

**EVALUATION A MI-PARCOURS DU
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-
2025**

Table des matières

I.	L'évolution du contexte territorial	4
II.	Les objectifs de production de logement	6
1.	Le bilan de la programmation de logements	6
1.1.1.	Le bilan de la	6
1.1.2.	Le bilan de la programmation sur Macouria	8
1.1.3.	Le bilan de la programmation sur Matoury	9
1.1.4.	Le bilan de la programmation sur Montsinéry-Tonnégrande	10
1.1.5.	Le bilan de la programmation sur Rémire-Montjoly	11
1.1.6.	Le bilan de la programmation sur Roura	12
2.	L'évolution du parc de logements	13
2.1.1.	La Demande de Logement Social (DLS)	14
2.1.2.	Les logements autorisés	15
2.1.3.	Les logements commencés	16
2.1.4.	Les logements sociaux	16
2.1.5.	L'accession sociale à la propriété	19
3.	L'urbanisation spontanée	19
III.	Le suivi des 5 axes du PLH 2020-2025	21
1.	Actions transversales	21
2.	Renforcer le partenariat existant et affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat	24
2.1.1.	La convention CACL – ADIL	24
2.1.2.	La convention CACL – AUDeG	28
2.1.3.	La convention CACL – Action Logement	29
2.1.4.	Les Opérations Programmées	30
2.1.5.	Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la CACL 2023 – 2029	31
3.	Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané	41
IV.	Conclusion	49

I. Introduction

L'article L.302-3 du CCH dispose que : « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L.302-1 ».

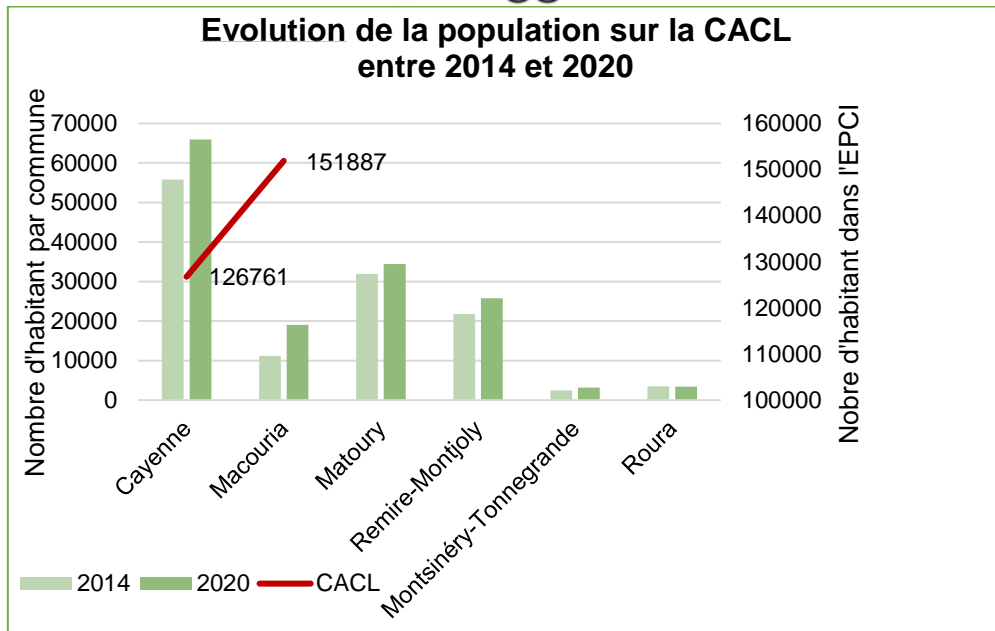
Présenté lors de la conférence intercommunale de l'habitat du mois de juin 2023, ce bilan triennal a été élaboré avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme et de Guyane et vise à proposer un état des lieux tant quantitatif que qualitatif des enjeux de l'habitat sur le territoire de la CACL.

II. L'évolution du contexte territorial

Le territoire de la CACL est particulièrement marqué par des pressions d'ordres :

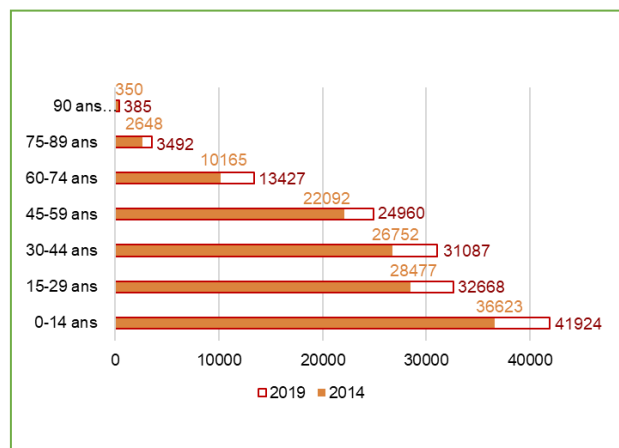
- ✿ Démographique ;
- ✿ Économique ;
- ✿ Inégalités spatiales et sociales renforcées par le déséquilibre entre l'offre et la demande ;
- ✿ Social.

En 2020, la CACL est le territoire le plus peuplé de la Guyane avec 151 887 habitants, soit un taux d'évolution annuel de 2,1 % entre 2014 et 2020 pendant que le nombre de logements augmentait de 4,5 %.



Sa population, très jeune, est pour moitié concentrée dans la zone d'emploi de Cayenne malgré une baisse de 1 % des 0 – 14 ans.

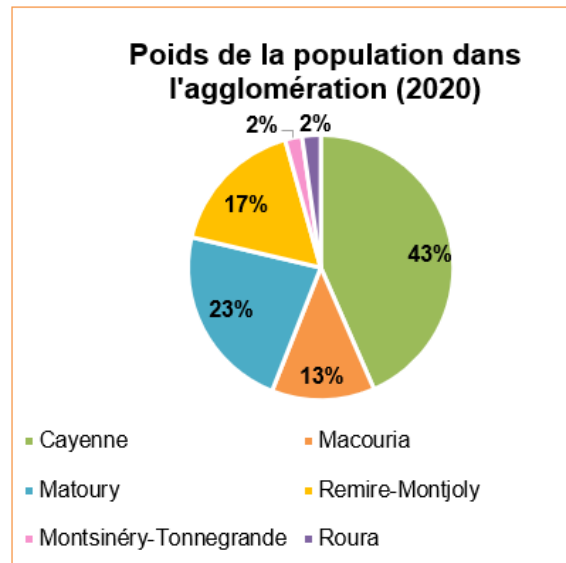
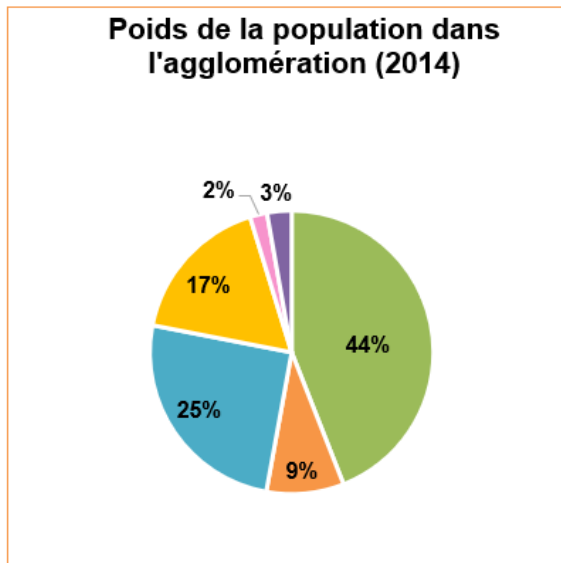
Quant au vieillissement de la population, on constate une augmentation de 1 % des 60 – 74 ans.



Nous constatons un ralentissement de la croissance démographique pour les communes de :

- ✪ Matoury qui passe de +3,9 % entre 2009 et 2014 à +1,3 % entre 2014 et 2020 ;
- ✪ Roura qui passe de +6,4 % entre 2009 et 2014 à -0,5 % entre 2014 et 2020.

Le taux de croissance de la commune de Rémire-Montjoly stagne depuis 2014, soit 2,9 %.



Le solde naturel du territoire représente 2,4 %.

Le solde migratoire est de 0 % car d'après l'INSEE, le nombre d'entrées est égal au nombre de sorties. La taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes par foyer.

Entre 2014 et 2020, nous constatons que le nombre de ménages de 1 à 2 et de 6 personnes et plus a augmenté tandis que la taille des ménages de 3 à 5 personnes a diminué.

III. Les objectifs de production de logement

1. Le bilan de la programmation de logements 2020-2022

1.1.1. Le bilan de la programmation sur Cayenne

Selon l'INSEE, il y a 2 650 logements supplémentaires à Cayenne entre 2018 et 2020, soit 59 % de l'objectif de production à l'échelle des 6 ans du PLH.

Selon la base SITADEL entre 2020 et 2022, :

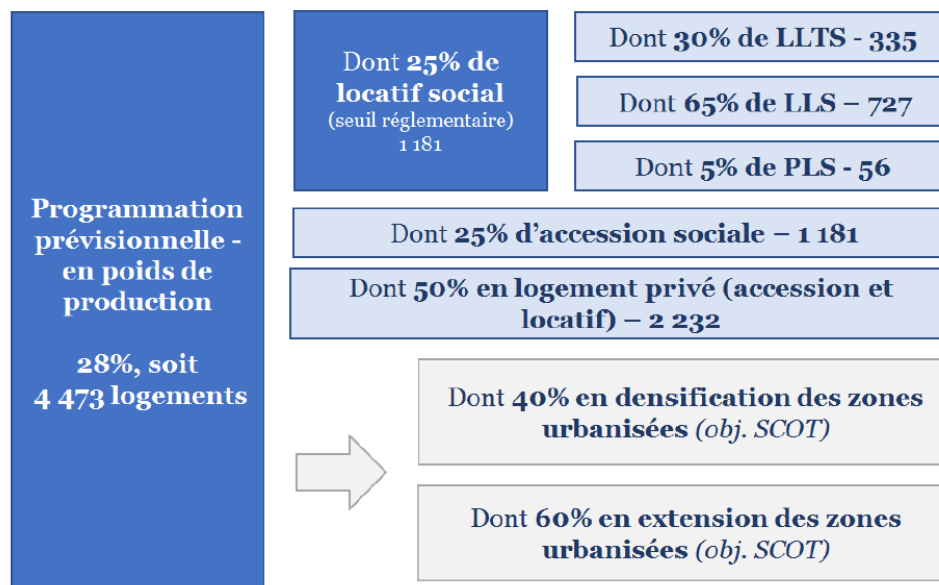
- ✿ 1 522 logements ont été autorisés, soit 34 % ;
- ✿ 681 logements ont été commencés, soit 15 % ;
- ✿ Sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur, 96 % des PC¹ sont localisés en zone U, ce qui représente :
 - ✿ 89 % des logements ;
 - ✿ 87 % des mètres carrés créés.

¹ Les PC déposés par Océanic pour les résidences privées concernent 237 logements, soit 11 % de l'objectif du PLH.

D'après le RPLS de 2022, la commune a accueilli 834 nouveaux logements sociaux (soit 71 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux à l'échelle des 6 ans du PLH) dont :

- ✿ 80 Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS), soit 24 % de l'objectif ;
- ✿ 718 Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit 99 % de l'objectif ;
- ✿ 36 logements en Prêt Locatif Social (PLS), soit 64 % de l'objectif.

34 constructions spontanées supplémentaires sont constatées sur la période de 2015 à 2019 selon les sources de l'AUDeG.²



Projets connus au 25/09/2018					
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020-2022
ZAC Hibiscus	25 ha	Environ 730 logements et 660 résidences spécifiques 1 135 logements sociaux	2019 – 2020	En grande partie réalisé	TOULOURI 123 LLS – 2019 MACOUPY 36 PLS – 2019 TI WARA 27 LLS – 2020 MACOUYA 43 LLS – 2020
ZAC Anasthasie	20 ha	-	2019 – 2025		Pas de livraison
ZAC Leblond	17 ha	-	2019 – 2025		Pas de livraison
OIN / ZAC Palika	33 ha	Environ 650 logements	2019 – 2025		Pas de livraison
OIN Tigre Maringouins	155 ha	Environ 250 logements	post PLH		Pas de livraison
Projets Divers de logements sociaux		Environ 722 logements sociaux programmés	2019=461 LLS 2020 = 194 LLS et LLTS 2021 = 67 LLS		2019 – 437 (357 LLS 80 LLTS) Eaux vives / 2 Pointe de la madeleine / Fleurs d'oranger / Jasmins / Fleurs de cerise 2021 – 168 (LLS) Suzini

Réserves potentiels Fonciers					
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020-2022
Secteur Raban	13,8 ha	-	-	-	-
Vieux port	5,3 ha	-	-	-	-
Anse Chaton	2,6 ha	-	-	-	-
Mont-Lucas	25,7 ha	-	-	-	-
Divers diffus dans les zones U	41,4 ha	-	-	-	-

² Il est noté que ce chiffre est en deçà des mesures des études précédentes. Cela peut s'expliquer par des démolitions organisées en 2019.

1.1.2. Le bilan de la programmation sur Macouria

Selon l'INSEE, il y a 1 800 logements supplémentaires à Macouria entre 2018 et 2020, soit 51 % de l'objectif de production à l'échelle des 6 ans du PLH.

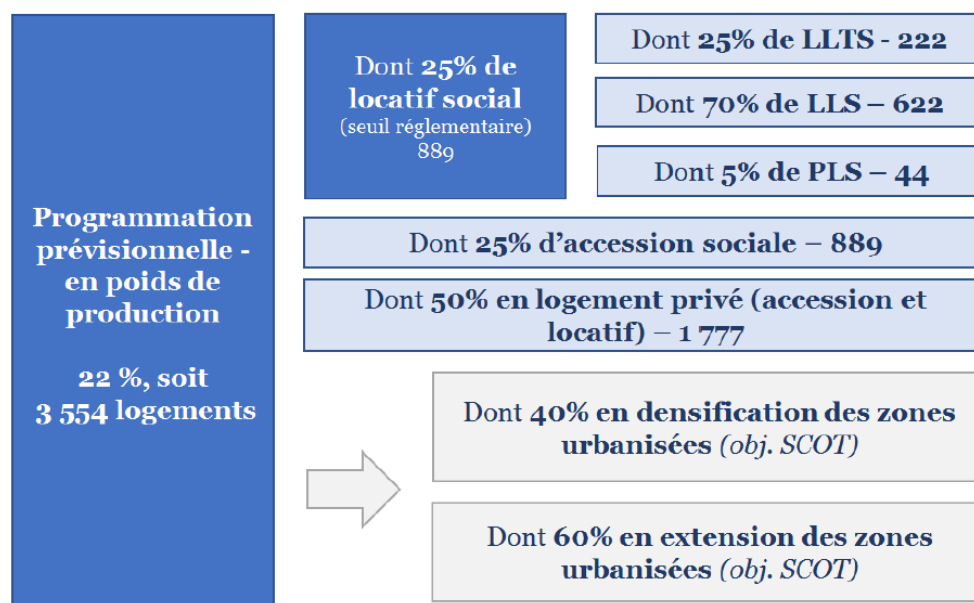
Selon SITADEL entre 2020 et 2022 :

- ✿ 1 358 logements ont été autorisés, soit 38 % de l'objectif global à 6 ans ;
- ✿ 681 logements ont été commencés, soit 19 % de l'objectif global à 6 ans ;
- ✿ Sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur, 9 % des PC³ sont localisés en zone U, ce qui représente :
 - ✿ 27 % des logements ;
 - ✿ 22 % des mètres carrés créés.

D'après le RPLS de 2022, la commune a construit 427 nouveaux logements (soit 48 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux à l'échelle des 6 ans du PLH). Il s'agit exclusivement de LLS, ce qui représente 69 % de l'objectif pour cette catégorie.

2 % du parc concerne l'accession sociale à la propriété grâce au PSLA commercialisé par CAP Accession Guyane, soit 21 logements.

390 constructions spontanées supplémentaires apparaissent entre de 2015 et 2019 selon l'AUDeG.



³ Les PC déposés par Océanic pour les résidences privées concernent 25 logements, soit 1 % des objectifs du PLH.

Projets connus au 25/09/2018					
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020 – 2022
ZAC de Soula	402 ha	2 600 logements dont 1 650 logements sociaux	2019 = 1 732 logements dont 490 LLS 2020 = 4 5 PSLA et LLS		CYCAS 24 LLS – 2019 RUSSELIAS 28 LLS – 2019
OIN de Soula	181 ha	à préciser	2019 – 2025	Projets d'équipements et services prioritaires - Pas de résidentiel hors Sablance	
OIN de Tonate	134 ha pour l'habitat	2 050 logements dont 800 logements sociaux	à partir de 2020		-
OIN Maillard	190 ha pour l'habitat	-	post PLH	Projet prioritairement économique - résidentiel à long terme	-
Frangipaniers – Bourg	3 ha	16 maisons	En cours		-
Saint-Agathe	50 ha	600 logements dont 500 logements sociaux	Réalisés = 330 LLS et PLS en cours = 164 LLS 2019 – 2025 = 100 logements	Portés par la SEMSAMAR	-
Maillard	3 ha	61 PLS	En cours		-
Chou-Ai	10,1 ha	61 PLS et 3 opérations de lots libres	En cours		CHOU AI 61 LLS 2019

1.1.3. Le bilan de la programmation sur Matoury

Selon l'INSEE, sur la commune de Matoury, il y a 865 logements supplémentaires entre 2018 et 2020, soit 24 % de l'objectif à l'échelle des 6 ans du PLH.

Selon SITADEL entre 2020 et 2022 :

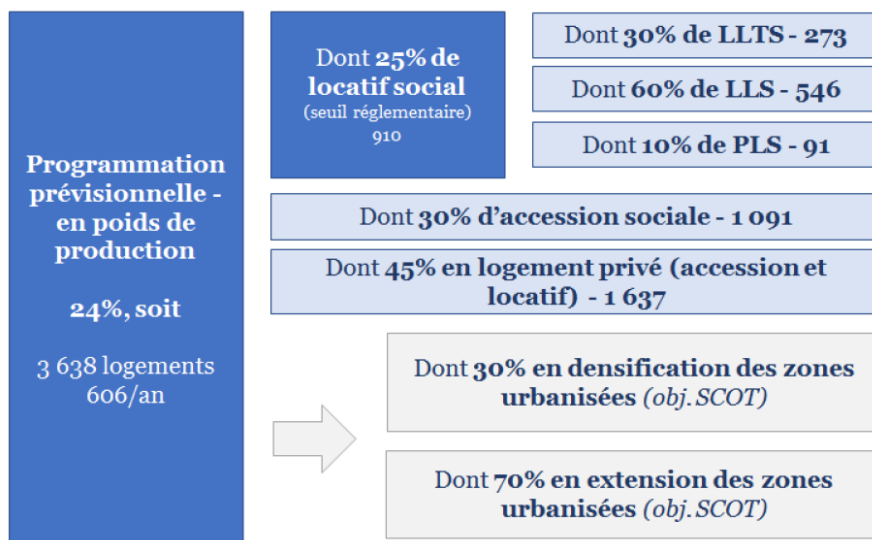
- ✿ 1 010 logements ont été autorisés, soit 28 % de l'objectif ;
- ✿ 613 logements ont été commencés, soit 17 % de l'objectif ;
- ✿ Sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur, 41 % des PC sont localisés en zone U, ce qui représente :
 - ✿ 56 % des logements ;
 - ✿ 54 % des mètres carrés créés.

D'après le RPLS de 2022, 302 nouveaux logements sociaux ont été produits (soit 33 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux à l'échelle des 6 ans du PLH) dont :

- ✿ 263 LLS, soit 48 % de l'objectif ;
- ✿ 39 PLS, soit 43 % de l'objectif.

1 % du parc concerne le PSLA commercialisé par CAP Accession Guyane, soit 6 logements.

Sur la période de 2015 à 2019, il y a 496 constructions spontanées supplémentaires selon l'AUDeG.



Projets connus au 25/09/2018					
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020 – 2022
ZAC Concorde	72 ha	Environ 900 logements	2020 = 173 logements	En partie réalisée	-
ZAC la Chaumière	13 ha	à préciser	-	-	-
ZAC Cotonnière	47 ha	à préciser	-	-	-
ZAC Cogneau Lamirande	93 ha	à préciser	-	-	-
OIN Cogneau Larivot	39 ha pour l'habitat	Environ 850 logements	2019 – 2025	Études EPFAG en cours	-
OIN Balata Est	14 ha pour l'habitat	Environ 300 logements	-	Études EPFAG en cours	-
OIN Lamirande	63 à 72 ha pour l'habitat	Environ 1 350 à 1 500 logements	-	Études EPFAG en cours	-
OIN Sud Bourg	49 ha pour l'habitat	Environ 1 200 logements	-	Études EPFAG en cours	-
OIN Levée Copaya	22 ha pour l'habitat	Environ 500 logements	-	Études EPFAG en cours	-

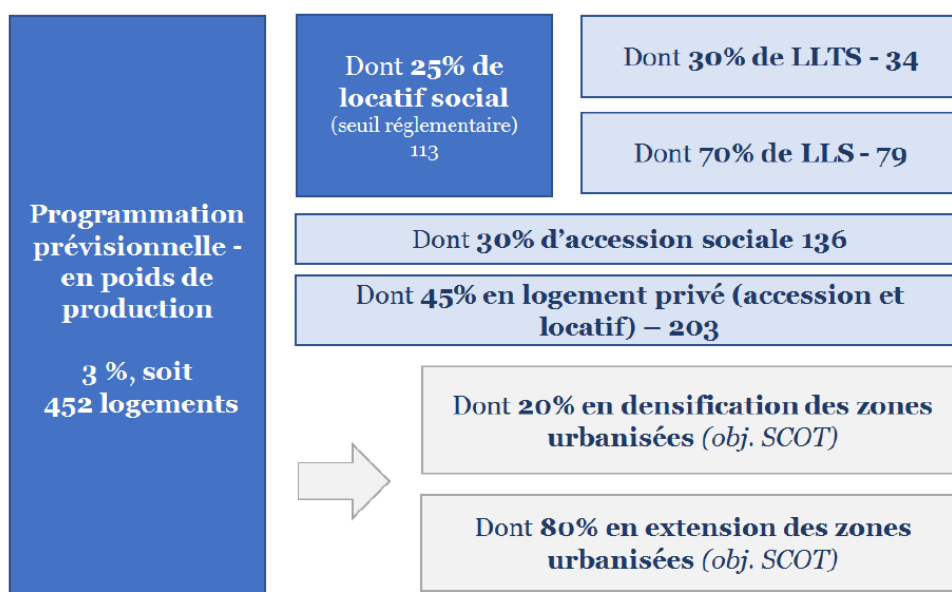
1.1.4. Le bilan de la programmation sur Montsinéry-Tonnégrande

Entre 2018 et 2020, sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande, il y a 73 nouveaux logements selon l'INSEE, soit 16 % de l'objectif à l'échelle des 6 ans du PLH.

D'après SITADEL entre 2020 et 2022 :

- 42 logements ont été autorisés, soit 9 % de l'objectif ;
- 7 logements ont été commencés, soit 2 % de l'objectif ;
- Sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur, 20 % des PC sont localisés en zone U, ce qui représente :
 - 13 % des logements ;
 - 12 % des mètres carrés créés.

Sur la période de 2015 à 2019, il y a 163 constructions spontanées supplémentaires selon l'AUDeG.



Projets connus au 25/09/2018					
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020 – 2022
ZAC du Hameau du Collège	120 ha	Environ 650 logements	-	-	-
OIN Savane	271 ha	Environ 600 à 800 logements	post PLH	Études EPFAG en cours	-
OINE Savane Marivat	532 ha	-	post PLH	Études EPFAG en cours	-
Bourg de Tonnégrande	2,5 ha	18 LLS individuel	2014 – 2019	-	-

Réserves potentiels Fonciers					
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020-2022
Quesnel Ouest	80 ha	80 logements individuels	-	Territoires Ruraux	-
Beausejour Kalani	200 ha	100 logements	-	Habités	-
La Beaume	50 ha	60 logements	-	Programmation à affiner	-
Crique deux flots	100 ha	80 logements	-	Réalisation étalée dans le temps au-delà de 2031	-
Diffus divers (zone U PLU)	9,7 ha	20 logements	-	-	-

1.1.5. Le bilan de la programmation sur Rémire-Montjoly

Selon l'INSEE, sur la commune de Rémire-Montjoly, il y a 715 logements supplémentaires entre 2018 et 2020, soit 24 % de l'objectif à l'échelle des 6 ans du PLH.

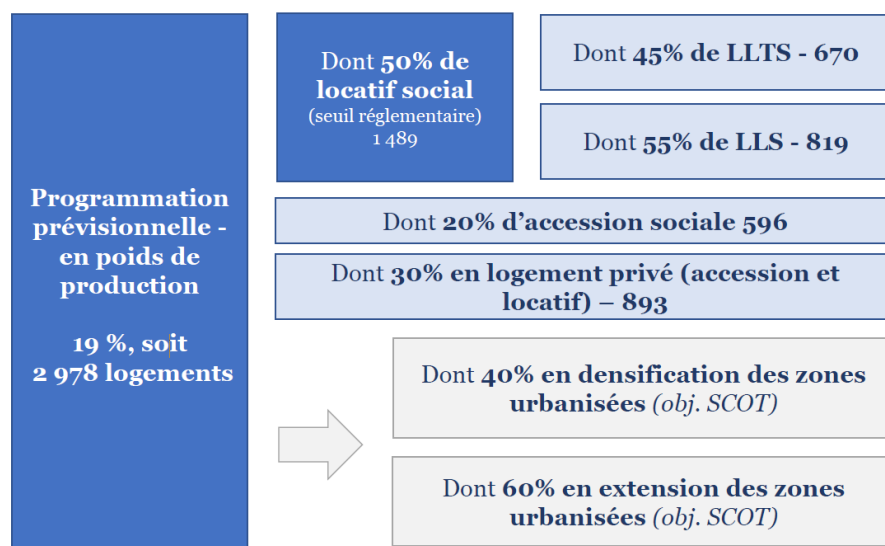
Entre 2020 et 2022 selon SITADEL :

- 🌟 1 507 logements ont été autorisés, soit 52 % ;
- 🌟 326 logements ont été commencés, soit 11 %.

D'après le RPLS de 2022, 97 nouveaux logements sociaux ont été produits, soit 33 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux à l'échelle des 6 ans du PLH. Il s'agit exclusivement de LLS. Cela représente 16 % de l'objectif pour cette catégorie.

D'après SITADEL entre 2020 et 2022 :

- 🌟 42 logements ont été commencés, soit 9 % de l'objectif ;
- 🌟 7 logements ont été autorisés, soit 2 % de l'objectif ;
- 🌟 Sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur, 89 % des PC⁴ sont localisés en zone U, ce qui représente :
 - 🌟 87 % des logements ;
 - 🌟 85 % des mètres carrés créés.



Projets connus au 25/09/2018						
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020-2022	
Ecoquartier de Rémire	74 ha	Environ 1 350 logements dont 850 logements sociaux	2019 – 2025	-	-	
OIN Lindor-Beauregard	115 ha	Environ 2 050 logement	post PLH	Études EPFAG en cours	-	
ZAC Vidal	3,5 ha	Environ 163 LLS	2020	-	-	

Réserves potentiels Fonciers						
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échances	Commentaires	Avancement 2020-2022	
AU route de tarzan	5 ha	Environ 165 logements	2019 – 2025	-	-	
AU Mont sec	5,8 ha	Environ 190 logements	2019 – 2025	-	-	
AU Ouest	7,5 ha	Environ 250 logements	2019 – 2025	-	-	
AU Moulin à vent	41,8 ha	Environ 900 à 1000 logements	2019 – 2025	-	-	
Zone 2AU	72,5 ha	Environ 2000 logements	post pLH	Programmation à long terme	-	

1.1.6. Le bilan de la programmation sur Roura

Selon l'INSEE, la commune de Roura a accueilli 58 nouveaux logements supplémentaires entre 2018 et 2020, soit 25 % de l'objectif à l'échelle des 6 ans du PLH.

Selon SITADEL, entre 2020 et 2022 :

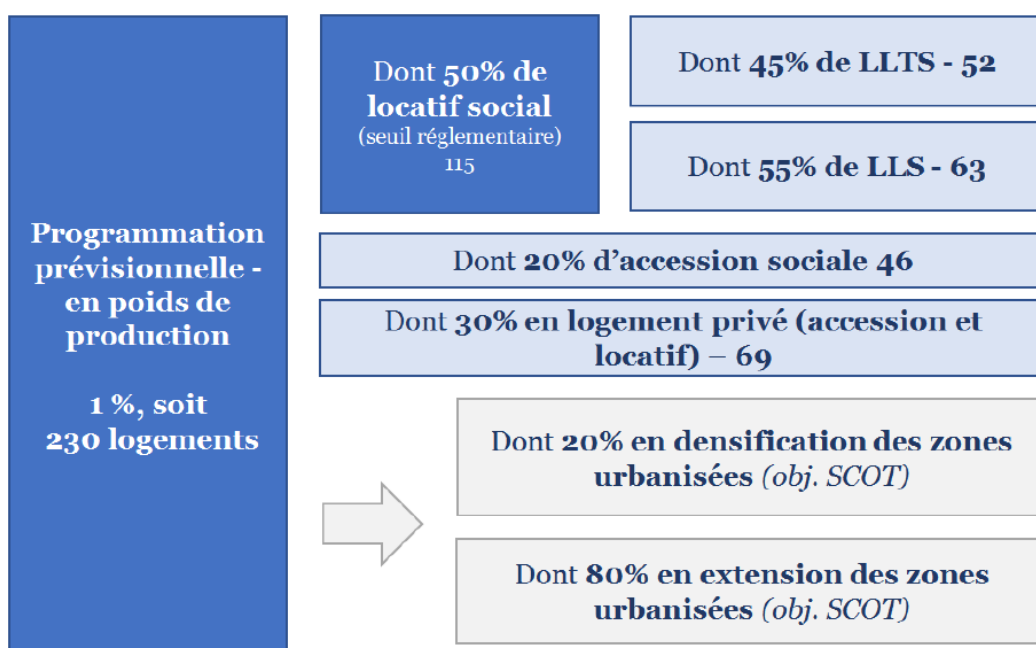
- 🌟 19 logements ont été autorisés, soit 8 % de l'objectif ;
- 🌟 3 logements ont été commencés, soit 1 % de l'objectif ;

⁴ Les PC déposés par Océanic pour les résidences privées concernent 249 logements, soit 20 % des objectifs du PLH.

- ☀ Sur la base des permis qui ont pu être localisés et des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur, 64 % des PC sont localisés en zone U, ce qui représente :
 - ☀ 64 % des logements ;
 - ☀ 62 % des mètres carrés.

Il n'y a pas de nouveaux logements sociaux référencés dans le RPLS de 2022 pour les trois années précédentes.

Sur la période de 2015 à 2019, il y a 42 constructions spontanées supplémentaires à Roura d'après l'AUDeG.



Projets connus au 25/09/2018						
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020-2022	
Bourg Nord	-	Environ 350 logements dont 95 en lotissement communal dont 15 % logements sociaux	-	-	-	
Bourg Howe	-	Environ 350 logement	post PLH	Études EPFAG en cours	-	
Bourg Anxionnaz	-	45 maisons de ville (LLS)	2019 – 2025	Porté par la SEMSAMAR - captage foncier en cours	-	
Cacao	-	50 parcelles	2019 – 2025	porté par une SCI	-	
Réserves potentiels Fonciers						
Localisation	Surface	Programme envisagé	Échéances	Commentaires	Avancement 2020-2022	
Beausejour	5 ha	Environ 165 logements	2019 – 2025	Territoires Ruraux	-	
Maripa	5,8 ha	Environ 190 logements	2019 – 2025	Habités	-	
Crique Margueritte	7,5 ha	Environ 250 logements	2019 – 2025	A affiner dans le cadre de la charte du PNRG	-	
Diffus divers (zones U du PLU)	41,8 ha	Environ 900 à 1000 logements	2019 – 2025	En cours de réflexion	-	

2. L'évolution du parc de logements

2.1.1. La Demande de Logement Social (DLS)

La CACL représente 66 % du parc de logements sociaux guyanais, dont 60 % est situé à Cayenne.

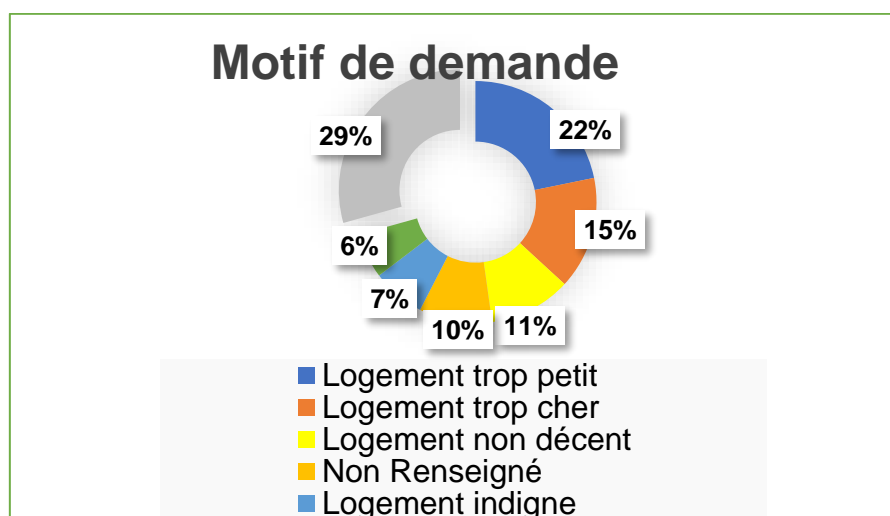
La croissance de logements est portée par les communes de Cayenne et de Macouria.

Concernant la demande de logement social, 24 % des ménages du territoire de la CACL ont en formulé une demande de logement social. Cette demande augmente de 5 % par an depuis 2015 et de 10 % par an depuis 2017.

	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
CACL	5 564	5 243	4 902	5 306	6 890	8 237	7 545	7 978
Cayenne	3 455	3 350	3 114	3 346	4 315	4 975	4 548	
Macouria	652	516	533	522	697	839	748	
Matoury	688	616	577	762	978	1 203	111	
Montsinéry-Tonnégrande	76	40	32	18	36	40	37	
Rémire-Montjoly	669	690	622	638	832	1 132	1 073	
Roura	24	31	24	20	32	48	28	

Parmi eux :

- ✿ 51 % sont des familles monoparentales ;
- ✿ 40 % concernent la commune de Cayenne.



Environ 15 % des demandes de logement social sont satisfaites chaque année, avec un pic en 2018.

	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
CACL	400	805	804	1 224	1 224	1 031	952	1 254
Cayenne	296	332	463	726	662	495	488	579
Macouria	69	134	191	228	295	368	194	237
Matoury	18	22	75	101	185	96	163	222
Montsinéry-Tonnégrande		95		20	20	14	19	13
Rémire-Montjoly	15	222	63	41	59	53	88	202
Roura				8	3	5		1

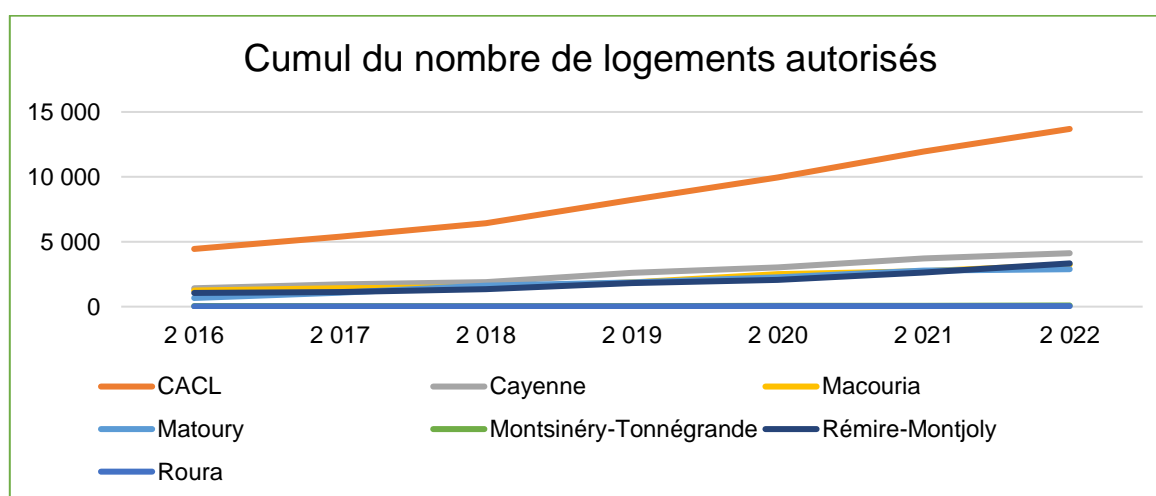
2.1.2. Les logements autorisés

Selon le SITADEL entre 2020 et 2022, sur la base des permis localisés et des zonages des PLU en vigueur :

- 🌟 La part des permis de construire localisés en zone « U » représente 54 % ;
- 🌟 La part des logements en zone « U » représente 75 % ;
- 🌟 La part de mètre carré créée en zone « U » représente 69 %.

En moyenne, 1 819 logements ont été autorisés par an entre 2020 et 2022, soit 71 % de l'objectif annuel de programmation de logements du PLH.

La répartition des logements autorisés est équilibrée entre les communes.



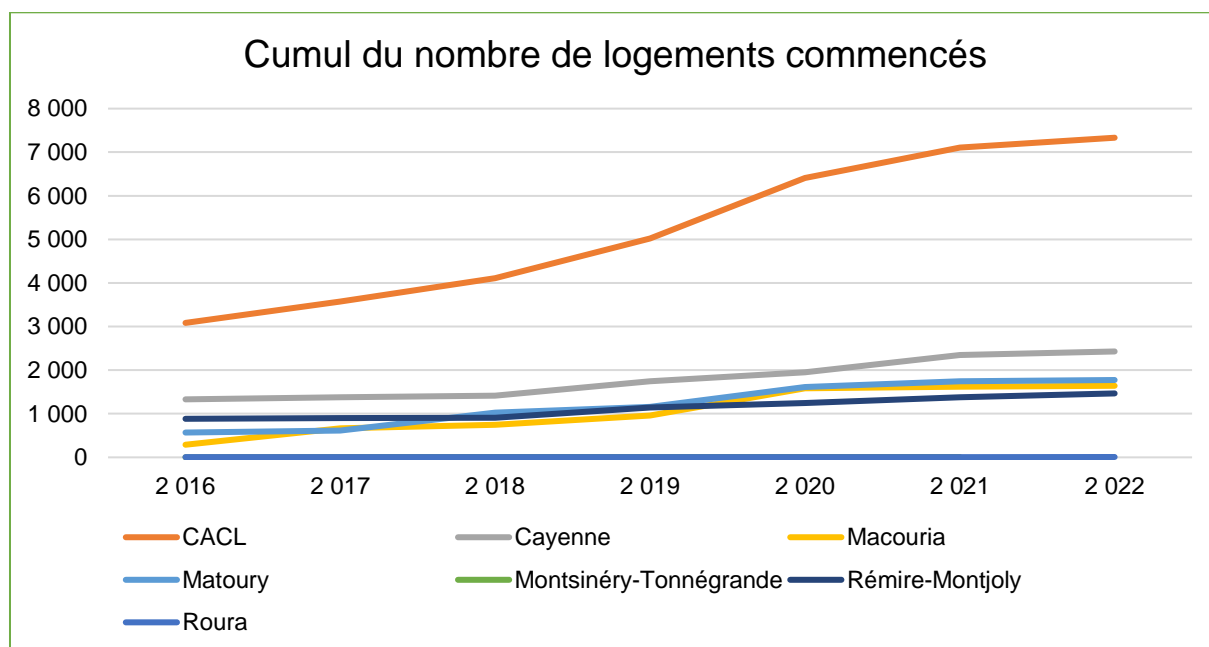
2.1.3. Les logements commencés

En moyenne, 770 logements par an ont été commencés entre 2020 et 2022, soit 30 % de l'objectif de programmation annuel de logements du PLH.

La répartition des logements commencés est elle aussi équilibrée entre les communes.

Plusieurs éléments peuvent expliquer l'écart entre les logements autorisés et ceux commencés :

- ✿ Le glissement de temps entre le moment où une construction obtient son permis de construire et le début des travaux ;
- ✿ Le fait que certains permis n'aboutissent jamais à une construction par :
 - ✿ L'abandon du projet ;
 - ✿ La difficulté à obtenir un suivi des opérations par manque de déclaration des demandeurs une fois le permis obtenu.



2.1.4. Les logements sociaux

Le RPLS pour 2022 fait état de 1 660 logements sociaux nouveaux sur 3 ans, soit 39 % des objectifs du PLH sur les 6 ans de sa mise en œuvre dont :

- ✿ 80 LLTS, soit 6 % de l'objectif ;
- ✿ 1 505 LLS, soit 56 % de l'objectif ;
- ✿ 75 logements en PLS, soit 39 % de l'objectif.

Le PLH prévoit aussi la production annuelle de 713 logements sociaux.

Les bailleurs ont produit environ 455 logements sociaux par an sur la période 2019 – 2022.

La CACL a atteint 64 % de cet objectif annuel.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CACL	10 034	10 541	11 001	11 458	11 957	12 557	12 885	13 321
Cayenne	5 703	5 715	5 771	6 039	6 233	6 642	6 684	6 852
Macouria	1 453	1 757	1 911	1 968	2 137	2 194	2 445	2 505
Matoury	1 727	1 786	1 702	1 782	1 918	2 052	2 095	2 205
Montsinéry-Tonnégrande	80	80	166	166	166	166	166	166
Rémire-Montjoly	976	1 108	1 356	1 408	1 408	1 408	1 400	1 498
Roura	95	95	95	95	95	95	95	95

Les bailleurs programment environ 917 logements sociaux par an, soit 129 % de l'objectif de production de 713 logements sociaux avec un possible rattrapage en cas de réalisation des projets ; bien que les services de l'État fassent part d'autorisations accordées en deçà de ces programmations.

Projet Travaux	2022	2023	2024	2025	TOTAL
CACL	1186	962	1087	435	3670
Cayenne	347	304	330	192	1173
Macouria	205	152	238	160	755
Matoury	469	338	158	31	996
Montsinéry-Tonnégrande	0	0	0	0	0
Rémire-Montjoly	165	168	361	52	746
Roura	0	0	0	0	0

S'agissant de la typologie des logements sociaux :

- ✿ La part des logements de type T1 et T2 est inférieure aux objectifs du PLH et à la demande ;
- ✿ Celle des T5 et plus est inférieure aux objectifs du PLH mais supérieure à la demande de logement sociale ;
- ✿ Celle des T3 et T4 est supérieure aux objectifs du PLH et à la demande.

T1 et T2	T3 et T4	T5 et plus	

% 2019 – 2021	17%	70%	13%	
% du parc total	21%	71%	9 %	
% des demandes	34%	60%	6 %	
% des attributions	23%	67%	10 %	
Objectif PLH "IdC"	35%	40%	25 %	Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury Nord
Objectif PLH "autres"	25%	50%	25 %	Autres territoires

Données RPLS 2022 DGCOPOP et Aatiko 2023 (2021 pour les attributions)

La part de LLTS produite est inférieure au parc existant, à la demande et aux objectifs du PLH.

Cette offre constitue 11 % des logements sociaux de la CACL en 2022 alors que 84 % des demandes de logement social sont en-dessous du plafond du LLTS. Aujourd'hui, ce produit devrait composer 33 % des logements produits par an, soit un objectif de 235 logements par an.

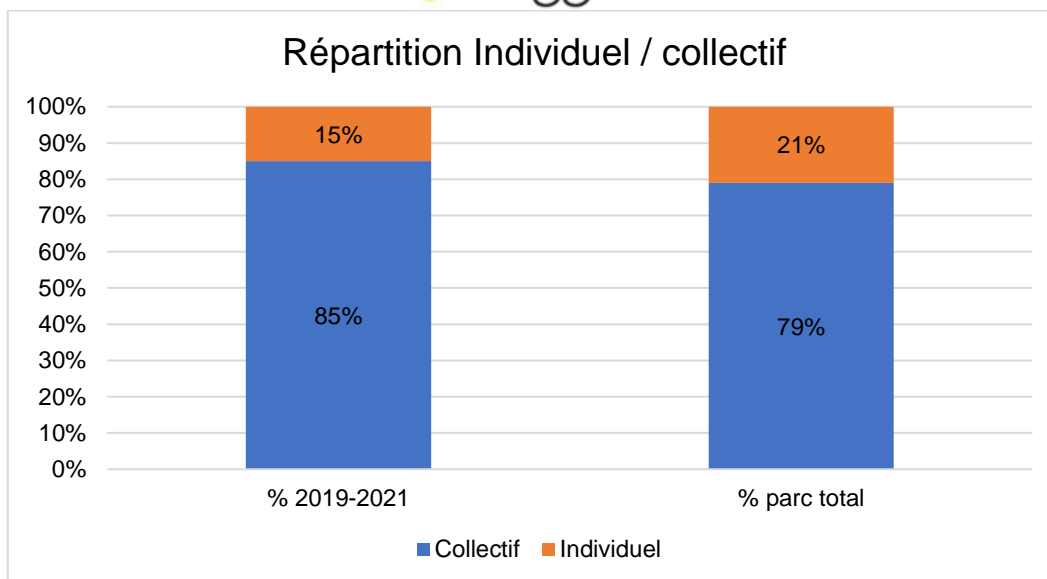
À ce jour, la programmation connue est supérieure à 12 % de la production de la CACL à l'horizon 2025.

En Guyane, le taux de LLTS dans les projets financés passe de 17 % en 2020 à 26 % en 2021 et à 33 % en 2022.

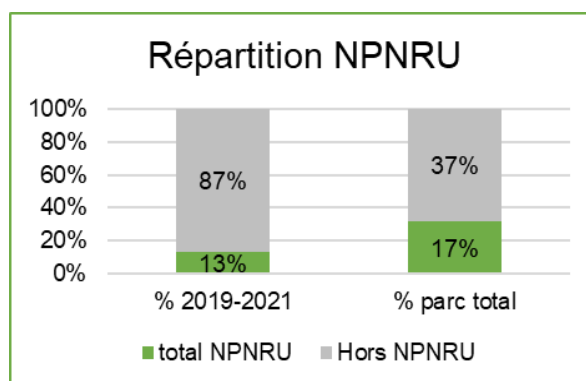
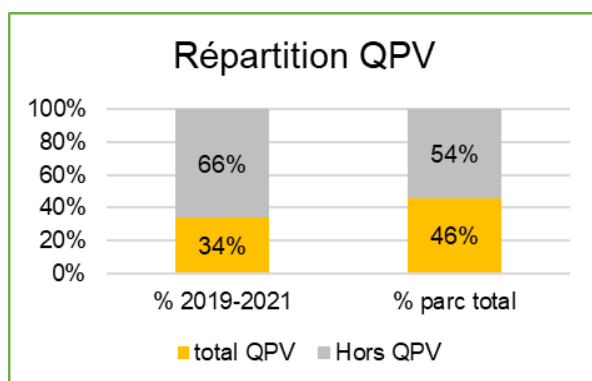
La part de LLS produite est supérieure au parc existant, à la demande et aux objectifs du PLH.

Source : RPLS 2022	LLS	LLTS	PLS	IML	PLI	Autres financements
Nombre de logements	14 972	3 641	271	4 258	23 142	0

La production de logements sociaux est plutôt orientée vers des logements collectifs.



Ces logements sont plutôt localisés hors des « Quartiers Politique de la Ville » (QPV) et des zones de « Nouveau Programme National de Renouveau Urbain » (NPNRU).



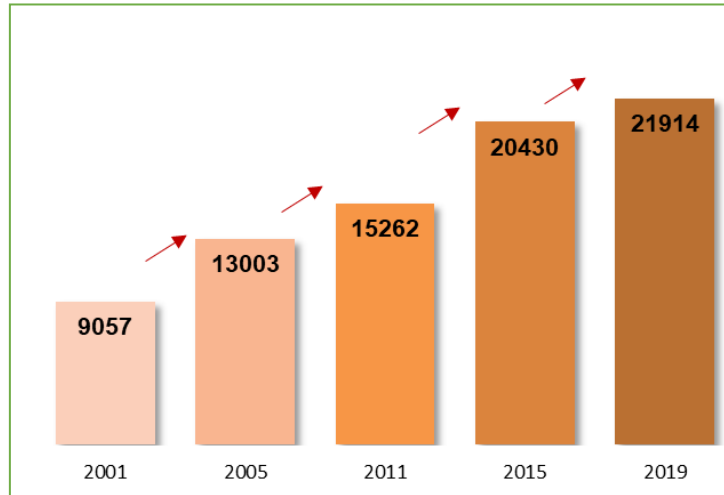
2.1.5. L'accèsion sociale à la propriété

S'agissant de l'accèsion sociale, le territoire enregistre :

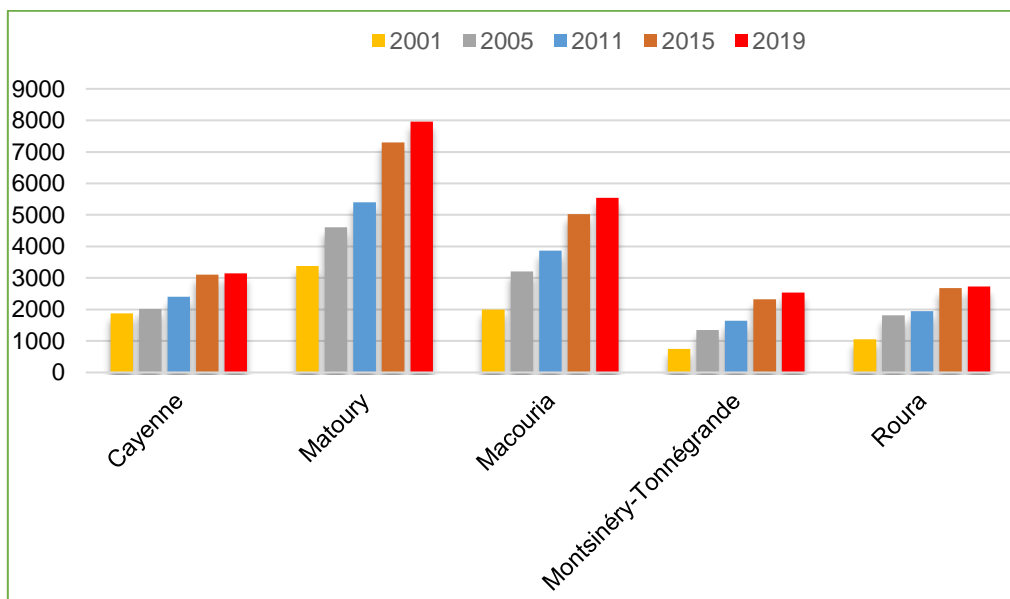
- ✿ 78 logements en PSLA (dont 27 via CAP Accession Guyane et 51 via la Société Immobilière de Kourou : SIMKO) ;
- ✿ 6 Logements Évolutifs Sociaux (LES).

3. L'urbanisation spontanée

Entre 2011 et 2015, l'urbanisation spontanée a augmenté de 7,6 % par an.

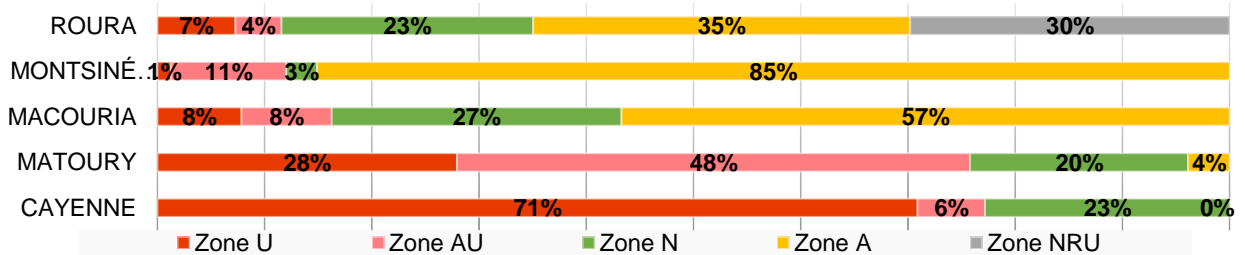


Mais malgré une présence toujours marquée du phénomène, nous constatons une baisse générale de 5,8 % du rythme d'apparition des constructions spontanées entre 2015 et 2019 ; la croissance annuelle passant de + 7,6 % à +1,8 %.



La hausse des constructions spontanées est légèrement plus importante dans les espaces agricoles (+ 2 % par an en moyenne entre 2015 et 2019).

La répartition des constructions spontanées en fonction des zonages des PLU est la suivante :



Elle est très variable et surtout dépendante des caractéristiques et des choix des zonages des communes.

Les objectifs de production de logements dans le cadre du PLH ont ainsi pour but de trouver une alternative au logement illicite car :

- ✿ 27 % des demandeurs sont sans logement ou bénéficient d'un logement temporaire ;
- ✿ 18 % des demandeurs évoquent un logement indigne ou indécents.

Compte-tenu de l'accroissement de l'habitat informel, il convient de maîtriser le développement du territoire et des conditions de vie des habitants, d'autant plus que seuls 36 % des demandeurs de logement social déclarent occuper un emploi stable.

IV. Le suivi des 5 axes du PLH 2020-2025

Dans le PLH, les besoins en logements du territoire ont été estimés à partir de la croissance de la population.

La CACL et l'AUDeG ont réalisé un tableau de bord de suivi et d'évaluation du PLH.

Cette partie a pour objet de décliner les actions entreprises par la CACL pour répondre aux objectifs du PLH et de voir comment la CACL rentre en phase opérationnelle concernant le déploiement des actions du PLH en coordination avec tous les acteurs et partenaires en vue de répondre aux multiples problématiques.

Il est à noter que la politique intercommunale de l'habitat menée par la CACL est orientée vers le public.

1. Actions transversales

Afin d'accueillir les ménages de la CACL et de renforcer le rééquilibrage social et territorial, l'EPCI a adopté son règlement des aides à l'habitat en date du 28 avril 2021 (90/2020/CACL)

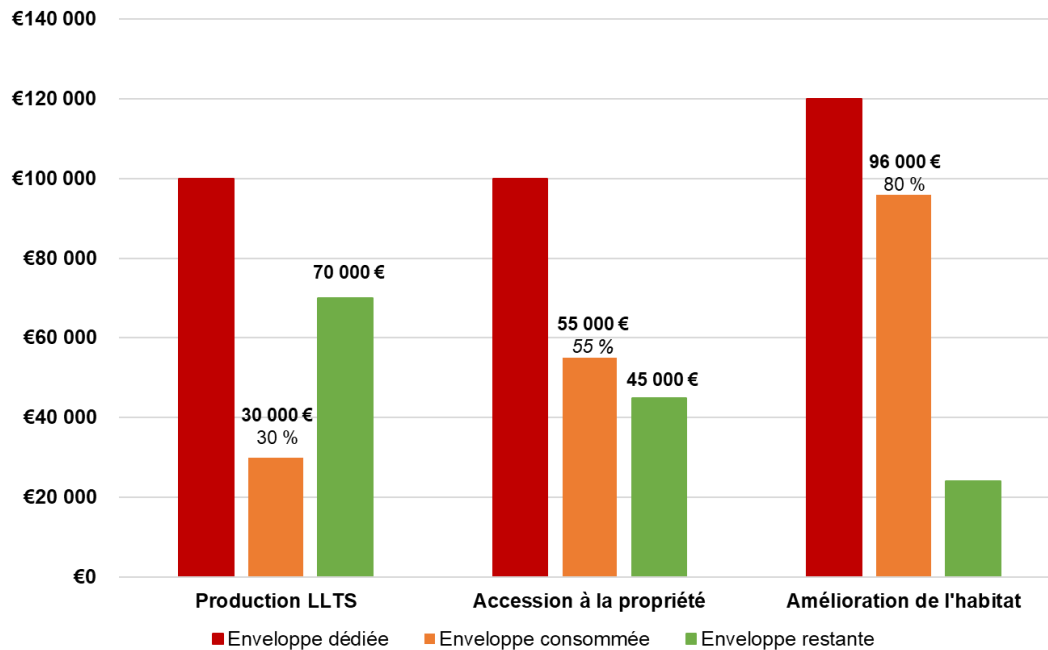
qui comporte cinq dispositifs à destination des bailleurs sociaux, des communes, des opérateurs et des ménages.



Sur ces enveloppes disponibles, la CACL a été sollicitée pour trois d'entre elles :

- 🌟 La construction de LLTS ;
- 🌟 L'accèsion à la propriété ;
- 🌟 L'amélioration de l'habitat.

Consommation des enveloppes au 31/12/2022

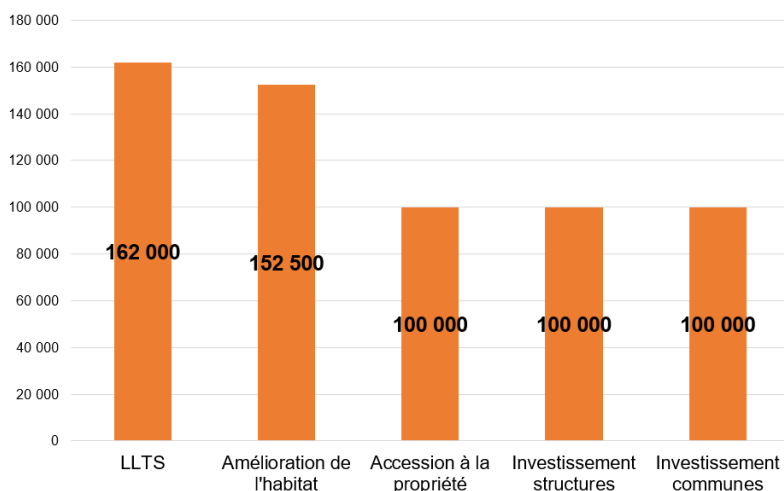


Nous constatons que les enveloppes n'ont pas été utilisées en totalité pour diverses raisons :

- ⦿ Le règlement des aides a été lancé fin 2021. Il n'est pas encore bien identifié du public. Des passages radios ont été réalisés et des participations à des événements (semaine de l'accèsion, journées logement, salon de l'habitat...) pour pallier ce manque d'information ;
- ⦿ Les ménages rencontrent des difficultés à compléter leur dossier ;
- ⦿ Le délai de livraison des permis de construire ou de garantie d'emprunt à destination des bailleurs sociaux rallongent la durée de traitement pour les demandes de LLTS ;
- ⦿ Le versement de l'octroi des subventions s'effectue en deux fois (l'avance au démarrage du chantier et le solde à la réception de ce dernier). Ce délai (qui est de 4 ans parfois) impacte la consommation de l'enveloppe ;
- ⦿ Le délai de traitement des aides de l'État pour l'amélioration de l'habitat retarde le versement des subventions.

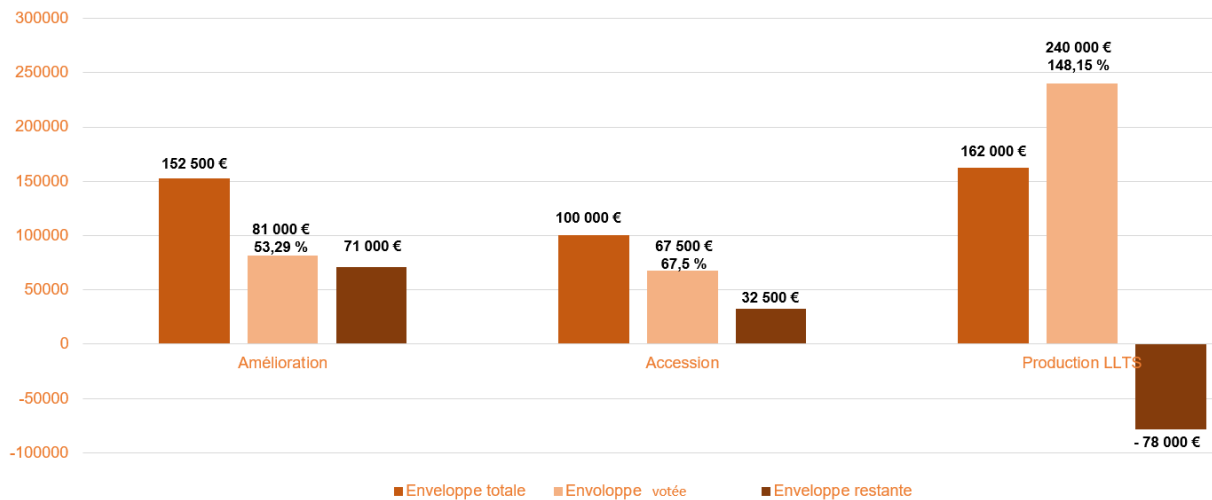
Pour 2023, l'enveloppe relatives aux à l'habitat de la CACL s'élève à 614 500 € et comprend :

- ⦿ Les subventions accordées en 2022 qui ne sont pas encore soldées ;
- ⦿ Les subventions à accorder en 2023.



Au second semestre de l'année 2023, l'utilisation de l'enveloppe des aides à l'habitat est la suivante :

Consommation enveloppe aides à l'habitat 2nd semestre 2023



La CACL a beaucoup été sollicitée par les bailleurs sociaux concernant le financement du LLTS.

Cela s'explique par le fait que les programmes de construction de logements sociaux doivent comporter au moins 30 % de LLTS.

Concernant l'aide à l'accession à la propriété, elle est davantage sollicitée en 2023 par rapport à l'année 2022 grâce aux campagnes de communication menées par la CACL.

Des projets sont en cours pour l'ingénierie aux communes et le logement spécifique.

2. Renforcer le partenariat existant et affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat

2.1.1. La convention CACL – ADIL

L'Agence d'Information sur le Logement (ADIL) a été créée en Guyane en mars 2013 afin d'apporter des conseils personnalisés et gratuits dans les domaines juridiques et fiscaux en matière de logement, d'habitat et d'urbanisme en direction du public, des acteurs du logement et des professionnels.

L'ADIL est :

- ✿ Agréée par l'Agence National pour l'Information sur le Logement (ANIL) ;
- ✿ Conventionnée par le ministère en charge du logement.

La CACL et l'ADIL collaborent depuis 2018.

Aujourd'hui, la convention est basée sur quatre grands axes en vue de répondre à la politique de mixité sociale et de la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) :

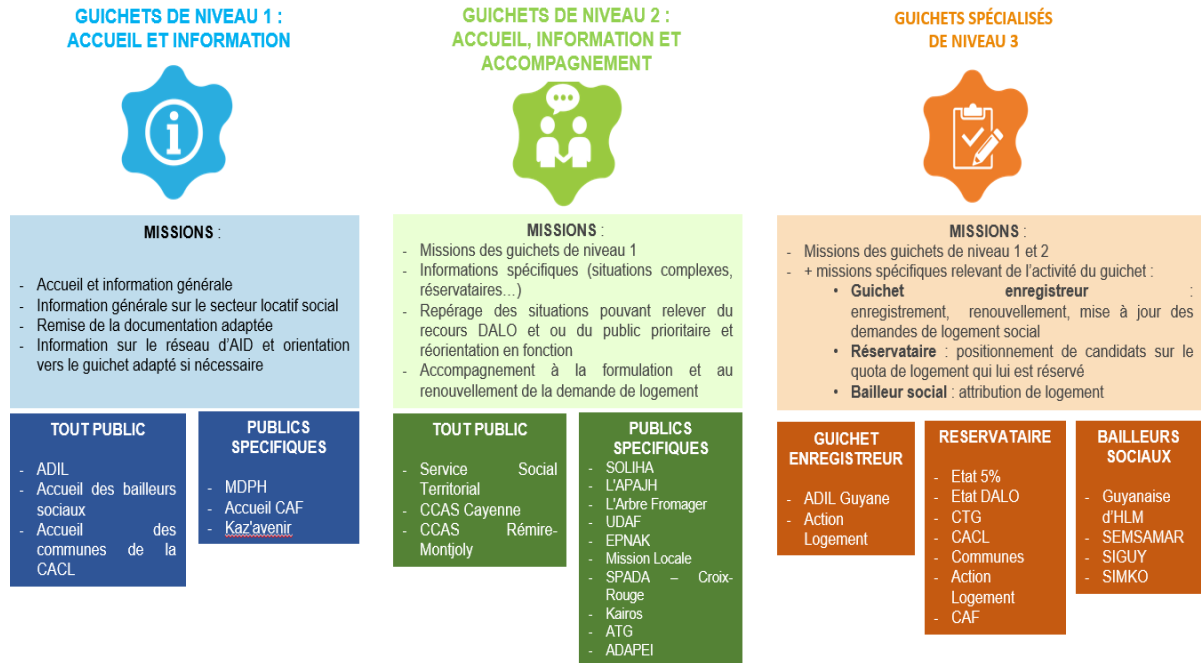
Objectifs	Actions
<p>Poursuivre la mission générale d'information de l'ADIL et d'enregistrement de la demande de logement social des ménages du territoire de la CACL sur le Système National d'Enregistrement (SNE)</p>	<p>Développer les points d'informations sur le territoire de la CACL sur les communes non couvertes</p>
	<p>Assurer le fonctionnement de l'agence en vue d'assurer un conseil objectif et personnalisé sur toutes les questions de logement et d'urbanisme en direction du public, des acteurs du logement et des professionnels</p>
	<p>Communiquer sur l'offre disponible dont celle proposée par Action Logement aux salariés</p>
<p>Copiloter le réseau d'Accueil et d'Information des Demandeurs (AID) avec la CACL</p>	<p>Permettre la gestion du réseau d'accueil : la CACL et l'ADIL s'engagent à veiller au bon fonctionnement du réseau en communiquant régulièrement avec l'ensemble des lieux d'accueil et d'assurer le règlement d'éventuels blocages et ou difficultés. L'ADIL appuie notamment la CACL pour la mise en place d'une charte de bonnes pratiques de saisie et d'accueil</p>
	<p>Coanimer le réseau d'accueil : organisation de rencontres, d'échanges et de sessions d'information avec l'ensemble des lieux d'accueil et pour former les agents à de nouvelles pratiques / l'utilisation de nouveaux outils, diffusion d'éléments de langage à tous les lieux d'accueil et information sur la gestion générale de la demande de logement social (modification des documents CERFA, modification des éléments composant le dossier unique, nouvelles fonctionnalités du SNE...)</p>
	<p>Contribuer à l'harmonisation de l'information délivrée aux partenaires : cette harmonisation pourra se faire via l'élaboration et la diffusion de plaquettes d'informations, la tenue de formations...</p>
	<p>Participer à renforcer l'observatoire de l'habitat afin de consolider la connaissance de l'occupation du parc et des dynamiques de peuplement de la CACL</p>
	<p>Faire remonter les données du SNE nécessaires à la réalisation de bilans d'attribution à l'échelle intercommunale</p>

	Mettre en place des séances de formation des acteurs locaux (sur proposition des techniciens des communes, du bloc communal ou sur proposition de l'ADIL)
Contribuer à la fiabilisation des données du SNE et à son appropriation	Renforcer la généralisation de l'accès au SNE et garantir son bon usage grâce à la formation des agents en charge de gestion des attributions au sein des réservataires de logements
	Communiquer aux lieux l'accueil les modifications apportées au SNE
	Contribuer à la création de guide d'utilisation didactique et pédagogique pour garantir la réponse aux éventuelles difficultés sur le long terme et des pratiques unifiées entre tous les agents (en lien avec le GIP SNE)
Concevoir et piloter la mise en œuvre avec la CACL d'actions : d'informations, de sensibilisation et d'accès au droit	Élaborer des outils de vulgarisation ou de communication : notes, infographies, enquêtes...
	Mettre en place des actions à destination des publics en difficulté (ateliers, sessions d'information), en lien avec les bailleurs sociaux et les communes volontaires
	Accompagner les acteurs locaux et intervenir lors de sessions de formations et d'ateliers d'informations liés aux projets de la CACL (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Macouria) et des communes (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), OPAH de Renouvellement Urbain (RU), Action cœur de ville...)
	Mettre en place des actions de sensibilisation des ménages notamment ceux logés dans zones d'habitat informel et ou indigne ne réalisant pas de demande de logement social
	Contribuer à la mise en réseau des acteurs sur certaines thématiques (logement et santé mentale par le biais de la participation de l'ADIL au Conseil Intercommunal de Santé Mentale : CISM via les Comités de Pilotage (COFIL), Comités Techniques (COTECH)...))
	Mettre en place une veille, des observations et des analyses techniques liées au marché régional et local de l'habitat et aux évolutions législatives en cours ou à venir en matière d'habitat

Parmi les travaux initiés avec l'ADIL, il y a :

- ✿ La structuration du réseau d'Accueil et d'Information du Demandeur (AID) de logement social : il s'agit d'une obligation pour tous les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un PLH qui les oblige à se doter d'un service d'accueil

de demande de logement social dans le cadre du PPGDID depuis la loi ALUR. L'objectif de ce réseau est de mettre à la fois à disposition des acteurs et des usagers de la documentation. Ainsi, la CACL a mis en place trois niveaux de guichet de prise en charge pour la structuration du réseau AID :



Les outils du réseau AID à destination des professionnels :



Les outils du réseau AID à destination des demandeurs :

Le guide du demandeur



Descriptif : document présentant le secteur locatif social, le parcours d'accès à un logement social et le réseau d'AID

Les brochures du demandeur



Descriptif : synthétise le parcours d'accès à un logement social et la formulation de la demande de logement social

Tutoriel des bonnes pratiques pour la saisie de la demande de logement social en ligne



Descriptif : les étapes pas à pas pour de la création du compte à la validation de la demande de logement social en ligne

Une convention :

- ✿ Formalise le pilotage CACL – ADIL concernant la bonne mise en œuvre de ce réseau ;
- ✿ Inventorie les moyens de mise en œuvre du projet ;
- ✿ Formalise la structuration du réseau AID ;
- ✿ Formule les engagements communs et spécifiques des acteurs ;
- ✿ Définit les indicateurs d'évaluation et de suivi de l'activité du réseau.

Ces documents seront communiqués dès janvier 2024 au grand public.

L'ADIL a aussi participé aux travaux sur la cotation de la demande de logement social.

Par ailleurs, la convention CACL – ADIL est amenée à évoluer prochainement compte tenu de la montée en compétences de la CACL sur la thématique de l'habitat (mise en place de la cotation de la demande de logement social...).

2.1.2. La convention CACL – AUDeG

L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG) appuie plusieurs services de la CACL sur ses différentes compétences transversales (aménagement, attractivité, développement économique, énergie, environnement, habitat, hydraulique, mobilité et planification).

Observatoire de l'habitat	Actualisation de l'atlas du parc social Renforcement de l'observatoire, notamment de sa dimension sociale Appuyer l'évaluation des impacts de la convention intercommunale d'attribution et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) Animation de l'observatoire de l'habitat et renforcement de sa dimension sociale Déploiement de l'observation des loyers privés via un tableau de bord adapté à la Guyane – nouvelle action 2022
Référentiel quartier	Finalisation et mise en œuvre du référentiel des quartiers à partir des travaux déjà menés sur l'indicateur d'attractivité du parc social du territoire – nouvelle action 2022
Suivi du PLH	Accompagnement au suivi et évaluation du PLH
Urbanisation spontanée	Actualisation des données et analyse (voire approfondissement sur la base de nouveaux indicateurs) selon disponibilité des référentiels géographiques Identification d'une boîte à outils d'intervention sur les secteurs concernés
Habitat indigne	Appui et suivi de l'élaboration du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) Appui technique dans la phase pré-opérationnelle des opérations de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) Proposer des réponses aux besoins d'accès aux données, études liées à l'habitat indigne, assistance aux démarches en cours
SCoT	Assistance à la finalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vue de son approbation Préfiguration et lancement des travaux de suivi et d'évaluation Assistance à l'animation du SCoT et à son approbation par les communes et partenaires En lien avec l'évaluation et l'animation du SCoT : appui au renforcement des données sur les trames vertes et bleues et notamment participer aux réflexions pour l'élaboration d'un Atlas de la Biodiversité Intercommunale (ABI) – nouvelle action 2022
Mobilité	Accompagnement de la CACL dans la finalisation du Plan de Déplacement Urbain (PDU) Participation au comité technique du PDU, accompagnement de la CACL dans la finalisation de son PDU
Foncier	Assistance dans l'élaboration de la stratégie foncière de la CACL – nouvelle action 2022 Actualisation de l'Atlas de la propriété foncière – nouvelle action 2022

Au niveau de l'habitat, l'AUDeG a accompagné la CACL sur différentes missions :

- ✿ Élaboration et finalisation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé en juin 2022 ;
- ✿ Renforcement de l'observatoire de l'habitat, notamment le volet social de l'observatoire ;
- ✿ Création d'un référentiel des quartiers visant à donner des éléments sur l'attractivité du parc et la précarité des ménages à travers une cotation en vue de mettre à disposition des bailleurs sociaux un outil d'aide à la décision au sein des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ;
- ✿ Actions sur le foncier : données cadastrales, propriétés foncières...

2.1.3. La convention CACL – Action Logement

La CACL a été retenue pour sa candidature au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) Outre-mer porté par Action Logement afin de soutenir les innovations dans les Outre-mer.

Ainsi, la CACL obtient un financement de 118 000 €.

Ce financement permettra ainsi à la CACL de proposer une plateforme de l'habitat pour :

- ✿ Garantir le droit à l'information des populations ;
- ✿ Harmoniser l'information délivrée aux usagers et aux professionnels ;
- ✿ Permettre une mise à jour en temps réel des informations liées à l'habitat et ses acteurs ;
- ✿ Favoriser le travail partenarial entre acteurs, notamment pour l'accompagnement des publics fragiles ;
- ✿ Mieux référencer les lieux d'accueil et d'information des demandeurs de logement.

Cette plateforme sera disponible sous différents supports :

- ✿ Une plateforme web site internet permettant également aux usagers un accès aux sites des partenaires ;
- ✿ Une application mobile dédiée ;
- ✿ Des bornes numériques.

Les fonctionnalités seront les suivantes :

Professionnels	Usagers
Accès intranet	Simulateurs des aides à l'habitat
Foire Aux Question (FAQ)	Informations sur l'habitat (rubriques, FAQ...)
Annuaire des acteurs	Carte interactive des lieux du réseau AID
Diffusion d'actualités	

Cette plateforme réunira toutes les informations sur :

- ✿ Le logement ;
- ✿ Le logement social ;
- ✿ Le logement accompagné ;
- ✿ L'hébergement.

Elle sera aussi une continuité du réseau AID dont la convention a été signée lors de la Conférence Intercommunale de l'Habitat (CIH) du jeudi 15 juin 2023.

Cette plateforme est actuellement en cours d'élaboration en lien avec :

- ✿ La Direction de l'innovation Numérique et des Systèmes d'Information (DINSI) de la CACL qui s'occupe de lancer le marché sur le volet informatique ;
- ✿ La cellule « Habitat » pour l'élaboration et les fonctionnalités.

2.1.4. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

La CACL a signé en juin 2022 la convention pour l'OPAH de Macouria concernant la réhabilitation de deux villages amérindiens : Kamuyeneh et Yapara.

Il s'agit de la première OPAH du territoire et sur la Guyane en général.

Un marché a été lancé pour lequel la CACL est maître d'œuvre sur l'habitat.

Ainsi, 22 permanences se sont tenues depuis janvier 2022 avec 152 ménages accueillis pour un accompagnement social et technique pour le montage de leur projet d'amélioration de l'habitat (soit 54 ménages qui pourront bénéficier de l'aide à l'amélioration de l'habitat) ou de démolition / reconstruction (soit 66 ménages qui pourront bénéficier de l'aide à l'accession à la propriété et de l'aide de l'État pour le Logement Évolutif Social : LES) par une extension du village.

La CACL a déjà validé des subventions à destination de ces ménages.

L'EPCI envisage de mettre en place un comité d'instruction commun aux autres organismes financeurs (CACL / CTG / DGTM) afin d'harmoniser les pratiques et de traiter les dossiers dans les mêmes délais ; l'objectif étant de ne pas mettre en difficultés les ménages et les entreprises qui accompagnent ces derniers sur la mise en œuvre des travaux (les entreprises concernées sont des petites entreprises).

Une OPAH est aussi prévue sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande.

2.1.5. Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la CACL 2023 – 2029

En juin 2023, la CACL a adopté son PILHI grâce à la mobilisation des partenaires territoriaux.

Il s'agit d'un document de planification pour la période 2023 – 2029 qui est dédié à la résorption de l'habitat indigne et qui définit un plan d'actions sur l'ensemble du territoire. Pour cela, 22 secteurs ont été priorisés après des visites de sites, soit 22 fiches actions sectorielles :

	Diagnostic territorial	Nb de log. (chiffre de juin 2022)	Type d'action	Préfigurations de projets					
				Secteurs PRIORISÉS PILHI	Protocole d'accord	Priorité calendaire par commune	Outils Opérationnels préconisés		
CAYENNE	1 Ilet Malouin	158	Opé	1	MOUS Relog	OPAH			
	2 Mango Brutus	335	Opé	4			RHS/RHI		
	3 Capulo	33	Opé	3	MOUS Relog				
	4 Cité zénon	23	Opé	2	MOUS Relog				
	5 Ploermel/terrasse de raban	< 600	FA	5					FA
MATOURY	1 Pélican/Cogneau Rhumerie	95	Opé	3				RHS/RHI	
	2 Palikur	43	Opé	1		OPAH			
	3 Cogneau Maya	153	Opé	2		OPAH			
	4 Ferme marina	78	Opé	4		OPAH			
REMIRE MONTJOLY	1 Bambou//Baduel	<500	FA	4					FA
	2 Extension Arc en ciel	16	Opé	1	MOUS Relog				
	3 Arc en ciel	160	Opé	3		OPAH			
	4 Pointe mahury	10	Opé	2	MOUS Relog				
	5 Mous de dégrad / terminé	48	Opé	0	MOUS Relog				
MACOURIA	1 Kamuyeneh - OPAH en cours	86	Opé	1		OPAH			
	2 Yapara - OPAH en cours	13	Opé						
	2 Sablance (sous secteur NO)	<750	Opé + FA	2	MOUS Relog				FA
ROURA	1 Crique Howe	12	Opé	1				RHS/RHI	
	2 Favard	32	Opé	2		OPAH			
Montsinéry-Tonnégrande	1 brg Tonnégrande	45	Opé	2		OPAH / ORT			
	2 Brg Montsinéry	60	Opé	1		OPAH / ORT			
	3 Quesnel EST	>100	FA	3					FA
TOTAL	TOTAL	1400	4 FA	7	9	3	4		

Un plan d'actions stratégiques cadre les opérations sur les secteurs identifiés a été élaboré.

Différents dispositifs ont été fléchés sur ces secteurs (application de la charte intercommunale de relogement, Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale : MOUS...).

Cependant, avant de lancer chaque opération sur les secteurs, une étude pré-opérationnelle sera faite pour sanctuariser, confirmer ou non la préfiguration de l'outil à déployer.

De plus, chaque opération fera l'objet d'une convention propre avec une maquette financière définie.

Par ailleurs, des fiches actions transversales touchant à tous les sujets qui vont revenir sur plusieurs secteurs ont aussi été établies :

- ✿ Adaptabilité des moyens et des outils spécifiques du territoire (Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : PDLHI...);
- ✿ Question foncière...

Concernant ces 22 secteurs :

- ✿ La MOUS de Dégrad-des-Cannes à Rémire-Montjoly est terminée ;
- ✿ L'OPAH de Macouria est actuellement en cours ;
- ✿ L'extension de la cité « Arc-en-Ciel » à Rémire-Montjoly va prochainement démarrer. La MOUS fléchée sur ce secteur sera internalisée à la CACL ;
- ✿ Une étude menée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) a été lancée à Favard à Roura, pour :
 - ✿ Actualiser la connaissance du village ;
 - ✿ Apporter un outil de compréhension du village ;
 - ✿ Proposer des orientations générales pour un projet de développement cohérent à l'échelle du village ;
 - ✿ Apporter la connaissance et la compréhension des modes d'habiter ;
 - ✿ Présenter des recommandations destinées à favoriser une architecture et un cadre de vie de qualité ;
 - ✿ Proposer des orientations préalables d'aide à la définition d'outils de planification urbaine adaptés.

Il est à noter que le PILHI de la CACL est le premier PILHI de Guyane et aussi l'un des premiers dans les territoires d'Outre-mer.

Afin de mieux le déployer, la CACL prévoit la création d'une Société Publique Locale (SPL) dédiée à la résorption de l'habitat indigne sur le territoire et suivre les opérations d'ici fin 2023.

Cette SPL créera des emplois sur le territoire avec l'appui financier des services de l'État.

2.2. Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiés

2.2.1. L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordable 2023 – 2025 »

Cet AMI a été lancé par un groupement d'acteurs nationaux :

- ✿ L'association des Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) ;
- ✿ La Banque des territoires ;
- ✿ Les COOP' HLM ;
- ✿ Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) ;
- ✿ Le Gouvernement ;
- ✿ L'Institut Des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL) Recherche ;
- ✿ L'Institut pour la recherche ;

- ✿ Le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;
- ✿ Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) ;
- ✿ Office Public de l'Habitat (OPH) la Fédération ;
- ✿ L'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

Les objectifs de l'AMI « Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordable⁵ 2023 – 2025 » sont de :

- ✿ Produire des connaissances et de l'expertise sur l'économie du foncier et du logement abordables en France (y compris dans les Outre-mer) ;
- ✿ Renforcer une vision à long terme pour l'accès au foncier des organismes d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) et le logement des populations modestes.

La CACL a candidaté à cet AMI en février 2022.

Il s'agissait d'une candidature transversale en lien avec tous les acteurs du foncier qui participent à l'aménagement du territoire :

- ✿ L'État ;
- ✿ L'EPFA ;
- ✿ La CTG ;
- ✿ Les communes ;
- ✿ L'AUDeG ;
- ✿ L'Université de Guyane et l'Institut de Recherche et de Développement (IRD) pour les acteurs de la recherche.

L'objectif de cette démarche était de collecter les différents enjeux sur les questions de l'aménagement, du foncier et du logement pour axer la candidature de la CACL autour de ces enjeux.

Cette candidature :

- ✿ Répond à la cinquième fiche action du PLH qui vise à proposer une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec un développement maîtrisé du territoire ;
- ✿ Fait apparaître la loi climat et résilience 2023 qui appelle au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) visant à réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels d'ici 2030. Cette candidature a aussi pour objet de réfléchir :
 - ✿ À la façon d'appliquer cette loi sur le territoire de la CACL car cela induit une augmentation du coût du foncier (vu qu'il ne sera plus possible de s'étaler) et du logement ; l'enjeu étant de garantir aux personnes qui ont peu de moyens qu'elles pourront acheter ou se loger ;
 - ✿ Aux données sur lesquelles s'appuyer ;
 - ✿ À l'évaluation de la carence des données actuelles ;
 - ✿ À la production de données sur le territoire de la CACL qui est un territoire discontinu et hétéroclite.

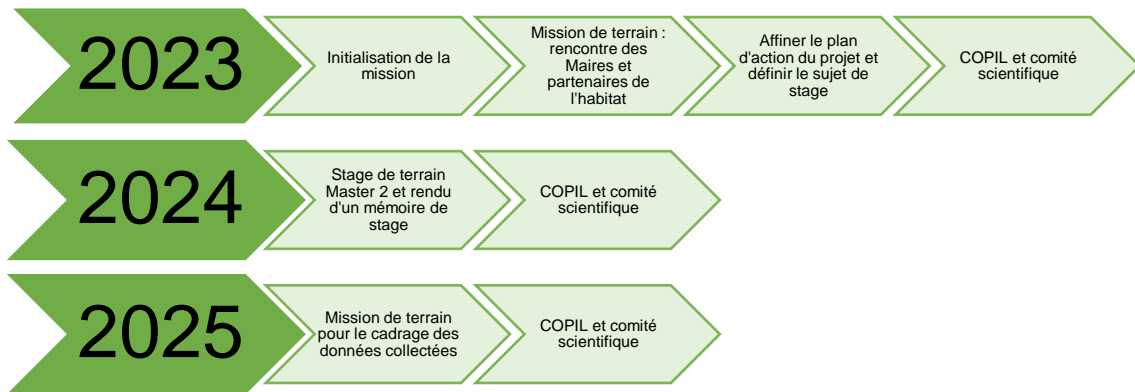
⁵ Le logement abordable doit permettre à toutes les classes sociales d'accéder à un logement, que ce soit en location ou en accession à la propriété.

La CACL a été retenue (ainsi que 6 autres intercommunalités avec des groupes de recherches affiliés) par le groupement de l'Unité Mixte des Instituts Français de Recherche à l'Étranger (UMIFRE) 19 qui est un groupement de chercheurs entre le Japon, l'Occitanie et la Suisse.

Ce groupement a monté un projet de recherche sur le logement en choc de densification pour un nouvel aménagement des territoires résidentiels face aux enjeux de sobriété foncière et de justice spatiale.

La notion de justice spatiale fait ressortir la question du logement et du foncier abordables pour les personnes les plus fragiles et les plus vulnérables dans un contexte d'arrêt d'artificialisation des sols.

La mission va de 2023 à 2025, avec un plan d'actions bien précis, notamment un projet de stage au sein de la CACL dont les coûts seront pris en charge par les financements de l'AMI :



Il s'agira :

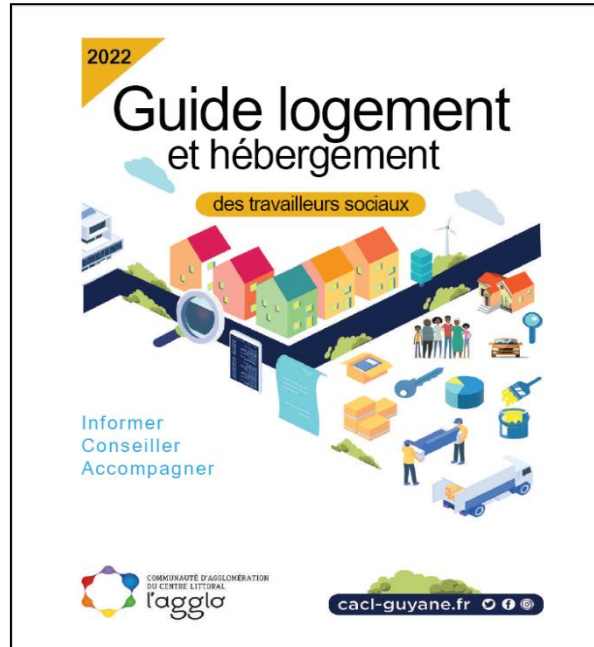
- ✿ D'ajuster au mieux les objectifs de sobriété foncière et de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) dans la perspective du déploiement du ZAN d'ici à 2031 ;
- ✿ De rendre les politiques anticipatoires du ZAN territorialement justes en plus d'en assurer l'opérationnalité et la pleine efficacité ;
- ✿ D'alimenter les discussions concernant la loi relative au ZAN en traduisant la volonté du territoire avec des preuves scientifiques, avec notamment une application spécifique au territoire.

2.2.2. Le « Guide logement et hébergement des travailleurs sociaux »

La CACL a élaboré en 2022 son « Guide logement et hébergement » à destination des travailleurs sociaux pour référencer les procédures et les dispositifs liés à l'accès et au maintien dans le logement et à l'accès à l'hébergement.

Cet outil comporte toutes les informations nécessaires concernant :

- ✿ Le logement social ;
- ✿ Le logement accompagné ;
- ✿ L'hébergement ;
- ✿ Les aides à l'accès et au maintien dans le logement pour les personnes les plus vulnérables.



Les objectifs sont :

- ✿ D'améliorer la lisibilité et la coordination des dispositifs d'accompagnement des ménages ;
- ✿ De rendre plus lisible les procédures liées au logement social et à l'hébergement ;
- ✿ De renforcer l'accompagnement à destination des personnes les plus fragiles pour leur accès et leur maintien dans le leur logement.

2.2.3. L'accès au Système National d'Enregistrement (SNE)

Le SNE est un portail mis à disposition par le Gouvernement à partir de plusieurs profils.

Il permet d'enregistrer les demandes de logement social, de les renouveler, de les mettre à jour ou de les radier.

La CACL monte en compétences de part des différentes actions et ses différents travaux.

En conséquence, la CACL sera amenée à reloger des ménages identifiés dans le cadre :

- ✿ Du PILHI de la CACL ;
- ✿ Des NPNRU des communes de Cayenne ;
- ✿ De la convention « SOLILOC, location solidaire ».

L'accès à cet outil permet d'orienter les ménages identifiés ci-dessus sur le contingent de logement réservé à la CACL pour les passages en CALEOL.

Pour cela, la CACL dispose d'un contingent de logements qui lui est réservé grâce au financement du LLTS et à la future mise en place de la garantie d'emprunt.

2.2.4. La grille de cotation de la demande de logement social

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 instaure la mise en place de la cotation de la demande de logement social.

Cet outil d'aide à la décision pour la désignation des candidatures examinées en CALEOL consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné, à une catégorie de logement ou à l'ancienneté de la demande.

Les objectifs sont :

- ✿ L'équité ;
- ✿ L'objectivation ;
- ✿ La transparence.

Afin de coconstruire un dispositif adapté aux besoins de chaque territoire, chaque EPCI doit mettre en place son système de cotation de la demande de logement social avant le 31 décembre 2023 à travers un travail partenarial.

C'est ainsi que la CACL a adopté sa grille définitive de cotation de la demande de logement social après une expérimentation de trois mois.

Pour la pondération des critères obligatoires :

- ✿ La pondération du critère « DALO » doit être supérieure à toutes les autres pondérations ;
- ✿ La pondération des autres critères obligatoires doit être inférieure au critère « DALO » mais supérieure à la somme des autres critères.

16 critères obligatoires	
Droit Au Logement Opposable (DALO)	1 000
1er quartile des demandeurs	60
Personne en situation de handicap ou ayant à sa charge une personne en situation de handicap	60
A vécu une période de chômage de longue durée	50
Appartement de coordination thérapeutique	55
Logement indigne	55
Logement non décent avec au moins un mineur	50
Suroccupation (surface ou nombre de pièces) avec au moins un mineur	50
En procédure d'expulsion sans relogement	55
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	55
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	55
Personnes hébergées par des tiers	55
Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	Mutation : 99 Hors mutation : 90
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	Mutation : 99 Hors mutation : 90
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	Mutation : 99 Hors mutation : 90
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	Mutation : 99 Hors mutation : 90
Total (inférieur au critère DALO) pour les mutations	996
Total (inférieur au critère DALO) hors mutations	960

Les quatre derniers critères sont à valider manuellement par un guichet enregistreur sur présentation d'un justificatif qui ne sera pas enregistré dans le SNE pour des questions de confidentialité.

La pondération des critères facultatifs doit être inférieure à la somme des pondérations des critères obligatoires mais supérieure à la somme des critères de priorités locales.

10 critères facultatifs pondérés parmi les 32 proposés	Points
2ème quartile des demandeurs	0
3ème quartile des demandeurs	0
4ème quartile des demandeurs	0
Habite la collectivité territoriale	0
Travaille dans l'EPCI	2
Habite la commune	0
Travaille dans la commune	0
Ancienneté entre 0 et 23 mois	1
Ancienneté en 24 et 36 mois	2
Ancienneté entre 37 et 60 mois	3
Ancienneté entre 61 et 84 mois	4
Ancienneté en 85 et 108 mois	5
Ancienneté entre 109 et 240 mois	6
Personnes âgées / retraitées en difficulté financière dans un trop grand logement	4
Personnes âgées dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	0
Jeunes de moins de 30 ans	0
Naissance attendue dans un logement trop petit	0
Au moins une personne âgée (à partir de 60 ans)	0
Départ de personne (s) à charge du foyer	0
Parent en divorce ou séparation	0
Parent isolé	0
Rapprochement familial	0
Divorce ou séparation	4
CDD ou intérim	0
Etudiant ou apprenti	3
Travailleurs pauvres	3
Ancien étudiant en résidence étudiante ou universitaire	0
Assistant familial ou maternel à son domicile	0
Logement bientôt démoli	0
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	4
Mutation interne au parc social	4
Sous occupation	0
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	Mutation : 2 Hors mutations : 1
Loyer trop élevé	0
Logement non décent	0
Sur occupation (nombre de pièces)	0
Sur occupation (surface)	0
Taux d'effort trop élevé (seuil à préciser)	0
Logement de fonction	0
Logement éloigné des équipements et services	0
Logement éloigné du lieu de travail	0
Changement du lieu de travail	2
Total (inférieur à la somme des critères obligatoires) pour les mutations	49
Total (inférieur à la somme des critères obligatoires) hors mutations	48

La somme des pondérations des critères de priorités locales doit être inférieure à la somme des critères obligatoires et facultatifs, sauf pour le critère « Ménages labellisés au titre du PDALHPD » qui est une prescription de l'État.

Ces critères viennent en complément des autres critères et permettent de prendre en compte les spécificités du territoire de la CA CL.

Ces critères ont été définis en association avec tous les acteurs.

Critères de priorités locales	Points
Salarié (e) de la fonction publique territoriale	2
Ménages concernés par le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la CACL	1
Ménages concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Cayenne et de Matoury	1
Ménages labellisés au titre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)	960
Ménages sortant du dispositif "Loc'Avantages"	2
Concerner les personnes accompagnées par une Agence Immobilière Sociale (AIS) dans le cadre de l'Intermédiation Locative (IML)	
Refus non justifié pour les demandeurs DALO	-1000
Total (inférieur à la somme des critères facultatifs) hors publics PDALHPD	6
Total publics PDALHPD	967

Plusieurs options sont possibles pour l'attribution des points :



Validation des pièces justificatives

Rappel des options pour les pièces justificatives

Option 1 Les points sont accordés aux critères en fonction **des informations du Cerfa**.

Option 2 Les points sont accordés aux critères en fonction des **informations du Cerfa** et de la **présence de pièces justificatives** avec l'indice « périmètre réglementaire » **ou** « non vérifiée » avec une pièce jointe accompagnée d'une date de validité renseignée si un champ « date » est associé.

Option 3 Les points sont accordés aux critères en fonction des **informations du Cerfa** et sont **doublés si les pièces justificatives sont présentes** avec l'indice « périmètre réglementaire » **ou** « non vérifiée » avec une pièce jointe accompagnée d'une date de validité renseignée si un champ "date" est associé.

La CACL a choisi la deuxième option afin de faire ressortir les demandeurs dans l'ordre suivant :

- ✿ Les ménages reconnus « DALO » ;
- ✿ Les demandeurs ayant au moins un critère obligatoire ;
- ✿ Les demandeurs ayant au moins un critère facultatif ;
- ✿ Les demandeurs ayant au moins un critère de priorité locale.

Cette grille est amenée à évoluer.

2.2.5. La charte intercommunale de relogement

En juin 2022, la CACL a validé sa charte intercommunale de relogement après une expérimentation lors de la MOUS de Dégrad-des-Cannes à Rémire-Montjoly.

Cette charte, qui définit les modalités de partenariat entre les signataires pour la mise en œuvre du dispositif de relogement et d'accompagnement des ménages occupant un logement devant faire l'objet d'une démolition, engage chaque partenaire à chaque niveau :



Cet outil sera désormais utilisé dans le cadre :

- ✿ Du PILHI ;
- ✿ Des NPNRU de Cayenne et de Matoury dont la CACL a à charge le relogement ;
- ✿ Les opérations de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ;
- ✿ Des MOUS à venir.

2.2.6. L'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain »

Concernant l'adaptabilité aux modes de vie, la CACL a candidaté à l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain » en vue d'accompagner l'OPAH de Macouria et aller vers un accompagnement plus qualitatif pour les constructions (choix des matériaux...) à travers la mise en place d'ateliers de formation.

En mai 2023, la CACL a signé la convention CACL – l'Europe des Projets Architecturaux et Urbaine (EPAU) afin de proposer du Logement Évolutif Social (LES) de qualité adapté aux modes de vie et aux contextes territoriaux dans le cadre de l'OPAH de Macouria.



La subvention permettra de mettre en œuvre une démarche expérimentale innovante.

3. Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané

3.1.1. L'AMI « Territoires de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord »

La CACL a été sélectionnée à l'AMI « Territoires de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord » dans le cadre du plan quinquennal 2018 – 2022 pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme visant un accès direct au logement avec un accompagnement social.

Ainsi, la CACL obtient des subventions pour le financement des actions suivantes :

- 🌟 2021 : 70 186 € :
- 🌟 Création du poste de « chargée de mission habitat social » visant à accélérer les actions prioritaires de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- 🌟 Signature de la convention « SOLILOC, location solidaire » visant à mobiliser le parc privé à des fins sociales. Il s'agit d'un dispositif qui repose sur le principe de l'intermédiation locative en location sous-location grâce à l'intervention de l'association « Solidaires pour l'Habitat Agence Immobilière Sociale » (SOLIHA AIS) Guyane. L'objectif du dispositif est de sécuriser la relation entre le ménage et le propriétaire à travers trois piliers :
 - Une gestion locative rapprochée pour maintenir le ménage dans le logement ;
 - Un accompagnement adapté aux besoins du ménage pour favoriser l'autonomie et l'intégration dans le logement en vue d'aider le ménage à développer un bon rapport au logement ;
 - Une mobilisation des bailleurs privés pour les inviter à s'inscrire dans une démarche solidaire en vue de leur permettre de bénéficier d'avantages fiscaux et de ne pas avoir de vacance de logement.

Il s'agit d'un dispositif gagnant – gagnant à tous les niveaux :

- 🌟 Les ménages :

- 🌟 Bénéficier d'un accompagnement social adapté en fonction de leur situation pour favoriser leur accès et leur maintien dans un logement pérenne de droit commun ;
- 🌟 Développer un bon rapport au logement ;
- 🌟 Propriétaires bailleurs :
 - 🌟 Absence de vacance ;
 - 🌟 Avantages fiscaux ;
- 🌟 CACL : répondre aux orientations du PLH.

Depuis la signature de cette convention tripartite entre la CACL, l'État et SOLIHA AIS Guyane :

- 🌟 7 logements ont été captés pour la création de 28 places au total, soit :
 - 🌟 Un immeuble de 6 logements de type T3 à Cayenne pouvant accueillir jusqu'à 24 places, soit 2 adultes et 2 enfants, dont le montant des loyers va de 814 à 840 € ;
 - 🌟 Un logement de type T3 à Matoury dont le loyer s'élève à 534 €.

Il s'agit de ménages qui ont fait l'objet d'une expulsion de zone d'habitat spontané à risque naturelle.

Ils sont âgés de 30 à 40 ans.

Ils vivent essentiellement de prestations familiales.

Parmi ces ménages, on compte environ 13 enfants.

- 🌟 2022 : 140 186 € :
 - 🌟 Poursuite des actions financées en 2021 ;
 - 🌟 Création du poste d' « assistant de service social » visant à internaliser la MOUS en lien avec le PILHI de la CALC et les NPNRU de Cayenne et de Matoury ;
 - 🌟 Étude sur le « logement modulaire » visant à créer une offre d'hébergement temporaire modulaire.

3.1.2. Le NPNRU des communes de Cayenne et de Matoury

La commune de Cayenne a signé sa convention pluriannuelle du NPNRU en avril 2023 pour deux secteurs :

- 🌟 Le Village Chinois ;
- 🌟 Le quartier N'Zila.



Le budget alloué à cette opération s'élève à 87,72 millions d'euros, dont 40,33 millions d'euros de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) via la convention pluriannuelle signée en avril 2023.

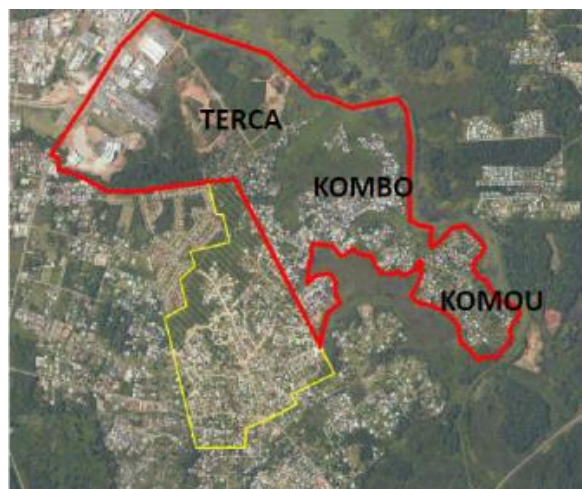
Ce programme prévoit la démolition de 64 logements dits « insalubres ».

À la suite de ce programme, une offre de 714 logements sera proposée, soit 15 % de l'objectif du PLH pour la commune de Cayenne.

La commune de Matoury est actuellement en cours de finalisation de sa convention pluriannuelle du NPNRU pour les secteurs de :

- ✿ Kombo ;
- ✿ Komou ;
- ✿ Terca.

Sur ces 3 secteurs concernés, 2 sont financés par l'ANRU, à savoir : ceux de Kombo et Komou.

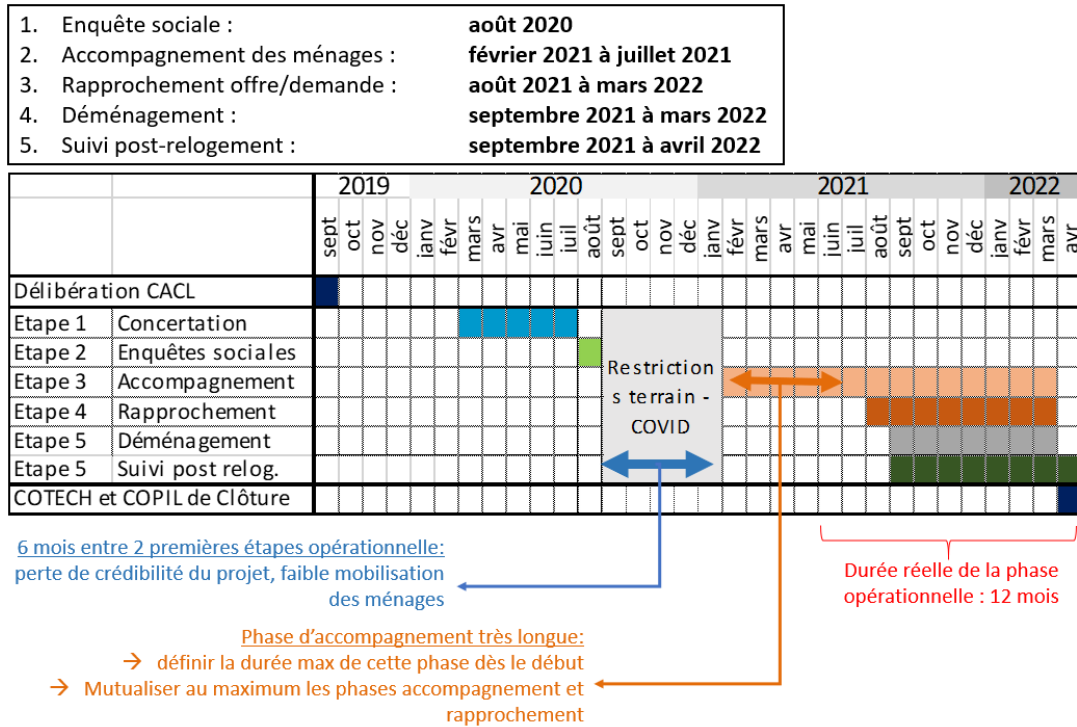


Ce programme prévoit la destruction de 187 logements dits « insalubres » et la production d'une nouvelle offre de logements diversifiée.

Dans le cadre de ces NPNRU, la CACL sera en charge du relogement des ménages identifiés, notamment via une convention tripartite CACL / EPFAG / Commune de Cayenne pour le NPNRU de Cayenne.

3.1.3. La MOUS de Dégrad-des-Cannes

Dans le cadre du démantèlement d'une zone industrielle à Dégrad-des-Cannes en mars 2022, la CACL a accompagné la CTG depuis 2020 dans le cadre du relogement des ménages occupant le site.



Cette MOUS a permis à la CACL d'établir sa charte intercommunale de relogement selon plusieurs étapes :

- Etape 1 LA CONCERTATION ET L'INFORMATION SUR LE PROJET**
- Etape 2 L'ENQUETE SOCIALE**
- Etape 3 L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES**
- Etape 4 LE RAPPROCHEMENT OFFRE / DEMANDE**
- Etape 5 LE DEMENAGEMENT**
- Etape 6 LE SUIVI POST-RELOGEMENT**

27 foyers ont pu bénéficier d'un accompagnement social grâce à cette MOUS :

- ✿ 9 relogements ont été effectués ;
- ✿ 3 orientations ont été faites vers le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) pour un dispositif d'hébergement temporaire ;
- ✿ 8 ménages n'ont pas donné suite ;
- ✿ 3 ménages n'ont pas pu avoir de solution de relogement du fait de leur situation administrative sur le territoire français ;
- ✿ 4 ménages ont pu être relogés grâce à des démarches antérieures à la MOUS.

Cette charte sera désormais appliquée dans les prochains relogements prévus dans le cadre du PILHI.

4. Les perspectives d'évolution du PLH 2020-2025

4.1. Intégrer les programmations actualisées des Opérations d'Intérêt National (OIN)

Différentes communes du territoire sont impactées par les OIN au moins jusqu'en 2026.

- ✿ Cayenne :
 - ✿ OIN Païka : 600 logements dont les premiers seront livrés en 2023 (phase 2 post PLH) ;
 - ✿ OIN Tigre Maringouins : 1 200 logements post PLH.

- ✿ Matoury :
 - ✿ OIN Sud Bourg : 61 logements (opération « Mélodie de Morthium), 800 logements post PLH ;
 - ✿ OIN Cogneau Larivot : 1 050 logements post PLH ;
 - ✿ OIN Cogneau-Lamirande : post PLH ;
 - ✿ OIN La Levée : post PLH.

- ✿ Rémire-Montjoly : OIN Lindor Beaugard : 2 050 logements post PLH.

- ✿ Roura : OIN Howe (post PLH).

- ✿ Macouria :
 - ✿ OIN Porte de Soula : 130 logements post PLH ;
 - ✿ OIN Maillard : post PLH ;
 - ✿ OIN Tonate Sud Bourg : 2 000 logements post PLH.

- ✿ Montsinéry-Tonnégrande : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Montsinéry (306 logements).

Une modification du PLH pourrait porter sur :

- ✿ **La révision de la programmation de logements à l'état de la connaissance actuelle ;**
- ✿ **Le réajustement des objectifs par rapport à ce qui est réaliste et réalisable sur l'ensemble des communes.**

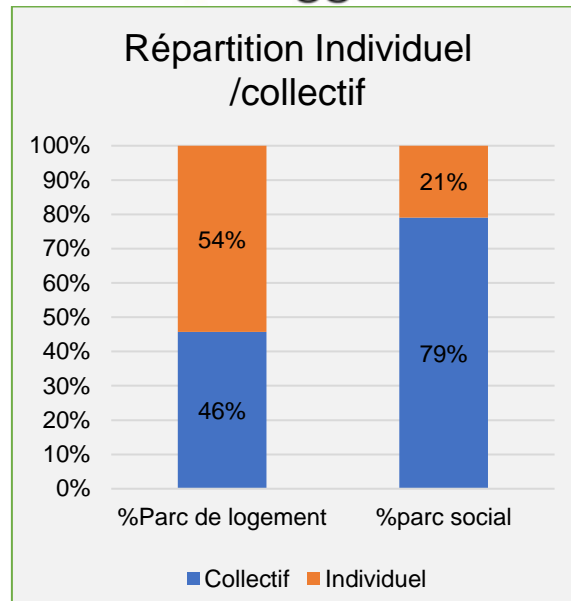
4.2. Intégrer les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) révisé

Le SCoT prévoit un objectif de 1 660 à 2 000 logements par an pour l'horizon 2040.

<i>Source : CACL SCoT en 2022</i>		% min de logements collectifs	% min de logements intermédiaires	%max de logements individuels
Pôle « capitale » (environ 38 % de la production, soit 12 600 logements)	Cayenne	60 %	20 %	20 %
	Rémire-Montjoly	35 %	30 %	35 %
	Matoury (Partie Nord)	35 %	30 %	35 %
Pôle « capitale » en devenir (environ 20 % de la production, soit 6 650 logements)	Matoury (partie Sud)	15 %	30 %	55 %
	Macouria (de Soula à la Pointe Liberté)	40 %	30 %	30 %
Pôles d'équilibre (environ 25 % de la production, soit 8 300 logements)	Macouria (bourg de Tonate)	40 %	30 %	30 %
	Montsinéry (bourg)	15 %	30 %	55 %
	Roura (bourg)	20 %	20 %	60 %
Pôles stratégiques (environ 10 à 15 % de la production, soit 3 350 logements)	Savane Marivat	30 %	20 %	50 %
	Maillard	30 %	20 %	50 %
Pôles ressources (environ 2 % de la production, soit 660 logements)	Bourg de Cacao	0 %	10 %	90 %
	Bourg de Tonnégrande	0 %	10 %	90 %

Les objectifs du SCoT sont inférieurs à ceux du PLH qui lui prévoit 2 554 logements par an.

Cependant, l'échéance du SCoT est sur 15 ans contrairement à celle du PLH qui est sur une durée de 6 ans.



La ventilation entre le logement individuel et collectif est mixte pour chaque territoire.

4.3. Intégrer les résultats de la nouvelle étude sur les besoins en logement

La Direction Générale des Territoires et de la Mer (DGTM) a mandaté le cabinet « Guy Taïeb Conseil » pour la réalisation d'une étude finalisée en juin 2023 sur les besoins en logements à 10 ans.

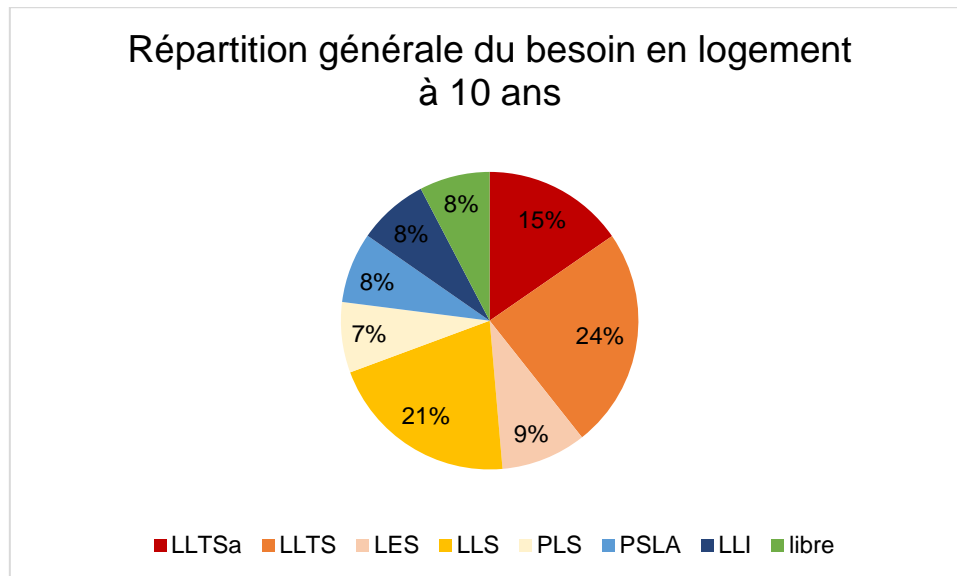
	BESOINS EN STOCK	BESOINS EN FLUX PAR AN	Besoins annuels (Besoin en Flux + 1/10e du stock)
CA du Centre Littoral	8 533	1 861	2 714
Cayenne	3 120	598	910
Macouria	1 152	396	511,2
Matoury	2 695	313	582,5
Remire-Montjoly	1 091	464	573,1
Roura	197	51	70,7
Montsinéry-Tonnegrande	279	39	66,9

Cette étude prévoit le besoin à 2 714 logements par an sur 10 ans.

Cet objectif est légèrement supérieur à l'objectif du PLH.

Le besoin en :

- ✿ Flux (desserrement des ménages, évolution démographique) est estimé à 1 861 logements ;
- ✿ Stock est estimé à plus de 8 000 logements.



L'étude prévoit aussi une ventilation entre les différents dispositifs de logements :

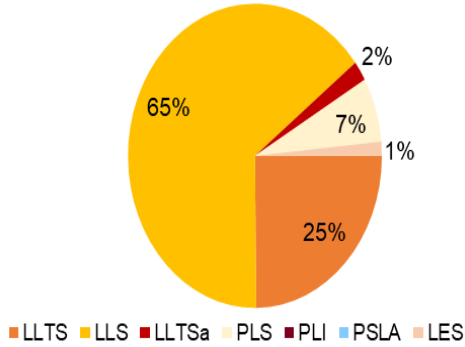
- ✿ LLTS : 24 % des besoins ;
- ✿ PSLA : 8 % des besoins ;
- ✿ PLS : 7 % des besoins ;
- ✿ LES : 7 % des besoins.

Cette étude est celle qui présente les chiffres les plus actuels en capitalisant l'ensemble des sources préexistantes complétées par des éléments de diagnostic des situations d'habitat à l'échelle de chaque commune pour capitaliser les besoins à l'échelle des EPCI (et de la Guyane).

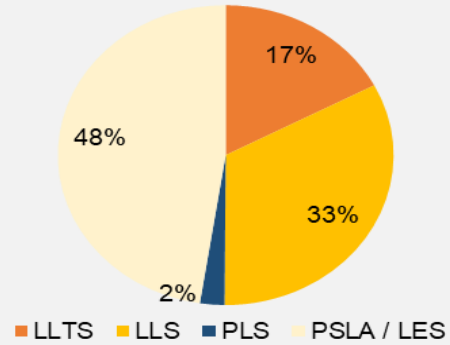
4.4. Consolider le développement d'offres très sociales (Logement Locatif Très Social Adapté : LLTSA et Logement Évolutif Social : LES)

La production connue et viabilisée en 2023 sur le territoire de la CACL par rapport à la programmation qui était voulue pour le PLH est la suivante, sachant que de nouveaux outils sont apparus (efforts de financements de l'accèsion sociale, LLTSA, TOTEM) pour permettre de réétudier la ventilation dans le cadre du PLH :

Projets de logements fiabilisés pour 2023 sur la CACL



Répartition du logement social visé dans le PLH

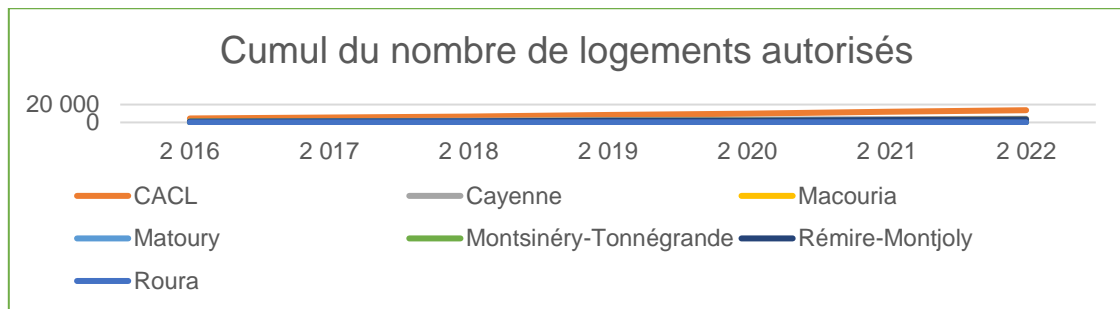


Il est aussi possible d'intégrer l'expérimentation « Un toit pour tous en Outre-mer » (TOTEM).

Programmation Guyane 2023	LLS	LLTS	LLTSa	PLS	PLI	PSLA	LES
Source : DGTM 2023	1004	303	26	164	169	93	7

4.5. Consolider les données et la transmission des permis de construire

L'AUDeG avait estimé que les données « SITADEL » sous estimaient le nombre de logements autorisés entre 2015 et 2019 de l'ordre de 23 % par rapport aux données collectées des permis autorisés récupérées directement auprès des communes.



Il est important d'avoir une donnée fiable ainsi qu'une analyse fine sur :

- ✿ Les consommations d'espaces ;
- ✿ L'évolution du phénomène d'urbanisation spontanée ;
- ✿ Les localisations des nouvelles constructions...

V. Conclusion

La CACL est un organe opérationnel par la multiplicité de ses actions citées plus haut afin :

- ✿ D'endiguer l'habitat insalubre sur le territoire ;
- ✿ D'informer les habitants sur leurs droits et devoir ;
- ✿ De renforcer le partenariat en impliquant chaque acteur...

En 2022, l'État a octroyé, via la Ligne Budgétaire Unique (LBU), 8,7 millions d'euros de subventions en faveur du logement dont :

- ✿ 6,2 millions d'euros pour le logement social, 228 logements ;
- ✿ 2,5 millions d'euros pour la réhabilitation, soit 92 logements sociaux (une opération de la Société d'Économie Mixte de Saint-Martin : SEMSAMAR, à Cayenne).

En 2023, il y a une plus grande diversité de l'offre de logements :

- ✿ LLS : 65 % ;
- ✿ LLTS : 25 % ;
- ✿ PLS : 7 % ;
- ✿ LLTSA : 2 % ;
- ✿ LES : 1 %.

L'État intervient aussi en amont du logement à travers le Fond Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) afin d'aménager le foncier et de produire du logement sur certaines opérations d'aménagement.

Les engagements pour le FRAFU en 2022 sont essentiellement sur le territoire de la CACL pour 2022 : 14,7 millions d'euros pour la ZAC de Cogneau Larivot et 600 000 € pour les études sur ce même secteur.

L'État lutte aussi contre l'habitat indigne : 1,1 million d'euros en crédit de paiement ont été engagés pour une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) à Cogneau Lamirande.

Dans le cadre de l'OPAH-RU de Cayenne, l'État engagera 1,3 million d'euros en 2023 pour les 32 logements de la copropriété des Alizés.

La réalisation de ce bilan à mi-parcours a permis de révéler le manque de données disponibles sur le territoire malgré la définition d'indicateurs, d'autant plus que l'analyse de certaines données nécessite un certain recul.

En effet, les données de l'INSEE en matière de logement ne sont consolidées que chaque six ans.

D'autres données sont renseignées annuellement (RPLS, SITADEL, SNE...).

Pour l'élaboration du prochain PLH de la CACL (2026 – 2031), il conviendra :

- ✿ D'augmenter la production de logements à destination des publics jeunes compte-tenu du fait que la population du territoire est relativement jeune. Le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) prévu à ZAC « Hibiscus » à Cayenne devrait permettre à la CACL d'atteindre en partie cet objectif ;
- ✿ D'augmenter la production de logements à destination des personnes âgées du fait de l'augmentation de la part des 60 – 74 ans ;
- ✿ D'augmenter la production de logements de type T2 car le nombre de ménages de 1 à 2 personnes a augmenté. De plus, cette part est aujourd'hui inférieure aux objectifs du PLH et à la demande de logement social ;

- ✿ D'augmenter la production de logements de type T5, T6 et plus car le nombre de ménages de 6 personnes et plus a augmenté. De plus, ces parts sont inférieures aux objectifs du PLH ;
- ✿ D'augmenter la production et la part de LLTS car celle-ci est actuellement inférieure au parc existant, à la demande et aux objectifs du PLH (objectif de 235 LLTS par an) ;
- ✿ De diminuer la part dans la production de LLS qui est supérieure au parc existant, à la demande et aux objectifs du PLH ;
- ✿ D'augmenter la production de PSLA et de LES (ce dernier devrait augmenter grâce à l'OPAH des villages amérindiens « Kamuyeneh » et « Yapara » de Macouria). De plus, l'État relance le financement de ce produit ;
- ✿ De diminuer voire de maintenir la production des logements de type T3 et T4 car ces parts sont aujourd'hui supérieures aux objectifs du PLH et à la demande de logement social ;
- ✿ De produire davantage de logements sociaux individuels car aujourd'hui les bailleurs construisent essentiellement des logements collectifs ;
- ✿ D'harmoniser le process de garantie d'emprunt à l'échelle intercommunale.