



DOSSIER DE PRÉSENTATION Au Comité d'engagement de l'ANRU

Date : 25 octobre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
UN DISPOSITIF NPNRU QUI POURSUIT LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE DE DEMAIN	4
1. Un périmètre NPNRU initialement étendu	4
2. Un périmètre opérationnel du NPNRU recentré : le centre-ville et les rives du canal Laussat	4
LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	6
1. Les éléments de contexte	6
2. La stratégie et les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	7
3. Les facteurs clés de réussite du projet	10
4. Présentation et description du projet urbain	10
5. La stratégie opérationnelle	19
6. La stratégie de diversification résidentielle	21
7. La stratégie de relogement et d'attribution	24
8. La Gouvernance et conduite du projet	26
9. Accompagnement au changement	29
PRESENTATION FINANCIERE ET ECHEANCIER DE REALISATION	31
1. Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet	31
2. Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru	33
3. Les opérations d'équipements cofinancées par l'Anru	34
4. Opération à vocation économique : l'intervention sur la halle du marché	34
5. La capacité financière de la ville	36
6. Planning de réalisation d'ensemble	37
7. Report des opérations PNRU	37

PREAMBULE

Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration de Cayenne qui ont été cofinancées par l'ANRU, l'ARS, l'ANAH, l'EPFAG, la Banque des territoires ainsi que la CTG, la Communauté d'agglomération du Centre Littoral (CACL), et la Ville de Cayenne, ont permis la réalisation d'un dossier de présentation diffusé en comité de pilotage le 04 novembre 2020.

La ville de Cayenne représente la ville capitale du territoire guyanais. Avec plus de 60 000 habitants, la ville de Cayenne jouit d'un dynamisme démographique fort qu'il s'agit d'accompagner à travers le renouvellement urbain. Située sur le littoral atlantique et ville-centre de l'agglomération, Cayenne concentre à elle seule la majorité des activités politiques, économiques et sociales de Guyane.

Dans le cadre d'une stratégie globale, la ville et son agglomération ont ainsi développé différents projets et mis en place de nombreux dispositifs contractuels tels que Action Cœur de ville, le PNRU, l'OPAH-RU, l'OIN avec plusieurs objectifs :

- ✔ Développer et renouveler l'offre de services et d'équipements structurants
- ✔ Revitaliser le centre-ville historique
- ✔ Diversifier l'offre de logements, promouvoir la mixité sociale et stopper le développement de l'habitat informel
- ✔ Articuler les différents enjeux favorisant le développement du territoire (habitat, développement économique et commercial, équipements, services, etc).

Le présent dossier présente la stratégie et la programmation portée par la ville dans le cadre du NPNRU.

UN DISPOSITIF NPNRU QUI POURSUIT LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE DE DEMAIN

1. Un périmètre NPNRU initialement étendu

Le périmètre initial retenu et contractualisé au sein du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de la ville de Cayenne, signé le 23 novembre 2016, était très étendu. Il comprenait à l'origine les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville de N'Zilla, Mango et du Village chinois.



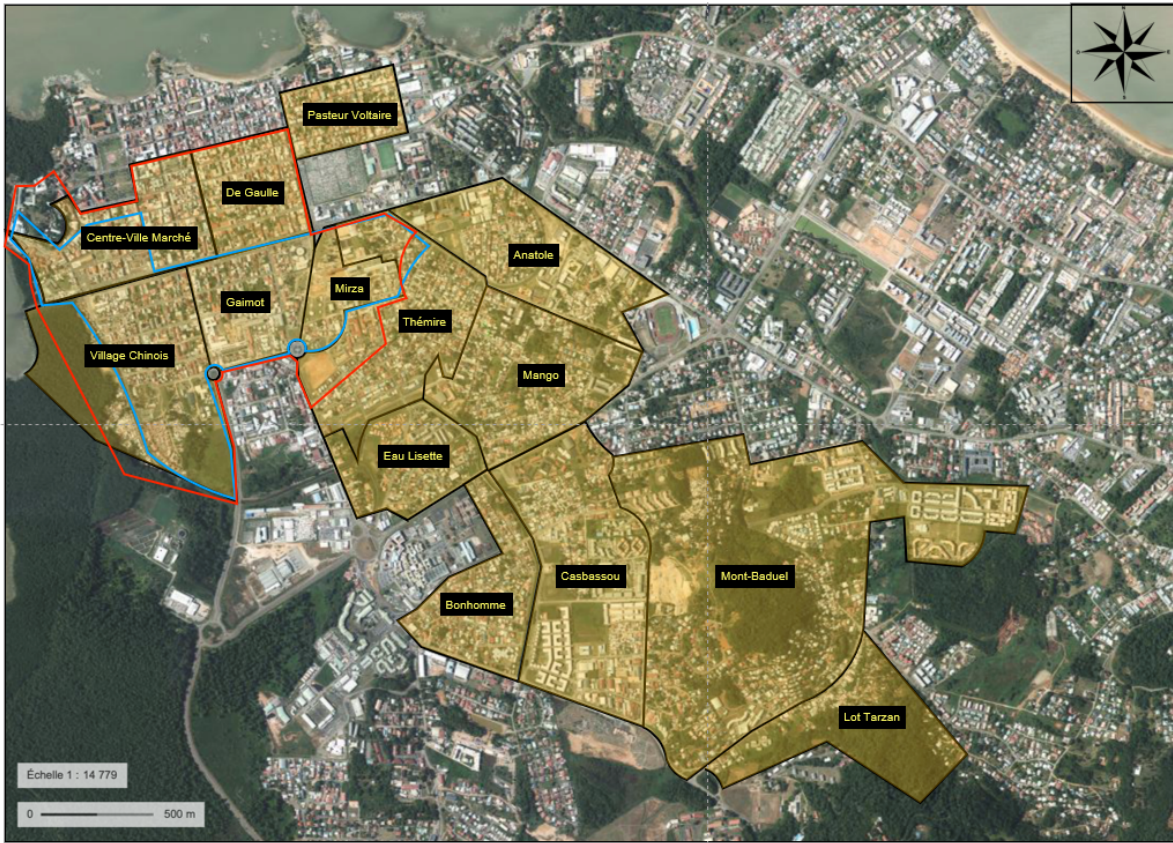
Les études préalables avaient identifié un besoin certain sur ces quartiers mais le périmètre a depuis été sujet à des modifications compte tenu de la charge opérationnelle lourde que cela représentait et de l'impact financier accru sur l'ensemble des financeurs.

2. Un périmètre opérationnel du NPNRU recentré : le centre-ville et les rives du canal Laussat

En accord avec l'ANRU et via la formalisation d'une mission d'appui, les réflexions ont conduit à se focaliser sur un périmètre plus resserré correspondant à l'entrée de ville de Cayenne. Le NPNRU n'a pas pour autant été minoré mais davantage recentré de manière plus opérationnelle et en cohérence avec les autres dispositifs déployés sur le territoire (Action Cœur de ville, l'OPAH-RU, OIN, PADD, ODYSSEA, etc.)

Le NPNRU cayennais se focalise sur certains quartiers prioritaires en complémentarité du PNRU déjà existant. Le nouveau périmètre se décline donc sur les secteurs :

- du Canal Laussat et du marché de Cayenne (QPV Centre-ville-Marché)
- Village Chinois (QPV Village Chinois)
- N'Zilla (QPV Thémire)



Les quartiers prioritaires (QPV) de la Ville de Cayenne

- ANRU 1
- NPNRU
- Zone QPV

LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

1. Les éléments de contexte

La Ville de Cayenne bénéficie d'une dynamique constante de développement rendue possible grâce à l'offre de services et d'activités implantée sur son territoire ou à proximité.

Éléments démographiques

En termes démographiques, la ville doit néanmoins faire face à divers enjeux tels que :

- ✓ Une population qui reste jeune mais un vieillissement de la population observé depuis plusieurs années et qui tend à s'accroître
- ✓ Une part prépondérante de familles monoparentales (58%) parmi les ménages de la ville
- ✓ Une paupérisation globale constatée en termes de revenus et de pouvoir d'achat
- ✓ Une offre de logements (parc social et parc privé) toujours constante mais qui ne permet pas de faire face à toutes les demandes en cours et à venir
- ✓ Un solde naturel stable et un solde migratoire qui augmente légèrement avec l'arrivée de nouveaux flux migratoires.

Ces éléments devraient ainsi engendrer une modification de la physionomie de la ville et une nécessaire adaptation des besoins et services inhérents.

La typologie des quartiers prioritaires concernés par le NPNRU

Engagée en matière de réduction des inégalités socioéconomiques depuis vingt ans, la Ville de Cayenne a déjà pu expérimenter le contrat urbain de cohésion sociale jusqu'en 2014, préfigurant ainsi la signature du contrat de ville 2015-2020, actuellement prorogé jusqu'en 2022.

Les secteurs NPNRU identifiés font partie de la géographie prioritaire de Cayenne et dessinent les caractéristiques suivantes :

- ✓ La présence d'habitat dégradé avec une faible composante de logements sociaux. Les Quartiers du Village Chinois, du Canal Laussat et N'Zilla sont en effet composés d'une majorité de logements individuels ou collectifs très dégradés ne dépassant pas le R+2.
- ✓ Malgré la présence d'équipements sportifs réalisés dans le cadre du PNRU, une carence d'équipements socioculturels, de petite enfance ainsi que de services et de commerces est à observer
- ✓ Pourtant positionnés en entrée de ville, ces quartiers et secteurs pâtissent d'une image négative avec le développement d'une économie informelle et d'un fort sentiment d'insécurité

Le NPNRU cayennais a vocation à s'inscrire en complémentarité des politiques publiques déjà développées et à mobiliser les dispositifs contractuels existants:

- Outils de planification au niveau régional : SAR, SRC, Schéma de Développement ;
- Outils de projet et stratégiques : PIA, Contrat de ville, NPNRU, ACV, OIN, OPAH-RU
- Des projets d'aménagement : Odyssea, Casino, Vieux port, Navettes fluviales
- Outils spécifiques réglementaires : PLU, OAP, AVAP, PPRI, PDU...

2. La stratégie et les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Des objectifs du NPNRU définis en cohérence avec les autres démarches engagées sur le territoire

Les objectifs du projet de renouvellement urbain ont été définis en cohérence avec les différents dispositifs de la ville (PIA, CDV, Action Cœur de ville, OPAH, PLU, OIN, PADD...) et avec le contrat de ville de Cayenne.

Le Contrat de Ville de Cayenne a été signé le 16 juillet 2015. Prorogé jusqu'en 2022, il poursuit une politique de développement social urbain fondée sur les 4 piliers de la politique de la ville que sont :

- La Cohésion sociale
- Le Cadre de vie et le renouvellement urbain
- Le Développement économique et l'emploi
- La Citoyenneté et les valeurs de la République.

Ces thématiques sont complétées par 3 axes transversaux (l'égalité femme – homme, la jeunesse, la lutte contre les discriminations) et sont ordonnés autour de 3 axes :

- Maintenir et préserver le vivre ensemble
- Accompagner les réussites personnelles et collectives
- Réussir la ville

LES AXES TRANSVERSAUX			
Jeunesse			
Egalité entre les femmes et les hommes			
Lutte contre les discriminations, histoires et mémoires des quartiers			
LE PILIER COHÉSION SOCIALE	LE PILIER CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	LE PILIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI	LE PILIER CITOYENNETÉ ET VALEURS DE LA RÉPUBLIQUE

Le NPNRU de Cayenne s'inscrit ainsi dans cette approche globale et participative du projet de ville visant à articuler les enjeux urbains, sociaux et économiques et constitue donc un élément du Contrat de Ville.

Une vision d'ensemble portée par la ville

En effet, la stratégie de reconquête des îlots du centre ancien va permettre d'apporter des réponses très précises pour les besoins en diversification de logements et commerces pour la classe moyenne, mais aussi une nouvelle offre d'équipements emblématiques et de nouvelles aménités pour l'ensemble de la population cayennaise.

Pour les trois secteurs de Cayenne concernés, une approche d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie doit permettre un renouveau de ces quartiers.

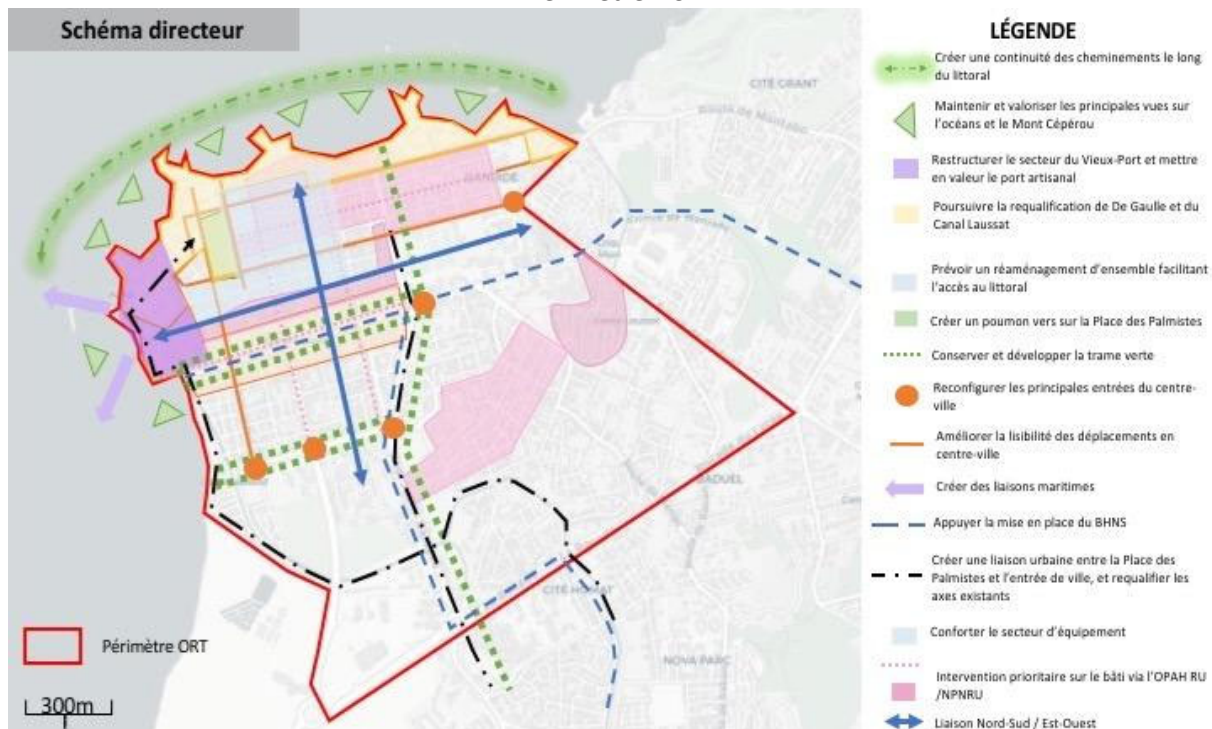
Le projet en cours de réalisation d'aménagement des berges du Canal Laussat dans le cadre du PNRU doit permettre d'offrir une nouvelle physionomie de l'entrée de ville à Cayenne.

Par ailleurs, Action Cœur de ville prévoit également la mise en œuvre de plusieurs actions :

- L'aménagement et la végétalisation du cœur de ville

- En matière d'habitat, le financement de l'OPAH-RU qui concerne 200 ménages sur la ville
- En matière de développement économique, une exploitation des locaux commerciaux vacants permettant la redynamisation et un regain d'attractivité du centre-ville

Périmètre ACV



Périmètre OPAH-RU

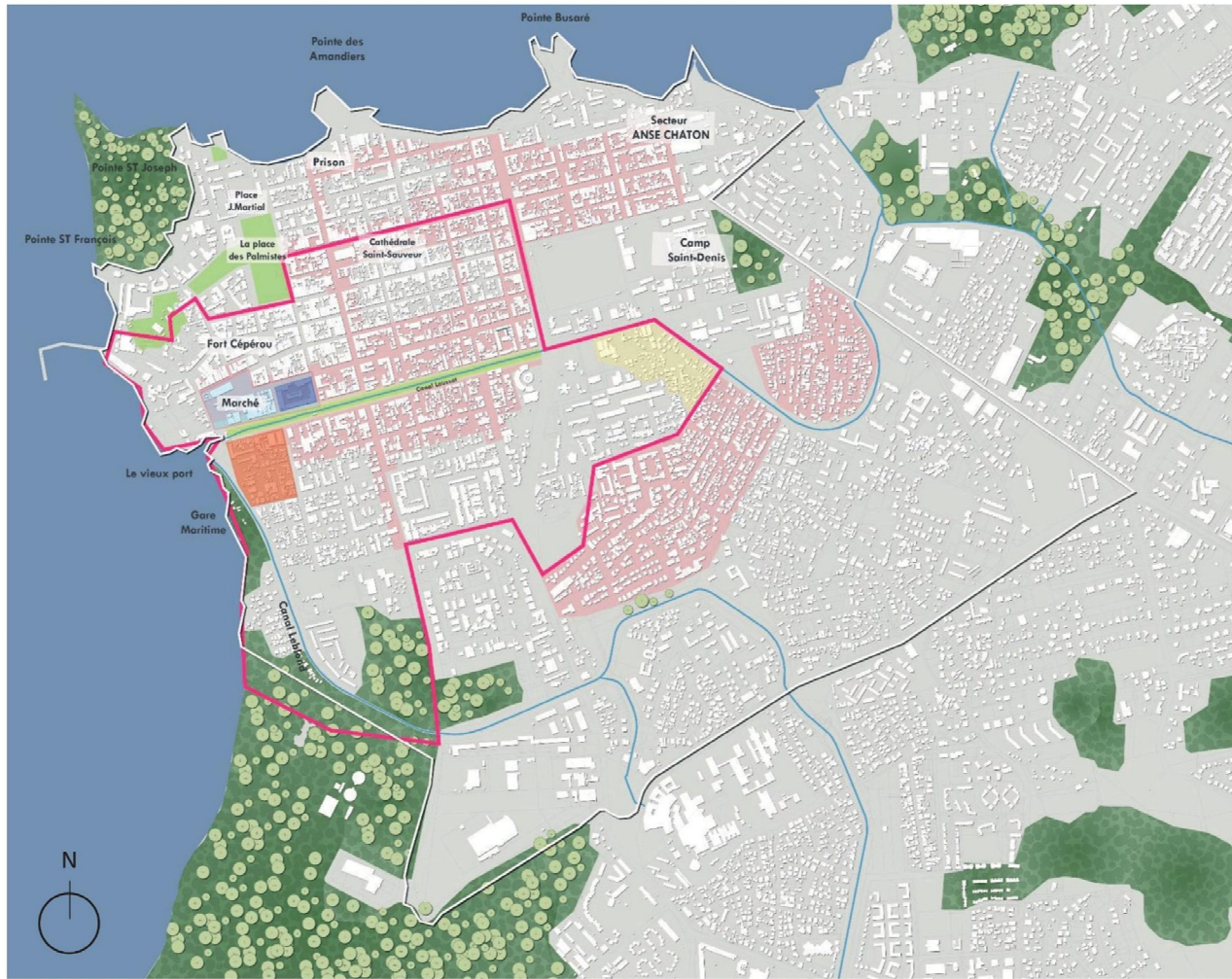


Ensemble des périmètres opérationnels

- Périmètre ORT
- OPAH-RU 2
- NPNRU

Plusieurs **secteurs d'interventions prioritaires** ont été ciblés avec une volonté forte de reconquête auprès de l'ANRU :

- Canal / Marché
- Ilot CTG
- Ilot test Village Chinois
- Quartier Nzila



3. Les facteurs clés de réussite du projet

La mise en œuvre de ces interventions conditionne le soutien financier de l'agence au projet de renouvellement urbain.

Les principes fondamentaux du NPNRU de Cayenne afin de répondre aux enjeux d'attractivité des quartiers en Centre-ville et de développement économique, sont les suivants :

- ✓ Travailler sur une échelle ciblée d'intervention
- ✓ Construire une identité positive du centre-ville
- ✓ Répondre aux fortes attentes des habitants et favoriser la mixité sociale

4. Présentation et description du projet urbain

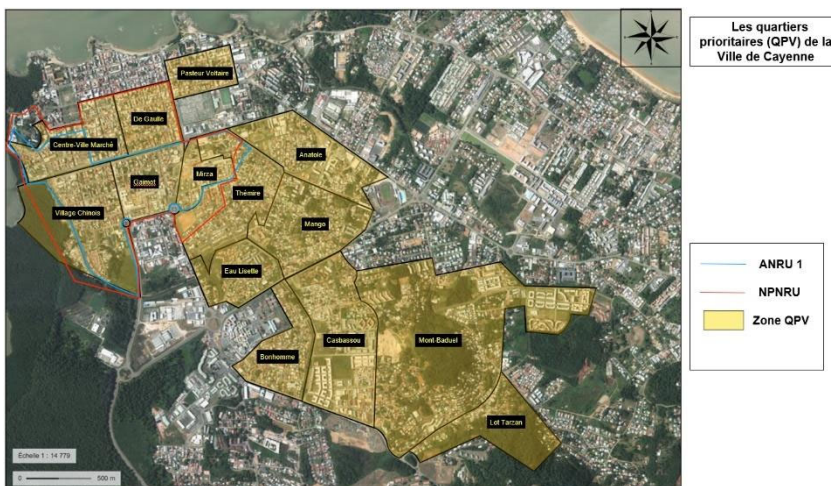
La situation de la ville de Cayenne

Depuis les années 1980, la ville de Cayenne subit une forte récession où se conjuguent perte d'emplois, montée de la précarité avec une immigration massive, et forte natalité. Cette situation a engendré une crise du logement sans précédent. C'est au cœur même de la ville et dans ses quartiers immédiatement périphériques, que se concentrent aujourd'hui ces problématiques contribuant à dégrader l'image globale du territoire. Progressivement, c'est l'ensemble des fonctions de la ville centre qui sont atteintes : le commerce s'effondre et se relocalise en périphérie, l'habitat devient vacant puis squatté, les équipements se délocalisent... Chacune de ces évolutions contribuant à dévitaliser le centre dont les espaces publics se vident et les bâtiments se dégradent.

Si les potentiels de la ville de Cayenne sont importants, grâce à sa vocation économique, marchande et touristique, par son rôle de capitale ouverte sur fleuve et mer, c'est un cycle de dévalorisation progressive qui domine aujourd'hui. Cela tend à spécialiser la ville-centre sur le segment de population la plus précarisée. Cette dynamique se nourrit d'elle-même, entraînant le départ des personnes plus insérées.

Une intervention en NPNRU qui s'appuie sur celle réalisée dans le cadre du premier programme

Dans le contexte décrit précédemment, l'objectif du projet présenté est de mener des interventions stratégiques ciblées, permettant de lutter contre la dégradation des espaces publics et la déqualification de l'offre de logements afin de recréer une dynamique capable d'inverser cette tendance au déclin.



Le premier PRU a permis d'intervenir sur une séquence d'entrée de ville particulièrement déqualifiée, correspondant à un ensemble d'habitat social, à partir du giratoire Mirza et concernant les cités Medan, Mirza et Floralties. Dans le cadre de ces interventions lourdes, des tènements fonciers ont été libérés. Ils permettent aujourd'hui de recomposer un tissu urbain le long du boulevard Mandela et de proposer une nouvelle offre de logements le long d'espaces publics

retraités grâce au passage du TCSP. Cette action de desserte majeure (dont les deux lignes vont irriguer la ville-centre en se croisant au niveau du rondpoint de l'avenue de la République) a contribué à la requalification de l'ensemble du linéaire du canal Laussat.

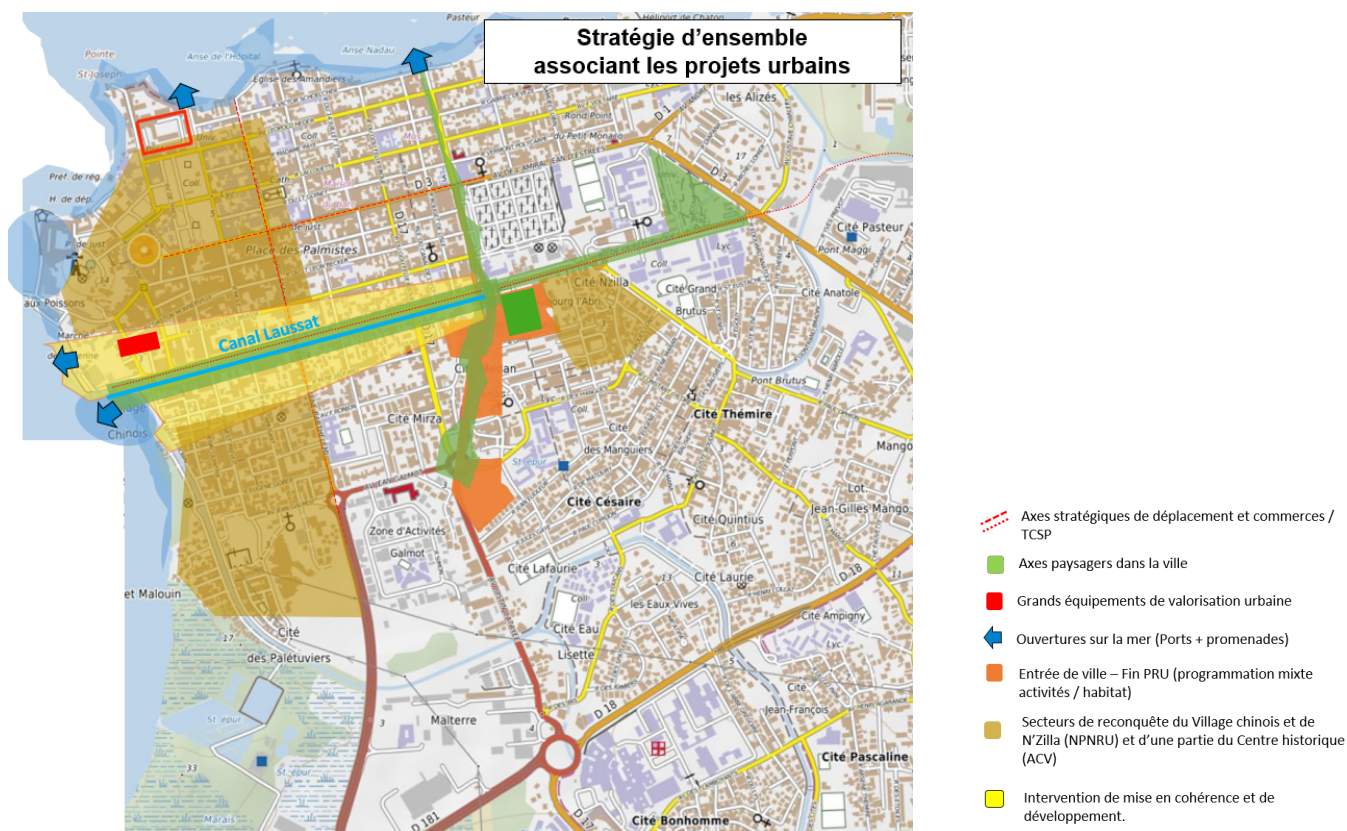
Cette intervention menée dans le cadre du premier PRU constitue la base à partir de laquelle a été élaboré le projet du NPNRU.

Le canal Laussat comme axe stratégique d'intervention

Le projet NPNRU de la ville de Cayenne se fixe le canal Laussat comme axe stratégique d'intervention.

Le secteur du canal est en effet un axe de structuration et de développement majeur, tant par sa localisation que par les actions publiques qui y sont engagées. Par l'effet levier qu'il peut engendrer, le canal est apparu comme le secteur le plus stratégique. Le secteur du Canal Laussat se trouve en effet à la fois au centre :

- ✓ de secteurs de projets portés par des dispositifs complémentaires au NPNRU tels ACV, OPAH, PIA...
- ✓ de projet phares menés par la ville, l'agglomération et la collectivité territoriale autour de l'hôpital Jean Martial, de l'accès à la mer avec les projets Port, pêche, Odyssea, navettes fluviales etc... ou de lieux emblématiques comme le marché de Cayenne et la place du Coq, porteurs de qualité et d'animation urbaine,
- ✓ de secteurs marginalisés, aujourd'hui en grande difficulté et aux évolutions très préoccupantes que sont le Village Chinois et le quartier N'Zilla à reconquérir,
- ✓ de secteurs au potentiel avéré et disposant d'une dynamique de marché à conforter, tels les îlots de part et d'autre du canal hors Village chinois.



Les principes fondamentaux du NPNRU de Cayenne

- ✓ Redonner une attractivité forte au centre de la ville capitale en termes d'offre d'habitat, de commerces et d'équipements, par une importante action de reconquête sur un vaste secteur autour du canal Laussat : un projet majeur.
- ✓ Retrouver une diversité de peuplement et inverser la dynamique de paupérisation en créant un choc d'offre en mobilisant une forte intervention d'aménagement pour produire une programmation mixte (accession, sociale, relogement).
- ✓ Résorber les points noirs du secteur construisant la mauvaise image actuelle du centre élargi : squats / occupation informelle, insécurité, afin de pérenniser les interventions et conserver la dynamique de valorisation portée par le projet urbain.
- ✓ Développer les conditions d'accès au site (TCSP), de stationnements et de parcours piétons en centre-ville pour accueillir l'ensemble des segments de population de manière confortable et sécurisée.
- ✓ Articuler les secteurs de projets et leurs programmes pour qu'ils composent un ensemble cohérent

Une stratégie d'intervention phasée et opérationnelle

La stratégie d'intervention présentée pour le NPNRU est prévue sur une logique de phasage en deux temps :

- Phase 1: Des premières interventions prioritaires, ciblées et opérationnelles sur les secteurs clés, aux dysfonctionnements majeurs (opérations dont il sera demandé la contractualisation en décembre 2021),
- Phase 2: La poursuite des actions de reconquête le long du linéaire du canal Laussat au nord, dont les abords ont été réaménagés, vecteur de valorisation à l'échelle de l'ensemble de la ville-centre et porteur d'une capacité de diversification unique (logements + activités). Des interventions ciblées à moyen terme qui accompagneront la démarche amorcée sur la phase 1. Les études d'ingénieries ainsi que les études lancées par la ville de Cayenne permettront à l'horizon 2022 de conforter l'intervention complémentaire sur des îlots stratégiques (îlot Brassé, îlot Molé, îlot Arago et îlot EDF...)

Les secteurs d'intervention prioritaires sont ceux du Village Chinois, du quartier N'Zilla et au nord du canal, sur le secteur de la halle de marché. Ces interventions tests permettent la réplique sur les îlots suivants le long du canal, dont l'intervention sera présentée à l'ANRU dans le cadre d'avenants ultérieurs.

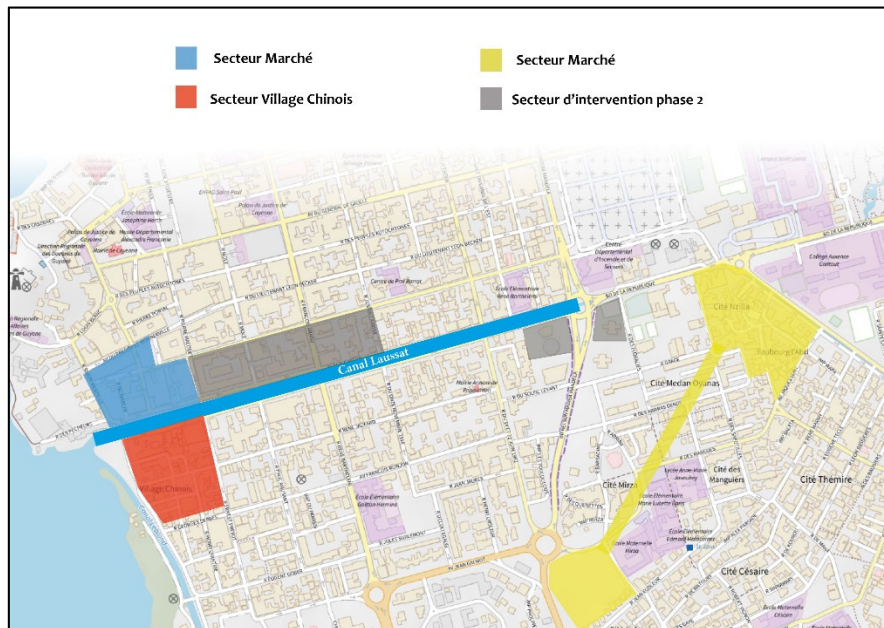
Les deux secteurs Village Chinois et N'Zilla sont situés aux extrémités du canal Laussat. Ils cumulent les difficultés. La reconquête de ces deux secteurs est une condition sine qua non de la reprise d'attractivité et de la reconquête permettant de rendre possibles et opérationnels les projets de redéveloppement du centre-ville le long du canal.

A l'ouest du canal Laussat l'intervention sur le Village Chinois sera à la fois soutenue, au cœur du secteur de projet, par la création d'une crèche et, en limite immédiate, par le TCSP, le déplacement du secteur pêche, la mise en place de navette fluviale et la réhabilitation du marché et de ses abords.

A l'est du canal Laussat, le secteur N'Zilla bénéficiera, en son sein, de la création d'une crèche en lien avec le pôle d'équipements et en limite immédiate, d'une Cité des arts et du spectacle afin d'accompagner et structurer la dynamique amorcée par le passage du TCSP.

Pour ce qui est du secteur de la halle de marché, l'intervention proposée permettra une requalification ambitieuse et structurante de l'espace public et des équipements sur cette partie stratégique du centre-ville. Elle s'articulera avec une intervention à la fois sur les RDC commerciaux sur le canal, permettant d'offrir une façade restructurée face à l'intervention sur le village chinois, et une intervention sur l'îlot CTG dont l'opérationnalité est rendue plus favorable du fait de la maîtrise foncière par la collectivité partenaire.

Les interventions sur le Village Chinois et le quartier N'Zilla



Ces deux secteurs stratégiques sont porteurs de réelles qualités intrinsèques :

- Le Village Chinois est à la fois associé à une vie nocturne historique, les activités diurnes type restauration laissant progressivement place aux bars et boîtes de nuit.
- Le quartier N'Zilla bénéficie autour de son square central, d'une offre de logements individuels dans une localisation favorable, proche d'équipements locaux mais aussi d'agglomération (dont la future cité judiciaire ou le jardin botanique) et longée par le TCSP.

Toutefois, ces quartiers en situation d'entrée de ville, présentent de nombreux dysfonctionnements. Ils concentrent des situations d'insalubrité et d'insécurité aiguës (notamment liées au développement des squats) qui les désignent désormais comme les sites où on ne souhaite pas vivre. Cela a des conséquences considérables sur l'image-même du centre-ville et obère en partie la possibilité à court terme de développer une offre d'habitat attractive.

Leur tissu urbain confus, où se mêlent dans un lacs impasses, habitat informel, délaissés urbains, configure un contexte où la gestion urbaine est difficile, laissant épaves, trafics divers et ordures prospérer.

Des éléments d'animation publique et de structuration urbaine (public / privé, réseaux...) souvent embryonnaires (ou déconstruites par les interventions illicites successives) existent toutefois, et doivent être des bases pour concevoir une intervention qui valorise leurs potentiels en éradiquant les situations hors contrôle.

Description de l'intervention urbaine quartier Village Chinois



Plan programme d'intervention – Village Chinois

L'intervention sur le quartier Village Chinois se déclinera tout d'abord en une intervention sur les espaces publics visant à :

- ✓ Supprimer le labyrinthe actuel et ses impasses piétonnes propices au développement de l'insécurité.
- ✓ Etablir un petit réseau de rues et de places qualifiées et visibles, ouvertes sur les berges du canal et au-delà, connectés à un réseau de rues et places requalifiées vers le marché.
- ✓ Co-composer avec les habitants et usagers des espaces de proximité qualifiés, éclairés, disposant d'une offre de stationnements pour les commerces toutefois limitée pour éviter les regroupements nocturnes...

Le projet prévoit également une intervention sur le bâti pour :

- ✓ Eradiquer les bâtis insalubres.
- ✓ Développer un habitat distinct des zones d'animations urbaines essentiellement individuel pour rester dans le gabarit et l'esprit « village » du quartier et permettre de compenser la faible attractivité actuelle du lieu par des produits attractifs. L'intervention s'inscrit en complémentarité de l'axe auto-construction et auto-réhabilitation du PIA qui prévoit une intervention de rénovation et de mise aux normes sur 110 logements du Village chinois.
- ✓ Réaliser un équipement contribuant à réinstaller une vie urbaine pacifiée sur le site : une crèche de 60 berceaux.
- ✓ Une action sera également faite sur l'animation urbaine et la gestion qui vise à :
 - Supprimer les activités trop nuisibles ou facteurs de dysfonctionnements majeurs (prostitution, agressions...).
 - Restaurer et maîtriser l'entretien et la propreté des espaces le long du Canal Leblond au terminus du TSCP, accès majeur à la ville centre.
 - Développer, via le PIA, des pépinières sur des parcelles inoccupées et localisées stratégiquement pour accueillir une animation urbaine positive.

Description de l'intervention urbaine quartier N'Zilla



Plan programme d'intervention – N Zilla

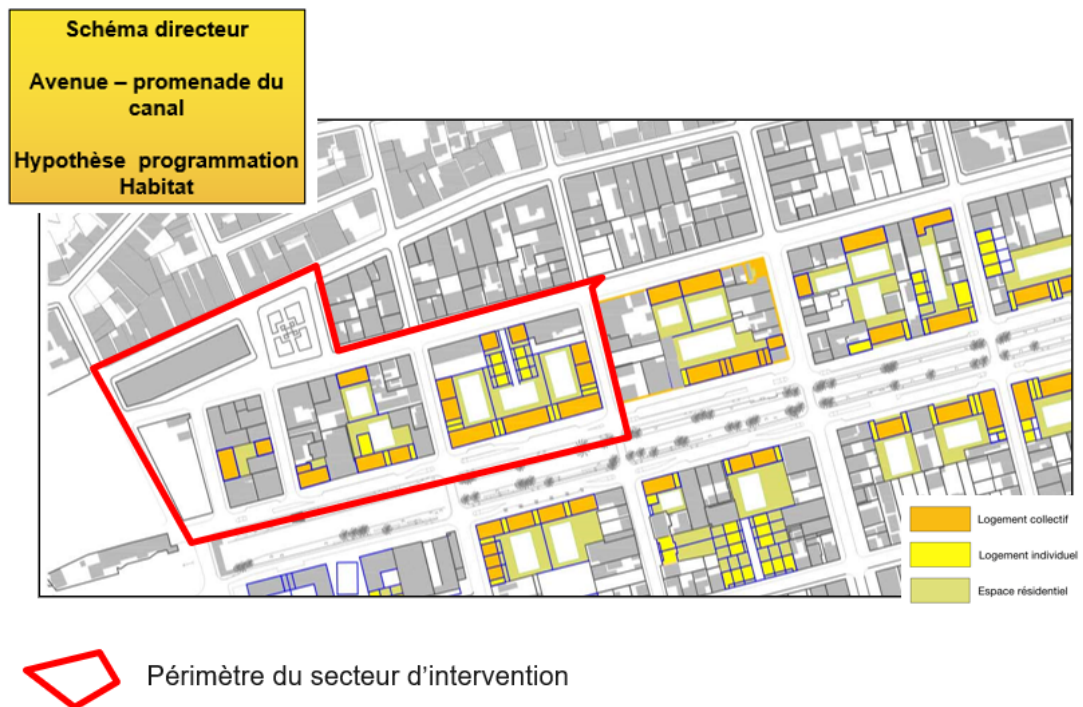
L'intervention sur le quartier N'Zilla se déclinera tout d'abord en une intervention sur le bâti visant à :

- ✓ Eradiquer les bâtis insalubres de l'habitat informel
- ✓ Composer des tenements fonciers rendant possible une reconstruction.
- ✓ Le projet prévoit également une intervention sur l'espace public pour :
- ✓ Créer les rues de dessertes des lots qui vont permettre de viabiliser le site en créant les réseaux d'assainissement nécessaires.
- ✓ Développer la qualification de lieux de proximité liés entre eux par des cheminements permettant une gestion et un éclairage de qualité pour éviter le redéploiement de formes d'habitat informels.
- ✓ Assurer des liens viaires (routier ou piéton) au tissu existant :
 - au sud-est du site vers le quartier qualitatif de maisons de la cité Thémire (dont les espaces vides à proximité seront lotis),
 - vers la cité des Arts à l'Ouest.

Une action sera également faite sur l'animation urbaine et la gestion qui vise à :

- ✓ Trouver des solutions de relogement aux personnes évacuées.
- ✓ Offrir une offre de relogement in situ associée à des produits nouveaux mixtes (les morphologies seront individuels sur l'intérieur d'îlots pour se lier qualitativement à l'existant et collectifs sur les avenues périphériques de l'îlot).

Description de l'intervention urbaine secteur Marché – canal Laussat



L'intervention sur le secteur situé au nord du canal, autour de la halle du marché, intègre une intervention forte sur l'équipement de la halle (cf. ci-dessous), sur les espaces publics environnants et sur l'ilot CTG.

Le projet NPNRU prévoit ainsi une initialisation de la requalification de la rive nord du canal, pour répliquer ultérieurement sur les lots de phases futures, de l'intervention sur les autres îlots du nord canal.

Cette intervention prioritaire en partie nord du canal s'inscrit en continuité de l'intervention sur le quartier Village chinois, en offrant un vis-à-vis requalifié, une intervention forte sur le linéaire commercial permettant de faire destination à l'échelle de la ville, en appui avec les rives du canal requalifié, et en commençant la transformation par l'Ouest en accroche avec la percée sur le port et la mer.

Il est ainsi prévu une intervention sur l'ilot dit 8à8 face au village chinois, à l'ouest de l'ilot Brassé. Cette intervention se concentrera sur le linéaire commercial le long du canal. La requalification du reste de l'ilot sera réalisée dans le cadre du dispositif OPAH mis en place sur le centre-ville. Cette intervention sur le linéaire commercial et le bâti de l'ilot 8à8 permettra de rendre cohérent dans l'ensemble le projet de requalification sur tout le secteur, en prévoyant une continuité des opérations depuis la halle du marché jusqu'au canal et au village chinois, de façon à opérer un réel retournement d'image et d'attractivité.

De façon à encadrer cette intervention, il est demandé au travers de la convention, des subventions pour mener dans un premier temps une étude de programmation commerciale. Cette étude permettra de faire un état des lieux précis des occupations actuelles, des CA réalisés, de prévoir les commerces futurs et de chiffrer les indemnités éventuelles d'évictions ou de transferts qui seraient à verser aux commerçants impactés. Sur cette base, une demande de subvention sera faite auprès de l'ANRU.

Une intervention structurante sur les équipements

L'ensemble du projet NPNRU s'appuie sur une stratégie d'intervention sur les équipements publics de proximité, permettant de redonner une attractivité aux quartiers.

- [Le projet prévoit la création de deux crèches \(Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant EAJE\)](#)

Devant faire face à une augmentation constante de sa population, et notamment de sa partie la plus jeune, la ville de Cayenne accuse un retard structurel en termes d'établissements d'accueil du jeune enfant (EAJE). Avec seulement 484 places en EAJE sur la commune et 64 assistantes maternelles déclarées, la ville ne couvre que 13 % des besoins sur son territoire, contre 55% en moyenne nationale¹.

Afin de répondre à cette difficulté, la Ville de Cayenne souhaite profiter du foncier encore disponible sur son territoire pour construire des structures de proximité, permettant aux habitants de s'y rendre à pied.

C'est ainsi que le NPNRU, par le recyclage foncier qu'il permet, est l'occasion de créer de telles structures au Village Chinois et à N'Zilla. Ces deux quartiers ont, de plus, l'avantage de faire partie d'une des deux zones les moins dotées en EAJE de la Ville (cf plan ci-dessous).

La ville prévoit ainsi :

- Un multi accueil d'une surface minimum de 1000m² sur le quartier N'Zilla, avec deux agréments (un pour - Une crèche et un pour une halte-garderie), permettant d'accueillir jusqu'à 120 enfants.

- Une crèche d'une surface minimum de 500 m² sur le quartier Village Chinois, permettant d'accueillir 60 enfants.

La construction de ces deux équipements se fera sous maîtrise d'ouvrage Ville. Le lieu sera par la suite loué à une structure associative à partir d'un appel à projet précisant le type d'accueil à prévoir et la tranche d'âge des enfants devant être accueillis comme suit :

	espace crèche			espace garderie		
	petits	moyens	grands	petits	moyens	grands
Multi-accueil N'Zilla	20	20	20	20	20	20
Multi-accueil Village Chinois	20	20	20	0	0	0

- [L'intervention envisagée sur la halle du marché de Cayenne :](#)

Cette opération répond à un besoin pertinent en matière de développement économique de la ville capitale. Il s'agit en effet d'intervenir sur un équipement phare de la ville, qui revêt une dimension patrimoniale et historique mais qui est actuellement dévalorisé. Le projet comprend à la fois une réhabilitation de la halle existante ainsi qu'une extension. La réhabilitation permettra de remettre aux normes la structure existante tout en valorisant le patrimoine. De plus, l'extension aura pour but de développer une offre plus diversifiée de maraîchage et de restauration sur cette nouvelle halle. La partie neuve permettra le transfert d'une partie des occupants actuels de la halle notamment les bouchers et l'engagement des travaux de requalification de la halle existante. Cette intervention est intégrée au présent dossier dans le cadre d'une ligne de financement d'une opération immobilière à vocation économique sous maîtrise d'ouvrage ville de Cayenne.

- [La création d'une cité des arts et des spectacles](#)

Grâce au développement des actions menées dans le cadre de la politique de la Ville depuis ces dernières décennies, de nombreux opérateurs culturels agissent aujourd'hui dans les quartiers prioritaires, proposant des ateliers d'éducation dans les structures de proximité, notamment dans les maisons de quartier. Cependant, ces opérateurs notent que ces espaces restent souvent inadaptés à leurs pratiques. En effet, les maisons de quartier ont été conçues comme des espaces mixtes, permettant des activités diversifiées et aucune d'entre elles ne dispose d'espaces spécifiques pour des pratiques artistiques identifiées. Ainsi, pour exemple, si des ateliers de danse et de théâtre sont proposés dans certaines maisons

¹ Données issues du diagnostic territorial partagé – CAF et Ville de Cayenne en cours de finalisation.

de quartier, ils se déroulent dans des salles insuffisamment insonorisées et ne disposant pas du revêtement adéquat. Les structures associatives intervenant dans ce domaine font part d'un besoin très fort d'équipements adaptés pour développer leur offre d'activité dans un esprit plus qualitatif.

Par ailleurs, la Ville de Cayenne manque d'infrastructures structurantes dans le domaine de la culture répondant à sa fonction centralisatrice à l'échelle de la CACL, voire du territoire.

Ce manque est particulièrement important :

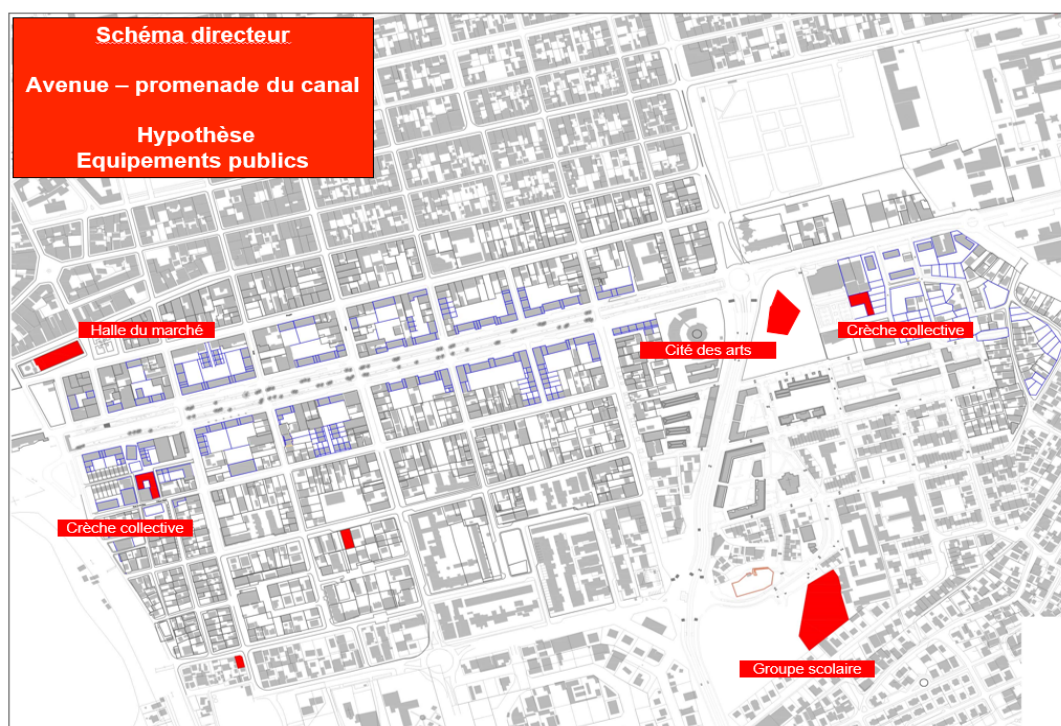
- **Dans le domaine du livre et du multimédia** par l'absence d'une médiathèque municipale.
- **Dans le domaine de la création**, la commune n'ayant aucune capacité d'accueil d'artistes professionnels que ce soit pour des répétitions ou des résidences.

Ainsi, prenant acte de ce déficit d'infrastructures, la commune souhaite créer un équipement unique, répondant à l'ensemble de ces besoins. Cette infrastructure innovante et multifonctionnelle regroupera un ensemble d'espaces dédiés aux arts et à la culture. Son emplacement a été identifié afin qu'il soit à la fois en plein cœur d'un quartier en rénovation urbaine, et facilement accessible pour l'ensemble des habitants des quartiers prioritaires de la Ville.

Bâti sur l'ancienne parcelle des Tours Floralties, démolies dans le cadre du PDRU 1, la Cité des Arts est prévue dans une zone centrale par rapport à l'ensemble des maisons de quartier, et dans une très grande proximité géographique avec les 3 maisons de quartier ayant fait l'objet d'une intervention pendant le PDRU.

- [La création d'un groupe scolaire de 20 classes :](#)

Les études pré opérationnelles sont conventionnées dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU. Cet équipement répond aux besoins criants d'équipements scolaires au sein de la ville capitale qui note un déficit de 500 places à chaque rentrée scolaire. Le groupe scolaire prévoit 6 classes de maternelles et 14 classes de primaires qui accueilleront 424 élèves. (voir annexe)



5. La stratégie opérationnelle

La mise en œuvre des opérations de requalification des ilots dégradés Village Chinois et N'Zilla nécessite à la fois de dérouler :

- Une action foncière en acquisition, portage, libération et démolition ;
- Un remembrement foncier, viabilisation, et commercialisation des lots constructibles à des bailleurs, à la ville pour la réalisation d'équipement public (école) ou à des promoteurs pour des premières opérations en diversification.

Ces deux opérations seront longues et complexes et présenteront des risques opérationnels multiples pouvant avoir de lourdes conséquences calendaires ou financières. Les modalités de montage opérationnel doivent anticiper ces situations.

Une action foncière complexe nécessitant la mise en place d'une DUP et la mobilisation de l'EPFA

Compte tenu de la multiplicité et du fractionnement des parcelles privées à acquérir pour mener le projet, il ne peut être envisagé de mener l'intervention sans mettre en place une procédure d'expropriation. Cette procédure permettra de sécuriser le planning tout en permettant aux négociations amiables d'être menées pendant toute la durée de la procédure. Il sera nécessaire également d'utiliser le droit de préemption urbain, éventuellement renforcé, pour intercepter également les DIA qui pourraient arriver pendant la durée de projet.

La complexité de mise en œuvre de cette action foncière sera donc importante : il s'agira à la fois de dérouler toute la procédure d'expropriation, d'assurer le portage transitoire des terrains et bâtiments pendant la durée de maîtrise progressive, de gérer les risques d'occupation ou les risques techniques, d'organiser le relogement des occupants dans le cadre d'accords avec la CACL et les bailleurs, puis de démolir, vraisemblablement par phases, pour libérer les fonciers.

Compte tenu de la complexité de cette action, il ne peut être envisagé qu'une intervention de l'EPFA qui seul porte les compétences nécessaires sur le territoire.

Cette partie foncière sera contractualisée avec l'EPFAG dans le cadre d'une convention d'intervention foncière. Dans le cadre de cette convention l'EPFAG sera chargé de :

- ✓ Mettre en place les procédures d'acquisition foncière nécessaires à la mise en œuvre du projet (notamment une procédure d'expropriation, cf. ci-dessous)
- ✓ Acquérir les fonciers nécessaires au projet par voie de négociation amiable, préemption, et expropriation
- ✓ Reloger les ménages dans le cadre d'une convention partenariale avec la CACL, l'EPFAG, les bailleurs sociaux et la Ville pour un relogement dans le parc existant, et dans le cadre d'opérations tiroirs, de reconstitutions sur site (un phasage opérationnel précis sera à étudier dans le cadre des premières étapes de conception du plan guide)
- ✓ Démolir les bâtiments existants et libérer le foncier en infrastructure comme en superstructure
- ✓ Viabiliser et remembrer le foncier libéré
- ✓ Céder le foncier à l'opérateur d'aménagement désigné par la ville.

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement

Cette intervention foncière portée par l'EPFAG sera suivie d'une opération d'aménagement dont le programme sera de :

- ✓ Mener les études opérationnelles de mise en œuvre (dont la mission d'urbaniste d'opération et de MOE des espaces publics)
- ✓ Acquérir les fonciers bruts à aménager à l'EPFAG
- ✓ Viabiliser et remembrer ces fonciers
- ✓ Commercialiser les emprises constructibles selon les programmes de destination
- ✓ Remettre en gestion les équipements publics d'infrastructure à la ville

La question importante est celle de savoir qui pourra être positionné comme opérateur de ces deux projets. Compte tenu des caractéristiques intrinsèques de ces projets, les risques élevés en dépenses et la faiblesse des recettes immobilières en sortie, il n'est pas envisageable pour un acteur privé de se positionner comme aménageur. Les promoteurs de Cayenne seront potentiellement intéressés par une opération d'accession à la propriété en fin de processus de projet, une fois l'attractivité revenue, d'ailleurs vraisemblablement davantage sur le secteur N'Zilla que Village Chinois.

De plus, pour ce qui est du mode de réalisation de ces opérations d'aménagement :

- ✓ La réalisation en régie ne semble pas non plus envisageable compte tenu des moyens de la collectivité ;
- ✓ La réalisation par voie de mandat semble lourde en termes de gestion de marchés et moins favorable au positionnement d'un opérateur.

Dans ces conditions, deux solutions sont envisagées :

- ✓ La première, qui serait la plus logique, serait que l'EPFAG poursuive le portage du projet comme établissement public d'aménagement, et aménage les terrains pour les céder in fine aux opérateurs immobiliers et aux bailleurs.
- ✓ La seconde serait qu'un bailleur intervienne, compte tenu du fait notamment qu'ils en ont juridiquement la compétence et que les programmations en sortie laissent une part importante à la production de locatif social.

L'intervention de l'EPFAG ou d'un bailleur social pourrait se faire :

- ✓ Soit en prise d'initiative propre de l'établissement, mais cette solution semble peu envisageable compte tenu du fait que cela conduirait l'opérateur à porter les risques de projet ;
- ✓ Soit par voie de concession : qui permet le transfert de MOA à un opérateur, facilite en ce sens la mise en œuvre des projets et permet d'installer à travers le contrat de concession un dispositif de suivi et de contrôle de l'aménageur par la collectivité. Il nous semble que, compte tenu de la faiblesse des recettes de cessions de charges foncières et des risques opérationnels en dépenses, la concession se fera sans transfert de risque. Cette concession sera attribuée après mise en concurrence.

Une dernière question est de savoir quel sera le périmètre d'opération (et subsidiairement de concession), notamment si les deux secteurs doivent ou peuvent être regroupés :

- ✓ La solution de montage peut être indépendante entre les deux secteurs
- ✓ Le fait de regrouper les secteurs permet une meilleure cohérence de pilotage d'ensemble et peut simplifier les interfaces de gouvernance
- ✓ Cette solution est surtout à mettre en regard des capacités des acteurs et opérateurs et à négocier avec eux

Procédure d'aménagement

Les opérations envisagées sur Village Chinois et N'Zilla ne nécessitent pas la mise en place d'une ZAC.

Ces opérations représentent des emprises limitées et un programme respectif de 89 et 119 logements. La trame viaire est en partie conservée et complétée par un maillage complémentaire, et le contrôle des qualités constructives pourra se faire via les cessions foncières et le règlement d'urbanisme.

La ville utilisera les procédures de permis d'aménager dans le cadre de l'aménagement des îlots test. Ces PA seraient déposés par l'aménageur, et permettront le remembrement parcellaire.

Mode de réalisation des équipements publics sous MOA ville

Les opérations d'équipement public seront menées en régie par la commune. Telles que :

- ✓ L'extension – requalification de la halle du marché,
- ✓ La construction de deux crèches,
- ✓ La construction d'un groupe scolaire de 20 classes
- ✓ Les travaux d'aménagement du secteur marché

L'équipement culturel Cité des Arts et du Spectacle (CAS) relève de la compétence intercommunale. L'étude de programmation complémentaire mandatée par la Ville déterminera le portage opérationnel.

6. La stratégie de diversification résidentielle

L'entrée de ville de Cayenne pâtit d'une image négative qui engendre une dévaluation de son bâti. En outre, la construction de la cité judiciaire, la réhabilitation des locaux de la CTG ainsi que la mise en œuvre des dispositifs AVC et PIA en matière de développement économique vont nécessiter une diversification résidentielle afin de redonner à l'entrée de Ville son statut d'antan.

Dans ce contexte et de façon articulée à la stratégie cœur de ville de Cayenne, les interventions sur les îlots NPNRU auront comme objectifs à la fois d'éradiquer les situations d'habitat indigne sur les îlots Village Chinois et N'Zilla, de répondre aux besoins des populations en termes de typologie et d'offre locative, et de cibler la reconstitution d'une offre diversifiée en cohérence avec la programmation PLH 2019/2025 de Cayenne et la CACL.

L'objectif sera d'avoir un impact fort sur la diversification de l'offre de logements à l'échelle de Cayenne et de répondre à la diversité des cibles identifiées garante d'une dynamique de marché renouvelée pour le centre-ville.

Sur le périmètre NPNRU, le projet présenté prévoit une production de logements sociaux en reconstitution de façon à permettre les relogements des habitants et de répondre aux besoins des habitants, mais cette programmation LLS restera mesurée et ne représente que 1,2% de la production 2019/2025 prévue en LLS sur la CACL hors relogement et 2.3% avec le relogement. Ils permettront une diminution significative de la part du LLS dans la production 2019/2025 de Cayenne.

Les programmations présentées se déploieront de plus de façon phasée dans le temps avec des premières étapes de production d'opérations de logements gérés pré commercialisés (résidences, logements sociaux) pour aller progressivement vers des opérations en diversification, accession sociale ou très sociale, puis accession libre. L'une des conditions de réussite sera également de travailler parallèlement en phase de conception du plan, sur les conditions permettant de garantir la sécurité publique indispensable au choc d'attractivité.

Les interventions sur les îlots prioritaires Village Chinois et N'Zilla interviendront en début de processus opérationnel. Elles auront comme objectif d'initier la transformation. Compte tenu néanmoins des conditions d'attractivité en première étape de projet et des besoins de relogements et des habitants actuels des secteurs, la programmation sur ces secteurs prévoit une production de logements sociaux et quelques opérations en accession sociale PSLA. Une opération en accession libre pourra peut-être être testée sur N'Zilla en fin de processus.

La reconstitution de l'offre en LLTS représente 37 logements hors QPV au sein des secteurs OIN, Palika et Tigre des Maringouins.



Carte des secteurs OIN

Secteur N'Zilla

Il s'agira sur ce secteur de porter un double enjeu de reconquête d'un secteur individuel et de relogement et de développement d'une offre sociale valorisante et ponctuellement diversifiée. La programmation prévoit :

- 80 LLS / relogement en collectif
- 20 PSLA TS /relogement de 20 Propriétaires occupants
- 19 individuels PSLA en diversification

Secteur Village Chinois

Il s'agira sur le Village Chinois de faire évoluer un secteur très stigmatisé et un contexte très dégradé qui offre néanmoins des lieux de vie déjà captifs bien au-delà du quartier, points d'ancrage positifs qui seront à exploiter/revaloriser pour la requalification.

La programmation sera travaillée avec les habitants et les usagers en phase projet (restaurants et autres activités économiques). Les cibles pour les logements seront surtout des cibles endogènes sur le locatif social. Le projet prévoit une diversification ciblée sur du logement étudiant en locatif social. Un des enjeux sera également de prévoir des interventions en requalification s'appuyant sur l'auto-construction / auto-réhabilitation (prévu dans le cadre du PIA, axe 1) .

La programmation prévoit :

- ✓ 42 LLS en collectif permettant le relogement
- ✓ 20 LLS étudiants en collectif
- ✓ 6 individuels PSLA TS

Secteur Canal

Suite aux interventions sur les ilots prioritaires, l'intervention sur les ilots du secteur Canal viseront des cibles diversifiées en saisissant l'opportunité créée par les opérations d'aménagement et de reprise des voiries dans le cadre du TSCP pour créer un marché. Les opérations en accession viseront une part de commercialisation investisseur (part vraisemblablement prépondérante) mais aussi une part de commercialisation pour des propriétaires occupants en résidence principale. Les produits mixeront des collectifs en front de voirie et des individuels en cœur d'îlot.

7. La stratégie de relogement et d'attribution

Un portage intercommunal du relogement

Au regard de l'article 4 du titre I du nouveau règlement général de l'ANRU, la stratégie de relogement liée au projet NPNRU doit poursuivre des principes de relogement dont les partenaires doivent établir des objectifs chiffrés concernant les critères suivants :

- ✓ Le relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans,
- ✓ Des relogements à assurer en priorité hors site et hors QPV,
- ✓ La maîtrise du reste à charge.

La Conférence Intercommunale de l'Habitat (CIH), dont la 1ère séance s'est tenue en 2019 a permis l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution valant document-cadre, qui intègre les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

La Convention Intercommunale d'Attribution, support du processus de relogement en conformité avec la législation en vigueur, prévoit que :

- ✓ 25 % des relogements soient proposés hors Quartiers Politique de la Ville au 1er quartile des demandeurs les plus pauvres et aux ménages relogés NPNRU (défini par arrêté du préfet à 6 504 € pour l'année 2020 de ressources annuelle par unité de consommation).
- ✓ Pour assurer la conduite des opérations de relogement conformément à la charte intercommunale de relogement et tenir les délais, un pilotage et un suivi partenarial est structuré à différentes échelles :
- ✓ Un copilotage du relogement commune/CACL, pour organiser la solidarité entre les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires,
- ✓ Un portage politique par la commune, à l'échelle du territoire, en lien avec le pilotage du projet NPNRU d'ensemble
- ✓ Une maîtrise d'ouvrage opérationnelle du relogement externalisée.

Stratégie d'attribution

L'éligibilité au relogement dépendra de la nature de l'occupation et des travaux entrepris sur les locaux (démolition ou réhabilitation lourde). Elle devra être définie au cas par cas pour chaque opération.

Les éléments administratifs ou documents portés à la connaissance de la MOUS intercommunale mise en place serviront de faisceau d'indices pour apprécier l'éligibilité à un relogement, de chaque occupant. Les enquêtes sociales du NPNRU n'ont pas encore été réalisées. De plus, le PILHI est en cours d'élaboration. Ces deux étapes permettront d'identifier les différences dans les publics à reloger.

Le bilan du PNRU ainsi que les premières enquêtes sociales sur les sites démontrent une forte volonté du public à rester sur site. Ainsi, la stratégie d'attribution s'attèlera à rééquilibrer l'occupation sur les sites pour répondre aux objectifs fixés par l'ANRU :

- ✓ Favoriser une mixité sociale
- ✓ Donner une image positive du quartier
- ✓ Développer l'attractivité des secteurs NPNRU
- ✓ Favoriser le déplacement sur d'autres territoires de l'agglomération
- ✓ Mettre en œuvre la mobilité entre le parc privé et le parc social

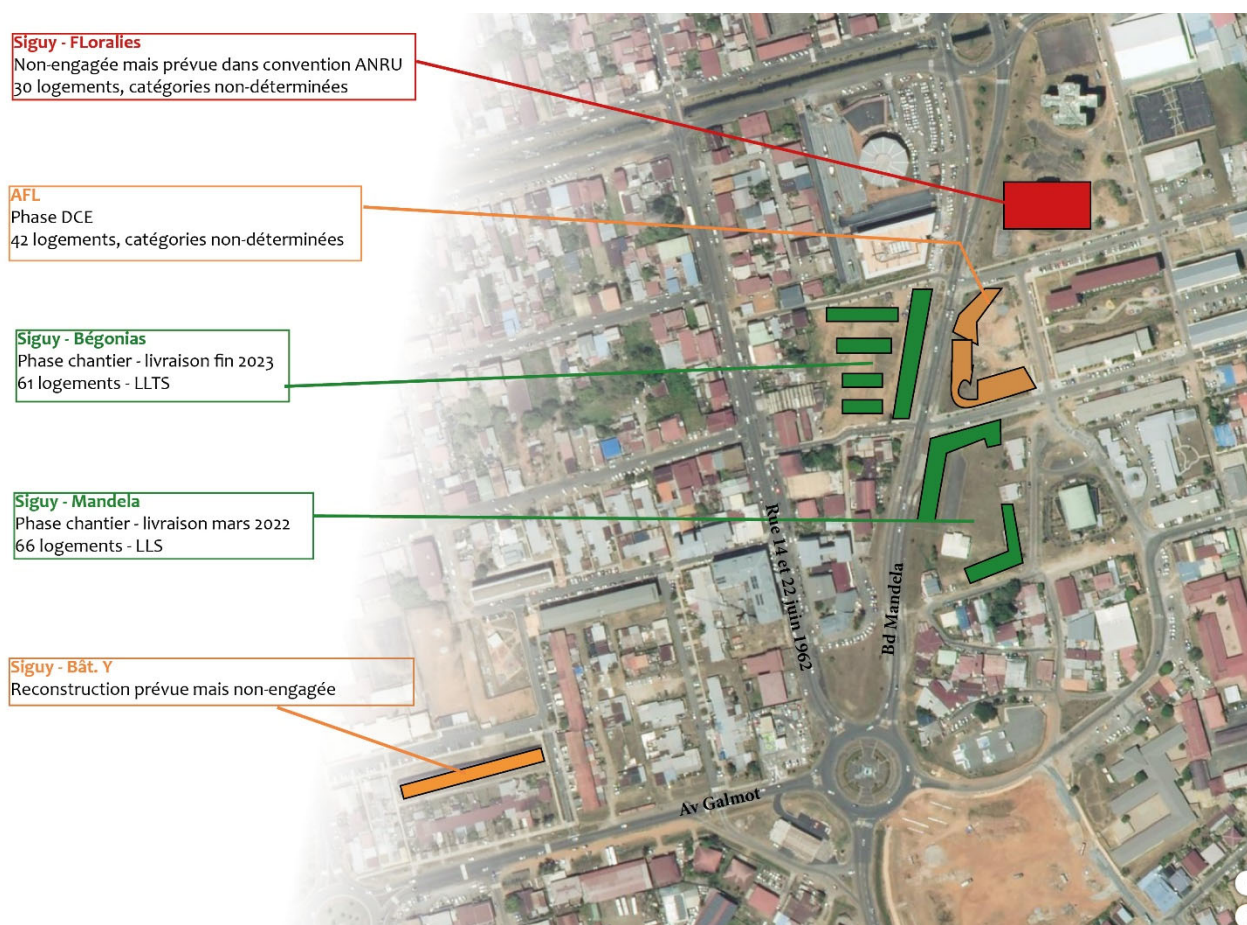
Les attributions

Il s'agira de fluidifier les parcours résidentiels, permettant de rééquilibrer l'occupation sociale et de rendre attractifs certains quartiers aujourd'hui délaissés comme le Village chinois.

Afin d'accompagner au mieux les habitants dans l'appropriation du projet, la MOA s'attèlera à proposer des relogements dans des secteurs attractifs répondant aux critères des demandeurs. Ainsi, une stratégie de priorisation des relogements sera opérée sur les opérations NPNRU, OIN et de constructions de logements sociaux dans les secteurs d'entrée de ville.

Les attributions se feront dans la temporalité des projets de construction ce qui permettra de proposer aux habitants des logements attractifs dans des délais réduits :

- Attribution dans les logements des secteurs PNRU (Mirza – Médan- Floralties) dès 2023
- Attribution dans les logements OIN (Hors QPV) dès 2025
- Attribution dans les logements NPNRU (N'Zilla)



8. La Gouvernance et conduite du projet²

Le pilotage stratégique

Le NPNRU de la ville s'inscrit dans la continuité du PNRU en matière de pilotage stratégique et opérationnel. En effet, les modalités de gouvernance du projet urbain de 2008 autour de deux instances ont démontré une pertinence et une réactivité quant aux enjeux du programme :

- le Comité de Pilotage (COFIL) : relais de la volonté politique, il définit les orientations stratégiques et oriente la définition du Plan-Guide du projet ;
- le comité Technique (COTECH) : définit un programme d'actions en vue d'assurer la réalisation et la mise en œuvre du plan-guide, le suivi opérationnel et le reporting des orientations définies par le COFIL.

Les dispositifs ACV et PIA dont les périmètres se superposent à celui du NPNRU seront intégrés au sein des instances afin d'assurer la cohérence des interventions ainsi qu'un traitement global du secteur centre-ville/entrée de ville.

Pour la mise en œuvre opérationnelle des opérations inscrites dans le plan-guide du NPNRU retenu, la Maîtrise d'Ouvrage sera assurée par la collectivité porteuse du projet, soit la commune de Cayenne. La collectivité pourra se faire appuyer par une assistance à maîtrise d'ouvrage si besoin.

Le COTECH sera composé des techniciens de la ville de Cayenne et des partenaires associés

- ✓ Mairie de Cayenne (DGS, DGST, DDSU, DO, DA, Direction de la petite enfance) ;
- ✓ EPFA Guyane ;
- ✓ ETAT (Préfecture, DGTM) ;
- ✓ ANRU (M. le Préfet ou son représentant) ;
- ✓ CTG ;
- ✓ CACL ;
- ✓ Bailleurs (SIGUY, SEMSAMAR, SIMKO) ;

Ainsi que tout technicien en rapport avec les sujets traités (promoteurs privés, foncière logement...)

Le COTECH se réunira au moins une fois tous les trimestres en phase opérationnelle.

Le COFIL sera quant à lui composé de représentants des différents partenaires, institutionnels et financiers, il représentera l'instance décisionnelle :

- ✓ Trois (3) représentants élus de la Mairie de Cayenne ;
- ✓ Deux (2) représentants de l'EPFA Guyane ;
- ✓ Deux (2) représentants de l'ETAT (Préfecture, DGTM) ;
- ✓ Un (1) représentant de l'ANRU ;
- ✓ Un (1) représentant des élus de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) ;
- ✓ Un (1) représentant de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) ;
- ✓ Un (1) représentant de la Banque des territoires (BQ).
- ✓ Un (1) représentant de la Caisse d'allocations familiales

Le COFIL se réunira tous les trimestres. En cas de nécessité, la réunion du COFIL pourra être sollicitée par un de ses membres.

² Voir note complémentaire en annexe sur la question du montage opérationnel des opérations d'aménagement.

La conduite de projet

Afin d'assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la commune a mis en place une équipe dont le rôle sera d'assurer la conduite du pilotage opérationnel du projet.

Riche de l'expérience du PDRU 1, la Ville de Cayenne souhaite calibrer au mieux sa direction de la Rénovation Urbaine afin d'assurer la bonne conduite du NPNRU. Bien que d'une envergure modeste dans ses périmètres, le NPNRU porté par la Ville de Cayenne est très ambitieux en termes d'expérimentation, notamment pour la réalisation des opérations de recyclage foncier, rarement mises en œuvre sur le territoire auparavant. Il nécessitera ainsi une équipe de conduite de projet solide, réactive et capable de s'adapter en permanence aux obstacles rencontrés dans la mise en œuvre du programme.

Ainsi, la Ville de Cayenne prévoit la structuration de la direction de la Rénovation Urbaine autour de 3 chargés de mission sous la hiérarchie du directeur de projet : un chargé de finances, un chargé de communication et de gestion urbaine de proximité et un chargé de mission PIA.

Cette équipe est prévue pour une période de 8 ans, durée estimée de réalisation du projet, au vu aussi bien des résultats de l'analyse de dureté foncière réalisée que de la complexité du montage du projet.

Par ailleurs, afin de finaliser les opérations basculées du PDRU1, un chargé d'opération viendra compléter l'équipe projet pendant les 3 premières années du NPNRU.

➤ Le directeur de projet :

Pivot central de la conduite du projet et garant de la bonne mise en œuvre du programme, le directeur de projet aura pour mission :

- ✓ Le management de l'équipe du PRU
- ✓ La coordination avec les organismes partenaires : CTG, CACL, bailleurs, opérateurs privés, financeurs, etc.
- ✓ La conduite de l'évolution du projet : veille sur les difficultés rencontrées, propositions d'adaptation
- ✓ Le suivi administratif et financier du programme

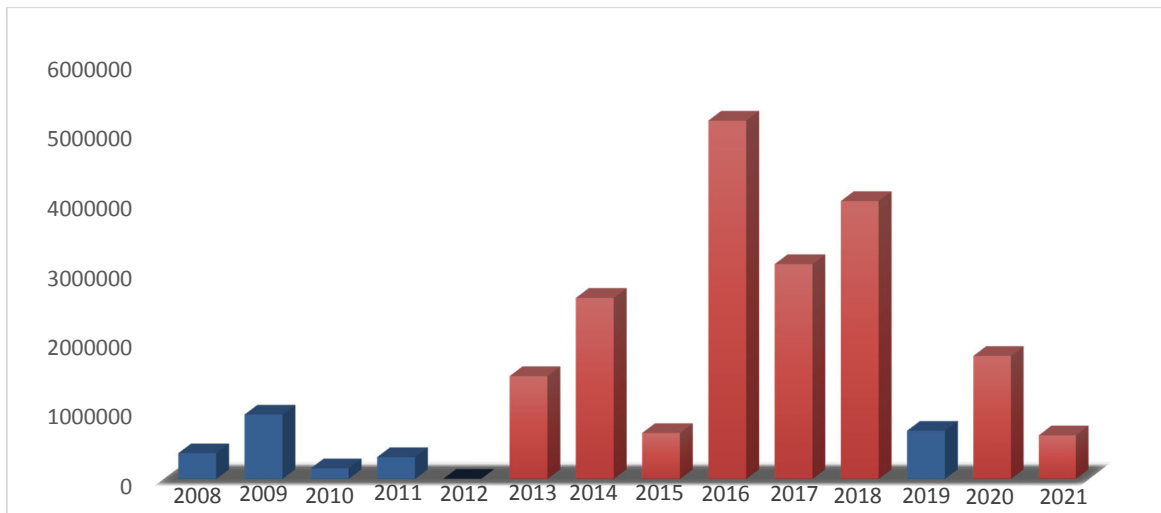
➤ Le chargé de finances

L'expérience du premier programme de rénovation urbaine a clairement montré qu'en l'absence d'un chargé de mission dédié aux finances, les remontées de dépenses ne sont pas fluides et accuse un certain nombre de retards, voire d'oublis (Cf tableau de données ci-dessous).

Au sein d'une collectivité dont la gestion financière s'est très nettement améliorée ces dernières années mais reste tout de même fragile, la présence d'un chargé de mission dédié aux finances semble nécessaire pour asseoir la bonne mise en œuvre du programme et éviter tout risque de mise en péril. La veille qui sera ainsi assurée sur le suivi budgétaire permettra de maintenir la confiance des élus et des partenaires financiers.

Recettes ANRU – PDRU 1 et NPNRU par année

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
369 938	929 872	151 594	313 081	0	1 484 189	2 603 319
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
661 776	5 139 564	3 085 778	3 989 291	695 262	1 773 415	628 669



Années sans chargé de mission finances au sein de l'équipe ANRU

Années avec un chargé de mission finances au sein de l'équipe ANRU

➤ Le chargé de concertation, communication et Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

De même, l'expérience du premier programme de rénovation urbaine a permis de confirmer la nécessité d'avoir un agent dédié à la relation aux administrés pendant toute la durée de mise en œuvre du programme, avec des missions variant en intensité selon l'avancée du projet :

- ✓ La concertation et le travail sur la mémoire en début de projet
- ✓ La communication auprès des habitants concernés mais aussi auprès de l'ensemble des cayennais pendant toute la phase opérationnelle
- ✓ La gestion urbaine de proximité en phase chantier et après livraison des opérations

Ces missions sont nécessaires à l'acceptation du projet par les habitants sans laquelle la mise en œuvre du programme peut être remise en cause, et la pérennisation des opérations réalisées dans le temps grâce à la mise en place d'une gestion de proximité efficace.

➤ Le chargé de mission Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) :

Embauché à partir du 1^{er} décembre, il aura pour mission d'assurer le suivi opérationnel, technique, administratif et financier des trois axes de ce programme expérimental développé sur le Village Chinois :

- ✓ L'auto-construction et auto-réhabilitation encadrée
- ✓ L'aménagement d'un espace public à partir de matériaux recyclés
- ✓ La création d'une pépinière d'entreprise éclatée grâce à la construction de locaux modulaires sur les dents creuses du quartier

➤ Le chargé d'opération :

Venant compléter l'équipe projet pendant les 3 premières années du NPNRU afin d'assurer le suivi des opérations basculées sur le NPNRU, le chargé d'opération assura le suivi technique, administratif et financier des opérations suivantes :

- ✓ Canal Laussat
- ✓ Equipement Secteur 2
- ✓ Aménagement secteur 2
- ✓ Aménagement Secteur 3
- ✓ Maison de quartier Mirza
- ✓ Groupe scolaire CCM
- ✓ Réhabilitation des écoles Boris, Malacarnet et Mirza

9. Accompagnement au changement

Les mesures d'insertion par l'activité économique

Obligation contractuelle du programme de rénovation urbaine, le dispositif d'insertion permet d'utiliser la commande publique comme levier pour l'insertion professionnelle en réservant des heures de travail auprès des entreprises adjudicataires de marchés publics.

Maintenant l'objectif de mettre l'habitant au cœur du programme de rénovation urbaine, la ville de Cayenne souhaite utiliser ce dispositif pour prioriser l'embauche des résidents du quartier sur les chantiers qui les concernent. Cet engagement fort facilite l'acceptation du projet et le respect des travaux réalisés par les habitants.

Pour y parvenir, l'équipe projet a mis en place une coordination solide entre les différents acteurs de l'insertion lors du précédent PDRU. Celle-ci a permis :

- ✓ De sensibiliser l'ensemble des maîtres d'ouvrage à l'importance de l'intégration des clauses d'insertion dans leurs marchés (Ville, CTG, bailleurs sociaux). Aujourd'hui, la ville de Cayenne et la Simko clausent l'ensemble de leur marché, même ceux réalisés hors-PRU.

- ✓ D'harmoniser la rédaction de ces clauses, grâce à la diffusion de modèles adaptés au territoire et faisant consensus auprès de l'ensemble des partenaires. Un livret d'accompagnement à la mise en œuvre des clauses d'insertion en Guyane, co-rédigé par les différents partenaires de l'insertion, est annexé aux marchés clausés.

- ✓ De favoriser les actions d'insertion permettant l'embauche des habitants des quartiers où sont mis en place les chantiers, notamment :

- Les Ateliers Chantiers d'Insertion
- Les « job-dating » : journées de rencontres entre employeurs et habitants sur le quartier

Lors de son premier programme de rénovation urbaine, la Ville de Cayenne a souhaité s'engager sur un taux d'insertion à 10%. Cependant, ce niveau difficilement atteignable n'a pas été propice à la mise en place d'un partenariat de confiance avec les entreprises. Ainsi, la Ville souhaite revenir à un taux à 5%, afin de pouvoir s'assurer de l'adhésion des entreprises au dispositif et de la qualité du suivi des personnes bénéficiaires par les partenaires du service public de l'emploi.

Au cours du PDRU 1, l'association en charge du PLIE, l'APEIG, s'est consolidé autour de ces missions d'insertion au sein du territoire. Elle est aujourd'hui la seule structure ayant des facilitateurs de clauses d'insertion et fait office de guichet unique pour l'ensemble des opérateurs. La Ville de Cayenne mandatera cette structure pour le suivi de l'ensemble des clauses d'insertion réalisées dans le cadre du NPNRU.

Concertation, communication, Gestion Urbaine de proximité

Afin de mettre les habitants au cœur du projet de rénovation urbaine, une mission spécifique assurée par un chargé de mission à temps complet sera mise en œuvre. Elle se développera autour de 3 axes :

➤ L'axe concertation :

Plus intenses en amont et en début de projet, les actions de concertation ont pour vocation :

- ✓ d'assurer une co-construction du projet global, en faisant reposer son élaboration autant sur l'expertise locale des habitants que sur celle de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage. Dans ce cadre, une mission approfondie a déjà été réalisée pendant le protocole de concertation sur les îlots Village Chinois et N'Zilla. Réalisée par une association locale de médiation accompagnée d'un bureau d'étude, cette mission

a permis de confirmer l'opportunité d'intervenir sur ces deux quartiers et de donner des indications pour leur futur aménagement (tracé des voiries, emplacement des équipements, besoins en termes d'éclairage, etc.).

✓ de mettre les usagers du quartier au cœur de l'élaboration des différentes opérations : aménagement, création d'équipement, etc. L'ensemble des maîtrises d'œuvre travaillant sur le projet seront invitées à travailler avec les usagers du quartier dès la phase esquisse. Cette collaboration sera mise en œuvre par l'équipe projet qui organisera les rencontres. Par ailleurs, les projets finalisés seront présentés en réunion publique sur site avant le début de chantier.

✓ d'anticiper les situations conflictuelles avec les usagers du quartier : habitants, commerçants, associations, gestionnaires d'équipement, etc. Au vu du nombre important de commerces dans les quartiers d'intervention, notamment sur les îlots du marché et du Village Chinois, cette phase de concertation sera primordiale pour l'ensemble du projet. Elle permettra de faire un état des lieux de leurs prétentions en termes d'indemnité d'éviction ou de relocalisation.

➤ L'axe communication :

Importantes pendant toute la mise en œuvre du projet, les actions de communication permettront :

✓ D'informer les habitants sur les opérations qui les concernent grâce à des supports simples et accessibles : lettre d'information, journal, etc.

✓ De marquer les grandes étapes du projet : premières pierres, inaugurations, etc.

✓ D'assurer une appropriation du projet par les habitants, notamment grâce à la mise en place de projet autour de la mémoire du quartier : ateliers artistiques proposés aux habitants autour de leurs souvenirs, des histoires qui ont fait l'identité du lieu, etc.

✓ De valoriser le projet à une échelle plus large, au niveau communal, voire territorial grâce aux médias locaux : diffusion de clip sur les télévisions et radios locales, participation à des émissions, envoi de communiqué de presse, etc.

➤ L'axe Gestion Urbaine de Proximité :

Mise en œuvre au démarrage de la phase chantier, la Gestion Urbaine de Proximité a pour objectifs :

✓ De gérer les problématiques liées à la mise en œuvre des chantiers, en maintenant un lien permanent avec les associations et collectifs d'habitants : création de groupes WhatsApp, réunions sur site, etc. Ce lien permettra de remonter les doléances des habitants et d'assurer un relais auprès des entreprises pour limiter au mieux les nuisances ressenties localement.

✓ De renforcer le partenariat entre acteurs intervenant dans le quartier : entreprises, collectivités (entretien des espaces verts, ramassage des poubelles, etc), associations, etc. Une coordination sera assurée entre eux par le chargé de mission grâce à la mise en place de visites sur site inter-partenariales régulières (2 à 3 fois par an) et la réalisation d'un tableau de suivi des actions à mener entre chaque visite.

✓ D'assurer la pérennité des travaux réalisés grâce à la mise en œuvre ou au soutien d'actions liées à la citoyenneté, à la préservation de l'environnement, etc.

Le dispositif local d'évaluation

La direction de projet mettra en place un dispositif local d'évaluation. Cette mission d'évaluation itinérante sera intégrée à la mission OPCU. Elle sera conçue comme un outil de pilotage du projet. Ce dispositif intégrera le suivi physique et financier du projet, le suivi des objectifs urbains et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Les indicateurs de suivi seront définis dans le cadre de la première phase de mission OPCU.

PRESENTATION FINANCIERE ET ECHEANCIER DE REALISATION

Le présent dossier détaille les premiers éléments de chiffrages financiers des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain. Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en fin de document. Les hypothèses de répartition restent pour certaines à négocier avec les partenaires locaux. Elles reprennent cependant des hypothèses réalistes et habituelles. Le tableau indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en fin de document. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers demandés, l'assiette de financement prévisionnel, le taux de financement, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

1. Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Les actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain

Le projet prévoit la mise en place d'une mission de concertation et de co-construction. L'appui de bureaux d'études permettra la mise en place de temps de co-construction avec les habitants du projet, le développement d'outils spécifiques de communication au sein des maisons du projet (maquettes, recueil de la parole d'habitants, journaux des projets.) et l'accompagnement des conseils citoyens. Le montant financier a été calibré sur la base des dépenses constatées réalisées au cours du PDRU 1, à savoir 30 K€ par an. Le montant demandé reprend cette dépense sur une durée prévisionnelle de 7 ans.

De la même façon, une mission mémoire sera mise en œuvre comme elle l'était déjà en PDRU 1. Le calibrage de cette ligne reprend là-aussi la dépense constatée sur le premier programme, à savoir 15 K€/an sur une durée prévisionnelle de 7 ans.

Les études et expertises

La ville de Cayenne a prévu une première intervention sur les îlots qu'elle estime prioritaires afin de redonner au Centre-Ville son attractivité : N'Zilla, Village Chinois. En effet, contrairement aux autres îlots qui jouxtent le canal Laussat, ces deux quartiers sont principalement composés d'habitat illégal ou insalubre. Une intervention sur ces deux secteurs ainsi qu'une réhabilitation de la halle du marché, équipement-clef de l'attractivité commerciale de la zone, sont ainsi apparus comme les préalables nécessaires à la reprise de l'ensemble du linéaire du canal.

Par ailleurs, les interventions sur N'Zilla et Village Chinois, de par leur complexité et leur caractère innovant au vu des opérations menées dans le cadre du PDRU1, sont appréhendées comme des opérations-tests permettant d'expérimenter le montage opérationnel, d'analyser les principaux obstacles rencontrés et de vérifier les estimations faites en terme de calendrier et de chiffrage.

Cependant, les opérations présentées dans le cadre de ce conventionnement sont conçues comme une première phase expérimentale du NPNRU ayant vocation à être dupliquées sur d'autres îlots stratégiques du

canal afin de permettre, à terme, la restructuration urbaine totale de son linéaire, proposant une image régénérée, fondée :

- sur une offre d'habitat nouvelle, mettant l'accent sur la diversification sociale,
- Sur une offre commerciale venant en complémentarité avec celle du centre-ville (restauration et enseignes sur les quais nord vers la mer / plus festif sur les quais sud du secteur Village Chinois)

Quatre îlots ont été identifiés par la commune pour bénéficier de ces interventions dans une seconde phase du NPNRU :

- L'îlot « 8 à 8 », situé dans la continuité de la halle du marché et donnant sur le canal, dont un premier travail d'analyse et de programmation a été réalisé dans le cadre de l'étude de plan guide
- L'îlot « Brassé », composé exclusivement de bâti appartenant à la CTG, actuellement destiné à l'accueil de la centrale de bus, de l'imprimerie territoriale et d'une entreprise de BTP. En accord avec la CTG, un focus spécifique sur la restructuration de cet îlot sera réalisé dans le cadre de l'AMO urbaniste.
- L'îlot « Arago », situé dans la continuité des deux îlots précédent, qui bénéficie de commerces dont le bâti nécessite une rénovation afin de retrouver une réelle attractivité économique.
- L'îlot « EDF », faisant face au secteur Floralies en bout de canal. Cet îlot est exclusivement composé de l'ancien siège d'EDF, aujourd'hui inoccupé et vétuste. Ce bâtiment dégradé apparaîtra indéniablement comme une verrue dans un linéaire totalement restauré.

Ainsi, les études prévues dans le cadre de cette convention comporteront deux volets :

- Le premier concernant la phase opérationnelle des secteurs N'Zilla, Village Chinois et Marché, permettant à la fois de consolider les hypothèses de projet et de programme telles qu'elles existent actuellement, de fiabiliser les bilans, et de préparer la contractualisation avec un aménageur.
- Un second correspondant à la phase étude de faisabilité des 4 îlots de la phase 2.

Ces différentes études, expertises et AMO ont été intégrées en famille ingénierie dans la maquette. Elles porteront notamment sur :

- Une AMO urbaniste, programmiste logements permettant l'approfondissement du projet et des programmes. La mission d'AMO permettra également d'apporter au porteur de projet une assistance dans la conduite de l'engagement opérationnel du NPNRU. Cette mission sera engagée par la direction de projet. Le coût de la mission d'urbaniste d'opération reporté dans la ligne ingénierie inclut : l'établissement du plan guide, l'expertise programmatique déclinée et phasée, la rédaction d'un CPAUPE, de fiches de lots, le suivi des PC, la réalisation d'un film 3D yc actualisation

- Une mission d'OPCU : ce prestataire qui sera en charge de l'accompagnement de la direction de projet dans le pilotage opérationnel du projet et le suivi de l'avancement. Cette mission intègrera une mission d'évaluation. Cette mission pourra être lancée en parallèle à la mission d'urbaniste pour analyser les conditions financières et temporelles de déroulé du projet en parallèle aux études de conception et de programmation, et mettre en place les outils de suivi. Cette mission intègre : une analyse initiale des conditions de faisabilité, une AMO de l'engagement opérationnel du projet en itération avec la mission d'urbaniste d'opération, la mise en place d'outils de suivi du projet et des actualisations trimestrielles et annuelles, une mission d'évaluation avec définition initiale des indicateurs, évaluation in itinere et rapport final.

- Une Mission développement économique et commerces permettra de faire un diagnostic de l'ensemble des commerces existants sur le linéaire du canal, des possibilités de déplacement et, en fonction, des indemnités d'éviction à prévoir. Elle aura par la suite pour objectif de réaliser une prospective sur les enseignes à privilégier sur le secteur et de prévoir la configuration des cellules commerciales pour répondre aux besoins identifiés. Le prestataire aura également pour mission de dresser un état des lieux d'occupation commerciale de la halle du marché, programmer les surfaces d'extension de la halle, et sécuriser les valeurs d'indemnités de transferts des bilans.

La conduite de projet

La mission « Renouveau Urbain » de la ville de Cayenne est constituée de 4 personnes. La mission est chargée de piloter le projet, d'impulser et de coordonner sa mise en œuvre. La conduite de projet est estimée à 3 ETP sur 8 ans (1 ETP Chef de projet et 2 ETP de chargées de mission finances et communication – concertation - GUP) et 1 ETP sur 3 ans (en charge du suivi de la finalisation des opérations PDRU 1).

INGENIERIE	Coût HT	%	ANRU
Concertation et communication (3 quartiers)	150 000 €	50%	75 000 €
Mission mémoire	105 000 €	50%	52 500 €
Etude développement économique commerces (yc phase 2)	70 000 €	70%	49 000 €
AMO urbaniste - progammiste logts (yc phase 2)	500 000 €	0%	0 €
Mission OPCU / évaluation	500 000 €	0%	0 €
Relogements îlots dégradés Village chinois et NZilla	475 000 €	50%	237 500 €
Conduite de projet	2 725 000 €	50%	1 362 500 €
TOTAL	4 525 000 €		1 776 500 €

Tableau récapitulatif des opérations d'ingénierie relevant des études, des expertises et des moyens D'accompagnement du projet cofinancé par l'Anru

2. Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru ³

L'intervention sur les îlots prioritaires est reprise au sein d'une FAT aménagement d'ensemble par îlot.

Opérations d'aménagement

Le projet prévoit 2 interventions sur îlots dégradés :

- ✓ L'intervention sur le quartier Village chinois
- ✓ L'intervention sur le quartier N'Zilla

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique justifiée par l'opération d'aménagement. Les chiffrages des bilans d'intervention sont présentés en annexe.

Les bilans sont construits sur les hypothèses suivantes :

- ✓ Chiffrage des études pré-opérationnelles au forfait représentant un ratio de l'ordre de 3% du coût d'opération
- ✓ Chiffrage des coûts d'acquisition des terrains et immeubles augmentés des frais notariés, sur la base d'une estimation des surfaces bâties et des surfaces de foncier à acquérir, et sur la base d'un ratio de coût issu des études de l'EPFAG
- ✓ Chiffrage de démolition sur la base d'une estimation des surfaces bâties à démolir et d'un ratio de 80 €/m² ou 10.000 €/maison de coût de démolition, auxquels sont ajoutés des aléas (20%) et des coûts d'honoraires techniques (forfait de 10%)
- ✓ Pas de provision pour dépollution (pas de pollution caractérisée)

³ Voir note complémentaire en annexe sur le détail des chiffrages des bilans d'aménagement sur les secteurs prioritaires.

- ✓ Les coûts de relogement calculés sur une hypothèse de nombre de ménages à reloger explicitée dans la note et un coût unitaire de 5000 €/ménage ne sont pas repris en bilan d'aménagement mais intégré à la maquette sous forme de ligne en famille ingénierie sous MOA CACL
- ✓ Les coûts VRD sont calculés sur la base d'une estimation des surfaces de voiries et espaces publics à créer et requalifier et d'un coût unitaire de travaux par type d'intervention. Ces coûts VRD sont complétés par des provisions pour aléas (20%), actualisations et révisions (5%), concessionnaires (10%) et honoraires techniques (forfait de 10%)
- ✓ La conduite d'opération est forfaitisée à 7%
- ✓ Les frais financiers ne sont pas intégrés (conformément au RGA de l'Agence)

Pour ce qui est du coût d'acquisition, un détail des parcelles concernées par les acquisitions et démolitions a été fait en annexe, avec surfaces cadastrales au sol et surfaces bâties estimées.

La valorisation des acquisitions est faite sur la base du ratio de 60 €/m² sur le Village chinois et 52 €/m² sur NZilla. Ce ratio est celui proposé par l'EPFAG pour valoriser les acquisitions. Il reprend la valeur estimée par France Domaine pour les fonciers acquis pour le projet de TCSP.

Les recettes de cession de charges foncières sont estimées sur la base de la valeur foncière de référence pour ce qui est des emprises destinées à du logement social, sur la base d'une cession à 80 €/m² des fonciers aménagés à la ville pour la réalisation des équipements publics et sur une hypothèse de charge foncière à 135 €/m² pour ce qui est des opérations d'accession à la propriété.

Opération travaux secteur halle du marché

Le chiffrage des aménagements des espaces publics halle du marché est réalisé sur la base de ratios à la surface de travaux. Le détail du bilan est présenté en annexe.

3. Les opérations d'équipements cofinancées par l'Anru

Deux crèches sur les secteurs Village chinois et N'Zilla et le groupe scolaire Mirza

Les chiffrages des crèches ont été réalisés sur la base d'un ratio au m² de surface estimée (500 m² de surface bâtie pour une crèche de 60 berceaux) équivalent à un ratio de 30 K€ de coût / berceaux. Le chiffrage de l'opération GS Mirza s'appuie sur l'estimation DCE du coût travaux. Le détail des bilans est présenté en annexe.

4. Opération à vocation économique : l'intervention sur la halle du marché

Le marché a un rôle central dans la vie de la commune et plus spécialement pour ce qui est de la vente de produits frais. Toutefois, des problèmes fonctionnels et techniques perturbent son bon fonctionnement tels que la vétusté d'un bon nombre d'espaces, ou encore le non-respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

L'opération sur la halle du marché prévue dans le cadre du NPNRU prévoit à la fois la réhabilitation de la halle existante et son extension à l'arrière sur une surface équivalente à la surface actuelle. La volonté de la municipalité de Cayenne est d'offrir à travers son projet de réhabilitation et de réaménagement de nouveaux espaces répondant aux besoins des occupants actuels (locataires box) et permettant d'en accueillir d'autres et de répondre aux besoins locaux. Il s'agit également de diversifier les activités dans des conditions de confort qui correspondent aux normes en vigueur.

Etat actuel des surfaces :

Halle couverte (intérieure)	1 300 m ²
Annexe en appentis	194 m ²
Partie couverte sur trottoirs périphériques	800 m ²

Etat d'occupation actuelle :

Les occupations de la halle sont diversifiées avec des activités de vente de produits maraîchers, de viande, de produits conditionnés (épices...), de plats cuisinés, certains jours de marché d'une restauration rapide que l'on pourrait qualifier de traditionnelle et enfin d'artisanat local (objets, tissus, bijoux, vêtements...). Tous les emplacements disponibles sont utilisés.

Activités intérieures	Nombre d'emplacements
Boucherie	12
Produits secs et artisanat	35
Restauration	10

La surface louée est en moyenne de 20 m² pour les restaurants, 15 m² pour les boucheries et 10 m² produits secs et artisanaux. Les loyers pratiqués sont actuellement calculés par emplacement et sont journaliers ou mensuels. Ils varient de 150 €/m² par mois pour les bouchers, 250 €/mois pour les restaurateurs et 50 €/mois pour les produits secs et artisanaux.

Il est fait l'hypothèse d'une augmentation des prix de 30% suite aux travaux, tablant sur un développement d'attractivité commerciale pour les commerçants. Dans ces conditions les recettes escomptées sont les suivantes :

EXISTANT	Nbre	Surface moy.	TOTAL	Loyer annuel actuel €/unité	Loyer annuel escompté €/unité
BOUCHERIE	13	15 m ²	195 m ²	1 800,00 €	2 340,00 €
PRODUITS SECS	30	10 m ²	300 m ²	600,00 €	780,00 €
PLATS CUISINES	15	10 m ²	150 m ²	600,00 €	780,00 €
RESTAURATION	16	20 m ²	320 m ²	3 000,00 €	3 900,00 €
			965 m²	98 400,00 €	128 700,00 €
0,7423077					
PROJETTE	Nbre	Surface moy.	TOTAL	Loyer annuel €/unité	Loyer annuel €/unité
BOUCHERIE	10	15 m ²	150 m ²		2 340,00 €
PRODUITS SECS	20	10 m ²	200 m ²		780,00 €
PLATS CUISINES	10	10 m ²	100 m ²		780,00 €
RESTAURATION	10	20 m ²	200 m ²		3 900,00 €
			650 m²		128 700,00 €
				TOTAL	257 400,00 €

Le coût d'opération de réhabilitation - extension est quant à lui estimé à 9,2 M€. Le détail de chiffrage est présenté en annexe.

L'opération est intégrée à la maquette dans la famille opération à vocation économique.

Le déficit est calculé par différence entre le coût d'opération 9,243 M€ et la valeur de marché : celle-ci est estimée sur la base d'une recette locative annuelle arrondie à 260 K€ et un taux de rendement locatif brut théorique fixé par le RGA à 10%. La valeur de marché estimée est donc de 2,6 M€.

5. La capacité financière de la ville

La capacité d'autofinancement de la commune s'est nettement améliorée au cours des dernières années sous l'impulsion des mesures de redressement préconisées par la chambre régionale des comptes de Guyane. Si la situation financière de la collectivité est meilleure et stabilisée, elle reste fragile compte tenu des charges de centralité auxquelles elles doit faire face, de la vétusté de son patrimoine qui doit être entièrement rénové, des enjeux de performance aux mains de son personnel, même si la commune a retrouvé sa capacité d'investissement et d'emprunt. La capacité d'investissement est d'environ 25 M€ par an à partir de 2022.

La PPI actuelle intègre déjà la réalisation du groupe scolaire Mirza. Le reste des lignes budgétaires du NPNRU restent à intégrer une fois le conventionnement validé. Le prévisionnel d'investissement à partir de 2024 est actuellement de 10,8 M€ en 2024 et 18,1 M€ en 2025, années à partir desquelles commenceront à être programmées les dépenses importantes du PDRU2 (travaux, les années précédentes seront des dépenses d'études).

Dans ces conditions, la PPI présente la capacité d'intégration des dépenses d'investissement ville telles que décrites et chiffrées précédemment (et synthétisées dans le tableau financier ci-après). Un exercice précis sera réalisé sur la base de l'échéancier de projet, pour le dossier de septembre.

6. Planning de réalisation d'ensemble

PLANNING PHASE 1		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029						
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4			
ETUDES																																				
Etude urbaine	Consultation	AO	Plan Guide	CPAUPÉ	Fiches de lots / Visa																															
Etude de prog. Éco	Consultation	AO	Etude																																	
Aménagement	Désignation aménageur				Désignation																															
	<i>Maîtrise d'œuvre des espaces publics</i>					AO	AVP	PRO DCE AO travaux	Travaux																											
NZILLA																																				
Acquisitions	Négo amiables / préemptions																																			
Libération	Relogements																																			
	Démolitions (hyp 2 phases)																																			
Constructions	Opérations LLS																																			
	Opération équipement crèche																																			
	Opérations diversification																																			
	Opérations diversification																																			
VILLAGE CHINOIS																																				
Acquisitions	Négo amiables / préemptions																																			
	Expropriation - phase administrative	Phase administrative				Phase judiciaire																														
Libération	Relogements																																			
	Démolitions (hyp 2 phases)																																			
Constructions	Opérations LLS																																			
	Opération équipement crèche																																			
	Opérations PSLA																																			
SECTEUR MARCHE																																				
Aménagement	<i>Travaux VRD</i>					AO travaux	Travaux																													
Halle du marché		AO	ESQ	AVP	PRO DCE AO Travx	Travaux																														

7. Report des opérations PNRU

Les opérations suivantes contractualisées dans le cadre du PNRU et du protocole de préfiguration sont reportées au sein du NPNRU :

- AMO Plan guide
- Etude de dureté foncière
- Etude géotechnique
- Etude pré-opérationnelle CCM groupe scolaire 20 classes
- Réhabilitation des trois écoles
- Equipement secteur 2
- Maison de quartier Mirza
- Aménagement secteur 2
- Aménagement secteur 3

MATRICE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE - CONVENTION PDRU2 de CAYENNE

MAJ : 04/11/21

INGENIERIE					EPCI	%	Ville	%	CTG	%	Autres	%	CDC	%	CAF	%	ANRU base	%	ANRU majoration	%	Démarrage	Durée	Fin
Concertation et communication (3 quartiers)		Ville de Cayenne	150 000 €	180 000 €			30 000 €	20%					45 000 €	30%			75 000 €	50%			01/01/2022	84 mois	01/01/2029
Mission mémoire		Ville de Cayenne	105 000 €	126 000 €			21 000 €	20%					31 500 €	30%			52 500 €	50%			01/01/2022	84 mois	01/01/2029
Etude développement économique commerces (yc phase 2)		Ville de Cayenne	70 000 €	84 000 €			21 000 €	30%									49 000 €	70%			02/01/2022	36 mois	02/01/2025
AMO urbaniste - progammiste logts (yc phase 2)		Ville de Cayenne	500 000 €	600 000 €			150 000 €	30%					350 000 €	70%							02/01/2022	60 mois	02/01/2027
Mission OPCU / évaluation		Ville de Cayenne	500 000 €	600 000 €			150 000 €	30%					350 000 €	70%							01/01/2023	60 mois	01/01/2028
Relogements ilots dégradés Village chinois et NZilla		CACL	475 000 €														237 500 €	50%			01/07/2022	36 mois	01/07/2025
Conduite de projet		Ville de Cayenne	2 725 000 €	3 270 000 €			817 500 €	30%									1 362 500 €	50%	545 000 €	20%	01/01/2022	96 mois	01/01/2030
TOTAL			4 525 000 €	4 860 000 €				0 €			0 €		776 500 €				1 776 500 €		545 000 €				

OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT					EPCI	%	Ville	%	CTG	%	Autres	%	CDC	%	CAF	%	ANRU base	%	ANRU majoration	%	Démarrage	Durée	Fin
Opération d'aménagement Village Chinois	68 lgts	Aménageur	7 135 843 €		319 470 €	4%	319 470 €	4%	1 277 879 €	18%	746 450 €	10%					3 194 696 €	45%	1 277 879 €	18%	01/01/2022	84 mois	01/01/2029
Opération d'aménagement Nzilla	119 lgts	Aménageur	6 878 973 €		278 812 €	4%	278 812 €	4%	1 115 250 €	16%	1 302 725 €	19%					2 788 124 €	41%	1 115 250 €	16%	01/01/2022	84 mois	01/01/2029
Aménagements secteur halle du marché		CTG	5 833 202 €	5 185 068 €	291 660 €	5%	291 660 €	5%	1 166 640 €	20%							2 916 601 €	50%	1 166 640 €	20%	01/01/2022	48 mois	01/01/2026
TOTAL			25 033 085 €	5 185 068 €	889 942 €		889 942 €		3 559 768 €		2 049 175 €		0 €		0 €		8 899 421 €		3 559 768 €				

PROGRAMMES IMMOBILIERS					EPCI	%	Ville	%	CTG	%	Etat (fonds dotation scolaire)	%	CDC	%	CAF	%	ANRU base	%	ANRU majoration	%	Démarrage	Durée	Fin
Restructuration halle du marché		Ville de Cayenne	9 243 000 €	11 934 000 €			3 031 700 €	33%	1 550 000 €	17%							4 661 300 €	50%			01/01/2022	60 mois	01/01/2027
Crèche Nzilla 60 berc. + 60 places jardin enfants	60 berc.	Ville de Cayenne	4 423 824 €	2 548 800 €					132 715 €	3%					3 539 059 €	80%	752 050 €	17%			01/01/2022	60 mois	01/01/2027
Crèche Village Chinois 60 berc.	60 berc.	Ville de Cayenne	2 237 868 €	2 548 800 €					67 136 €	3%					1 790 294 €	80%	380 438 €	17%			01/01/2022	60 mois	01/01/2027
Groupe scolaire Mirza	18 cla.	Ville de Cayenne	8 841 774 €	9 980 715 €			884 177 €	10%			7 073 419 €	80%					884 177 €	10%			01/01/2022	60 mois	01/01/2027
TOTAL			24 746 466 €	27 012 315 €	0 €		3 915 877 €		1 749 851 €		7 073 419 €		0 €		5 329 354 €		6 677 965 €		0 €				

TOTAL	54 304 551 €	37 057 383 €	49 119 483 €	1 127 442 €	2,3%	5 995 320 €	12,2%	5 309 619 €	10,8%	9 122 594 €	18,6%	776 500 €	1,6%	5 329 354 €	###	17 353 886 €	35,3%	4 104 768 €	8,4%				
--------------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------------	------	--------------------	-------	--------------------	-------	--------------------	-------	------------------	------	--------------------	-----	---------------------	-------	--------------------	------	--	--	--	--

ATTENTION : RGA ANRU

2.3.1. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

La reconstitution de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer n'est pas financée par l'Agence.

2.3.6. La diversification de l'habitat dans le quartier : l'accession à la propriété

Les opérations d'accession à la propriété dans les départements d'outre-mer ne sont pas financées par l'Agence.

ANNEXES

Annexe 1 : Stratégie de programmation

Annexe 2 : Montage opérationnel

Annexe 3 : Chiffrage financier

Annexe 4 : Fiche opération groupe scolaire