comité de pilotage.
- supports d'animation de la concertation sur le programme d'actions, sous format informatique
- document de synthèse présentant le programme d'actions et les cartographies correspondantes, sous format informatique et papier relié
- tableau de bord de suivi du PLH pour chaque étape.

- un document de synthèse ayant vocation à être diffusé auprès des décideurs ;
- un document de communication de 4 pages maximum pour une valorisation extérieure.

3. Propriété intellectuelle

L'ensemble des documents de l'étude (documents préparatoires et définitifs) seront la propriété de la CCOG qui pourra ensuite les publier et les diffuser à sa convenance.

Les sources des données recueillies devront également être transmises à la CCOG.

4. Capacités du prestataire

Le prestataire possède une expertise dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme sur des aspects tant techniques que stratégiques. Il doit être capable de décliner des compétences techniques et pluridisciplinaires (politique de l'habitat, foncier, politique sociale, économique, sociologie, SIG,...).

L'équipe composant le bureau d'études doit également être en mesure d'animer de manière pédagogique les différentes réunions et de faciliter l'appropriation de l'étude et de ses résultats par l'ensemble des acteurs concernés.

Chaque candidat ou groupement devra faire état dans son offre des compétences et expériences passées des membres de l'équipe (dédiée à cette mission) dans la maîtrise d'œuvre d'études similaires, notamment le volet PILHI.

Article 5 - Durée et calendrier de la mission

Les délais d'exécution de la mission sont fixés à 17 mois à compter de la date de notification :

- Phase 1 : le diagnostic : 6 mois
- Phase 2 : le document d'orientations stratégiques : 4 mois
- Phase 3 : le programme d'actions détaillé : 3 mois
- Phase 4 : mise en œuvre du dispositif d'observation (suivi, évaluation) : 2 mois (idéalement en parallèle de la phase procédurale)
- Adoption définitive du PLH après validation de l'ensemble des instances : 2 mois

Chaque proposition devra faire mention d'un échéancier précis entre le démarrage de l'étude et l'approbation du PLH et du PILHI. Les délais intermédiaires d'exécution seront proposés par le prestataire dans son offre.

Article 6 - Conditions de présentation de l'offre

L'ensemble des éléments listés ci-après seront à présenter de manière indépendante pour

- Le PLH hors volet Habitat indigne
- Le Volet habitat indigne : le PILHI

Chaque candidat ou groupement fera apparaître une proposition de programme de travail complète comprenant la méthodologie détaillée. Ce programme de travail fera apparaître une présentation générale de la démarche incluant :

- La méthodologie que le candidat compte employer ;
- Un échéancier des différentes phases et étapes de l'étude ;
- Un échéancier financier détaillé.

Chaque candidat ou groupement devra présenter précisément les membres affectés à l'élaboration du PLH et du PILHI, leurs missions, ainsi que les moyens qu'il estime nécessaire au bon déroulement et animation de l'étude. Le prestataire désigne l'interlocuteur-chef de projet chargé de la réalisation et de l'animation de l'étude, et s'engage à ce qu'il assure l'ensemble de la prestation.

Fait à :

le

Le titulaire

Le maître de l'ouvrage

PROJET