

AIDE À LA RÉGULARISATION FONCIÈRE SUIVIE OU NON DE TRAVAUX

PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE OUTRE-MER EN GUYANE



Si les réalités sociales et économiques diffèrent d'un territoire à l'autre, l'Outre-mer fait face à des besoins considérables, estimés à environ 90 000 logements et à une persistance du mal-logement. Le parc social regroupe en Outre-Mer 165 000 logements, soit près de 25% des résidences principales, alors que 80 % de la population ultramarine est éligible au logement social. Le parc social bien qu'en progression, peine à satisfaire les besoins et le parc privé - parfois informel et fortement dégradé - joue un rôle clé dans l'accueil des populations modestes. L'habitat représente ainsi un réel enjeu d'intégration et de développement pour ces territoires, premiers témoins des défis actuels en matière de cohésion sociale.

Face à ces enjeux, les Partenaires sociaux d'Action Logement ont engagé une politique volontariste pour l'Outre-Mer dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire en Outre-Mer (PIV DROM) qui y prévoit une enveloppe spécifique d'1,5 milliard d'euros. Décliné territorialement après une concertation avec l'ensemble des acteurs ainsi que les Ministères des Outre-Mer et du Logement, ce programme entend apporter des réponses structurantes face à l'urgence : lutte contre l'habitat indigne et informel, revitalisation des centres-bourgs, développement du logement pour les jeunes et soutien à l'accession sociale à la propriété. Pour la Guyane, un des axes d'intervention du PIV DROM vise à

contribuer à la régularisation des constructions informelles avec la possibilité d'y adosser des travaux d'amélioration du logement. La présente étude propose ainsi de repérer des secteurs, des communes où ces aides pourraient être mobilisées. Cela a été rendu possible grâce à la mise en place d'une enquête sur les besoins et conditions de logement, l'exploitation de l'ensemble des connaissances disponibles en matière d'habitat spontané et enfin, des entretiens avec certains acteurs du territoire.

QUARTIER D'HABITAT SPONTANE A MARIPASOULA

Source : AUDeG 2022



SOMMAIRE

Introduction	4
A propos d'Action Logement	4
Le Plan d'Investissement Volontaire (PIV)	4
Le contexte du PIV Outre-mer	4
Le déploiement du PIV en Guyane	4
Enquête sur les besoins et conditions de logement	5
Lieux de résidence et de travail et catégorie socio-professionnelle.....	5
Mobilité	5
Type de logement et occupation	6
Satisfaction et confort du logement	7
Travaux potentiels envisagés.....	8
Projet de déménagement.....	9
Projet de régularisation foncière.....	9
Analyse des potentiels sur le territoire	10
Urbanisation spontanée	10
Public cible d'Action Logement	10
Occupation de la population	11
Salariés et logement informel	11
Bénéficiaires non-salariés.....	13
Chômeurs et logement informel	14
Catégories socio-professionnelles des actifs occupés par commune.....	15
Secteurs prioritaires selon le pré diagnostic.....	16
Critères de détermination des secteurs à enjeux	16
Les 10 secteurs à enjeux retenus comme prioritaires	16
Limites du pré-diagnostic	21
Enjeux et perspectives	22
Zones de programmes pré-identifiées	22
Des secteurs où des actions sont d'ores et déjà engagées.....	24
Des secteurs où des actions pourraient être menées à terme	25
Conclusion.....	30
Pour aller plus loin.....	30
Liste des sigles et abréviations	30

INTRODUCTION

A propos d'Action Logement

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 48 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Le Plan d'Investissement Volontaire (PIV)

Les partenaires sociaux qui animent le groupe Action Logement ont initié un Plan d'Investissement Volontaire (PIV), dont les modalités ont été arrêtées en accord avec l'Etat. Ce PIV a fait l'objet de la signature d'une convention entre l'Etat et Action Logement en date du 25 avril 2019, portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022. Il a pour objectif de :

- favoriser l'augmentation du pouvoir d'achat des salariés et ménages modestes ;
- participer à l'amélioration des conditions d'habitat au service des territoires et des entreprises ;

- soutenir la production de logement et la restructuration du secteur HLM.

Le contexte du PIV Outre-mer

Le PIV contient des axes d'intervention dédiés à l'Outre-mer avec des objectifs territorialisés pour chaque DROM. Ainsi, pour l'outre-mer, les enjeux spécifiques qui ont été identifiés pour le PIV sont les suivants :

- répondre à l'urgence en matière de construction et de réhabilitation dans les territoires ultramarins à travers un effort financier de grande ampleur ;
- soutenir la revitalisation des centres villes et centres bourgs, la lutte contre l'habitat indigne et informel et le développement de l'accession sociale à la propriété ;
- accompagner les collectivités territoriales face aux enjeux d'équilibre activité-habitat.

Le déploiement du PIV en Guyane

En Guyane, face aux enjeux de l'urbanisation spontanée, Action Logement souhaite notamment offrir des aides pour la régularisation de la situation foncière de certains ménages avec la possibilité d'y adosser des travaux de rénovation de leur logement. Ces opérations de régularisation consistent à légaliser le statut des occupants sans titre d'un terrain en leur attribuant le droit d'accéder à la propriété du sol, notamment par l'obtention d'un titre de propriété. Dans le cadre de ces opérations, sont pris en charge le coût du foncier comprenant le prix de cession du terrain occupé, le bornage, les frais d'actes (de vente, frais de publication et d'enregistrement), ainsi que tous les autres frais annexes liés à la régularisation (viabilisation ...). En outre les travaux d'amélioration des logements peuvent concerner la mise aux normes d'habitabilité, des économies d'énergie, la mise en sécurité, etc.

L'expertise de l'AUDeG a été mobilisée pour identifier les ménages éligibles à ces aides et les secteurs potentiels de

régularisation. Pour ce faire, l'AUDeG est intervenue en appui d'Action Logement selon trois phases :

- la réalisation d'une enquête sur les besoins et conditions de logement ;
- la réalisation d'un pré-diagnostic des situations d'urbanisation spontanée et des publics-cibles ;
- le partage et enrichissement du diagnostic auprès des acteurs du terrain et institutions.

Ces trois phases d'intervention ont abouti à une pré-évaluation des besoins en matière de régularisation de l'habitat spontané, selon des secteurs où l'action publique aura été déterminée comme prioritaire.

Ainsi, ce document a vocation à restituer les éléments issus de l'enquête, à présenter une cartographie compilant un faisceau d'indices pouvant renseigner sur les occupants des secteurs d'urbanisation spontanée et de présenter les perspectives dans le cas d'une continuité des aides mises en place par Action Logement dans le cadre de son PIV.

BROCHURE SUR LES AIDES A LA REGULARISATION FONCIERE

Source : Action Logement, 2021

ENVIE DE DEVENIR PLEINEMENT PROPRIETAIRE ET D'AMELIORER SON HABITAT?

CONDITIONS PLUS AVANTAGEUSES !
JUSQU'À 30 000 € À 0 % (1)

POUR QUI ?
Toute personne occupant son logement.

POUR QUEL TYPE D'OPERATION ?
La régularisation foncière des constructions, suivie ou non de travaux.

POUR QUOI ?
Votre projet concerne votre résidence principale située en Guyane.

De nombreuses opérations sont éligibles dont les opérations accompagnées par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement (EPFA) de la Guyane.

• Un accompagnement par un conseiller spécialisé Action Logement
• Un prêt au taux de 0 % et sans frais de dossier
• Une durée de remboursement libre, dans la limite de 10 ans

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

À SAVOIR : si vous avez des travaux à réaliser dans votre logement, vous pouvez solliciter un complément de prêt jusqu'à 30 000 € pour les financer. *Régionaliser pas à nous consulter !

(1) Montant de remboursement au 31 janvier 2021 pour un emprunt égal de 30 000 €. Le montant de l'emprunt des bénéficiaires pour un montant de 30 000 € est de 30 000 €. Le montant de l'emprunt des bénéficiaires pour un montant de 30 000 € est de 30 000 €. Le montant de l'emprunt des bénéficiaires pour un montant de 30 000 € est de 30 000 €. Le montant de l'emprunt des bénéficiaires pour un montant de 30 000 € est de 30 000 €.

actionlogement.fr **ActionLogement**

ENQUÊTE SUR LES BESOINS ET CONDITIONS DE LOGEMENT

Courant 2021, l'AUDeG a mené avec Action Logement une enquête sur les besoins et conditions de logement en Guyane. L'objectif du questionnaire était d'enquêter sur les conditions d'habitat. Il devait en outre permettre

d'approcher les besoins de régularisation foncière auprès des salariés mais plus globalement des habitants de Guyane. Il a ainsi été diffusé à la base contact d'entreprise pour un partage auprès des salariés. Le

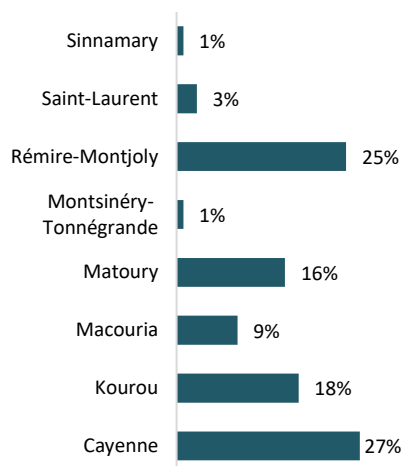
questionnaire est consultable en annexe. Il a donné lieu à l'obtention de 100 réponses dont les principaux résultats sont présentés ci-après.

Lieux de résidence et de travail et catégorie socio-professionnelle

Alors que le lieu de travail se situe pour la plupart des répondants à Cayenne (59%), leur lieu de résidence est réparti sur le territoire guyanais, avec une concentration sur l'île de Cayenne (68%).

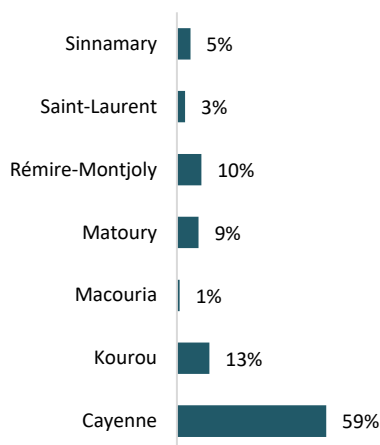
LIEU DE RÉSIDENCE DES RÉPONDANTS

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



LIEU DE TRAVAIL DES RÉPONDANTS

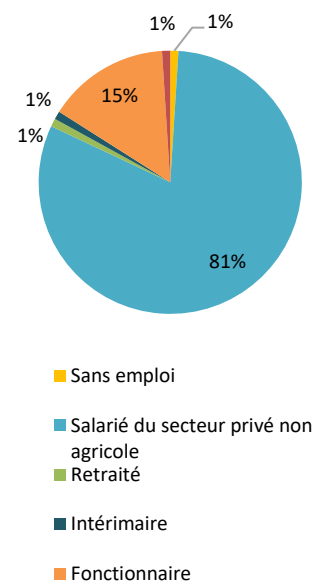
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



La plupart des personnes interrogées sont des salariés du secteur privé non agricole (81%) ou des fonctionnaires (15%). Ce constat concorde avec le canal de diffusion du questionnaire (via les entreprises cotisantes à Action Logement). Les autres catégories socio-professionnelles sont très peu représentées.

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES RÉPONDANTS

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021

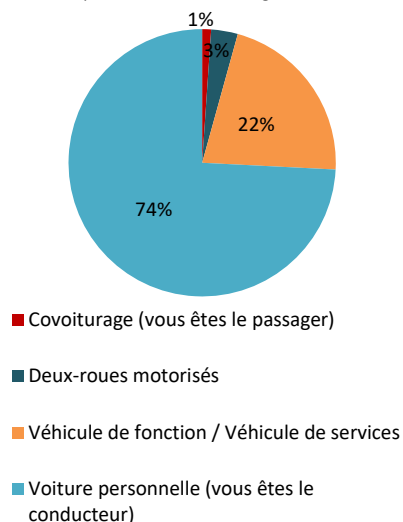


Mobilité

La quasi-totalité (97%) des personnes interrogées se déplacent en voiture, pour la plupart avec leur véhicule personnel (74%). Seul 3% utilisent des deux-roues.

MODE DE DÉPLACEMENT

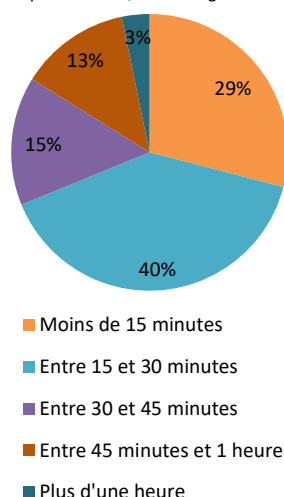
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



La durée moyenne de trajet domicile travail des répondants se situe entre 15 et 30 minutes tandis que 31% effectuent un trajet de plus d'une demi-heure dont 3% de plus d'une heure.

DURÉE MOYENNE DU TRAJET DOMICILE TRAVAIL

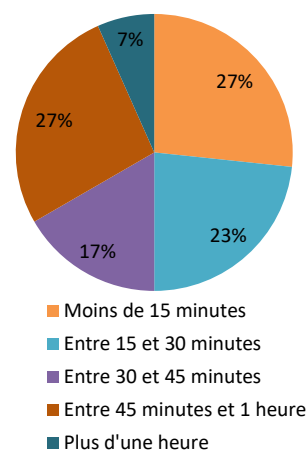
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Les personnes situées en dehors de l'île de Cayenne ont par contre une durée de trajet domicile travail plus importante : 34% ont une durée de trajet supérieure ou égale à 45 minutes.

DURÉE MOYENNE DU TRAJET DOMICILE TRAVAIL DES PERSONNES HABITANT EN DEHORS DE L'ÎLE DE CAYENNE

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021

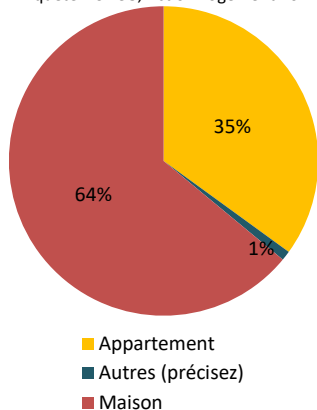


Type de logement et occupation

Une très large majorité (64%) des répondants occupent une maison contre 35 % en appartement. Dans la plupart des cas, ces logements sont de taille moyenne à grande : les studios et T2 représentent 3 et 10% contre 87% de logements de type 3 à 5 voire plus.

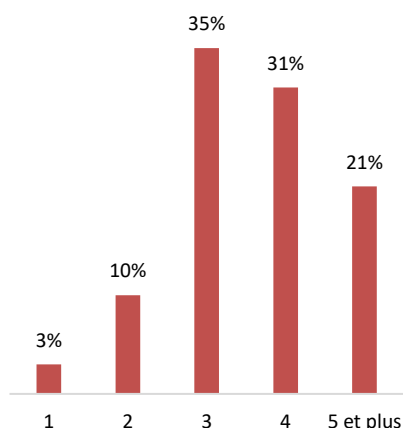
TYPE DE LOGEMENT

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT

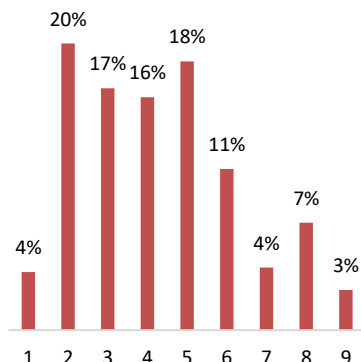
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Le nombre de personnes par logement varie entre 2 à 9 personnes. La moyenne est de 3 personnes par logement.

NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

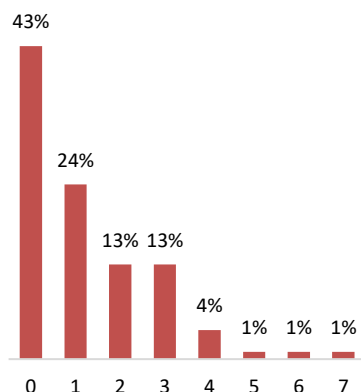
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



La plupart des personnes interrogées n'ont pas d'enfants (43%), celles qui en ont n'en ont pas beaucoup (principalement 1 enfant), seuls 3 répondants affirment avoir plus de 4 enfants.

NOMBRE D'ENFANTS DE MOINS DE 18 ANS

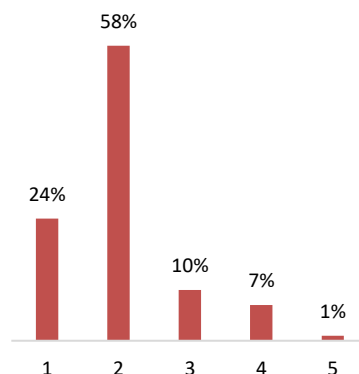
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Les ménages sont généralement composés d'un ou deux adultes. Cependant on retrouve parfois plus d'adultes dans un même ménage (dans 18% des cas).

NOMBRE D'ADULTES PAR LOGEMENT

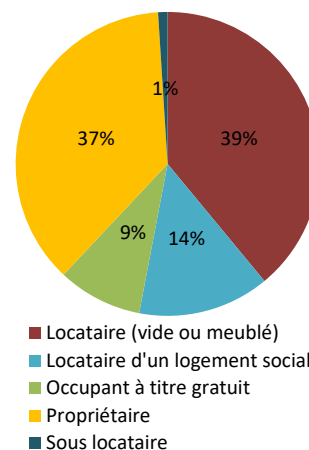
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Seul 37% des répondants sont propriétaires et correspondent donc au profil pouvant bénéficier des aides d'Action Logement.

STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



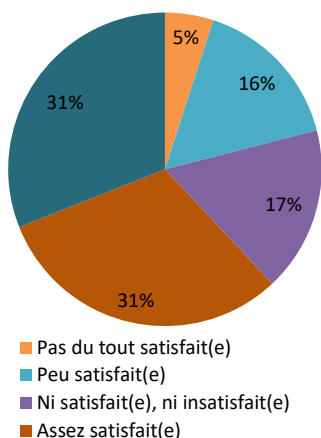
Source : Andrea Piacquadro

Satisfaction et confort du logement

Un peu plus de la moitié des répondants sont assez satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement (62% des répondants), 17% sont ni satisfaits ni insatisfaits et 21 % sont peu ou pas du tout satisfaits.

SATISFACTION GÉNÉRALE DES CONDITIONS DE LOGEMENT

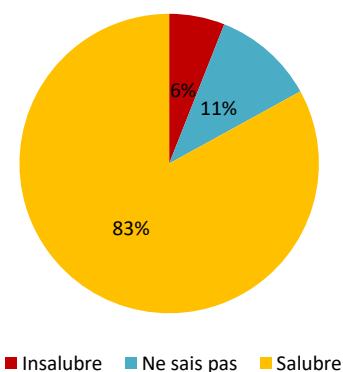
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Une grande majorité des répondants (83%) évaluent leur logement comme salubre. Notons par contre que 6% d'entre eux considèrent occuper un logement insalubre et 11% n'arrivent pas à apprécier l'état de leur logement.

EVALUATION DE LA SALUBRITÉ DU LOGEMENT

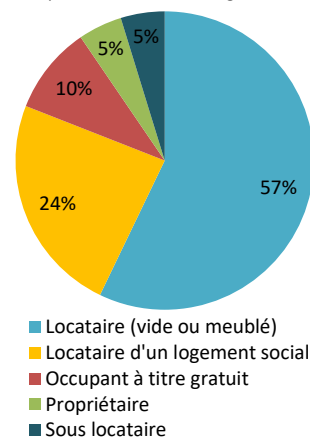
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Les répondants peu ou pas satisfaits de leurs conditions de logement sont pour la majorité des locataires ou locataires d'un logement social. Seule une personne propriétaire a assuré être peu satisfaite de ses conditions d'habitation.

STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT DES PERSONNES PEU OU PAS DU TOUT SATISFAITES DE LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT

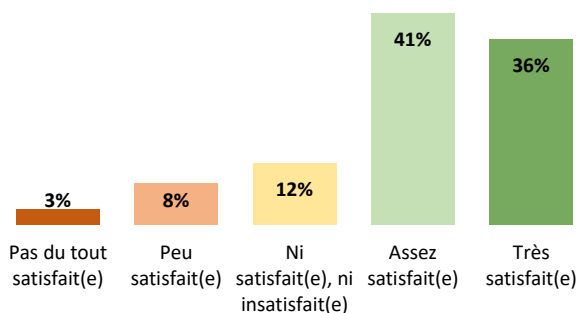
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Les niveaux de satisfaction sur les différents aspects en matière de confort et d'équipement des logements sont globalement similaires. Les répondants sont plutôt satisfaits du

LUMINOSITÉ

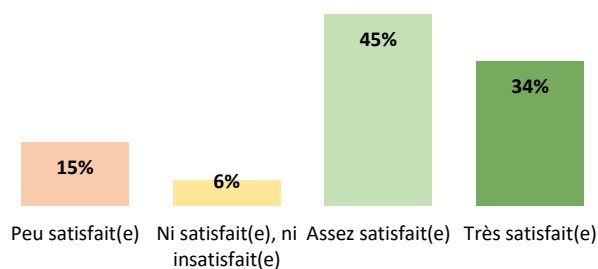
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



confort de leurs logements : la proportion de « assez satisfait » et « très satisfait » se situe entre 52 et 86%. Cependant il est possible de distinguer certains points sur lesquels

CONFORT

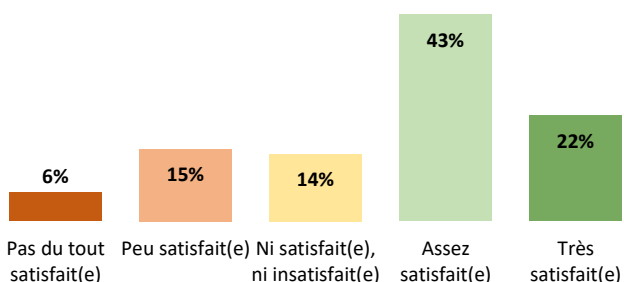
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



les répondants sont les moins satisfaits : la qualité de construction, les matériaux et les dispositifs de rafraîchissement.

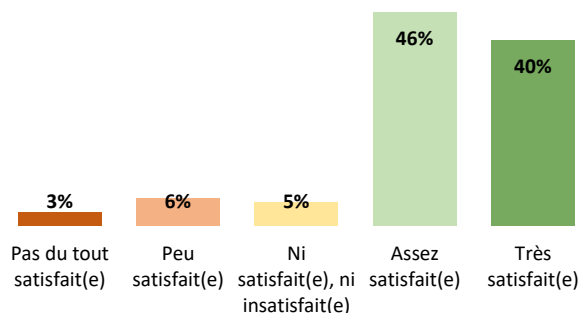
VENTILATION ET DISPOSITIFS DE RAFAICHISSEMENT

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



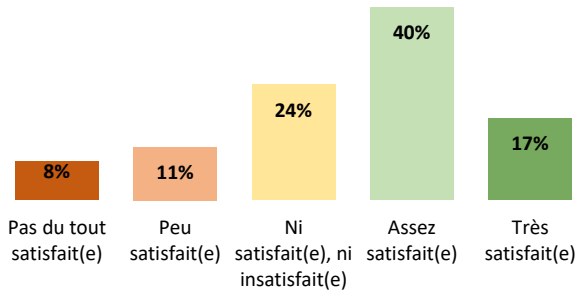
DESSERTE EN RÉSEAU EAU/ ÉLECTRICITÉ

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



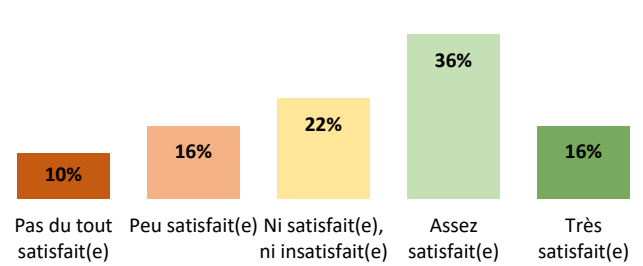
QUALITÉ DE CONSTRUCTION

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



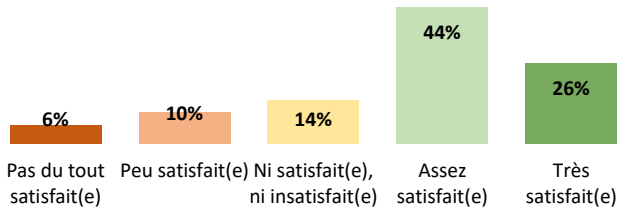
MATÉRIAUX

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



SÉCURITÉ

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



Travaux potentiels envisagés

Une majorité des répondants (57%) déclarent être intéressés par la possibilité de réaliser des travaux de réhabilitation de leur logement contre 24% de non intéressés. Les autres semblent hésitants quant à ce sujet.

Une très faible part (7%) disent avoir lancé des travaux ou des démarches visant à les lancer. 36% peuvent patienter et déclarent lancer ces travaux plus tard. Retenons que 46% souhaiteraient réaliser des travaux tout en étant confrontés à divers problèmes liés à la difficulté des démarches à entreprendre ou bien un manque de

moyens financiers. Et notons enfin que 7% avouent ne pas être en mesure de finaliser les travaux qu'ils ont engagés.

Les travaux envisagés sont de toute nature et peuvent être plus ou moins conséquents. Il peut s'agir de travaux destinés à l'amélioration du niveau de confort du logement avec l'installation d'un chauffe-eau solaire, l'isolation de la toiture ou bien le remplacement des ouvertures (fenêtres, portes). Sur ces points, certains sont sensibles à la question des économies d'énergie et aimeraient s'équiper en panneaux solaires. Dans certains cas, les

travaux projetés consistent à modifier la structure du logement avec des agrandissements (pièces supplémentaires, extension de garage) ou à réaliser de nouveaux aménagements extérieurs (agrandissement de terrasse, clôture). Aussi, certains souhaiteraient engager des travaux de réfection de toiture/charpente, de mise aux normes de leur installation électrique ou de raccordement à l'assainissement collectif. Enfin, les travaux envisagés relèvent pour certains de l'entretien du logement avec la reprise des peintures ou la reprise de l'étanchéité des pièces d'eau.



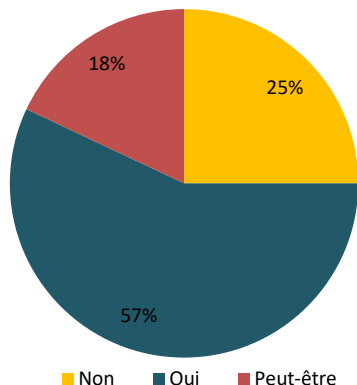
Source : Antony Trivet

Projet de déménagement

Une grande partie des répondants (57%) envisage de déménager dans les cinq prochaines années. Cependant la raison de ces projets de déménagement est principalement (42%) liée à des raisons personnelles et professionnelles. Dans les autres raisons énoncées on retrouve les problèmes de voisinage, l'accession à la propriété et la distance entre le lieu de résidence actuel et le lieu de travail.

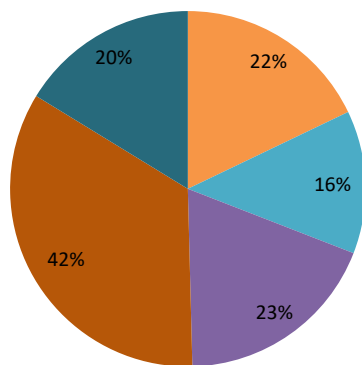
VOLONTÉ DE DÉMÉNAGEMENT DANS LES 5 PROCHAINES ANNÉES

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



RAISONS DU PROJET DE DÉMÉNAGEMENT

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021

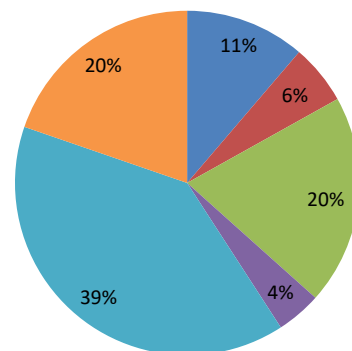


- Logement trop petit ou trop grand
- Logement inconfortable (chaud, humide, vétuste, ...)
- Loyer ou charges trop élevés
- Raisons personnelles ou professionnelles
- Autres

La plupart des personnes qui souhaitent déménager voudraient se tourner vers la location (26%) ou bien l'achat ou la construction d'un logement (63%). Seuls 11% des répondants projettent de quitter la Guyane.

PROJETS FUTURS

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



- Je quitte la Guyane
- Nouvelle location d'un appartement
- Nouvelle location d'une maison
- Projet d'achat d'un appartement
- Projet d'achat d'une maison
- Projet de construction

Projet de régularisation foncière

Parmi les 46 répondants étant propriétaires occupants de leur logement, 38 précisent détenir un titre de propriété foncière et 7 déclarent ne pas être propriétaires de leur terrain. Parmi ces derniers, 4 sont hébergés chez leurs parents. Pour les 3 personnes restantes :

- 1 personne exprime la volonté de régulariser sa situation foncière ;
- 1 personne indique que la régularisation est en cours ;
- 1 situation est moins claire par manque de précisions.

Pour le 1^{er} profil potentiellement intéressant pour une aide à la régularisation, il s'agit de :

- Famille de 2 adultes et 2 enfants
- Salarié du secteur privé non agricole
- Maison de plus de 5 pièces
- Limite à la régularisation : difficultés financières et un refus de prêt de la part de la banque
- Logement considéré comme insalubre
- Non connaissance du propriétaire du terrain
- Très satisfait du confort et de la desserte en eau et électricité, ne s'exprime pas sur les autres points

Pour le 2nd profil potentiellement intéressant pour une aide à la régularisation, il s'agit de :

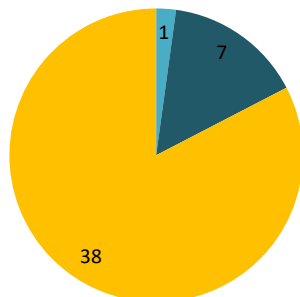
- Famille de 5 adultes et 3 enfants
- Fonctionnaire

- Maison de plus de 5 pièces
- Limite à la régularisation : ne dispose pas du budget nécessaire
- Logement considéré comme salubre
- Peu satisfait des conditions de logement (charges ou loyer trop élevé)
- Pas du tout satisfait(e) de la ventilation et des dispositifs de rafraîchissement, et de la qualité de construction
- Peu satisfait(e) du confort et de la luminosité

Enfin, parmi les 46 répondants étant propriétaires occupants de leur logement, 39 indiquent être en possession d'un permis de construire. 3 personnes déclarent ne pas avoir d'autorisation d'urbanisme et 4 n'ont pas su répondre à cette question.

PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

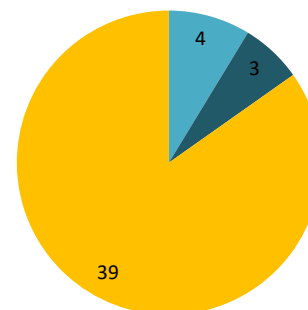
Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



- Ne sais pas
- Non
- Oui

DISPOSITION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Source : Enquête AUDeG, Action Logement 2021



- Ne sais pas
- Non
- Oui

A la question « Voulez-vous être recontactés par un conseiller d'Action Logement pour éventuellement bénéficier d'aides pour la régularisation de votre terrain et de travaux sur votre habitation ? », 38% des répondants ont eu une réponse positive. Cela traduit un intérêt notoire pour les aides proposées par Action Logement et l'on peut supposer des besoins d'informations significatifs sur l'ensemble des aides aux logements proposées en Guyane.

ANALYSE DES POTENTIELS SUR LE TERRITOIRE

Afin de cartographier les différents enjeux sur le territoire, des données publiques ont été mobilisées et des croisements ont été opérés avec les données produites par l'AUDeG dans le cadre de son Observatoire de l'Habitat. Par exemple, les données de recensements de l'INSEE à l'IRIS¹ ont été croisées avec les données des études sur l'urbanisation spontanée

Urbanisation spontanée

Depuis près de vingt ans, l'AUDeG étudie l'urbanisation spontanée, soit l'édification de construction sans autorisation d'urbanisme. Les dernières études concernent les 6 communes du Centre Littoral, Kourou, Mana et Saint Laurent.

Les recensements du bâti spontané s'effectuent par une interprétation des orthophotographies aériennes ou images satellites croisées avec les permis de construire collectés.

L'urbanisation spontanée, très importante en Guyane doit se distinguer des notions d'habitat insalubre ou

Public cible d'Action Logement

Le public-cible d'Action Logement est celui des salariés de ses entreprises cotisantes. Or, ce public reste limité sur le territoire : 74% des établissements n'ont pas de salariés et 20% en ont de 1 à 9 (INSEE 2015). De plus, une part importante de l'activité se fait par des jobbers, travaux ponctuels, non déclarés essentiellement dans le domaine d'activité manuelle qui ne sont pas le public cible d'Action Logement.

Pour l'axe du PIV visant à la régularisation foncière, une expérimentation permettant d'élargir le public-cible de l'aide d'Action Logement a donc été mise en place jusqu'au 31 décembre 2022. Compte-tenu de cette expérimentation sont alors éligibles :

- Les salariés du secteur privé non agricole ou du secteur assimilé notamment les EPIC (EDF, URSSAF,

de l'AUDeG. Pour se représenter la finesse des données sur le territoire guyanais, voici le nombre d'IRIS présents : 21 IRIS à Cayenne, 8 IRIS à Kourou, 2 IRIS à Macouria, 2 IRIS à Mana, 8 IRIS à Matoury, 6 IRIS à Rémire-Montjoly, 7 IRIS à Saint-Laurent.

Pour mieux appréhender cette étude et les cartes réalisées, il est important de

indigine. En effet des constructions non autorisées peuvent répondre à des caractéristiques bien différentes d'un cas de figure à l'autre.

Il existe des situations très variées :

- Des territoires d'implantations diverses : les constructions spontanées se développent à la fois en milieu urbain, périurbain ou rural
- Des densités variables : avec du bâti diffus et clairsemé ou du bâti dense et structuré.
- Des secteurs pouvant être constructibles ou non au regard des documents d'urbanisme

(SNCF...) quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail

- Les salariés du secteur agricole quelles que soit l'ancienneté, la nature du contrat de travail et quel que soit l'effectif salarié : pour cette aide et contrairement aux aides délivrées dans le cadre de la PEAEC, il suffit que le demandeur soit salarié d'une entreprise du secteur agricole et ce, quelle que soit la taille de l'entreprise pour la solliciter
- Les bénéficiaires non-salariés : professions libérales, fonctionnaires, artisans, intérimaires, intermittents, retraités, bénéficiaires des minima sociaux... C'est-à-dire toutes les personnes qui ne rentrent pas dans les deux catégories précédentes.

comprendre les principales variables étudiées : l'urbanisation spontanée et le public cible d'Action Logement dans le cadre de PIV Outre-Mer pour la Guyane.

- Des constructions de qualité variable : bonne, précaire, insalubre, etc.
- Des occupants aux profils variés : fonctionnaires, bénéficiaires des minima sociaux, agriculteurs, personnes en situation administrative irrégulière ou non, etc.

Dans le cadre de cette étude, toutes les situations d'habitat spontané sont étudiées qu'elles soient en diffus ou en secteur.

Ainsi, les cartes suivantes permettent de croiser les données d'urbanisation spontanée avec :

- la répartition des salariés sur le territoire ;
- les bénéficiaires non-salariés (employeurs, indépendants et bénéficiaires des minima sociaux) ;
- la répartition des chômeurs sur le territoire ;
- les catégories socioprofessionnelles dans chaque commune ;
- la répartition territoriale des dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne et informel.

¹ L'IRIS constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales de l'INSEE. Il doit respecter des critères géographiques et

démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte

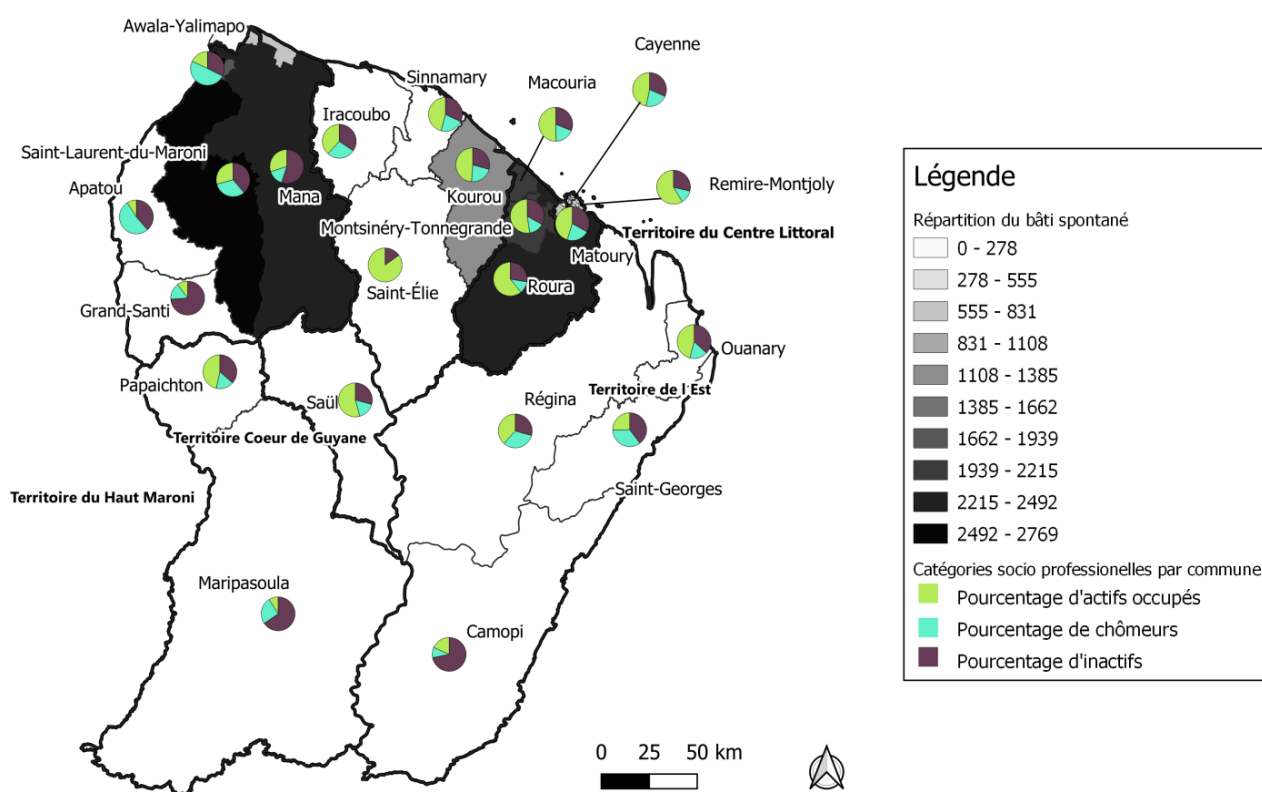
proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS.

Occupation de la population

La part d'actifs occupés est particulièrement variable sur le territoire avec des pourcentages importants sur le territoire de la CACL : 61% à Roura, 59% à Rémire-Montjoly pour les valeurs les plus élevées et 47% à Cayenne, 45% à Matoury pour les valeurs plus basses de la CACL. Et on retrouve dans les communes de l'intérieur : 85% à Saint-Élie et 54% à Saül. Les fleuves quant à eux voient des parts d'actifs bien moindres ; 9% à Apatou et Maripasoula, 10% à Grand-Santi et 18% à Camopi, communes où l'on trouve des parts élevées de personnes inactives ; 72% à Camopi et 74% à Grand-Santi.

ACTIFS OCCUPÉS, CHOMEURS ET INACTIFS PAR COMMUNE

Source : données INSEE et AUDeG, cartographie AUDeG 2021



Salariés et logement informel

Les salariés se situent essentiellement sur le territoire du Centre Littoral ou à Kourou et à Saint Laurent du Maroni. La ville de Cayenne rassemble le plus grand nombre de salariés (16420 personnes), suivent ensuite les communes de Rémire-Montjoly (8758 salariés) et de Kourou (7284 salariés).

Les plus grandes proportions de salariés par rapport à la population se trouvent à Rémire-Montjoly (51%), Saül (47%), Ouanary (46%), Kourou (45%), Macouria (44%) et Roura (44%). Les communes qui concentrent un grand nombre de salariés sont principalement celles sur

lesquelles l'AUDeG dispose de données concernant l'habitat spontané.

Sur l'île de Cayenne les plus fortes proportions de salariés par rapport à la population se situent surtout sur le littoral à Rémire-Montjoly et à Cayenne, zones moins concernées par le phénomène de bâti spontané. Cependant malgré une proportion dans la population plus faible, les salariés restent nombreux à Macouria et dans l'IRIS de Cogneau Est.

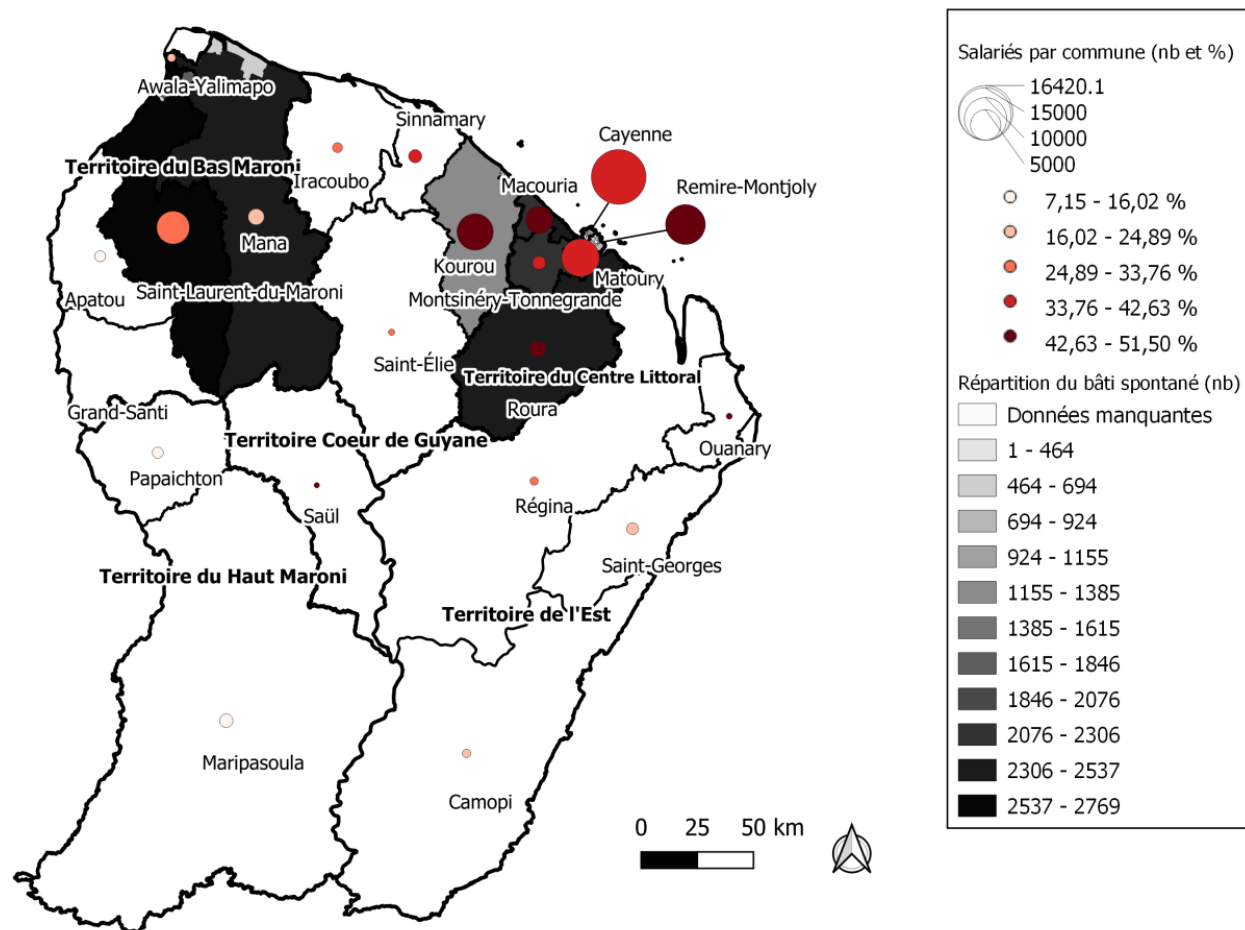
Une grande partie des actifs occupés sont des salariés en Guyane. En effet dans la plupart des communes les

salariés représentent entre 80 et 90% des actifs occupés, taux pouvant monter jusqu'à 100% à Ouanary où tous les actifs occupés sont des salariés.

Saint-Élie et Papaïchton représentent une exception par leur fort taux de personnes non salariées indépendantes.

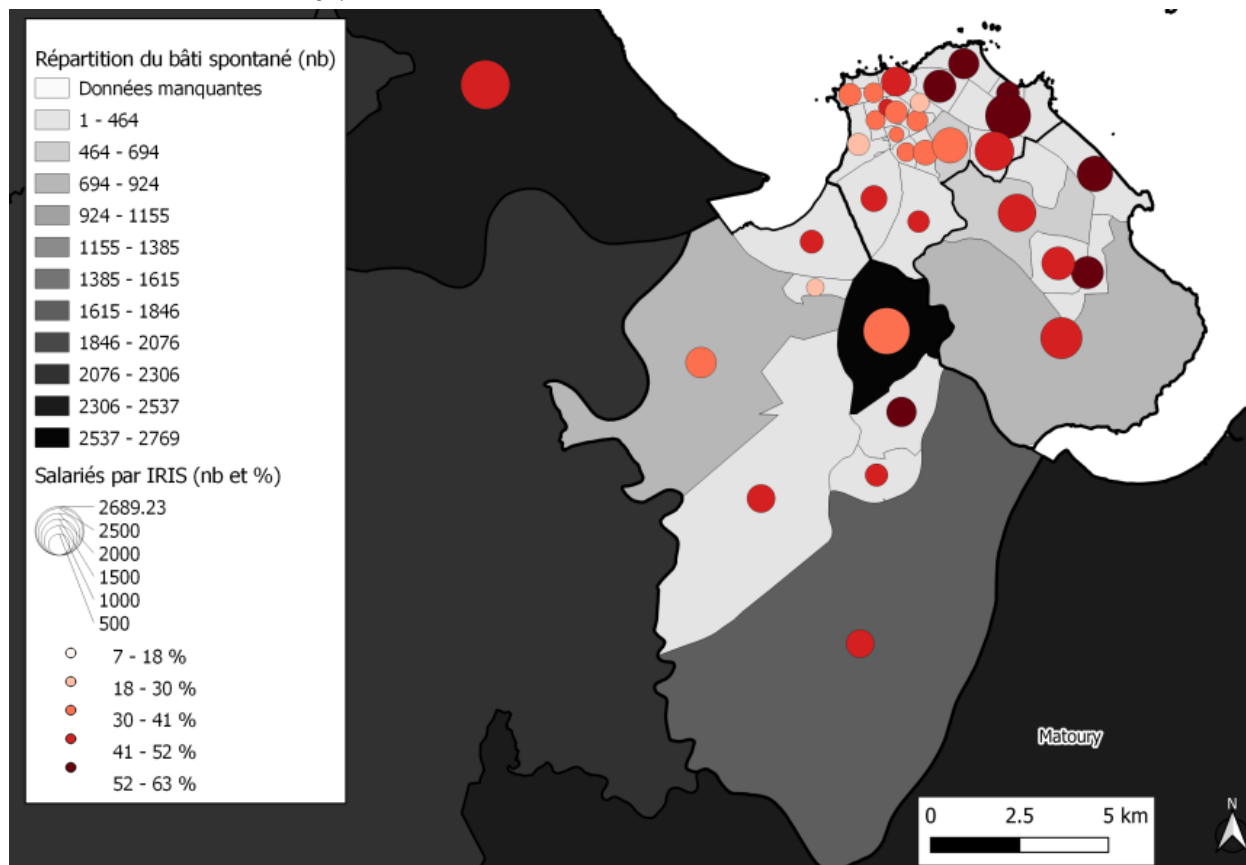
NOMBRE DE SALAIRES PAR COMMUNE ET REPARTITION DU BATI SPONTANE

Source : données INSEE et AUDeG, cartographie AUDeG 2021



NOMBRE DE SALAIRES ET REPARTITION DU BATI SPONTANE SUR LA CAEL

Source : données INSEE et AUDeG, cartographie AUDeG 2021



Bénéficiaires non-salariés

La cible principale d'Action Logement est les ménages propriétaires occupants salariés des entreprises cotisantes. Cependant, à titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2022, les personnes non salariées qu'elles soient bénéficiaires des minimas sociaux, indépendantes ou employeurs pourront bénéficier des aides délivrées par Action Logement dans le cadre du PIV Outre-Mer.

Dans de nombreuses communes du territoire, le taux de bénéficiaires non-salariés ne représente qu'une faible part

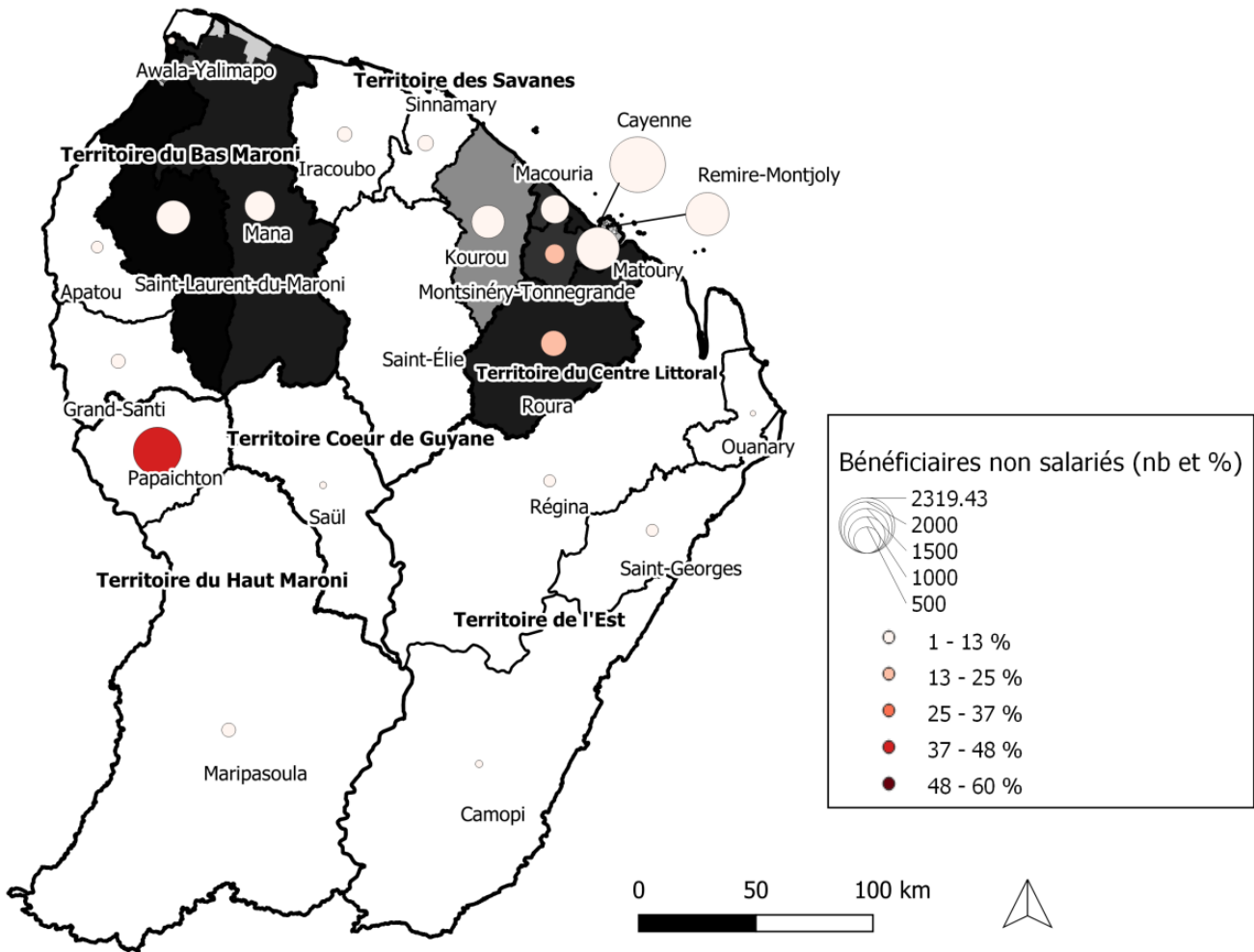
de la population. Cependant, le nombre de personnes concernées est non négligeable : 2319 personnes à Cayenne, 1400 à Remire-Montjoly et Matoury, 851 à Saint-Laurent, 814 à Kourou et 684 à Mana.

Prendre en compte les non-salariés permet d'inclure un nombre plus important de personnes dans l'aide à la régularisation d'Action Logement. En effet, par IRIS, cela concerne en moyenne 165 personnes en plus soit 8% de la population totale.

Papaïchton présente une part importante de travailleurs indépendants dans sa population (1734 personnes et 34% de la population totale de la commune), c'est pourquoi la commune se démarque des autres en termes de bénéficiaires non-salariés. A Saint-Elie, les travailleurs indépendants sont moins nombreux (143) mais représentent plus de la moitié de la population (60%).

BENEFICIAIRES NON SALARIES DU PROGRAMME D'ACTION LOGEMENT PAR COMMUNE

Source : données INSEE et Action Logement, cartographie AUDeG 2021



Chômeurs et logement informel

Les chômeurs sont présents en grande proportion en Guyane avec les plus forts taux à Apatou (52% de la population totale) et à Awala-Yalimapo (50%). Cependant en quantité de chômeurs, la ville de Cayenne concentre à elle seule 8514 chômeurs de 15 à 64 ans. A Saint-Laurent c'est 32% de la population qui est au chômage soit 7295 personnes.

A Cayenne, trois secteurs concentrent un fort taux de chômage : le secteur Cabassou

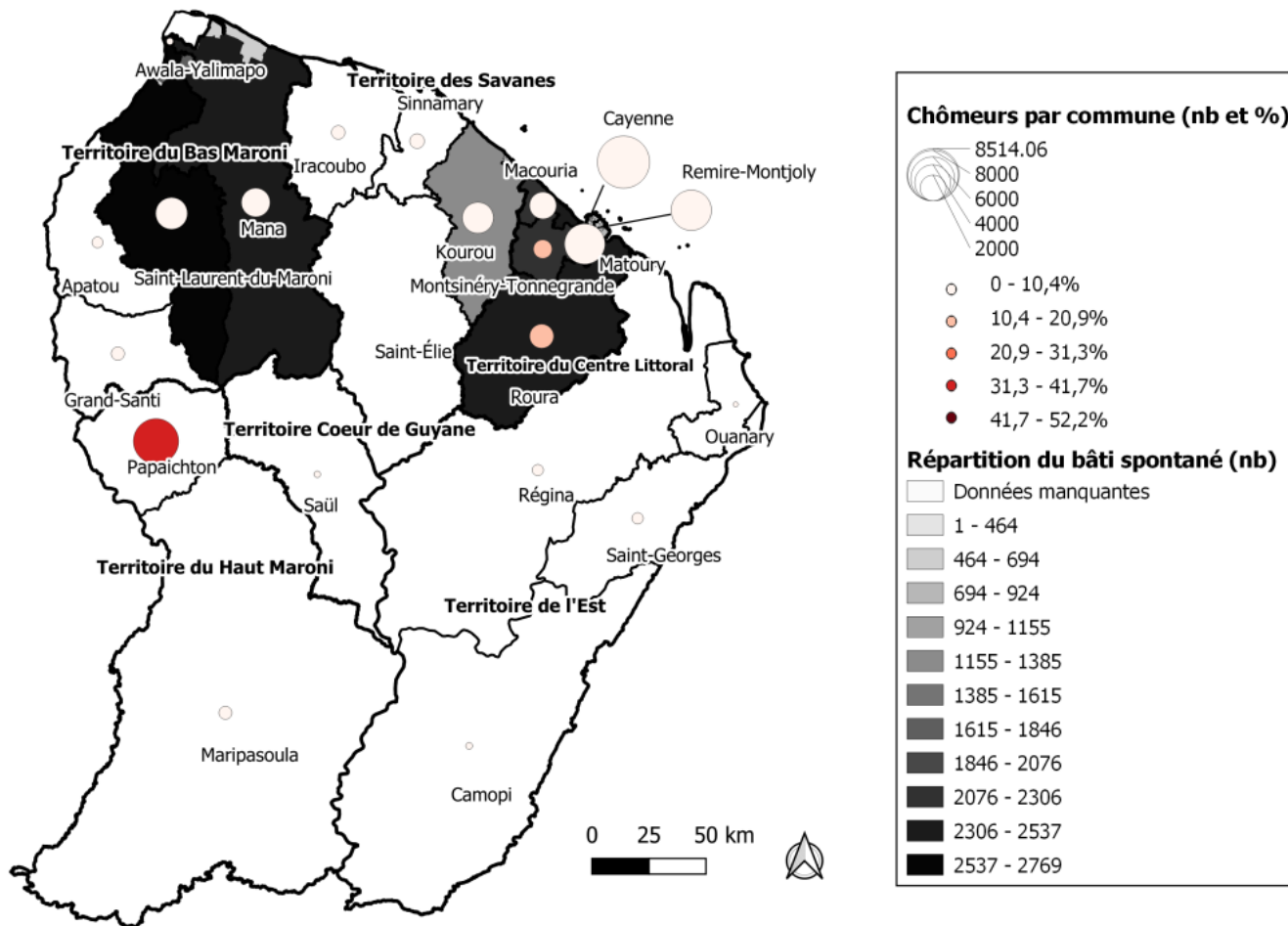
avec 31,6% de chômeurs (673 personnes), le Mont Baduel, avec 30% de la population au chômage (1449 personnes), et le secteur Leblond avec 28,4% de chômage soit 647 personnes. Matoury présente également de forts taux de chômage notamment dans l'IRIS Balata où 30,7% de la population est au chômage. Le secteur qui se distingue des autres est Cogneau Est avec 1727 chômeurs (23,9% de la population).

A Rémire-Montjoly, le taux de chômage est globalement moins élevé avec cependant un pic sur l'IRIS de Morne Coco-Bp 134 où 20,9% de la population est au chômage ce qui correspond à 553 personnes.

En conclusion, les zones les plus touchées par le chômage correspondent aux zones d'habitat spontané sur lesquelles des projets concernant l'habitat et parfois la régularisation sont en cours.

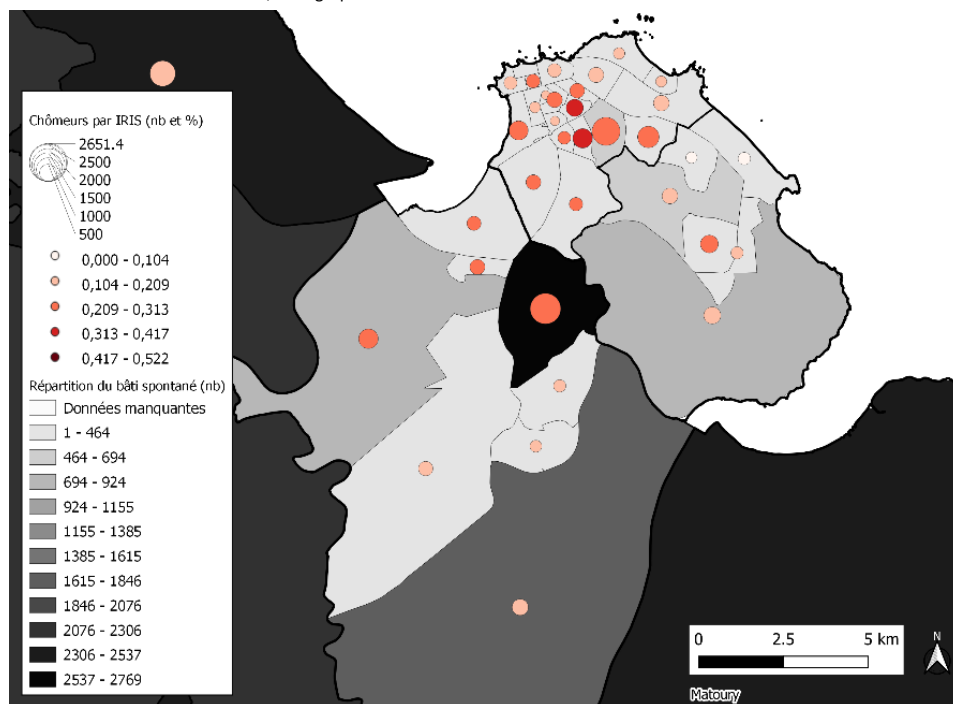
NOMBRE DE CHOMEURS PAR COMMUNE ET REPARTITION DU BATI SPONTANE

Source : données INSEE et AUDeG, cartographie AUDeG 2021



NOMBRE DE CHOMEURS ET REPARTITION DU BATI SPONTANE SUR L'ILE DE GUYANNE

Source : données INSEE et AUDeG, cartographie AUDeG 2021



Catégories socio-professionnelles des actifs occupés par commune

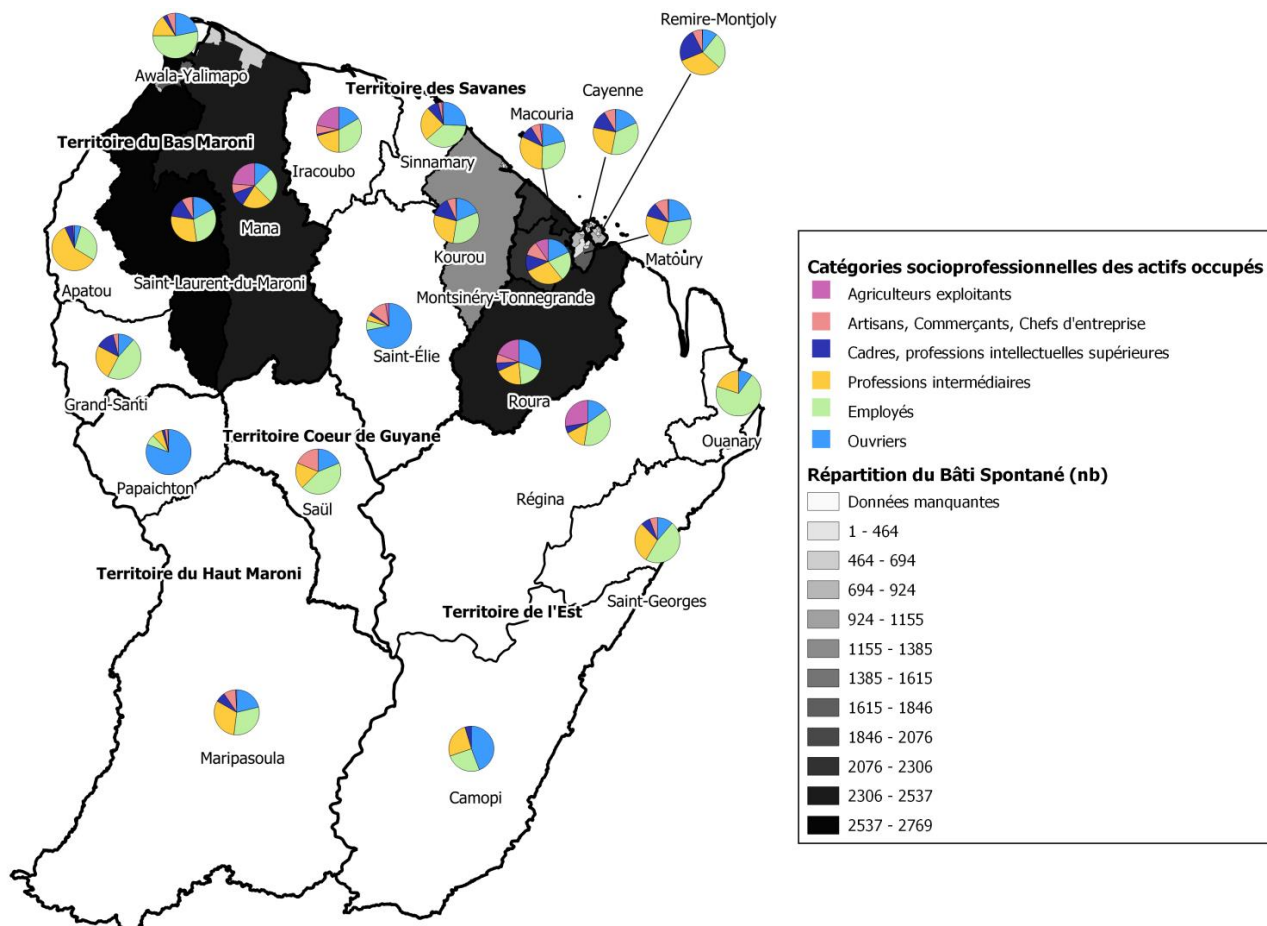
Une grande hétérogénéité des catégories socioprofessionnelles existe entre les communes avec par exemple une sur-représentation des agriculteurs à Régina 28%, Iracoubo 22%, Mana 24% et Roura 19%,

une sur-représentation des artisans/commerçant à Saül 19% et Saint-Elie 12%, une sur-représentation des cadres et profession intermédiaire à Rémire-Montjoly 24% et 32%, une sur-représentation des

employés à Saint-Georges, 47%, Ouanary, 70% et Apatou, 59% et une sur-représentation des ouvriers à Saint-Elie, 72% et Papaïchton, 80%.

CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES PARMIS LES ACTIFS OCCUPES PAR COMMUNE ET REPARTITION DU BATI SPONTANE

Source : données INSEE et AUDeG, cartographie AUDeG 2021



SECTEURS PRIORITAIRES SELON LE PRÉ DIAGNOSTIC

Cette analyse cartographique permet de pré identifier les communes concentrant certains enjeux et pouvant représenter des territoires intéressants pour développer les aides à la régularisation d'Action Logement.

Critères de détermination des secteurs à enjeux

A partir des données regroupées concernant les catégories socio professionnelles et le bâti spontané une analyse multicritère a été effectuée afin de déterminer les secteurs à prioriser pour l'intervention d'Action Logement. Une pondération des critères en valeur absolue et en proportion de la population a permis un classement des secteurs combinant un fort taux d'urbanisation spontanée et la présence des publics-cibles d'Action Logement. Ainsi, l'importance des critères (ci-dessous) a été décidée sur une échelle de 1 à 5 et des notes sur 10 points ont été générées pour chaque IRIS à partir des données collectées.

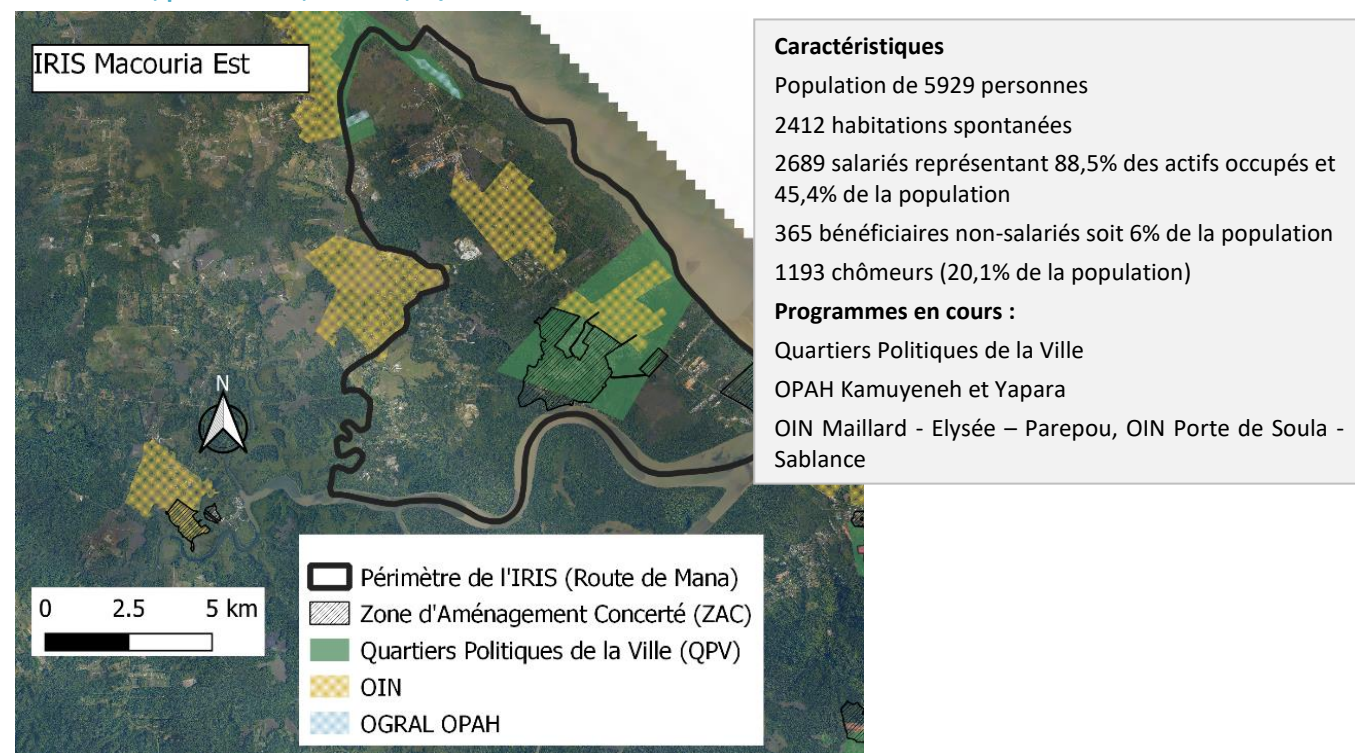
Critères	Nombre de bâti spontané	Bâti spontané/ bâti construit	Nombre de salariés	de Salariés/ population	Nombre de bénéficiaires non-salariés
Pondération	5	3	4	2	0,5

Les 10 secteurs à enjeux retenus comme prioritaires

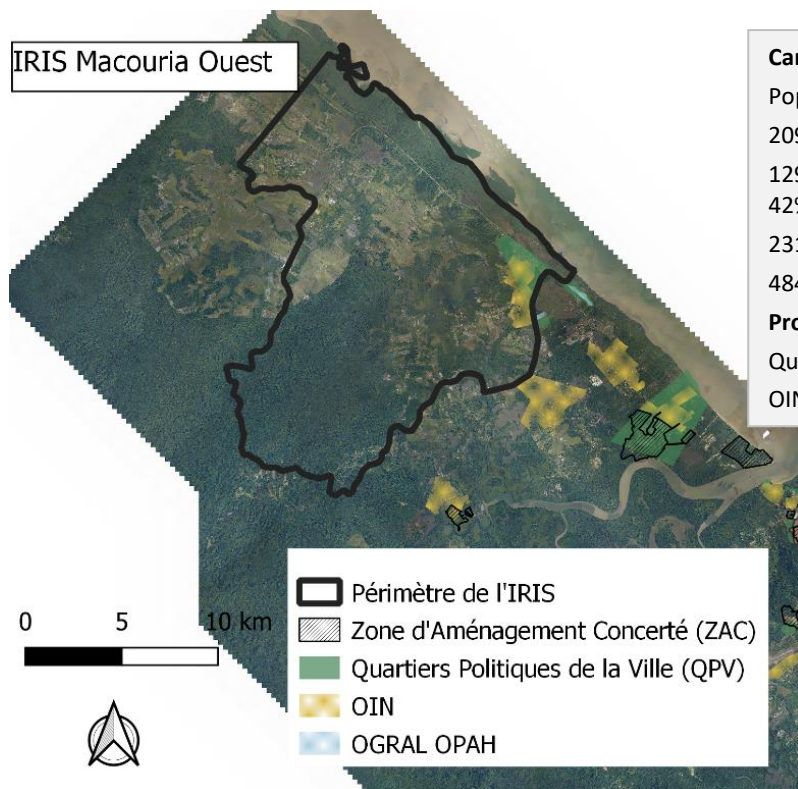
Cette analyse permet de prioriser les 10 secteurs au score le plus élevé qui sont présentés en synthèse ci-après. Ces secteurs sont localisés au sein de 6 communes : Macouria, Matoury, Roura, Saint-Laurent du Maroni, Rémire Montjoly et Cayenne.

Classement	Commune	IRIS	Note attribuée
1	Macouria	Macouria Est	8,66
2	Matoury	Cogneau Est	8,52
3	Roura	Roura (commune non irisée)	8,03
4	Macouria	Macouria Ouest	7,93
5	Saint-Laurent-du-Maroni	Saint-Jean	7,72
6	Rémire-Montjoly	Moulin à Vent	7,38
7	Matoury	Stoupan	7,21
8	Matoury	Chaumière	6,97
9	Cayenne	Mont Baduel	6,79
10	Saint-Laurent-du-Maroni	Fatima-Route de Mana	6,41

Macouria Est, premier IRIS, note = 8,66/10



Macouria Ouest, 4ème IRIS, note = 7,93/10



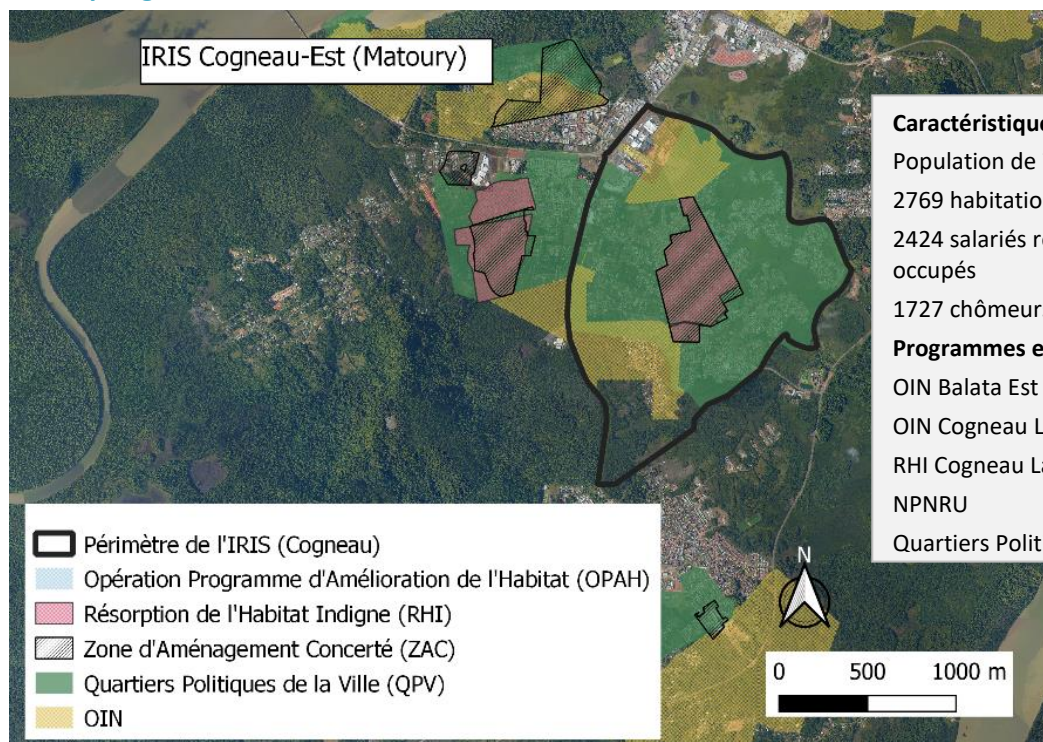
Caractéristiques

Population de 3075 personnes
 2093 habitations spontanées
 1290 salariés représentant 86,2% des actifs occupés et 42% de la population
 231 bénéficiaires non-salariés soit 8% de la population
 484 chômeurs (15,7% de la population)

Programmes en cours :

Quartiers politiques de la Ville secteur Tonate
 OIN Sud Bourg de Macouria

Matoury, Cogneau-EST, 2ème IRIS, note = 8,52



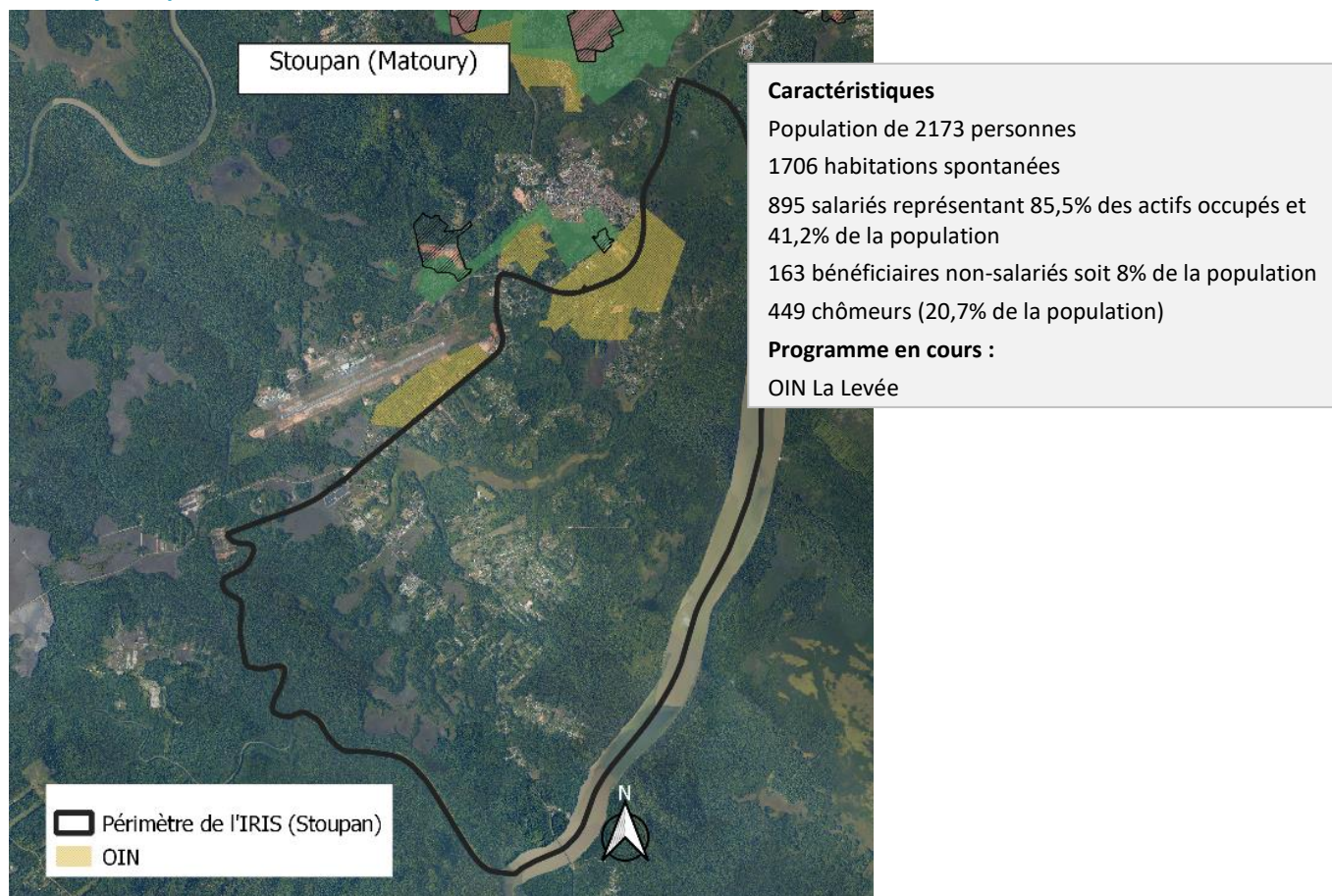
Caractéristiques

Population de 7233 personnes
 2769 habitations spontanées
 2424 salariés représentant 85,6% des actifs occupés
 1727 chômeurs

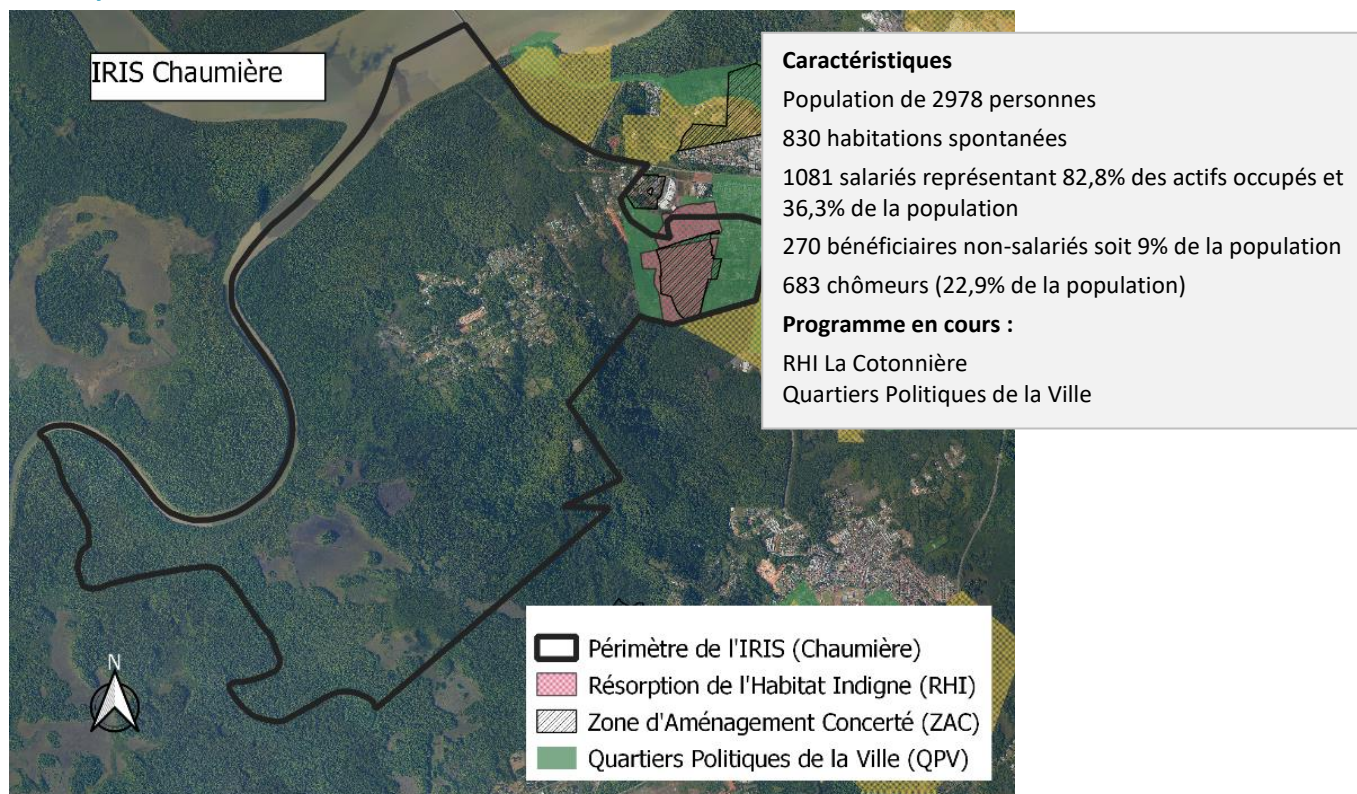
Programmes en cours :

OIN Balata Est
 OIN Cogneau Lamirande
 RHI Cogneau Lamirande
 NPNRU
 Quartiers Politiques de la Ville

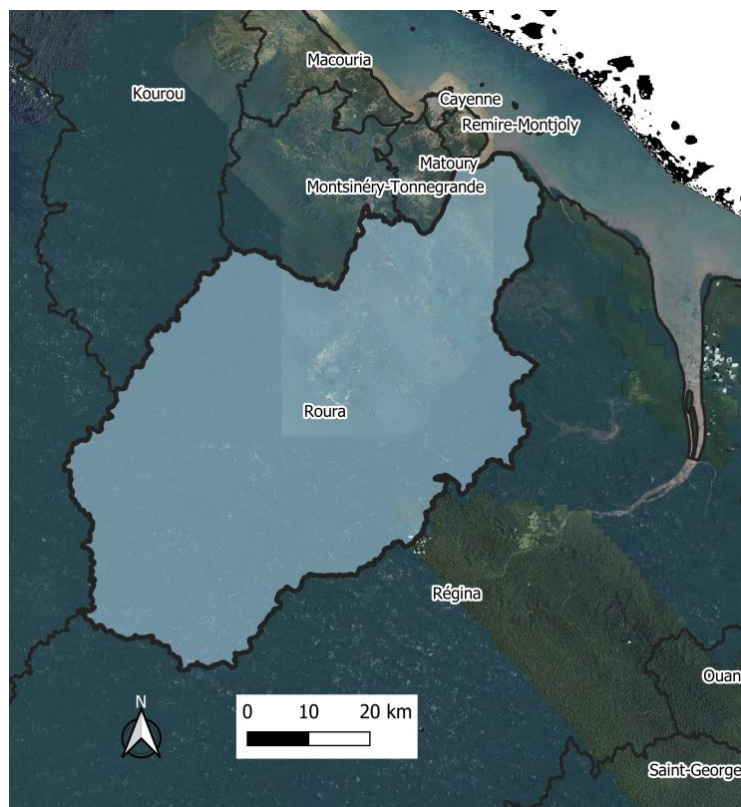
Matoury, Stoupan, 7ème IRIS, note = 7,21/10



Matoury, Chaumière, 8ème IRIS, note = 6,97/10



Roura, 3ème IRIS, note = 8,03/10



Caractéristiques

Population de 2558 personnes
2354 habitations spontanées
1132 salariés représentant 72,8% des actifs occupés et 44,2% de la population
467 bénéficiaires non-salariés soit 18% de la population
296 chômeurs (11,6% de la population)

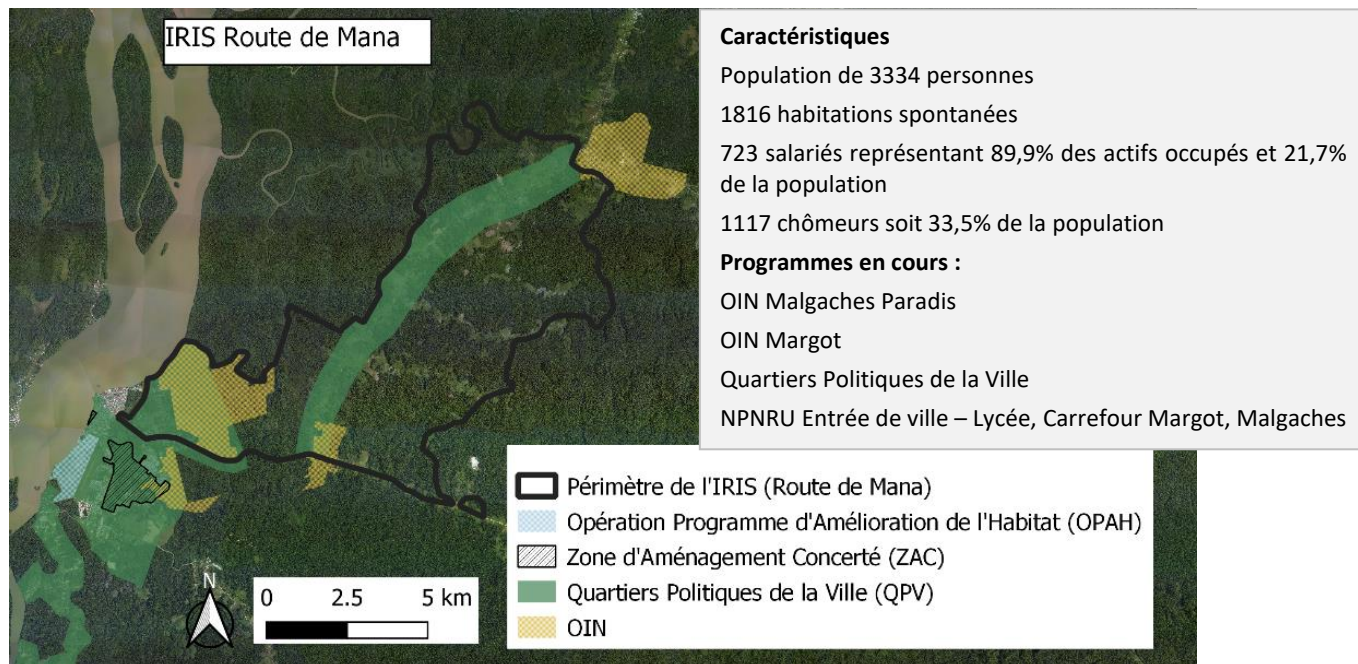
Saint Laurent, Saint-Jean, 5ème IRIS, note = 7,72/10



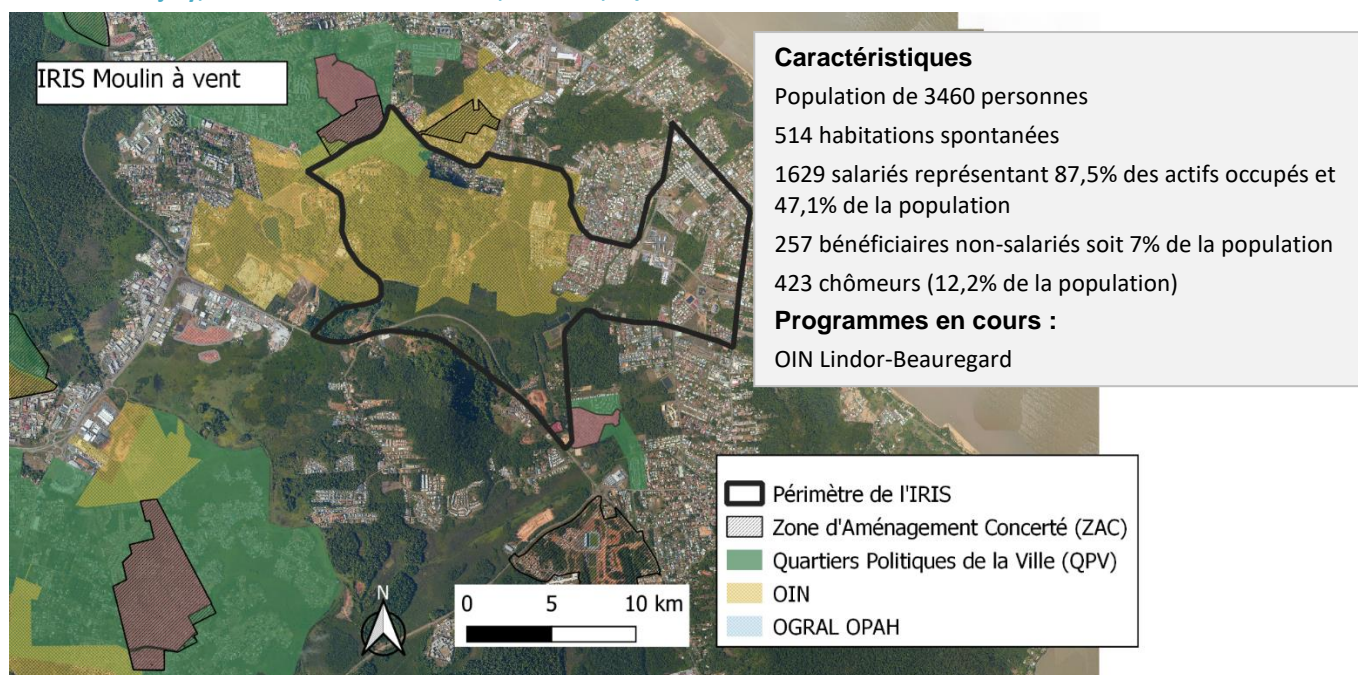
Caractéristiques

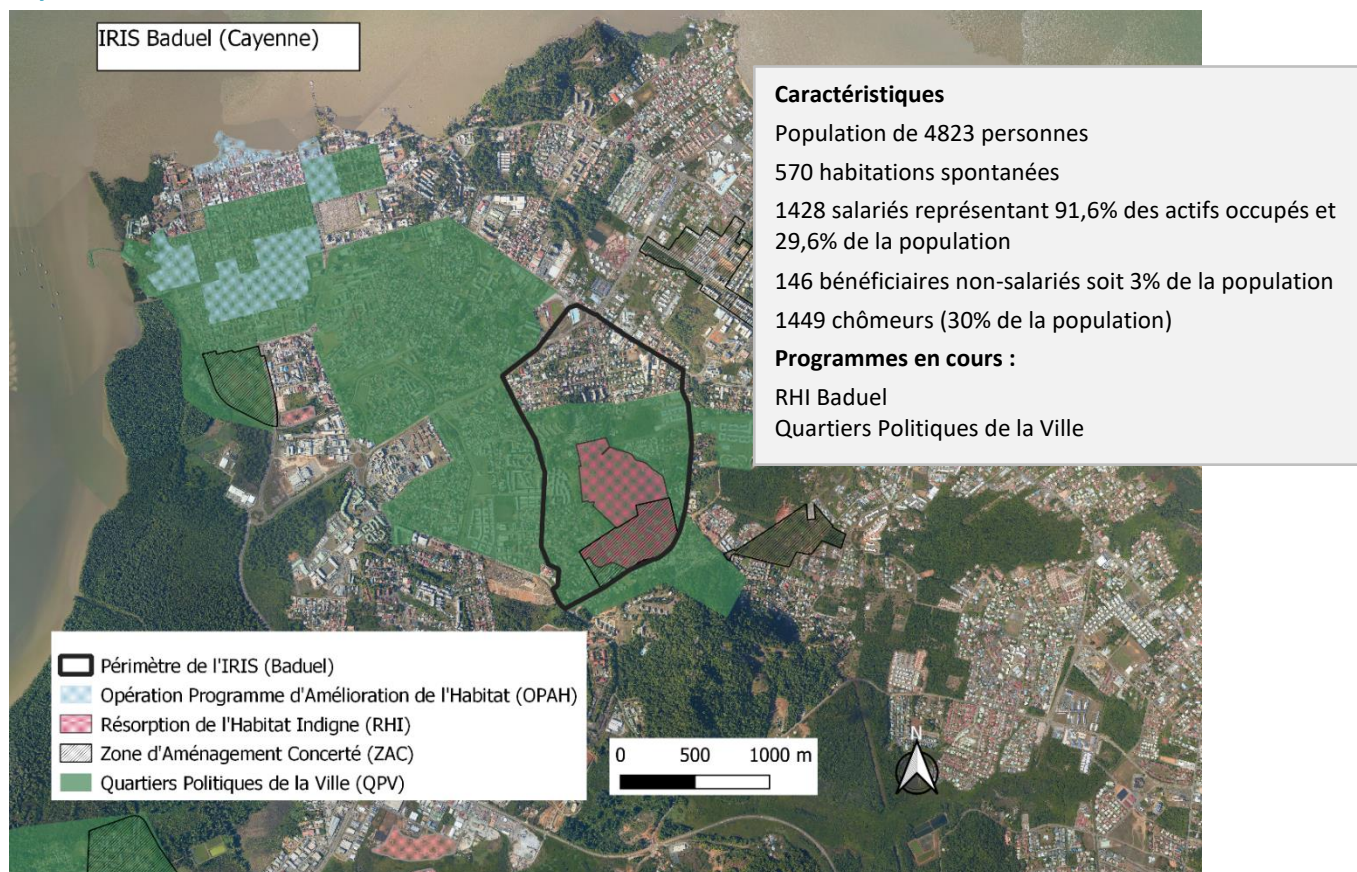
Population de 4541 personnes
2557 habitations spontanées
1290 salariés représentant 82,9% des actifs occupés et 28,4% de la population
300 bénéficiaires non-salariés soit 7% de la population
1260 chômeurs
Pas de programmes en cours juste un débordement de Quartiers Politiques de la Ville sur la Zone

Saint Laurent, Route de Mana, 10ème IRIS, note = 6,41/10



Rémire-Montjoly, Moulin à Vent : 6ème IRIS, note = 7,38/10





Limites du pré-diagnostic

Les indicateurs représentés sur les cartes ci-dessus restent à très large échelle. En effet, la plupart des communes ne sont composées que d'un seul IRIS. Un IRIS aura un périmètre toujours plus large que celui des quartiers d'habitat spontané et le recoupement ne permettra pas d'obtenir une connaissance fine à la parcelle. Ainsi, il a été possible de déceler les tendances par communes et par IRIS (quand ceux-ci sont plus précis que l'échelle communale) mais cela ne permet pas une vision exhaustive de toutes les situations à prendre en compte dans le cadre de l'aide à la régularisation foncière permise dans le cadre du PIV Outre-Mer d'Action Logement. Au travers de ces cartes une

simple déduction des secteurs à enjeux est réalisée et non un renseignement sur les situations des ménages occupant du bâti spontané. C'est pour cette raison qu'il sera nécessaire d'enrichir cette analyse avec des entretiens avec des acteurs du territoire : ainsi, il sera possible de caractériser plus précisément le profil des populations concernées.

Une autre limite concerne le type de régularisation procédé par Action Logement. Les cartes et données présentées représentent uniquement un faisceau d'indice car Action Logement vise à la régularisation foncière des habitations. Or les données présentées par l'AUDeG concernent l'habitat spontané. Ainsi, l'analyse

réalisée préalablement ne constitue qu'un repère global des situations sur le territoire.

Finalement, la possibilité de mobiliser des foyers éligibles aux aides est complexe à quantifier. Qu'il s'agisse d'une approche par secteurs à fort besoin de régularisation foncière ou une approche par public salarié des entreprises cotisantes d'Action Logement, le croisement entre besoin et volonté de régulariser une construction voire le foncier et les critères pour que le foyer soit éligible aux aides d'Action Logement, risquent de limiter l'identification de ces foyers.

ENJEUX ET PERSPECTIVES

Pour pallier aux limites identifiées ci-dessus la prochaine phase vise à effectuer un partage et un enrichissement des connaissances de cette phase de pré diagnostic auprès des acteurs du terrain et institutions locales

Zones de programmes pré-identifiées

De nombreuses opérations de lutte contre l'habitat indigne ou spontané sont en cours en Guyane et pourraient permettre de collecter des données sur l'habitat spontané et le profil des habitants dans les quartiers concernés. La liste des opérations présentée ci-dessous a vocation à être implémentée par la suite, selon leur état d'avancement. Il s'agit ainsi de présenter des secteurs où l'intérêt des ménages à la régularisation foncière est certain voire très probable.

Opérations de résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Les RHI s'intègrent dans une stratégie de traitement de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins. Dans le cadre des RHI, des travaux de réhabilitation peuvent être effectués. Enfin, dans certains cas, la régularisation foncière a été proposée aux occupants des logements présents. Les RHI se divisent en plusieurs phases dont un diagnostic préalable des situations des ménages dans les secteurs concernés. Ces études devraient permettre une compréhension plus fine des situations pour Action Logement. Cinq RHI sont en cours ou ont été terminées à Matoury, Remire-Montjoly et Cayenne, chacune à des stades d'achèvement différents :

en vue de cibler les secteurs prioritaires de régularisation. Elle sera appréhendée de manière très pragmatique, afin de faire apparaître des potentialités de régularisation de l'habitat spontané, coïncidant avec les intentions exprimées

- RHI Bourg Jamaïca (Apatou) terminée
- RHI Cogneau Lamirande (Matoury) achèvement prévu au premier trimestre 2020
- RHI Cotonnière (Matoury) achèvement prévu au premier trimestre 2020
- RHI Arc-en-ciel BP-134 (Remire-Montjoly) solde prévu au premier trimestre 2020
- RHI Baduel (Cayenne) solde prévu au 31/12/2019

Opération Groupée d'Amélioration Légère (OGRAL) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Comme pour les RHI, dans le cadre des OGRAL et OPAH un diagnostic dans un périmètre délimité est réalisé via notamment des enquêtes sociales. Ces enquêtes devraient permettre de mieux comprendre les secteurs et situations de chacun afin d'identifier les situations dans lesquels des aides à la régularisation foncière seraient envisageables.

- OGRAL Itany (Maripasoula) en cours
- OPAH RU Village Kamuyeneh Yapara (Macouria) étude pré-opérationnelle en cours
- OPAH RU multi sites Cayenne en cours
- OPAH CB Maripasoula en cours
- OPAH RU Charbonnière (Saint-Laurent) MOUS mise en place

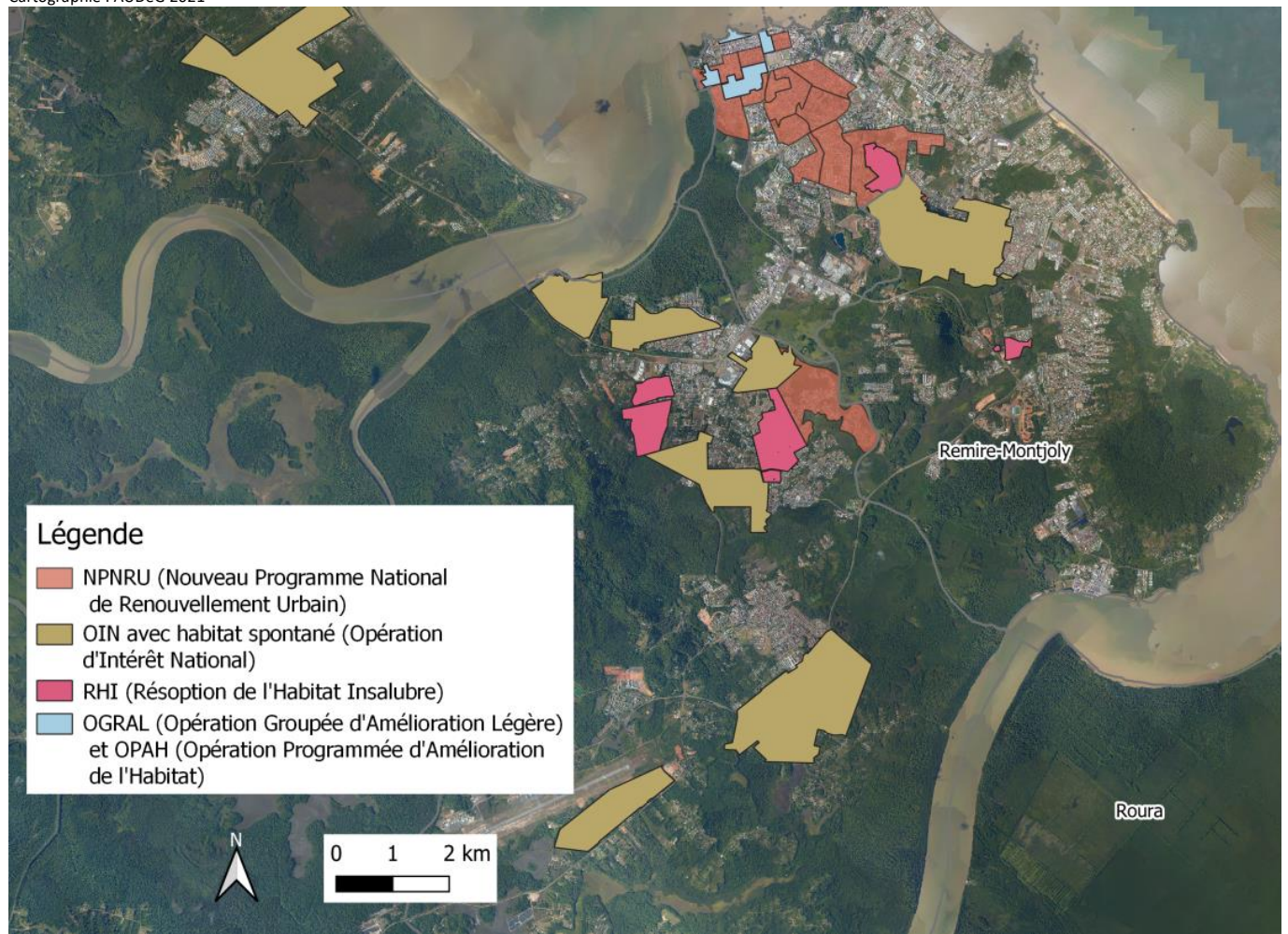
par les acteurs publics. En effet, c'est à travers la compréhension fine des enjeux de terrain que l'on aboutira à une approche qualitative des situations d'habitat spontané au prisme de l'outil déployé par Action Logement.

Autres opérations : NPNRU, ACV, OIN, PILHI...

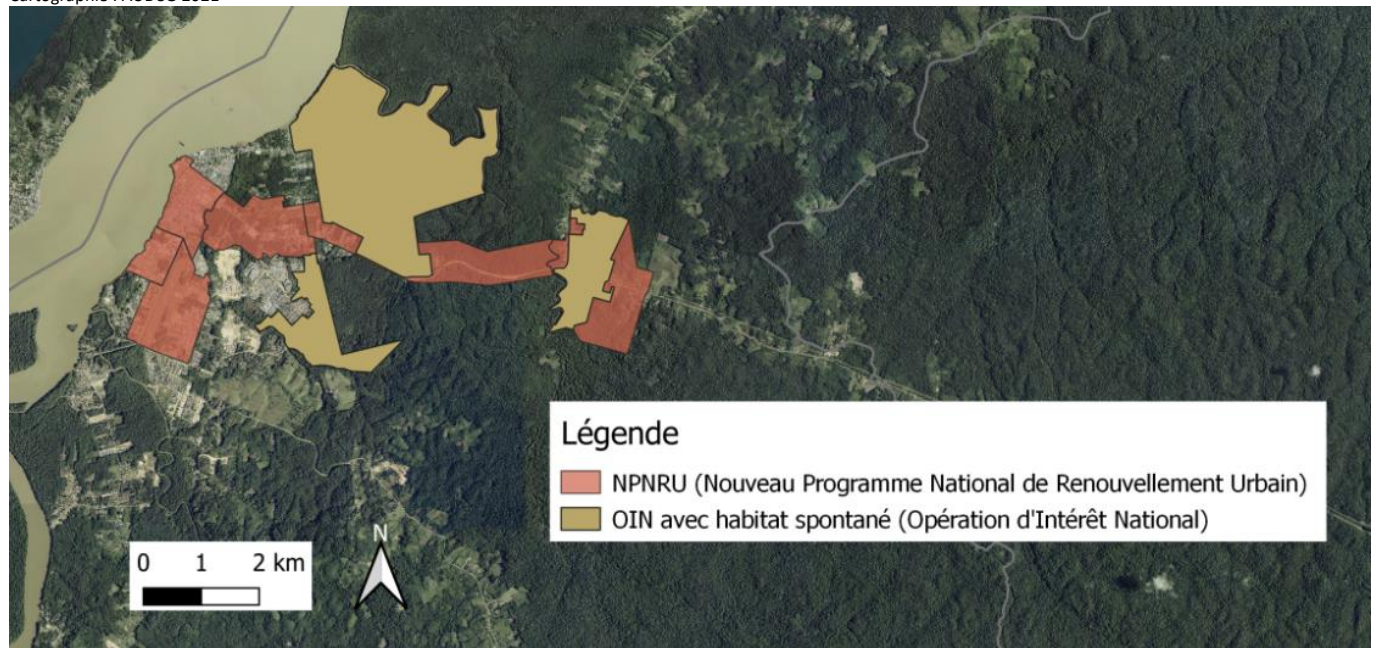
D'autres actions sont en cours et pourront permettre de capitaliser des informations sur les ménages présents, notamment dans les secteurs d'habitat spontané :

- Les Nouveaux Programmes de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Cayenne, Saint-Laurent et Matoury
- Les programmes Action cœur de ville à Saint-Laurent et Cayenne
- Les OIN (Opération d'Intérêt National), notamment OIN Vampires à Saint-Laurent, ainsi que d'autres OIN ayant eu des enquêtes sociales
- Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne sur la CACL

ZONES CONCERNEES PAR DES DISPOSITIFS LOCAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT SPONTANE OU INDIGNE SUR L'ILE DE CAYENNE
Cartographie : AUDeG 2021



ZONES CONCERNEES PAR DES DISPOSITIFS LOCAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT SPONTANE OU INDIGNE A SAINT LAURENT DU MARONI
Cartographie : AUDeG 2021



Des secteurs où des actions sont d'ores et déjà engagées

Action logement avait, à juste titre, identifié les RHI comme des opérations porteuses. En lien avec les bailleurs sociaux. Plusieurs projets ont pu être suivis avec la SIMKO et la SEMSAMAR au cours de cette année 2022. Bien qu'il ait été difficile d'atteindre des résultats probants, notamment par l'accès aux documents donnant le droit à un prêt pour les demandeurs, deux secteurs semblent présenter de nombreux ménages susceptibles d'être intéressés par les aides à la régularisation foncière.

Matoury – RHI Cogneau Lamirande

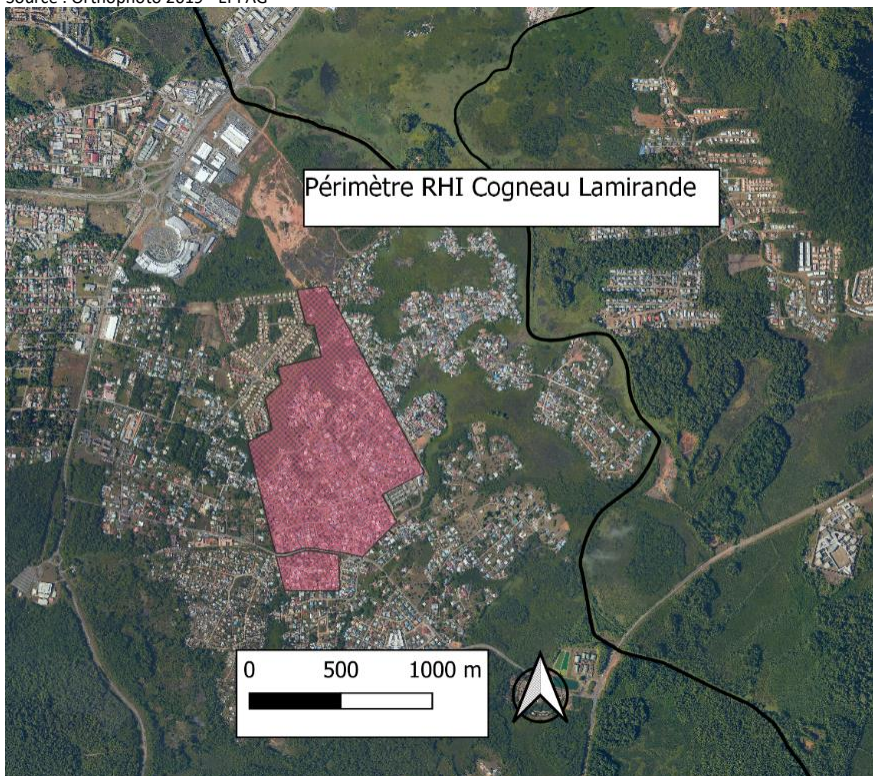
Un travail d'analyse des situations des ménages a été mené par Action logement, par le biais d'Atrium et la SEMSAMAR. Une dizaine de projets était en cours de constitution ou validé en 2022 avec un potentiel d'intervention en termes de régularisation foncière plus important. L'AUDeG avait également transmis une note à destination d'action logement au sujet de l'usucapion que certains occupants du secteur pourraient faire valoir compte tenu de l'ancienneté de leur installation.

Rémire Montjoly – RHI Arc en ciel

Action Logement par le biais d'Atrium travaille à la régularisation d'occupation du site de la BP 134 – Cité Arc-en-ciel. Comme pour le secteur de Cogneau Lamirande, l'aménagement des voiries et l'apport des réseaux et le découpage parcellaire ont été effectués et reste l'étape de régularisation foncière pour une partie des occupants. Le secteur est également parmi les 22 sites sur lequel le PILHI de la CACL concentrera son action.

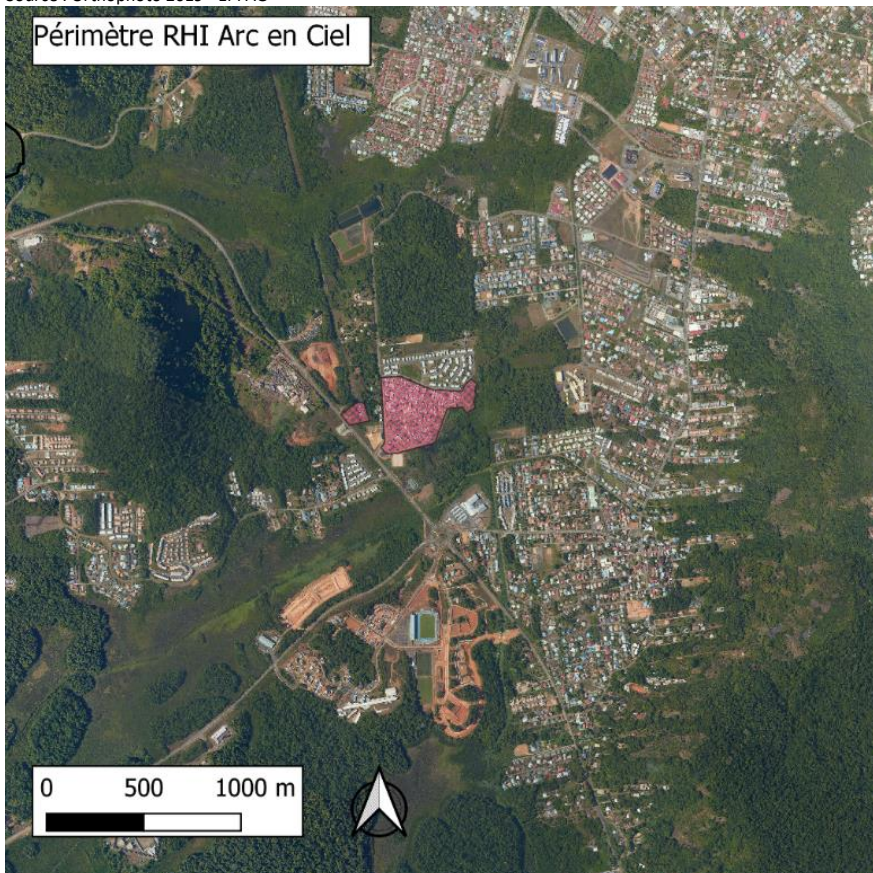
RHI COGNEAU LAMIRANDE

Source : Orthophoto 2019 - EPFAG



BP 134 – CITRE ARC-EN-CIEL

Source : Orthophoto 2019 - EPFAG



Maripasoula centre-bourg

L'EPFA Guyane, en partenariat avec la municipalité, a engagé une démarche de régularisation foncière à grande échelle auprès des habitants du bourg de Maripasoula. Un potentiel avait été identifié pour plus de 30 parcelles dans le Bourg et les démarches restent à faire

pour bon nombre d'entre elles. L'EPFA ne pouvant être sur place en permanence, un besoin de relais a été identifié pour garder un contact avec les habitants et s'assurer de la transmission des pièces administratives pour l'obtention du prêt proposé dans le cadre du PIV d'action logement. Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de

Maripasoula avait été pressenti pour un suivi des administrés et une aide à la constitution des dossiers.

De plus, une OPAH est en cours depuis 2017 mais peu de dossiers aboutissent car l'absence de titre de propriété bloque toute démarche. A cela s'ajoute des coûts de travaux trop importants que les ménages ne peuvent assumer.

Etat d'avancement des régularisations foncières du bourg de Maripasoula

Source : EPFAG



Des secteurs où des actions pourraient être menées à terme

PILHI de la CACL

La communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) élabore son Plan intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI). Dans ce cadre, des enquêtes ont été réalisées sur 22 secteurs répartis sur les 6 communes du territoire intercommunal. Elles ont permis de dénombrer les logements (résultats ci-après pour 6 secteurs répartis sur 2 communes) avec un potentiel de régularisation foncière. L'élaboration des fiches action du PILHI est en cours et les décisions ne sont pas arrêtées quant aux modes d'actions.

Des régularisations pourraient être envisagées pour certains secteurs des communes de Cayenne et de Matoury :

Cayenne

- Ilet Malouin - 148 logements
- Mango Brutus - 335 logements

Matoury

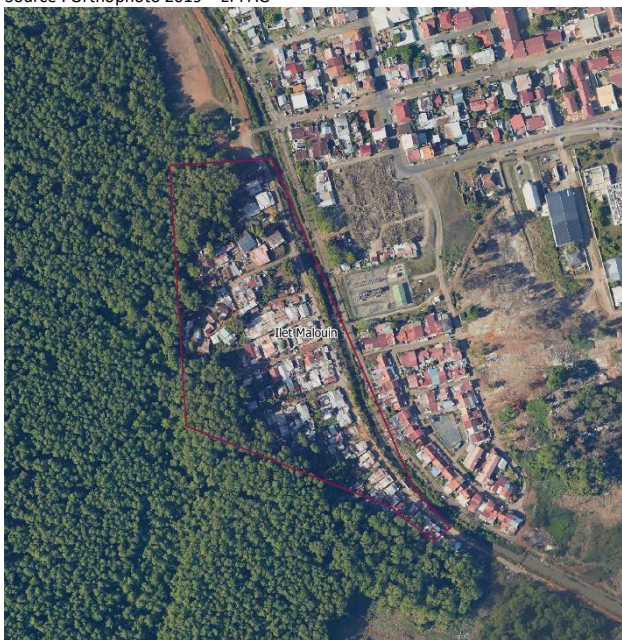
- Cogneau Maya – 152 logements
- Cogneau Rhumerie – 95 logements
- Ferme Marina – 78 logements
- Village Palikur – 13 logements

PILHI de la CCOG

Le PILHI de la CCOG est en cours d'élaboration. A ce jour il ne propose pas de plan d'action pour les secteurs pré-identifiés. Une connaissance des actions sur ce territoire peut être approchée par le programme « Petites villes de demain ».

Ilet Malouin

Source : Orthophoto 2019 – EPFAG



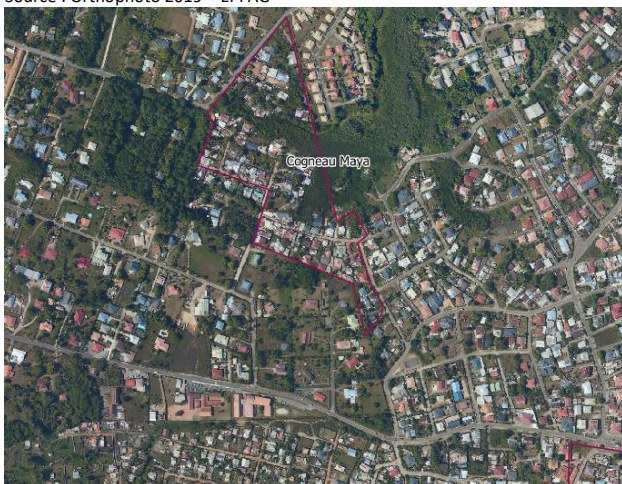
Mango-Brutus

Source : Orthophoto 2019 – EPFAG



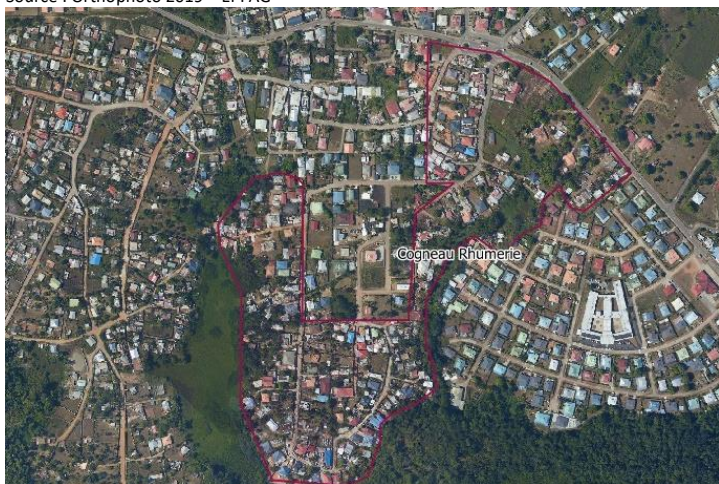
Cogneau Maya

Source : Orthophoto 2019 – EPFAG



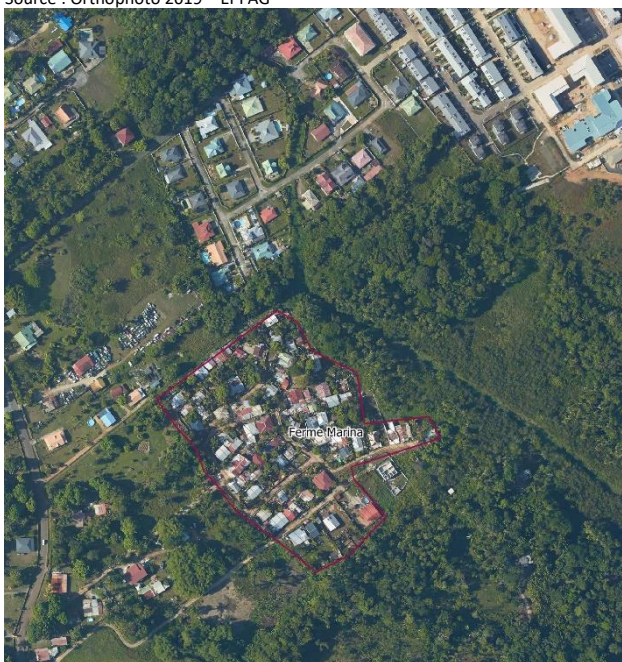
Cogneau Rhumerie

Source : Orthophoto 2019 – EPFAG



Ferme Marina

Source : Orthophoto 2019 – EPFAG



Village Palikur

Source : Orthophoto 2019 – EPFAG

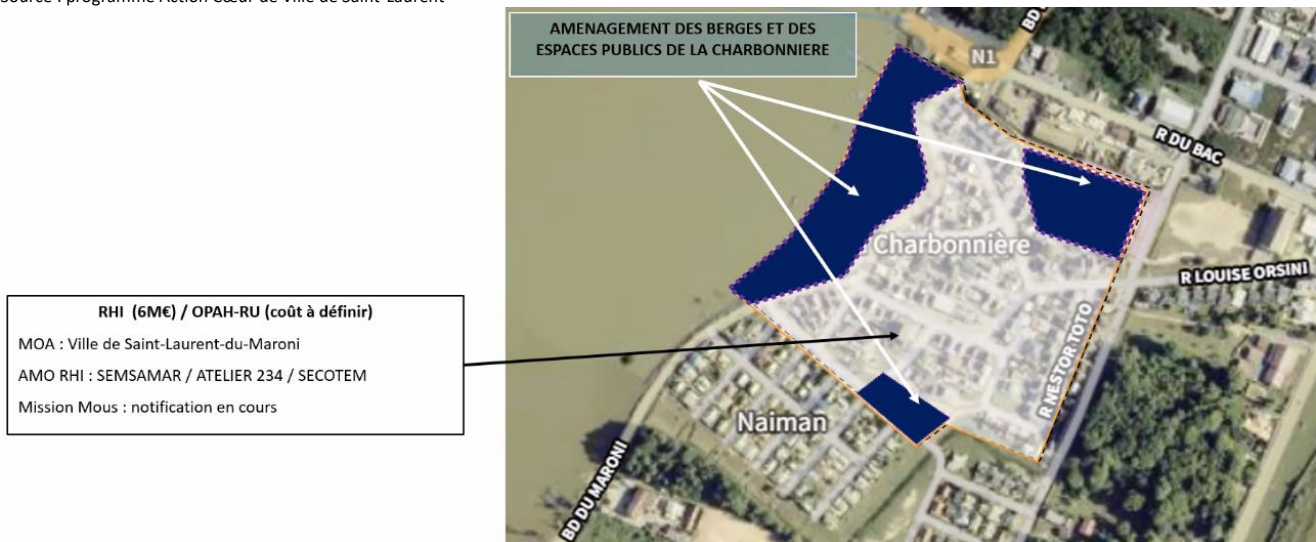


Saint-Laurent

Une opération de RHI est lancée sur la commune de Saint-Laurent, secteur de la Charbonnière. La SEMSAMAR, l'Atelier 2/3/4 et SECOTEM contribuent à la mise en place de cette RHI et une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) devrait être mise en place dès janvier 2023. Nous n'avons pas à ce jour pas d'estimation du besoin de régularisation foncière sur le secteur.

Projet de RHI/OPAH sur le secteur de la Charbonnière

Source : programme Action Cœur de Ville de Saint-Laurent



Un potentiel d'action dans le cadre de « Petites villes de demain »

L'AUDeG intervient auprès des communes des fleuves en appui sur l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme et dans le cadre du programme « Petites Villes de demain » qui concerne les communes de Papaïchton, Grand-Santi et Maripasoula à l'Ouest et de Saint-Georges à l'Est.

Papaïchton

Dans le cadre de l'actualisation de son étude d'urbanisme spontanée l'AUDeG a proposé une évaluation du phénomène sur la commune de Papaïchton, sur le périmètre du Bourg et des villages de Bonville, Loka et Assissi. Ainsi en 2019, 87 % des constructions sont considérées comme spontanées (soit construites sans autorisation d'urbanisme). Bien que ce chiffre puisse être surévalué par les difficultés à localiser certains permis de construire sur la commune, le phénomène est tout de même particulièrement présent sur la commune. On peut supposer des ordres de grandeurs similaires sur d'autres communes sur les fleuves.

A Papaïchton, seul 9,92 hectares appartiennent à des propriétaires privés. Une convention avec l'EPFA a été signée en mai 2022 pour procéder à la régularisation foncière des habitants du bourg. Une première phase pré-opérationnelle d'une durée de 12 mois a été lancée afin de préfigurer une méthode d'intervention

De plus la municipalité a dernièrement recensé les logements nécessitant des travaux de réhabilitation dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Ainsi 101 logements ont été identifiés dans le bourg de Papaïchton, 12 logements dans le village indien, 44 dans le secteur de Cormontibo, 25 dans le secteur de Bonville, 43 dans le village Loka et 36 dans le village de Nouveau Assissi. La municipalité souhaite initier un programme d'amélioration de l'habitat répondant à la fois aux besoins en rénovation des maisons et à la situation foncière particulière dans laquelle se trouvent les citoyens de Papaïchton. Des discussions sont à initier entre la commune, l'ANAH et les parties prenantes du programme Petites

Villes de Demain afin de définir quel programme serait le plus adapté à la situation de la commune (OPAH, OGRAL, ou groupement d'acquisition amélioration). Selon l'option retenue, le prêt mis en place dans le cadre de l'axe 1 du PIV pourrait constituer un appui significatif au territoire.

Urbanisation spontanée dans le Bourg de Papaïchton, Boniville, Assissi et Loka

Source : Ortophoto 2019 DGTM, cartographie AUDeG 2022



Grand-Santi

Certaines maisons en diffus dans le bourg de Grand Santi nécessitent une réhabilitation compte tenu de leur état cumulant, dans certains cas, vétusté et vacance. A ce titre, la municipalité a déjà procédé à un premier repérage des situations, particulièrement présentes sur les berges du fleuve. De plus, les logements de la SENOG nécessiteraient pour certains des travaux de rénovation et une régularisation foncière des occupants. Plusieurs logements du bourg pourraient donc être rénovés via la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cela permettrait d'améliorer de manière significative l'offre en logement, voire de l'accroître. Cependant la priorité est aujourd'hui orientée sur la mise en place d'une OGRAL (Opération groupée d'amélioration légère de l'habitat) et d'autoconstruction, s'éloignant des questions de régularisation foncière.

Saint Georges

La DGTM et la DGCAT, dans le cadre du programme petite ville de demain, notaient un important phénomène d'habitat illicite, qui pouvait également comporter des caractéristiques d'insalubrité. Une part des constructions spontanées pouvait quant à elle avoir des « caractéristiques architecturales spécifiques et non dénuées d'intérêt. ». Les services de l'Etat proposaient d'initier une opération de RHI sur les secteurs de Bambou, Onozo et Savane. Cette opération reste à questionner, au regard de l'organisation spatiale du bourg mais surtout du risque d'inondation auquel une partie des constructions pourrait être soumise.

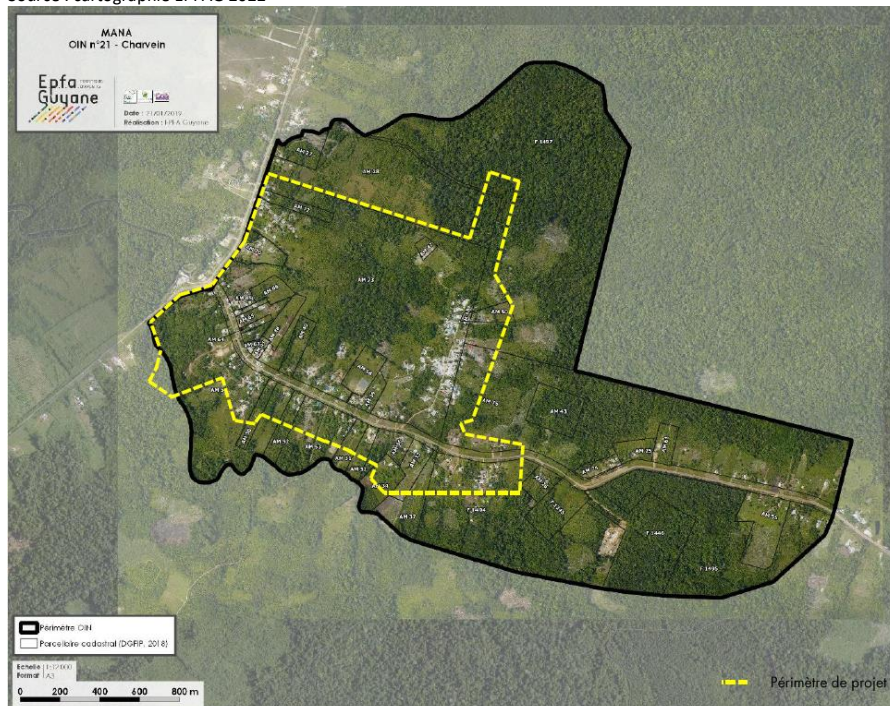
Actions menées dans le cadre des OIN pilotées par l'EPFA Guyane

Mana

Dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN), les études pilotées par l'EPFAG sur le secteur de Charvein à Mana ont préalablement identifié entre 200 et 300 logements qui pourraient être régularisés sur le secteur. Il est proposé de mettre en place une opération de résorption de l'habitat spontané sur le secteur. Sur ce principe, les questions de régularisation foncière et d'amélioration de l'habitat se poseront comme pour les RHI, avec en principe, un secteur qui nécessitera moins de travaux lourds ou de démolition que dans le cas de RHI.

PERIMETRE DE PROJET DE L'OIN CHARVEIN (EPFA – 2022)

Source : cartographie EPFAG 2022

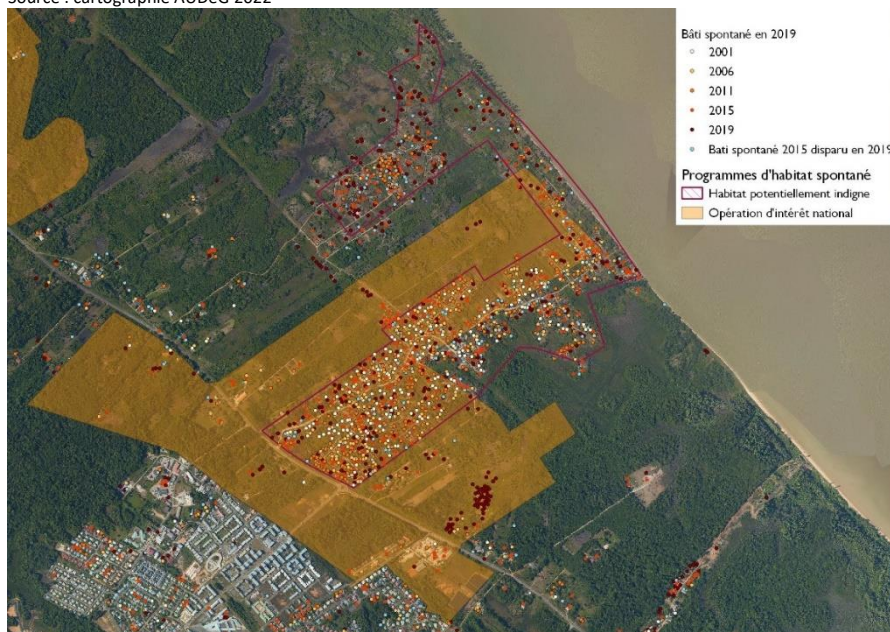


Macouria

L'EPFA souhaite lancer une opération de RHI sur le secteur de Sablance dans le cadre de l'OIN Soula-Sablance. Sur le périmètre de l'OIN, l'AUDeG dénombre près de 870 constructions spontanées. Un chiffre qui monte au-delà de 1150 si l'on s'attache au périmètre de l'habitat potentiellement indigne issu des études de la DGTm. Ces données montrent l'importance du phénomène sur ce secteur qui reste en croissance. La RHI devra poser la question du risque d'inondation mais plus encore, du risque de submersion marine et de retrait du trait de côte très important sur le littoral de Macouria depuis ces dernières années.

URBANISATION SPONTANEE SUR LES SECTEURS OIN ET D'HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE

Source : cartographie AUDeG 2022



CONCLUSION

L'enquête sur les besoins et conditions de logement réalisée par l'AUDeG et Action Logement permet d'avoir une approche globale de la situation de l'habitat des salariés de Guyane. L'échantillon est de taille limitée mais ce questionnaire pourra permettre à Action Logement d'initier de nouvelles campagnes de diffusion de ses aides et à terme, une adaptation de son offre. Il en ressort quelques situations favorables à la régularisation foncière qui ont pu être investiguées.

L'analyse multicritère proposée par ailleurs a permis de pré-identifier 10 secteurs répartis sur 6 communes de Guyane concentrant les enjeux au regard de la forte part d'urbanisation spontanée

mais aussi de la situation socioéconomique pour les publics cible d'Action Logement.

Comme pressenti, les contextes les plus favorables au déploiement de l'axe 1 du PIV outre-mer sont les secteurs d'amélioration de l'habitat qui, dans la majorité des situations, requièrent des besoins de régularisation foncière. L'AUDeG est intervenue en appui sur les secteurs d'ores et déjà identifiés par Action Logement et grâce à l'échange avec les acteurs locaux a proposé de nouveaux secteurs potentiels en matière de régularisation foncière.

Ce document permet en définitive de présenter une cartographie compilant un

faisceau d'indices pouvant renseigner sur les occupants des secteurs d'urbanisation spontanée et d'identifier les secteurs où les conditions sont favorables à la régularisation foncière. Aussi, de nombreuses perspectives sont exposées dans le cas d'une continuité des aides à la régularisation foncière mises en place par Action Logement. Une des principales difficultés de cette expertise réside dans la complexité et la diversité des situations présentes sur le territoire, à savoir le fait d'approcher des secteurs concentrant des enjeux de régularisation foncière tout en proposant également des solutions isolées dans le diffus.

POUR ALLER PLUS LOIN



Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la GUYANE

Ressources de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Toutes les études, analyses, tableaux de bords et autres documents produits par l'AUDeG sont consultables et téléchargeables sur www.audeg.fr



GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane a pour vocation d'être un des supports de la diffusion de la connaissance des données territoriales guyanaises entre les acteurs institutionnels mais aussi auprès du grand public. GéoGuyane dispose à la fois d'un espace public ouvert à tous (citoyens, associations, bureaux d'études...) et d'un espace connecté réservé aux partenaires (organismes porteurs de missions de services publics, professionnels, collectivités...).

Les données de l'observatoire de l'habitat produites par l'AUDeG sont disponibles sur www.geoguyane.fr

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ACV	Action Cœur de Ville	OIN	Opération d'Intérêt National
AUDeG	Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane	OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
CACL	Communauté d'Agglomération Centre Littoral	PILHI	Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne
CCOG	Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais	PIV	Plan d'Investissement Volontaire
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques	PLU	Plan Local d'Urbanisme
NPNRU	Nouveau Programme de Renouvellement Urbain	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
OGRAL	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	RHS	Résorption de l'Habitat Spontané