

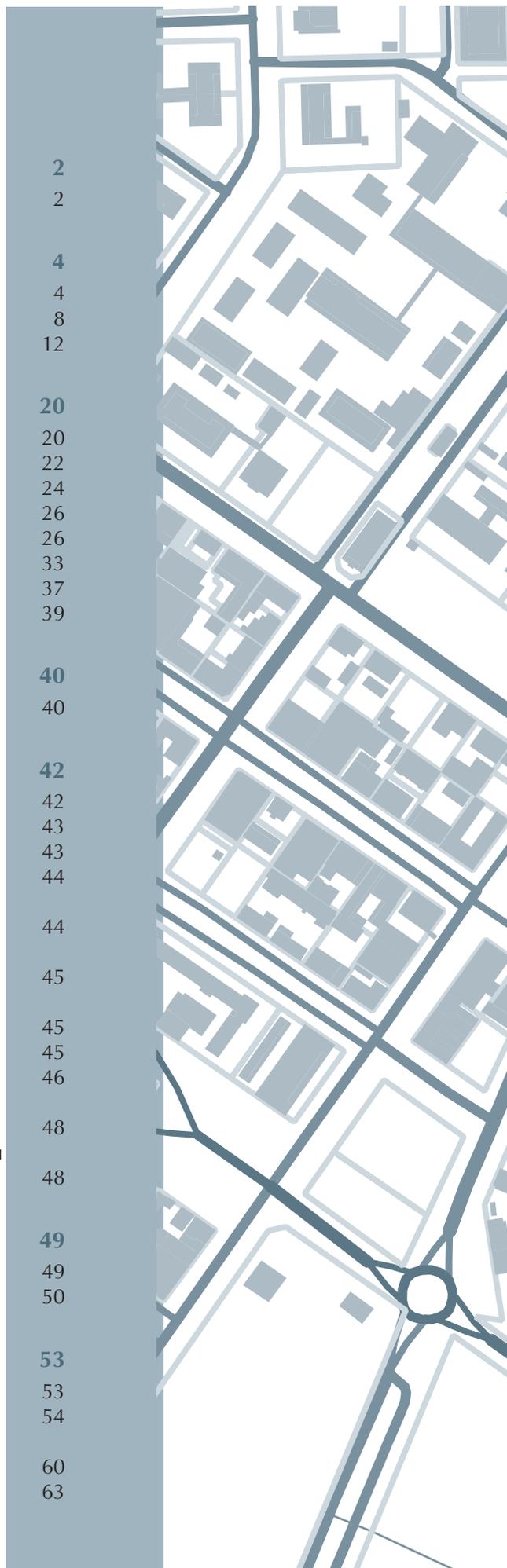


ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE



SOMMAIRE

I. Données de cadrage	2
Présentation du territoire de la CCOG	2
II. Diagnostic Général	4
II-1. Présentation de Saint-Laurent-du-Maroni	4
II-2. La population saint-laurentaise	8
II-3. Le bâti	12
III. Enquêtes de terrain	20
III-1. Sélection de l'échantillon d'enquête	20
III-2. Analyse socio-économique	22
III-3. Analyse du bâti	24
III-4. Généralités sur le bâti existant	26
III-5. Le bâti patrimonial	26
III-6. Enquête sur l'état du bâti	33
III-7. Environnement et cadre de vie	37
III-8. Synthèse de l'enquête	39
IV. Périmètre d'intervention	40
Propositions de périmètres	40
V. Identification des enjeux de l'OPAH - RU	42
V-1. Traitement de l'espace urbain et de l'espace public	42
V-2. Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	43
V-3. Lutte contre la précarité énergétique	43
V-4. La sortie de la vacance	44
V-5. Le soutien à l'autonomie et au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées	44
V-6. Prise en compte des populations précarisées (volet social)	45
V-7. Les Copropriétés en difficulté et les unités immobilières en situation complexe	45
V-8. Le foncier	45
V-9. Le patrimoine architectural et environnemental	46
V-10. Maintenir la mixité par la réhabilitation (loyer intermédiaire)	48
V-11. Définition des outils pour la mobilisation du réseau local des entreprises /professionnel du bâtiment	48
VI. Les objectifs	49
VI-1. Les objectifs qualitatifs	49
VI-2. Les objectifs quantitatifs	50
VII. Les outils	53
VII-1. Les dispositifs	53
VII-2. Les partenaires financiers	54
VII-3. Estimation des subventions mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU	60
VII-4. Les moyens humains	63





I. DONNÉES DE CADRAGE

Présentation du territoire de la CCOG

La ville de Saint-Laurent-du-Maroni est située au sein de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG). Cet établissement public de coopération intercommunale s'étend sur 40 945 km² et est localisé sur toute la frange Ouest de la Guyane, du Nord au Sud. Il se compose de 8 communes : Apatou, Awala-Yalimapo, Grand Santi, Mana, Maripasoula, Papaïchton, Saint-Laurent-du-Maroni et Saül.

Au 1^{er} janvier 2019, la CCOG comptait 96 757 habitants, soit 34 % de la population guyanaise. Elle est la deuxième intercommunalité la plus peuplée de Guyane après la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) qui concentre 52 % de la population régionale.

La CCOG connaît la plus forte croissance démographique de Guyane. En 11 ans, le territoire a accueilli 30 843 habitants supplémentaires, soit une augmentation de la population de 3,7 % par an. Cette évolution s'explique par le solde naturel excédentaire combiné au solde migratoire positif. Depuis plusieurs décennies, l'Ouest guyanais accueille les populations des pays voisins, tel que le Suriname (suite à la guerre civile des années 1980) ou le Brésil (avec le développement de l'orpaillage). Toutefois, la croissance démographique est majoritairement alimentée par le taux de naissances important. La population est donc très jeune.

Selon une étude de l'AUDeG, en 2019 les moins de 15 ans représen-



Population municipale et taux d'accroissement annuel entre 2008 et 2019 par EPCI en Guyane

	Population municipale au 1 ^{er} janvier 2019	% en 2019	Population municipale au 1 ^{er} janvier 2008	% en 2008	Évolution 2008-2019 (en nombre d'habitants)	Taux d'évolution annuel moyen 2008/2019 (en %)
Guyane	281 678	100	219 266	100	62 412	2,3
CC de l'Ouest Guyanais	96 757	34	65 914	30	30 843	3,7
CA du Centre Littoral	147 943	52	115 425	53	32 518	2,3
CC de l'Est Guyanais	7 205	3	6 311	3	894	1,2
CC des Savanes	29 773	11	31 616	14	-1 843	-0,6

Sources : Insee, recensements de la population 2008 et 2019.

Structure de la population en classes d'âge en 2019

	Population de moins de 20 ans	Population de plus de 60 ans	Indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus)
Guyane	119 220	24 634	484
CC de l'Ouest Guyanais	48 549	4 248	1 143
CA du Centre Littoral	54 795	17 307	317
CC de l'Est Guyanais	3 559	425	790
CC des Savanes	12 317	2 627	469

Source : Insee, RP 1968-2019

taient 43 % de la population de la CCOG contre 28 % pour la CA CL. De ce fait, l'indice de jeunesse est supérieur au reste de la région, il est de 923 contre 377 pour la Guyane. La population de plus de 60 ans est donc très minoritaire sur le territoire.

Face à cette population jeune, l'éducation et la formation restent des enjeux forts pour la CCOG. Selon l'INSEE¹, le taux de scolarisation des enfants de l'Ouest guyanais est nettement en-dessous des taux observés à l'échelle régionale. Le manque d'équipement, voire leur éloignement et la surcharge des classes en sont les principales causes et contribuent au décrochage scolaire. L'absence de lycée de proximité et de formation post-Bac sur les communes du fleuve accentuent le déficit structurel de diplômés dans la CCOG.

En termes de logement, le territoire disposait de 21 152 logements en 2019 dont 14 % de logements sociaux. Ramené à la population, la CCOG compte 238 logement pour 1 000 habitants, un nombre faible qui ne permet pas de répondre aux besoins en logements de la population. La CCOG enregistre également le taux de vacance le plus faible du territoire, 4,5 contre 10,7 % pour la Guyane. Ce manque de logements favorise le développement de l'habitat informel.

En termes d'emploi, le territoire est peu industrialisé et l'offre d'emploi reste relativement faible par rapport à l'évolution démographique. En 2019, il comptait 27 609 personnes de 15 à 64 ans déclarées actives dont 49,5 % qui ont une activité. Le taux d'activité reste inférieur à celui de la Guyane et le taux de chômage est quant à lui supérieur de 15 points au taux régional. Le marché de l'emploi se caractérise

également par un fort taux d'emploi informel et la prédominance du secteur public tandis que le secteur privé est très peu développé sur le territoire.

Population active en 2019

	Population totale	Population active 15-64 ans	Taux d'activité	Actifs occupés 15-64 ans	Chômeurs 15-65 ans	Taux de chômage
Guyane	281 678	107 622	62 %	70 898	36 724	34 %
CC de l'Ouest Guyanais	96 757	27 609	49,5 %	13 922	13 685	49 %
CA du Centre Littoral	147 943	64 533	67,90 %	46 643	17 891	27,70 %
CC de l'Est Guyanais	7 205	2 180	53,70 %	9 277	1 124	51 %
CC des Savanes	29 773	13 300	70 %	1 056	4 024	30 %

Source : OBS HABITAT > Tableau de bord #6 – novembre 2022 - AUDEG

Chiffres clés

- La CCOG compte 34 % de la population guyanaise
- Une forte croissance démographique en moyenne de 3,7 % par an
- 43 % de la population à moins de 15 ans
- Taux de chômage élevé : 49,5 %
- Une pénurie de logement : 238 logements pour 1 000 habitants

¹ Analyse de l'INSEE 2018 : Concilier développement économique et transformation sociale: un enjeu pour l'Ouest guyanais

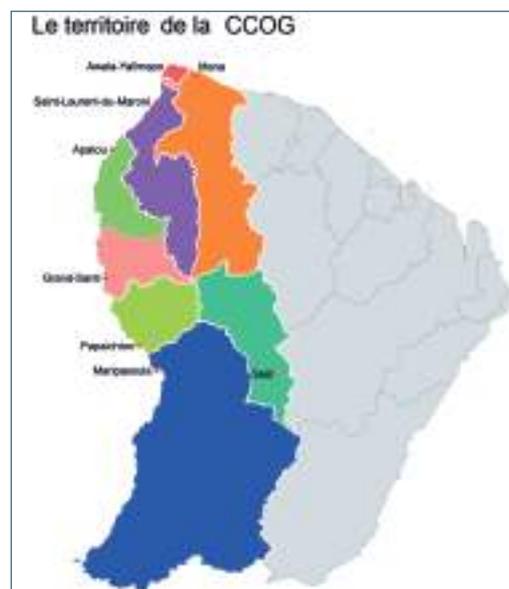


II. DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

II-1. Présentation de Saint-Laurent-du-Maroni

Saint-Laurent-du-Maroni est une commune du littoral qui s'étend sur 4830 km² et frontalière du Suriname. Elle est connue pour son passé de ville pénitentiaire et aussi en tant que première sous-préfecture de Guyane. Saint-Laurent est, en terme de population, la deuxième commune de Guyane (47621 habitants en 2019) et la ville centre de la CCOG. En effet, elle est la plus peuplée du territoire intercommunal. On y trouve également de grands équipements tels que le centre hospitalier de l'Ouest.

Au cours de ces dernières décennies, la commune a connu un développement exponentiel de son territoire lié à son attractivité et à sa forte croissance démographique. En effet, la sous-préfecture par son positionnement sur le continent sud-américain se présente comme la porte d'entrée de l'Europe et exerce une attractivité sur ses pays voisins mais également sur les familles des communes du fleuves (Apatou, Grand-Santi, Papaïchton et Maripasoula).



II-1-1. Les premières OPAH de Saint-Laurent-du-Maroni

La première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la ville voit le jour en 1996. Elle a été signée pour une durée de 2 ans, de 1996 à 1998 puis prolongée d'une année supplémentaire jusqu'en 1999. Son périmètre couvrait principalement le centre-ancien. Durant ces 3 ans, elle a permis la réhabilitation de 54 logements.

À la suite du bilan positif de l'opération et à la forte demande des propriétaires désireux de réhabiliter leur bien, une deuxième OPAH a été lancée pour une durée de 2 ans, de 2000 à 2002. Cette dernière a permis la réhabilitation de 48 logements. La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a également soutenu les projets portés dans le cadre de cette seconde OPAH.

Ces deux opérations ont ainsi permis la réhabilitation de 102 logements du centre-ville. Du bilan de

ces deux opérations, il en ressort également les principaux freins rencontrés lors du suivi-animation, tels que des difficultés à établir une relation de confiance avec les propriétaires suite à des expériences précédentes similaires et non concluantes. Les ménages avaient de faibles revenus, il était donc difficile de mobiliser l'apport personnel. Enfin, les procédures de succession lentes ne permettaient pas de porter des projets sur les constructions.

Il en ressortait aussi qu'il aurait été plus pertinent de mettre en place une OPAH-RU pour traiter plus spécifiquement les dysfonctionnements urbains et sociaux du territoire.

Chiffres clés des 2 OPAH sur les 5 ans

- **Total des travaux : 29 980 665 F soit 4 570 523 €**
- **Total de la subvention ANAH : 6 892 931 F soit 1 050 821 €**
- **Nombre de logements réhabilités : 102**

II-1-2. Les documents d'urbanisme

La commune dispose de plusieurs documents définissant la vision du territoire et son aménagement :

- Le Plan Local d'Urbanisme, prescrit le 19 mars 2012 et dont la révision n°3 est en cours ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par l'arrêté préfectoral R03.2022.01.14.00003 du 14 janvier 2022

En ce qui concerne le périmètre d'étude, il se situe sur la zone Uab.

« Le zonage Uab correspond au centre historique de la commune et au périmètre proposé pour l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Il est constitué d'une urbanisation dense et continue, implantée selon une trame orthogonale sur un découpage parcellaire régulier. Cette

zone est destinée à recevoir, outre l'habitat, l'ensemble des activités qui accompagnent le logement, tels que les commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement »

II-1-3. Les programmes d'aménagement urbain du territoire

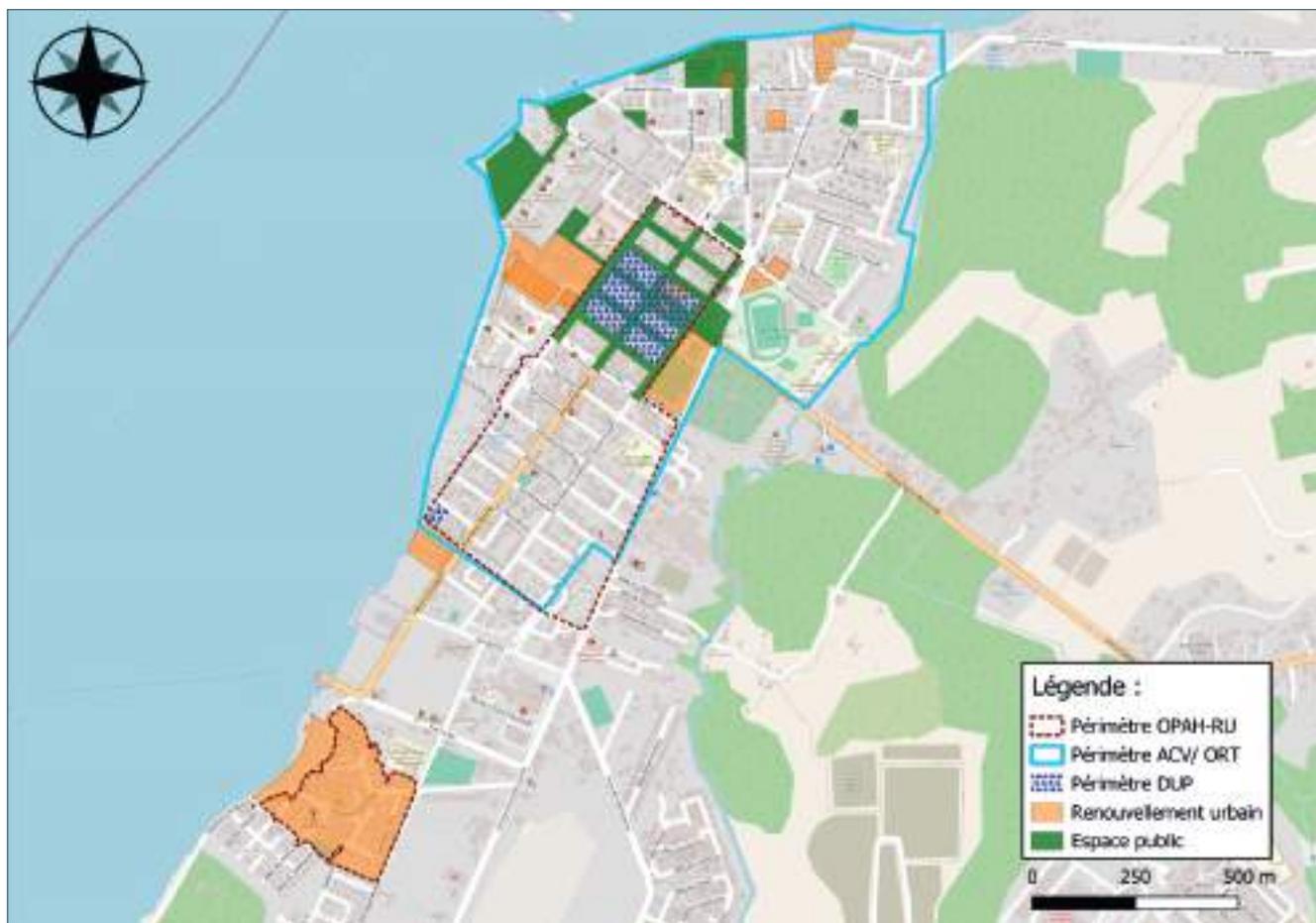
Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le NPNRU de Saint-Laurent cible 3 secteurs prioritaires : le site de l'ancien **Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais (CHOG)**, le **centre-ville** et le quartier environnant, la **Charbonnière** et **les Orchidées**.

Action Cœur de Ville

À l'échelle de Saint-Laurent-du-Maroni, l'avenant à la convention cadre ACV a été signé en 2020. Cet avenant définit les orientations stratégiques du programme ACV, le plan d'actions, le planning de réalisation et le budget prévisionnel. L'objectif stratégique est de renfor-

cer la dynamique économique du centre-ville.



II-1-4. L'espace public

La voirie

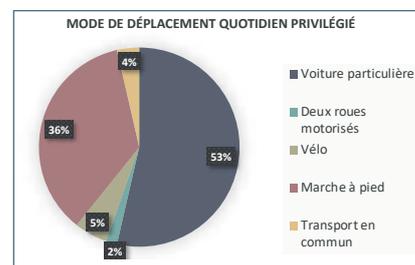
Le réseau routier est peu dense et est essentiellement concentré au centre-ville. L'ensemble de la voirie est organisé autour de l'unique axe structurant de la ville, la RN 1, seule voie d'accès au centre-ville en provenance de l'Est guyanais. Le réseau secondaire est composé de deux départementales : les RD 9 et 11. Enfin, le plan en damier du centre-ville, hérité de l'époque coloniale, constitue les voies de desserte. L'absence de voie de contournement, le manque d'axes structurants et d'alternatives aux axes majeurs sont autant de faiblesses constatées sur ce réseau viaire. Les axes majeurs supportent autant le trafic de transit que celui de desserte. Et certaines voies secondaires, comme l'Avenue Paul Castaing, supportent des flux de transit importants, qui ne concordent pas avec le profil de la voie. Des conflits d'usages sont également à souligner, l'ensemble des voies sont utilisées par la totalité des modes de déplacement dans le périmètre (vélos, piétons, motos, cycles, automobiles, taxis collectifs...). Cette organisation entraîne, notamment, des problèmes de congestion. Il semble important voire nécessaire de définir de manière lisible la fonction de chaque voie et donc son profil afin de fluidifier les circulations.

La faiblesse du maillage viaire n'est pas le seul facteur entraînant des congestions. En effet, l'évolution démographique, évoquée en amont, est à l'origine d'un étalement urbain rapide et peu maîtrisé créant plusieurs polarités génératrices de déplacements. Les emplois, les équipements, les services collectifs se concentrent actuellement sur des polarités bien ciblées, ce qui a pour effet d'augmenter les temps et les distances de trajet. On estime qu'entre 2010 et 2015 les déplacements à Saint-Laurent-du-

Maroni ont augmenté de plus de 230 %. Ce constat est à mettre en parallèle avec l'augmentation du niveau d'équipement des ménages en voiture. Les déplacements se font de plus en plus en voiture et les voies ne sont pas adaptées à cette évolution rapide.

De plus, la ville accueille à elle seule une grande partie des emplois de l'Ouest guyanais, des établissements scolaires, des équipements structurant et des administrations. Cette organisation engendre inévitablement des déplacements pendulaires à l'origine de phénomènes de congestion importants,

aux heures de pointe et sur les axes principaux.



Source : enquêtes sociales, étude pré-opérationnelle OPAH Saint-Laurent-du-Maroni, 2023



Source : IGN (réalisation Egis) 2019

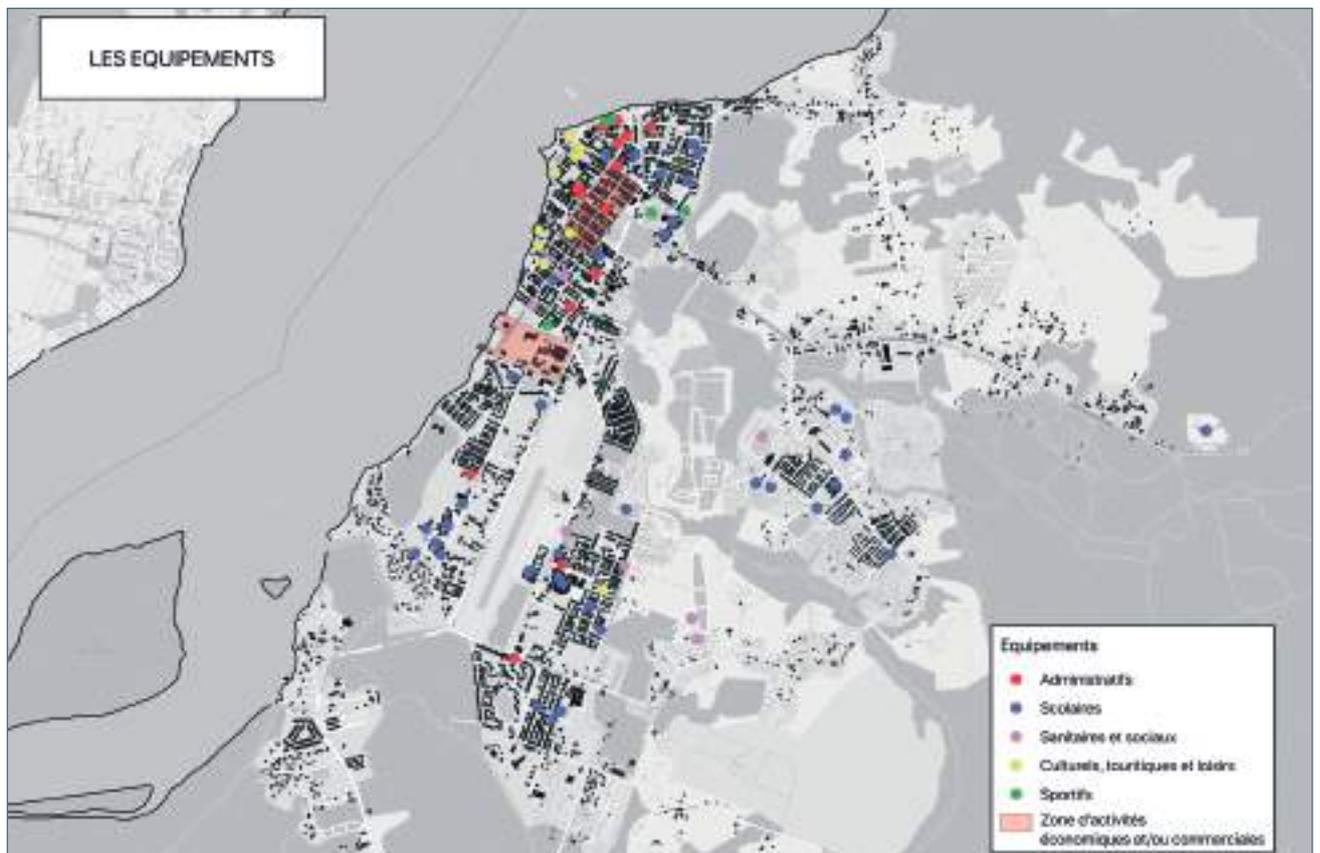
Les équipements

La première sous-préfecture de Guyane, par sa population, bénéficie de nombreux équipements. Les équipements scolaires et administratifs sont relativement nombreux. En ce qui concerne les équipements sportifs et culturels, l'offre peut apparaître quelque peu insuffisante face au poids démographique.

C'est le centre-ville qui regroupe la plus grande part des équipements. Cependant, on peut observer que de nouveaux pôles émergent tout autour du centre historique, en lien avec l'étalement urbain que connaît la ville.

Concernant les 6 îlots prioritaires du centre-ville, une grande partie des rez-de-chaussée sont dédiés aux activités de commerces ou de services. Cette concentration

d'équipements et de commerces fait du centre-ville un pôle d'activités important même si la concurrence des centres commerciaux actuels et à venir, en périphérie, va de plus en plus diluer le poids économique de ce secteur.

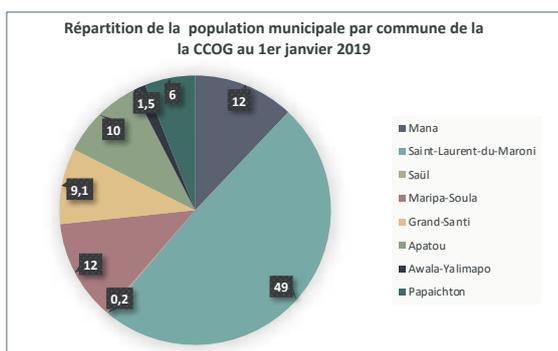


II-2. La population saint-laurentaise

II-2-1. Les données socioéconomiques

Au 1^{er} janvier 2019, Saint-Laurent comptait 47 621 habitants, soit la moitié de la population de l'Ouest guyanais. Entre 2008 et 2018, la population saint-laurentaise a augmenté en moyenne de 2,7 % par an, soit 11 990 habitants supplémentaires en 11 ans. Selon les projections de l'INSEE, à l'horizon 2030 la ville comptera 130 000 habitants et deviendra ainsi la plus grande ville des Outre-Mer. L'évolution démographique des communes du fleuve est également croissante, leur taux d'évolution annuel moyen est supérieur à celui de Saint-Laurent.

La population saint-laurentaise se caractérise également par une part importante de jeunes de moins de 15 ans. En 2019, les jeunes de 0 à 14 ans représentaient 43 % de la population, les moins de 30 ans représentaient 25 % contre 4,8 % pour les plus de 60 ans. L'augmentation de la natalité combinée à la baisse de la mortalité sur le territoire sont les principaux moteurs. Nous constatons, toutefois, une légère augmentation des plus de 45 ans et des plus de 60 ans mais ils restent minoritaires dans la population totale. Sur le deuxième graphique ci-contre, on constate que le taux de natalité du territoire n'a cessé d'augmenter depuis 1982 tandis que celui de la mortalité baisse sur la même période.

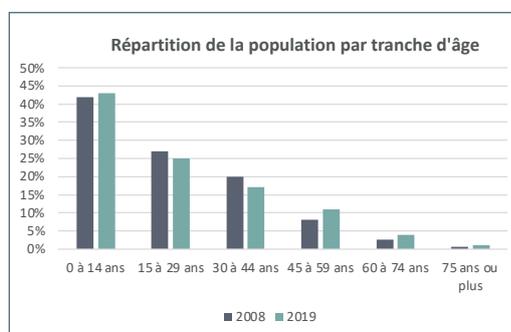


Sources : Insee, recensement de la population 2019.

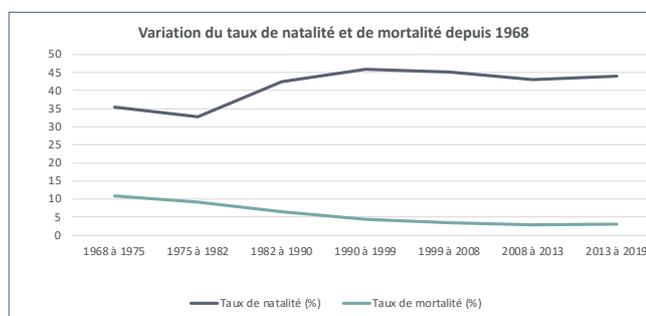
Population municipale et taux d'accroissement annuel entre 2008 et 2019 des communes de la CCOG

CC de l'Ouest Guyanais	Population municipale au 1 ^{er} janvier 2019	% en 2019	Population municipale au 1 ^{er} janvier 2008	Évolution 2008-2019 (en nombre d'habitants)	Taux d'évolution annuel moyen 2008/2019 (en %)
CC de l'Ouest Guyanais	96 757	100	65 914	30 843	3,7
Mana	11 675	12	8 697	2 978	2,7
Saint-Laurent-du-Maroni	47 621	49	35 631	11 990	2,7
Saül	152	0,2	158	-6	-0,4
Maripa-Soula	11 842	12	6 556	5 286	6,2
Grand-Santi	8 779	9,1	3 973	4 806	8,2
Apatou	9 482	10	6 458	3 024	3,8
Awala-Yalimapo	1 449	1,5	1 305	144	0,9
Papaïchton	5 757	6	3 136	2 621	7,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022



Source : Insee, RP2008 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

II-2-2. Une évolution des ménages au même rythme que la croissance démographique

Le nombre de ménages croît au même rythme que l'augmentation de la population. En effet, entre 2008 et 2019, le territoire a gagné 3 341 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 43 % du nombre de ménages. On constate une part importante de familles monoparentales, 4 439 ménages en 2019, soit 40 % des ménages. Le constat est également le même pour les couples avec enfants dont la population a augmenté de 1 723 personnes ainsi qu'une hausse des personnes seules notamment chez les hommes. Ce constat peut s'expliquer par l'offre de logement social et d'équipement attractifs dont dispose la commune et qui entraîne l'installation de familles avec enfants. Cette situation augmente des besoins en logements et en équipements scolaires.

Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2008	%	2019	%	2008	2019
Ensemble	7 710	100,0	11 051	100,0	25 418	46 703
Ménages d'une personne	1 100	15,1	1 958	17,7	1 900	1 958
Hommes seuls	755	9,8	1 154	10,4	755	1 154
Femmes seules	411	5,3	805	7,3	411	805
Autres ménages sans famille	893	11,6	470	4,3	4 533	1 440
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	5 851	73,3	8 610	78,0	29 718	43 379
Un couple sans enfant	600	8,0	980	9,0	1 017	2 758
Un couple avec enfant(s)	2 815	36,5	3 188	28,9	16 445	18 168
Une famille monoparentale	2 171	28,2	4 439	40,2	11 657	22 453

Sources : Insee, RP2008 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

II-2-3. Population active et chômage

Saint-Laurent-du-Maroni est le pôle économique et administratif de l'Ouest guyanais. Le taux d'activité a progressé de 4 points entre 2008 et 2019 : 1 point pour le nombre d'actifs ayant un emploi et 3 points pour le taux de chômage.

Le secteur public : premier pourvoyeur d'emplois du territoire

En 2019, la commune comptait 7 988 emplois dont les deux-tiers relevant du public. En 11 ans, le nombre d'emploi dans ce secteur a augmenté de près de 51 %. On constate que les secteurs de la construction et du commerce sont aussi vecteurs d'emplois ; leur nombre a également évolué

à la hausse sur la même période. Seules l'industrie et l'agriculture enregistrent une baisse du nombre d'emplois. Le manque de structuration des entreprises, notamment dans le secteur privé, favorise le développement de l'activité informelle et impacte l'économie locale.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2019
Ensemble	19 957	25 772
Taux d'activité en %	56,3	60,4
Actifs ayant un emploi en %	28,6	29,7
Chômeurs en %	27,6	30,7
Inactifs en %	43,7	39,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	15,6	16,9
Retraités ou préretraités en %	0,9	0,7
Autres inactifs en %	27,2	22

Emplois selon le secteur d'activité

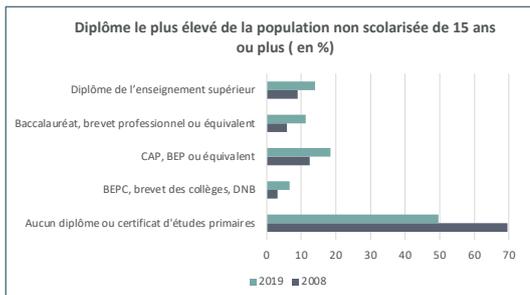
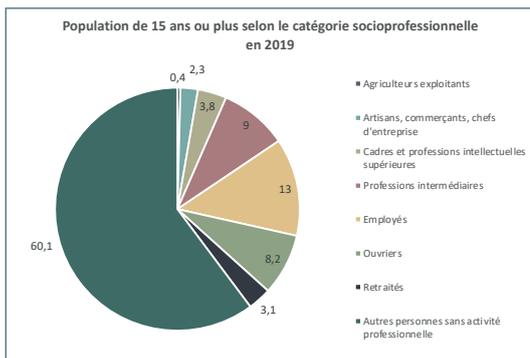
	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	5 893	100	7 230	100	7 988	100	46,1	91,1
Agriculture	109	1,9	178	2,5	107	1,3	31,2	30,1
Industrie	667	11,3	682	9,4	323	4	12,9	71,7
Construction	392	6,7	493	6,8	511	6,4	11,8	82,7
Commerce, transports, services divers	1 296	22	1 671	23,1	1 854	23,2	36,9	82,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 429	58,2	4 207	58,2	5 193	65	55,1	97,3

Sources : Insee, RP2008, 2013 et 2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Un taux d'inactifs élevé

Entre 2008 et 2019, l'ensemble des catégories socioprofessionnelles progressent sur la commune, mis à part les entrepreneurs (artisans, commerçants et chefs d'entreprise) dont le nombre a chuté de moitié. 50 % des personnes sont sans activité professionnelle et leur nombre ne cesse de progresser. Ce phénomène touche particulièrement les femmes, se qui explique le nombre important de familles monoparentales et également l'activité informelle qui est prédominante sur le territoire.

Le chômage touche particulièrement les jeunes de 15 à 24 ans dont le taux était de 69 % en 2019. Le manque de formation, d'enseignement supérieur sur le territoire et le décrochage scolaire favorisent ce phénomène.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	%	2019	%
Ensemble	20 676	100	27 104	100
Agriculteurs exploitants	62	0,3	121	0,4
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	950	4,6	627	2,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	513	2,5	1 041	3,8
Professions intermédiaires	1 521	7,4	2 440	9
Employés	2 360	11,4	3 524	13
Ouvriers	1 575	7,6	2 212	8,2
Retraités	571	2,8	849	3,1
Autres personnes sans activité professionnelle	13 123	63,5	16 292	60,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	5 513	6 284	7 900
Taux de chômage en %	49,1	47,8	50,8
Taux de chômage des 15 à 24 ans	64,3	67,9	69,1
Taux de chômage des 25 à 54 ans	46,3	44,2	47
Taux de chômage des 55 à 64 ans	34,2	28,8	33,4

Source : Insee, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Les revenus imposables

Dans le cadre de l'étude, il est pertinent d'évaluer les revenus des foyers car les subventions pour l'amélioration de l'habitat sont soumises à conditions de ressources. Son évaluation permet d'appréhender la part des foyers qui seraient éligibles sur le territoire et sur le périmètre d'intervention.

La fragilité économique se ressent dans l'observation des revenus des ménages. En 2019, Saint-Laurent-du-Maroni comptait 15 513 foyers fiscaux dont 2 843 imposables, soit 18 % des foyers. Le revenu moyen

mensuel net déclaré était de moins de 1 000 €. De ce fait, 82 % des foyers ne sont pas imposables et le territoire compte majoritairement des ménages très modestes. L'octroi des aides à la grande majorité des foyers est donc envisageable.

	Foyers fiscaux en 2019	Foyers fiscaux imposables en 2019	Revenu moyen mensuel net déclaré par foyer fiscal en 2019
Saint-Laurent-du-Maroni	15 513	2 843	995 €

Source : OBS HABITAT > Tableau de bord #6 – novembre 2022

Chiffres clés

- **Population en augmentation constante et importante (+ 2,7 %/an)**
- **25 % de la population âgée de moins de 30 ans**
- **40 % de familles monoparentales**
- **30,7 % de chômeurs**
- **18 % des foyers imposables**

L'analyse des données de la Caisse d'Allocations Familiales permet d'expliquer le faible taux de foyers imposables sur la commune. En effet, selon une étude de l'AUDeG sur l'habitat en Guyane, 72 % de la population saint-laurentaise est al-

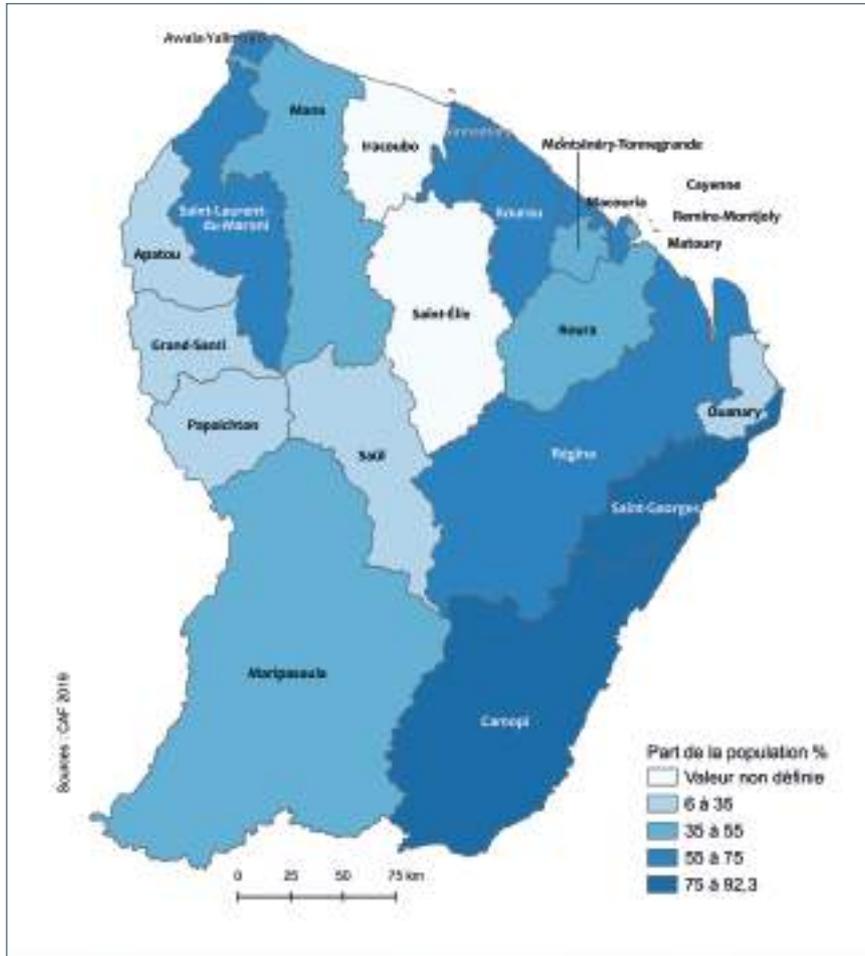
locataire CAF contre 60 % pour la Guyane. Pour la majeure partie de ces foyers, l'intégralité de leurs revenus sont composés d'allocations.

Focus sur le centre-ville

En 2019, le centre-ville (hors quartier officiel et les Cultures) comptait 3316 habitants, soit 7 % de la population totale. Sur la même période, étaient recensés 996 ménages dont 68 % de familles. On constate que le nombre de familles monoparentales est également élevé, soit 57 % des ménages. La part des jeunes de 0 à 19 ans est proportionnelle à celle de la population de 20 à 64 ans.

Suivant les résultats de l'enquête sociale menée sur les 6 îlots, la population est constituée majoritairement d'actifs occupés, soit plus de 50 % des ménages enquêtés contre 29 % d'inactifs (retraité, étudiant, chômeur,...)

En ce qui concerne le niveau de formation, 32 % des chefs de foyer enquêtés ont fait des études supérieures tandis que les conjoints ont un diplôme de niveau V.



Répartition des ménages en centre-ville en 2019

Population centre-ville	3 316
Nombre de ménages dont :	996
Personne seule	253
Autres ménages sans famille	58
Ménages avec famille dont :	686
Couple sans enfant	76
Couple avec enfant (s)	219
Famille monoparentale	391

Source INSEE, 2019



II-3. Le bâti

Le patrimoine bâti de Saint-Laurent se caractérise par une architecture

variée, reflet de son histoire et de sa diversité culturelle.

II-3-1. Le marché immobilier

Le marché immobilier sur le territoire est tendu. En effet, l'offre de logements reste insuffisante face à la demande pour diverses raisons. Selon les agences immobilières, les procédures de succession de la propriété sont très lentes. Le manque de cabinet notarial est également un frein aux ventes des biens sur la commune et la disponibilité du foncier reste une problématique majeure.

Les prix de l'immobilier indiqués ci-dessous correspondent aux prix des biens sur les annonces immobilières recensées sur les plateformes en ligne durant le mois. Ils sont exprimés hors frais de notaire, mais peuvent inclure des frais d'agence. Le prix médian d'un bien à Saint-Laurent est de 2 139 €/m².

Estimation des ventes immobilières à Saint-Laurent-du-Maroni en décembre 2022

	Prix /m ²	Prix médian /m ²	Délai moyen de vente
Ensemble	1 521 à 2 945 €	2 139 €	16 semaines
Maison	1 700 à 3 054 €	2 396 €	23 à 60 semaines
Appartement	1 583 à 2 939 €	2 261 €	/

Estimation des locations immobilières à Saint-Laurent-du-Maroni en décembre 2022

	Loyer / m ²	Loyer moyen / m ²
Ensemble	9 à 23 €	15 €
Maison	7 à 21 €	13 €
Appartement	10 à 25 €	17 €

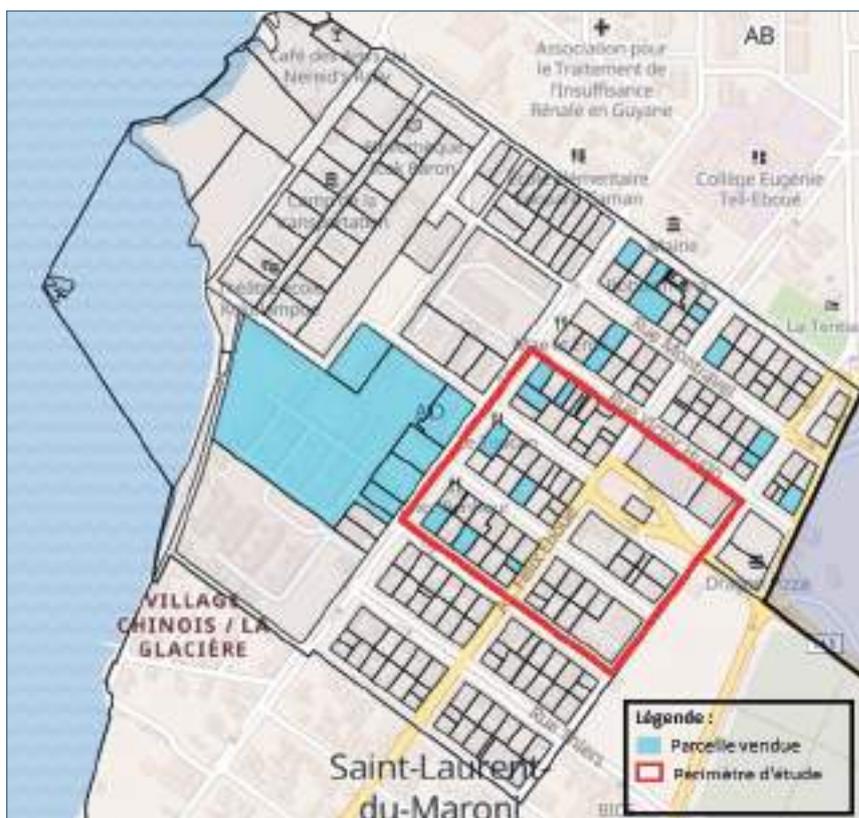
Source : Figaro Immobilier

Les ventes immobilières au centre-ville

Les données traitées ci-dessous sont issues de la base de données de valeur foncière gouvernementale.

Entre 2017 et 2022, il y a eu 80 ventes immobilières dans la section

AD du centre-ville. Il s'agit majoritairement de vente d'appartements de 1 à 5 pièces, de maisons de 1 à 6 pièces et de locaux professionnels, (soit 27 % des ventes).



Source : Etalab.gouv.fr - Demande de valeur foncière 2017 à 2022

Les prix de vente des biens indiqués ci-dessous, sont les prix réels de vente et comprennent les éventuelles négociations lors de la transaction.

Prix de vente des appartements :

Prix le plus bas : 128 000 €, soit 2 415 €/m²

Prix le plus haut : 800 000 €, soit 5 128 €/m²

Vente d'appartement dans la section AD classée du la plus récente à la plus ancienne

Date mutation	Valeur foncière en €	Numéro	Nom de la voie	Surface réelle bâti m ²	Nb pièces principales	Surface terrain m ²
01/06/2022	400 000 €	7	Rue Jean Jacques Rousseau	240	5	416
12/05/2022	448 200 €	17	Bd de Gaulle	123	8	514
10/03/2022	300 000 €	25	Bd de Gaulle	182	8	416
08/03/2022	800 000 €	26	Rue Col Chandon	156	4	322
26/11/2021	140 000 €	6	Rue Victor Hugo	164	6	225
18/12/2020	244 000 €	5	Rue Marceau	89	4	416
01/04/2020	128 000 €	6	Av Félix Éboué	85	5	220
22/10/2019	490 000 €	6	Rue Montravel	19	1	416
27/08/2018	570 000 €	12	Rue Lt Col Tourtet	434	17	208
31/05/2018	220 000 €	38	Av Félix Éboué	59.0	3.0	151

Prix de vente des maisons :

Prix le plus bas : 90 000 €, soit 1 451 €/m²

Prix le plus haut : 570 000 €, soit 1 722 €/m²

Vente de maison dans la section AD classée du la plus récente à la plus ancienne

Date mutation	Valeur foncière	Numéro	Nom de la voie	Surface réelle bâti m ²	NB pièces principales	Surface terrain m ²
10/03/2022	300 000 €	25	Bd de Gaulle	36	2	416
26/11/2021	140 000 €	6	Rue Victor Hugo	150	6	225
18/12/2020	244 000 €	5	Rue Marceau	69	3	416
16/09/2019	120 000 €	13	Bd de Gaulle	178	7	408
18/04/2019	240 000 €	5	Rue Victor Hugo	111	4	416
27/08/2018	570 000 €	8	Rue Lt Col Tourtet	331	6	416
02/03/2018	90 000 €	11	Bd de Gaulle	62	3	nan
07/07/2017	90 000 €	2	Rue Victor Hugo	44	2	nan

La location immobilière privée

Selon une étude de l'AUDeG ; « Loyers privés en Guyane, Tableau de bord 2020 » parue en juin 2021, il en ressort que Saint-Laurent fait partie des 4 villes aux loyers les plus élevés de Guyane après Cayenne, Kourou et Rémire-Montjoly. Le logement type en loca-

tion est un 3 pièces d'une surface médiane de 60 m².

Dans le tableau ci-après, nous constatons que de manière générale, plus les logements comportent de pièces, plus le loyer total est élevé et plus le loyer au m² est bas. Classiquement, comme sur tout le territoire français, les T1 et T2 sont

plus chers au m² que les que les T3 et plus. Ce constat s'explique également par la rareté des logements de petites surfaces.

Médianes charges incluses		Ensemble	T1	T2	T3	T4	T5
Saint-Laurent	Montant total	850 €	715 €	748 €	899 €	1 200 €	-
	Montant/m ²	14,90 €	28,67 €	16,86 €	12,71 €	13,74 €	-
Cayenne	Montant total	778 €	559 €	730 €	900 €	1 199 €	1 535 €
	Montant/m ²	15,76 €	22,88 €	16,77 €	14,01 €	12,42 €	11,34 €
Guyane	Montant total	800 €	560 €	560 €	730 €	730 €	900 €
	Montant/m ²	15 €	21,08 €	16,48 €	16,48 €	13,39 €	13,39 €

Source : AUDEG Observatoire local des loyers – Juin 2021

Pour aller plus loin dans l'analyse des loyers privés, l'étude de l'AUDeG fait également une analyse par secteur à l'échelle de la commune. Sur Saint-Laurent, seuls trois secteurs présentent suffisamment d'occurrences pour proposer des valeurs de loyer. Ainsi, le secteur de la ville qui comprend le

centre-ancien, et celui de la Route de Saint-Jean sont similaires en termes de loyer/m² soit, 15 €/m². En ce qui concerne la proche ville qui comprend les quartiers périphériques à l'entrée de la commune ainsi qu'un certain nombre de quartiers informels, le loyer au m² est de 13 €. Toutefois, nous relevons une

différence de 25 € sur le loyer médian par rapport aux autres secteurs, soit 875 € contre 850 € pour la ville et la route de Saint-Jean.



Le logement à Saint-Laurent

En 2019, Saint-Laurent-du-Maroni comptait 11 054 logements (Hors résidences secondaires et logements occasionnels). Dans l'ensemble, on observe une prédominance des maisons ou immeubles en dur, soit 62 % des logements qui se concentrent notamment dans les quartiers périphériques de la ville. Tandis que les maisons traditionnelles se trouvent plutôt dans le centre historique. Les habitations présentant des caractéristiques précaires et dites de fortunes ne représentent que 2 % des logements du parc. Par ailleurs, elles enregistrent la plus forte croissance annuelle, soit 7,1 % entre 2013 et 2019. Ce taux élevé peut s'expliquer par la pénurie de logements sur le territoire qui favorise la construction de logements précaires et bien souvent informels. L'indicateur du nombre de logements pour 1 000 habitants du territoire est également révélateur de cette pénurie. En effet, en 2019 la ville comptait 259 logements pour 1 000 habitants contre 454 pour Cayenne par exemple.

Typologie du bâti à Saint-Laurent-du-Maroni

	2019	Répartition en %	Taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2019
Ensemble	11 054	100	/
Maisons traditionnelles	1 382	13	0,4 %
Maisons / immeubles en bois	2 619	24	3 %
Maisons / immeubles en dur	6 848	62	4,8 %
Habitations de fortunes	205	2	7,1 %

Source : OBS HABITAT > Tableau de bord #6 – novembre 2022

Un parc de logement majoritairement résidentiel

Le parc de logement de la commune est composé à 90 % de résidences principales. Depuis les années 1990 ce nombre n'a cessé de croître en passant de 3 432 à 11 055 résidences principales en 2019. Les résidences secondaires ou les logements occasionnels représentent moins de 4 % du parc. En ce qui concerne les logements vacants, ils étaient au nombre de 607 en 2019, soit 5 % du parc de logements. Ce pourcentage reflète la tension du marché immobilier qui ne répond que difficilement à la demande.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1967	1974	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Résidences principales	1 329	1 220	1 884	3 432	4 526	7 707	8 861	11 055
Résidences secondaires et logements occasionnels	74	22	127	50	214	253	236	456
Logements vacants	261	96	275	431	510	584	673	607
Ensemble	1 664	1 338	2 286	3 913	5 250	8 544	9 770	12 118

Source : INSEE 2019

L'analyse de la composition des résidences principales révèle qu'il s'agit principalement de maisons individuelles, soit 75 % contre 20 % d'appartements. Quant à la taille des logements, ce sont majoritairement des T3 et T4 ; ce qui met encore en avant l'inadéquation de l'offre de logement au regard de la demande. En effet, les ménages saint-laurentais sont constitués en moyenne de 4 personnes ou plus. Les logements sont donc souvent inadaptés et en suroccupation.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2019	%
Ensemble	7 707	100	11 055	100
1 pièce	335	4,3	658	6
2 pièces	1 469	19,1	1 998	18,1
3 pièces	1 948	25,3	3 218	29,1
4 pièces	2 450	31,8	3 125	28,3
5 pièces ou plus	1 505	19,5	2 055	18,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Les résidents sont majoritairement des propriétaires occupants mais au fil des années leur part diminue au profit des locataires. Ainsi entre 2008 et 2019 le nombre de locataires a été multiplié par deux.

Résidence principale selon de statut d'occupation

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	7 707	100	8 861	100	11 055	100	46 786	8,5
Propriétaire	3 595	46,6	4 676	52,8	4 958	44,8	23 345	11,9
Locataire	2 482	32,2	3 168	35,8	4 133	37,4	15 005	5
dont d'un logement HLM loué vide	634	8,2	1 151	13	1 601	14,5	6 605	5,6
Logé gratuitement	1 630	21,2	1 017	11,5	1 963	17,8	8 437	7,3

Dans l'ensemble le confort des résidences principales s'est amélioré. En effet, plus de la moitié des résidences disposent des éléments de confort de première nécessité à savoir l'eau, l'électricité et des sanitaires. On constate une forte progression des pièces climatisées (+ 9 points entre 2008 et 2019). Cela dit, sur le terrain le constat varie d'un secteur à un autre, notamment dans les quartiers informels dépourvus de ces éléments de confort ou qui en bénéficient de manière anarchique.

Confort des résidences principales

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	7 707	100	8 861	100	11 055	100
Électricité dans le logement	5 893	76,5	6 687	75,5	8 657	78,3
Eau chaude dans le logement	1 337	17,3	2 223	25,1	3 036	27,5
Baignoire ou douche et WC à l'intérieur	4 650	60,3	5 361	60,5	7 149	64,7
Chauffe-eau solaire	40	0,5	141	1,6	420	3,8
Pièce climatisée	762	9,9	1 467	16,6	2 084	18,9
Tout-à-l'égout	3 011	39,1	3 543	40	4 405	39,9

Les copropriétés

L'identification des copropriétés du territoire a été effectuée sur la base des données disponibles au registre des copropriétés national de l'ANAH. A ce jour, 10 copropriétés sont enregistrées. Toutefois nous avons constaté que 2 d'entre elle, citées ci-dessous, comportent des similitudes. Afin de comprendre cela, nous avons interrogé l'ANAH qui nous a expliqué que la copropriété «AF1-644-343», LE PARC DES JASMINES a été immatriculée par un notaire mais aucun représentant légal a été rattaché. Cela pourrait être une erreur puisque les notaires doivent immatriculer uniquement les nouvelles copropriétés ou les mises en copropriété postérieures à 2017. Néanmoins, il arrive que les notaires procèdent à des immatriculations d'office dans le cas où un lot est mis en vente. Concernant la copropriété «AG8-394-728», LE PARC DES JASMINES, elle a été immatricu-



Copropriété SDC de l'immeuble 11 Rue Montravel, Saint-Laurent-Du-Maroni, 2023

lée par un syndic dont le mandat a été archivé.

Afin que l'erreur soit rectifiée, la Ville doit effectuer une demande officielle auprès de l'ANAH pour que le doublon soit supprimé.

De ce fait, nous pouvons estimer que la commune compte 9 copropriétés enregistrées au registre national construites entre 1997 et 2022. Elles comptent, au total, 198 logements. La moitié compte moins

de 13 logements, soit 1 logement pour la plus petite et 80 logements pour la grande.

Seule une copropriété se situe dans le centre-ville au 11 rue Montravel (hors du périmètre étude). Elle a été achevée en 2003 et globalement le bâti est en bon état. Elle se compose de 4 logements au R+1 et de 2 commerces au rez-de-chaussée. Cette copropriété n'a pas pu être étudiée car nous n'avons aucun retour à nos sollicitations.

Copropriétés de la Commune de Saint-Laurent-du-Maroni

Copropriété			Représentant légal			Identification de la copropriété			dont commerce / stationnement / Garage	Procédures administratives et judiciaires
N° immatriculation	Nom	Adresse de référence	Représentant	Siret	Mandat	Date du règlement	Nombre de lots	dont habitation		
AC2553642	LES LAURENTIDES	15 Route de Saint-Maurice	JC IMMO GESTION (Syndic professionnel)	51109161300048, CAYENNE	un mandat de syndic	19/05/2008	80	80		Non
AF1644343	LE PARC DES JASMINES	Rue du lieutenant colonel Tourtet	Inconnu			30/01/2014	19	19		
AG8394728	PARC DES JASMINES	59 Rue du lieutenant colonel Tourtet	Inconnu			15/09/2013	19	19		
AE5180435	LES JASMINES	Avenue de la Marne	Inconnu			28/08/1997	24	12	12	
AI0392639	SDC DE L'IMMEUBLE 11 RUE MONTRAVEL	11 Rue Montravel	Inconnu			23/08/2011	6	4	2	Non
AE5189360	AZUR	Allée du Lac Bleu	Inconnu			01/06/1999	12	12		Non
AF6784250	LES MARINAS	Résidence Les Marinas	Inconnu			01/01/1989	36	24		Non
AI1145614	RESIDENCE ROSENFELD	5211 Avenue Christophe Colomb	Inconnu			03/07/2014	5	4	1	Non
AI1218304	SCCV KALENA	7116 Avenue Christophe Colomb	CAROL IMMO (syndic professionnel)	48393877500010, KOUROU	un mandat de syndic	31/12/2016	23	23		Non
AI2239580	RESIDENCE 12 IMPASSE MIRABELLE	12 Impasse Mirabelle	Inconnu			06/07/2023	4	1		

En vert copropriété dans le périmètre opérationnel arrêté

Le marché locatif social

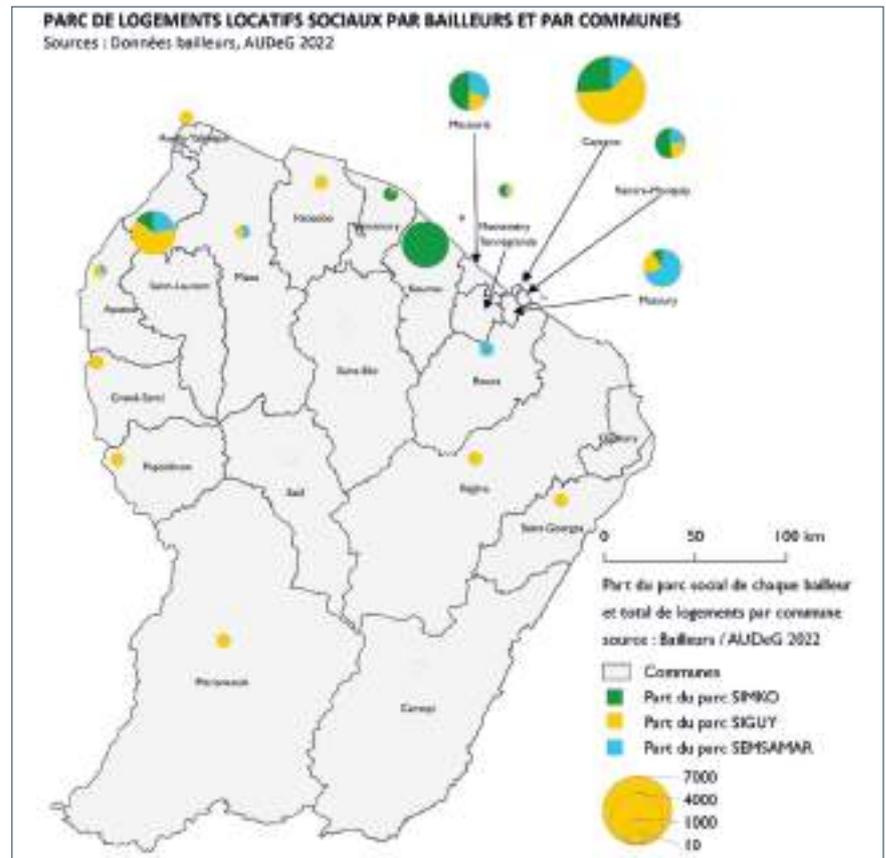
Les données utilisées sont issues de l'étude « ATLAS du parc social de Guyane de novembre 2022 » de l'AUDeG ainsi que des entretiens avec le CCAS de la ville, la SIGUY et la SIMKO.

Le parc de logements sociaux est réparti entre 3 bailleurs sociaux : la SIGUY (Société Immobilière de Guyane), la SIMKO (Société Immobilière de Kourou) et la SEMSAMAR (Société d'Économie Mixte de Saint-Martin). En 2021, la commune comptait 2 496 logements sociaux. Plus de la moitié du parc est détenu par la SIGUY et le reste est réparti entre la SIMKO et la SEMSAMAR.

Les demandes de logements sociaux en constante augmentation

De manière générale, les communes de l'ouest guyanais ont un retard dans la production de logements locatifs sociaux au regard de la population qui ne cesse de croître. En effet, si elle regroupe près de 34 % de la population régionale, la CCOG ne concentre que 15 % du parc de logements sociaux de la Guyane. Saint-Laurent-du-Maroni, bassin de vie de la CCOG est le territoire qui reflète le mieux ce phénomène. Au 1^{er} janvier 2023, le site national des demandes de logement social enregistré près de 2 500 demandes pour Saint-Laurent alors qu'elle ne compte que 49 logements sociaux pour 1 000 habitants contre 132 pour Macouria par exemple.

Selon les données recueillies auprès du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), entre 2018 et 2022, ce dernier a accompagné 833 ménages pour un accès à un logement social. Le service Accompagnement Vers et Dans un Logement (AVDL) est chargé de suivre les demandes des ménages. Il travaille en lien di-



rect avec les bailleurs sociaux, notamment la SIMKO. Les demandes leurs sont adressées par différents canaux : le bouche-à-oreille, la Mairie, la Direction Générale de la Cohésion et de la Population (DGCOP) pour le droit opposable au logement (DALO²) et l'Unité Territoriale d'Action Sociale (UTAS). Toutefois, tous les ménages ne peuvent pas bénéficier de cet accompagnement. En effet, il est difficile quand la demande de logement date de moins de 2 ans, il faut également accompagner les ménages dans la régularisation de leur situation. Il faut compter en moyenne 6 entretiens par usager voire plus quand la situation du ménages est complexe.

Année	Nombre de ménages en suivi logement
2018	75
2019	102
2020	72
2021	237
2022	347
Total	833

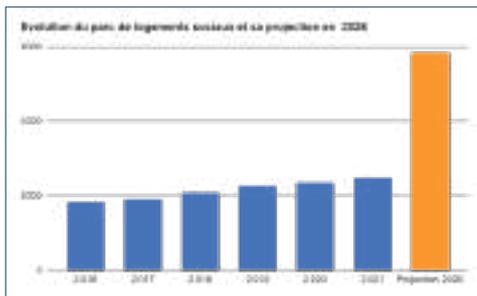
Source : CCAS Saint-Laurent-du-Maroni janvier 2023

Évolution du parc de logements sociaux

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes de posséder 20 % de logements sociaux dans leur parc de logement. Sur Saint-Laurent, le logement social représente 22 % du parc de logements. Selon les projets à venir des 3 bailleurs sociaux, d'ici 2026 le parc de logements sociaux comptera 5 823 logements, soit 3 327 logements supplémentaires par rapport à 2021. Selon les informations recueillies auprès de la SIGUY, entre 2025 et 2027 elle devrait livrer plus de 1 000 logements, notamment dans le cadre d'un projet de déve-

² Le DALO est ouvert qu'aux personnes n'ayant pas eu d'attribution de logement social dans les 5 ans, les personnes en situation de handicap, les personnes vivant dans des logements indignes et les femmes victimes de violence.

lancement de 750 logements intermédiaires pour l'accueil de fonctionnaires au sein de la commune. La SIMKO quant à elle, devrait livrer près de 800 logements d'ici 2027. De ce fait, il y a un grand intérêt à favoriser l'offre en logement intermédiaire pour répondre à la demande de la population. La mise en place d'une OPAH-RU favoriserait le conventionnement de loyer intermédiaire ANAH.



Source : AUDeG 2022

Les loyers applicables au sein du parc de logements locatifs sociaux

Le loyer appliqué évolue en fonction des financements mobilisés. Le loyer moyen est de 461 €, soit 6,57 €/m².

Loyers moyens au m² au 1^{er} Janvier 2021 par type de logement et de financement

	Loyer au m ²	Loyer total
LLTS	4,95	335
LLS	6,41	448
PLS	8,69	653
PLI	9,82	749
Général	6,57	461

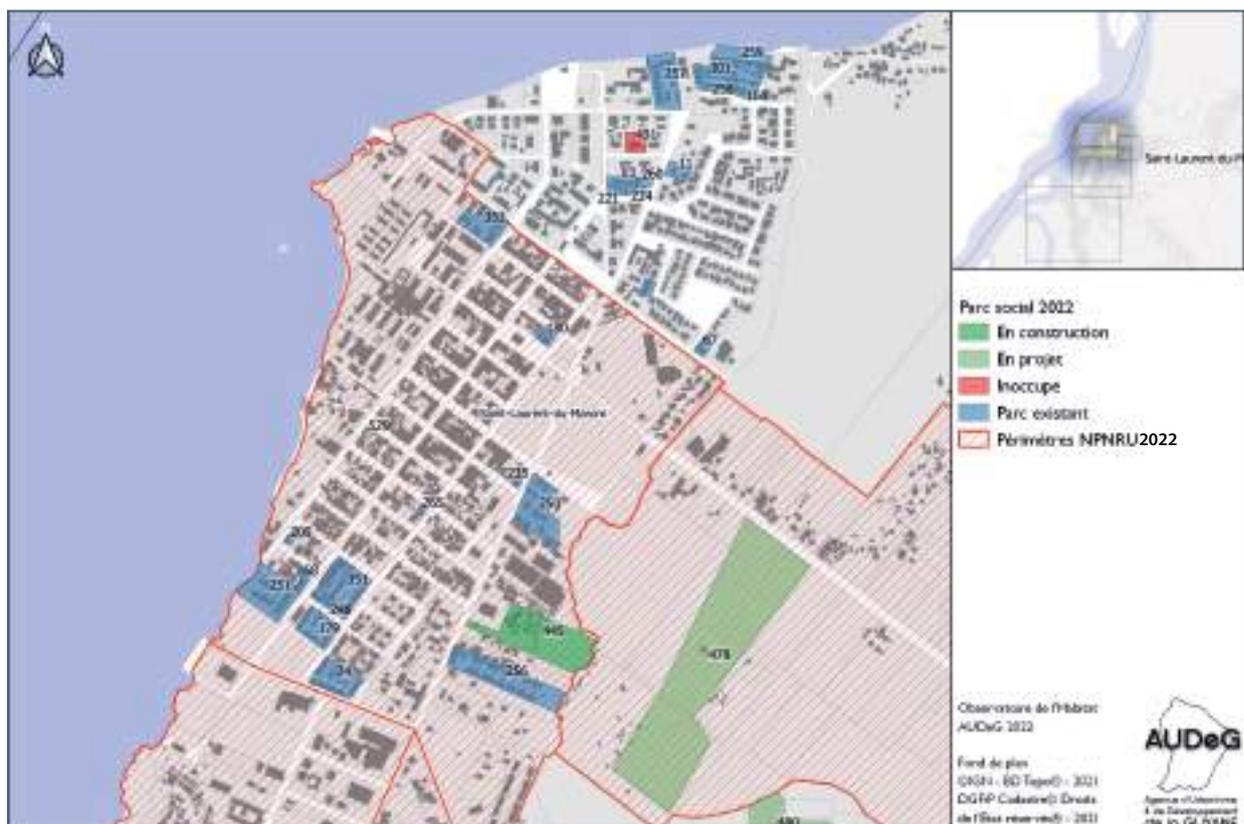
Source : AUDeG 2022

Le taux de vacance

Le taux de vacance dans le parc social observé dans le cadre de cette étude est celui des logements vacants depuis plus de 3 mois. Au 1^{er} janvier 2021, le taux de vacance du parc social comptait 27 logements vacants, soit 1,1 % des logements sociaux. Ce faible taux illustre la tension du marché.

Parc social au centre-ville

Selon l'étude de l'AUDEG, ATLAS du parc social de Guyane, parue en novembre 2022, le centre-ville compterait 15 résidences de logements sociaux, dont une en projet et une en construction. Le parc social date des années 1970. 346 logements sont recensés et 84 à venir.



id	Opération / Résidence	Mise en location	Typologie	Catégorie	Nombre de logements	T1 ind	T2 ind	T3 ind	T4 ind	T5 ind	T6 ind	T1 coll	T2 coll	T3 coll	T4 coll	T5 coll	T6 coll	Statut
11	22 DAMAS	2015	MIXTE	AUTRE	5	0	0	0	1	0	0	0	2	1	1	0	0	Patrimoine
13	IMMEUBLE DANTON	2004	COLLECTIF	LLS	6	0	0	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	Patrimoine
24	LE PARC DU TOUCAN	2016	COLLECTIF	LLS	92	0	0	0	0	0	0	20	52	20	0	0	0	Patrimoine
67	LES CULTURES	1994	COLLECTIF	LLS	20	0	0	0	0	0	0	5	4	7	4	0	0	Patrimoine
68	BOUDINOT	1988	COLLECTIF	LLS	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	Patrimoine
160	LES CULTURES	1999	COLLECTIF	LLS	15	0	0	0	0	0	0	0	2	4	6	3	0	Patrimoine
179	LES BOUGAINVILLIERS	1998	MIXTE	23 LLS 1 LLS	24	0	0	0	13	0	0	0	0	0	3	8	0	Patrimoine
180	RESIDENCE TOURTET	2004	COLLECTIF	LLS	9	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7	0	0	Patrimoine
209	RESIDENCE GENERAL DE GAULLE	1998	COLLECTIF	LLS	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	Patrimoine
221	IMMEUBLE DANTON 1	1987	COLLECTIF	LLS	4	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	Patrimoine
224	IMMEUBLE DANTON 2	1989	COLLECTIF	LLS	8	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0	0	0	Patrimoine
225	RESIDENCE SAINT JEAN	1995	MIXTE	LLS	9	0	0	0	0	0	0	0	1	0	7	1	0	Patrimoine
248	ACACIAS	1971	COLLECTIF	LLS	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	Patrimoine
250	LA PEPINIERE	1986	INDIVIDUEL	LLS	15	0	0	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	Patrimoine
251	LES ORCHIDEES	1993	COLLECTIF	LLS	61	0	0	0	0	0	0	5	36	12	7	1	0	Patrimoine
256	RESIDENCE DES MOROSIS	2003	MIXTE	LLS	42	0	0	8	13	10	0	0	3	2	6	0	0	Patrimoine
257	RESIDENCE DU FLEUVE	2004	MIXTE	19 LLS 19 PLI	38	3	6	0	0	0	0	0	6	12	11	0	0	Patrimoine
258	LES ALIZES DU MARONI	2007	INDIVIDUEL	AUTRE	20	0	17	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Patrimoine
259	MARINA 2	2007	COLLECTIF	AUTRE	30	0	0	0	0	0	0	5	15	8	0	1	1	Patrimoine
260	RESIDENCE DAMAS	2008	INDIVIDUEL	PLS	4	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Patrimoine
265	IMMEUBLE CATAYEE	2013	COLLECTIF	PLS	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	Patrimoine
301	MARINA UR	2007	INDIVIDUEL	AUTRE	13	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Patrimoine
351	CITE DES ACACIAS	2002	COLLECTIF	16 LLS 20 LLS	36	0	0	0	0	0	0	0	13	12	5	3	3	Patrimoine
353	RESIDENCE MONTRAVEL	2011	INDIVIDUEL	PLS	20	0	6	2	12	0	0	0	0	0	0	0	0	Patrimoine
431	IMMEUBLE CARNOT	1985	COLLECTIF	LLTS	4	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	1	Inoccupé
478	MANGATALE	2025	MIXTE	LLS	150	0	0	0	0	0	0	0	16	40	54	40	0	En projet
480	ZAC SAINT MAURICE PHASE 7.3	2025	MIXTE	LLS PLI	214	0	0	0	0	0	0	0	20	58	118	18	0	En projet
529	GUYNEMER	2024	COLLECTIF	PLS	12	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0	0	0	En projet
445	PEPINIERE	2022	COLLECTIF	LLS	72	0	0	0	0	0	0	0	0	24	16	24	8	En construction

Source : OBS HABITAT > ATLAS du parc social de Guyane – Novembre 2022 - AUDEG

Chiffres clés

- Offre de logement inférieure à la demande
- 4^e rang des villes aux loyers élevés de Guyane
- 90 % de résidences principales
- 22 % de logements sociaux



III. ENQUÊTES DE TERRAIN

III-1. Sélection de l'échantillon d'enquête

L'enquête sociale a été réalisée par les enquêteurs de la Ville en coordination avec C2R Atelier d'Urbanisme. L'enquête bâtie a été réalisée par l'agence RELIOS.



III-1-1. Objectif de l'enquête de terrain

L'enquête de terrain a pour but de recueillir des informations qualitatives et quantitatives sur l'occupation des logements et sur l'état du bâti des 6 îlots. Elle s'est déroulée en deux étapes, la première a permis de relever les caractéristiques socio-économiques des ménages et de faire un premier état des lieux du

bâti par le biais d'un questionnaire. La seconde a permis d'approfondir l'analyse bâtie par un architecte.

Dans cette enquête, on s'intéresse uniquement aux bâtiments à usage d'habitation qu'ils soient occupés ou inoccupés. Les logements en construction, en ruine, les par-

celles en friche et les annexes sont également comptabilisés. Mais les commerces, les équipements et les services ne sont pas inclus dans l'enquête.

III-1-2. Définition du périmètre d'étude

Le centre-ville a été reconnu comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) par l'arrêté du 29 avril 2015. Il présente les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) signé le 28 septembre 2021.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU est réalisée sur un échantillon de 6 îlots jugés pertinents par leur emplacement dans le centre-ville et leur dynamisme.

En effet, les 6 îlots comptent 62 parcelles sur lesquelles sont implantés des commerces, des **équipements tel que le marché central**, des services (la CAF par exemple) et **une quarantaine de logements**. Ils sont également situés au croisement de l'Avenue Félix Éboué, des Boulevard de Gaulle et Tourtet ainsi que des rues Victor Hugo, Schœlcher, Jean-Jacques Rousseau, Marceau et la Place de Verdun.

III-1-3. Durée de l'enquête

Des actions de communication ont été menées afin d'informer les résidents des 6 îlots de la réalisation de l'enquête.

- Une réunion publique s'est tenue le 13 octobre 2022 en Mairie ;
- Une lettre d'information a été déposée dans les boîtes aux lettres le 17 octobre 2022 ;
- L'enquête sociale a démarré le 18 octobre 2022 et s'est clôturée le 9 décembre 2022 ;
- L'enquête bâti a été réalisée du 14 au 17 novembre 2022.

III-1-4. Nombre de logement enquêtés

Les 6 îlots comptent au total 62 parcelles dont 42 enquêtées. La majorité des parcelles enquêtées sont situées sur les îlots 1, 2 et 3. Ces îlots concentrent le plus grands nombre de logements.

Îlots	Nombre de parcelle	Nombre de parcelle enquêtée	Nombre de Logement enquêté
1	16	11	17
2	14	10	12
3	14	8	12
5	2	1	4
6	7	4	6
7	9	3	6
Total	62	42	57

Certaines parcelles n'ont pas été enquêtées en raison de l'absence des occupants (5 %) ou parce que le bâti était constitué uniquement de locaux commerciaux.



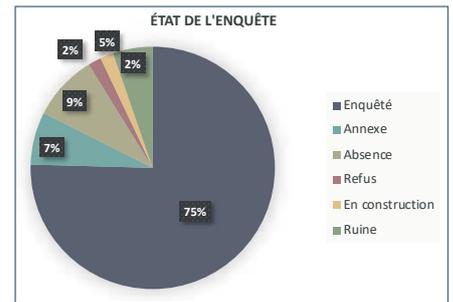
III-2. Analyse socio-économique

L'enquête sociale a permis de recueillir **57 réponses** dont **43 logements occupés et enquêtés**, soit **75 %** des réponses. Les logements dont les occupants ont été enregistrés comme étant **absents sont au nombre de 5** et représentent **9 %** des réponses. Cela peut s'expliquer par l'activité professionnelle des occupants ne leur permettant pas d'être disponibles en journée.

3 bâtiments en ruine situés sur les parcelles AD105 au 6 Rue Victor Hugo, AD137 au 7bis Rue Jean-

Jacques Rousseau et AD119 au 13 boulevard de Gaulle. Il est important de noter que ces bâtiments ont été appréhendés de l'extérieur et peuvent contenir un ou plusieurs logements. Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation devra prendre l'attache des propriétaires pour connaître leurs projets et les orienter.

À noter que, les parcelles en friche ont été comptabilisées, 4 sont situées Rue Jean-Jacques Rousseau.

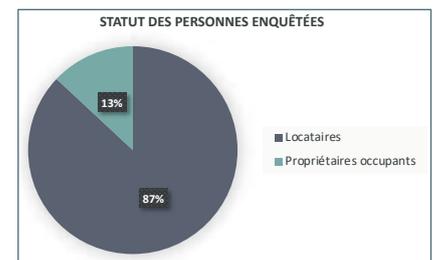


Catégorie	Nombre
Enquêté	43
Annexe	4
Absence	5
Refus	1
En construction	1
Ruine	3
Total	57

III-2-1. Statut d'occupation du logement

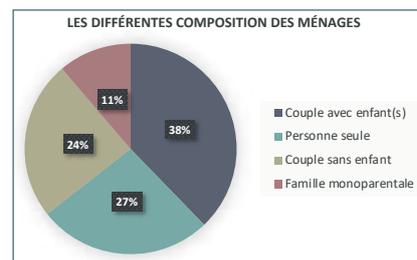
Les habitants du périmètre d'étude sont majoritairement des locataires. En effet, sur les 43 chefs de ménage enquêtés 39 (soit 87 %) se sont déclarés locataires, contre 6 propriétaires occupants (13 %). Ce constat peut illustrer un phénomène d'exode. Les propriétaires délaissent leur logement, bien souvent des appartements ou maison de ville sur de petits terrains au profit

des quartiers périphériques qui leur permettent d'accéder à une autre qualité de vie en déménageant pour une villa avec terrain. Ces secteurs représentent de nouvelles polarités dotés d'équipement, de services et de commerces. L'enjeu serait de maintenir un certain dynamisme au centre-ville, le plaçant comme un pôle à part entière. 13 propriétaires bailleurs ont pu être enquêtés.



III-2-2. La composition des ménages

La situation majoritaire est celle d'un foyer composé d'un couple avec enfant (37,8 %) allant de 3 à 7 individus. Les personnes seules sont la deuxième catégorie la plus répandue (26,6 %).



Les foyers à faible amplitude familiale semblent toutefois majoritaires puisque 51 % des foyers sont composés de une à deux personnes.

La moyenne globale du nombre de personnes par foyer est de 2,7 individus.

III-2-3. Les revenus des ménages

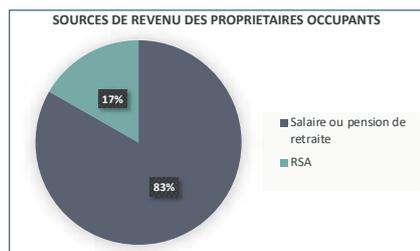
Les propriétaires occupants

La majorité, soit 83,3 %, des propriétaires occupants touchent des revenus stables (salaire ou pension de retraite). Un seul des propriétaires occupants interrogés est bé-

néficaire du RSA. Le revenu mensuel moyen de ces propriétaires calculé en fonction des déclarations s'élève à 2 125 €. Le revenu mensuel le plus haut est de 3 200 € et le plus bas est de 1 000 € et concerne

une personne seule bénéficiaire du RSA.

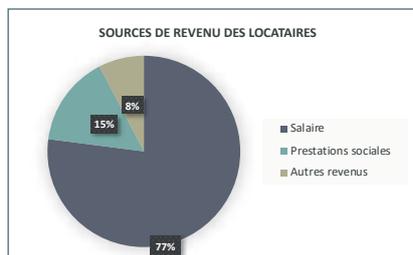
En observant le revenu fiscal de référence des propriétaires occupants qui ont transmis cette information et la composition du ménage, un tiers (2 personnes sur 6 interrogées) semblent dépasser les plafonds de ressources prévus par la DGTM permettant d'obtenir l'aide à l'amélioration de l'habitat. Ainsi, 2 tiers des propriétaires occupants interrogés pourraient bénéficier des aides allouées par la DGTM.



Les locataires

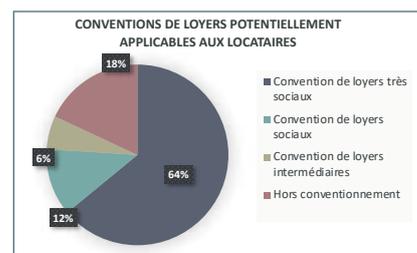
La majorité, soit 77 %, des locataires ont un salaire, 15 % perçoivent uniquement des aides et 7 % ont d'autres ressources non identifiées spécifiquement. Le revenu mensuel moyen des locataires

calculé en fonction des déclarations s'élève à 1 707€. Le plus haut revenu mensuel est de 3 500 € et le plus bas est de 500 € et concerne une famille monoparentale en grande précarité, bénéficiaire du RSA.



En observant le revenu fiscal de référence des locataires qui ont bien voulu transmettre cette information et la composition des ménages, 22 ménages sur 34 qui ont accepté de répondre, déclarent un revenu fiscal de référence en-dessous des plafonds de ressources exigés pour les conventions de loyers très sociaux, soit 64 %. Ainsi une grande majorité de foyers peuvent être considérés comme des ménages aux ressources très modestes. 4 personnes sur 34 (12 %) déclarent un revenu fiscal de référence en des-

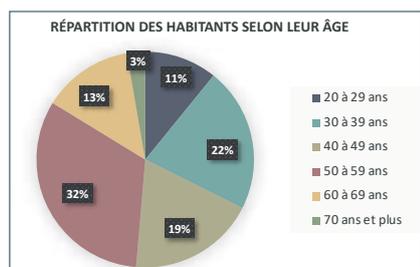
sous des plafonds de ressources exigées pour bénéficier d'un logement conventionné en loyer social. Et 2 personnes sur 34 (6 %) pourraient, selon le revenu fiscal de référence déclaré, bénéficier d'un logement conventionné en loyer intermédiaire. 6 personnes sur 34 (18 %), quant à elles, ne pourraient pas être concernées pour un conventionnement de loyer, quel qu'il soit.



Ce constat permet d'affirmer qu'une majorité des propriétaires bailleurs pourraient accéder au conventionnement de loyers avec travaux, permettant d'obtenir des subventions pour l'amélioration de l'habitat et des avantages fiscaux, en conservant leurs locataires actuels.

III-2-4. Profil des habitants

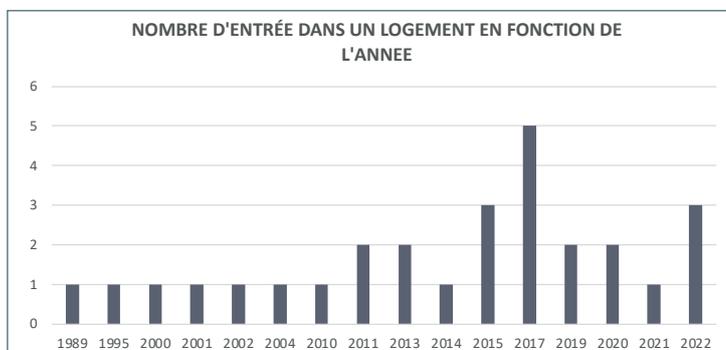
L'âge moyen des habitants des 6 îlots prioritaires est de 47 ans. La catégorie d'âge qui comprend le plus de personnes est la tranche des 50-60 ans, soit 32,4 %. 67,6 % des habitants ont plus de 40 ans et seulement 10,8 % ont moins de 30 ans, soit 4 occupants. La personne enquêtée la plus jeune a 23 ans et la plus âgée à 87 ans.



10 des habitants interrogés sont entrés dans le logement il y a plus de 10 ans, ce qui représente 28 %. 18 sont arrivés il y a moins de 10, soit 64 %, avec un pic en 2017 de 5

nouvelles arrivées (18 %). De plus, 13 personnes habitent dans leur logement depuis moins de 5 ans, soit 46 %. Ces dernières années, une quantité assez importante de nouvelles arrivées est observée dans les logements enquêtés. Le turn-over

a l'air assez fréquent, ce qui pourrait révéler un attachement relatif des habitants au quartier et à leur logement.



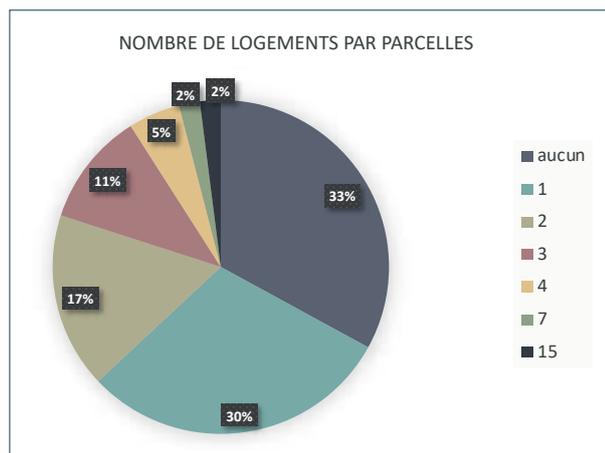
III-3. Analyse du bâti

III-3-1. Statut d'occupation du bâti

L'étude de « Préfiguration d'une procédure de DUP en secteur de renouvellement urbain » de l'Epfig, apporte des informations précises sur l'occupation du bâti, 93 % des bâtis sont occupés. La plupart des bâtiments qui ne sont pas occupés par des logements sont soit en travaux, soit en ruine.

En termes de densité de logements deux-tiers des parcelles sont occupées par 1 logement, et 20 % ont 3 logements ou plus. Ces données correspondent à un périmètre élargi, et non uniquement aux 6 îlots prioritaires.

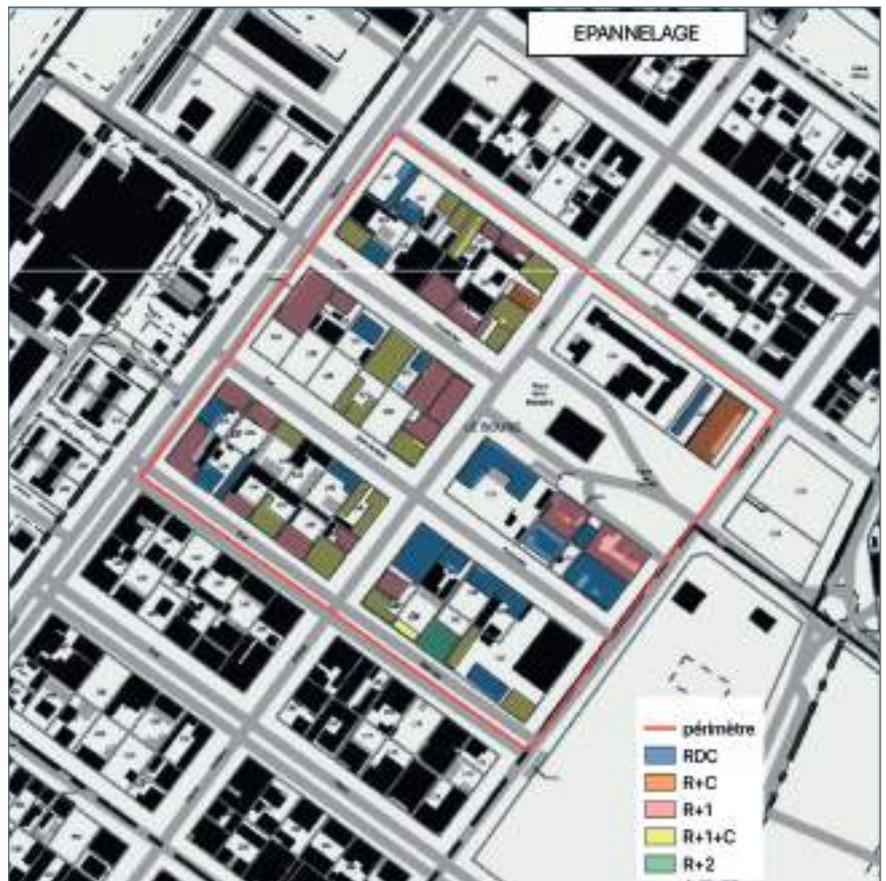
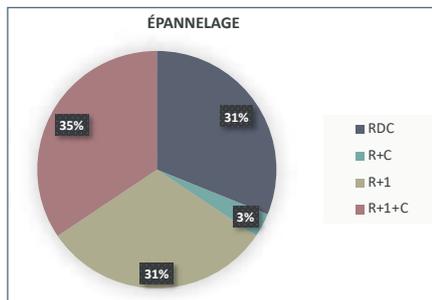
90 % des parcelles sont bâties bien que l'îlot 2 concentre une grande part des parcelles non bâties.



III-3-2. Épannelage des bâtiments

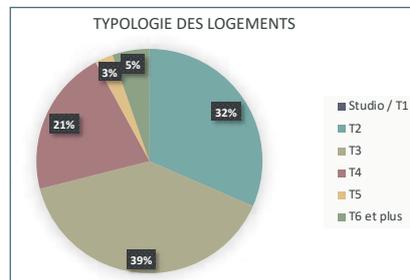
Sur les 6 îlots prioritaires les épannelages vont du R-d-C au R+2 ce qui donne une impression générale de faible hauteur.

Les bâtiments sont majoritairement des R-d-C, R+1 et R+1+combles, seul un R+2 a été recensé. Dans une logique de densification il serait alors possible d'augmenter l'épannelage de certains bâtis en restant dans une architecture acceptée par les habitants et cohérente avec le patrimoine. .



III-3-3. Typologie des logements

Les T3 sont les plus nombreux, suivis des T2, qui représentent respectivement 39,5 % et 31,6 %. 21,1 % des logements enquêtés sont des T4. La présence des T5 et des T6 est anecdotique. Selon les résultats de l'enquête sociale et bâti il n'y pas de studio ni de T1 dans le périmètre d'étude (6 îlots)



III-3-4. Montant du loyer

Sur les 29 locataires qui ont répondu à cette question, le loyer le plus haut a été déclaré à 2 000 € (par un ménage vivant dans un T6 +) et le loyer le plus bas à 200 € (par deux ménages). 6 foyers ont indiqué payer plus de 1 000 € de loyers (20 %). Le loyer moyen est de 785 €.

Les prix ne semblent pas corrélés à la surface du logement :

- Les T2 ont une moyenne de prix locatifs de 675 € (le loyer le plus élevé étant de 1 000 € et le loyer le plus bas de 345 €) ;

- Les T3 ont une moyenne de prix locatifs de 839 € (le loyer le plus élevé étant à 1 376 € et le loyer le plus bas de 200 €) ;
- Les T4 ont une moyenne de prix locatifs de 758 € (le loyer le plus élevé étant de 1 800 € et le loyer le plus bas de 300 € ;
- 1 seul T5 a été comptabilisé et est loué au prix de 650 € ;
- 2 T6 + sont loués de 500 à 2 000 €.

Les loyers pratiqués sur le périmètre d'étude semblent assez hétérogènes. Ils devront certainement être revus dans les nouveaux baux de location après réhabilitation, afin de réaliser des conventionnements de loyers (intermédiaires, sociaux ou très sociaux). Ces conventionnements conditionnent les subventions Anah pour les propriétaires bailleurs.

III-4. Généralités sur le bâti existant

L'architecture de Saint-Laurent se répartit entre bois et maçonnerie. La majorité des maisons en bois n'est pas représentative de l'image traditionnelle de l'architecture coloniale d'Outre-Mer, puisque seules quelques maisons présentent un étage et un aspect quelque peu recherché. Les autres sont de petites constructions dites «cases de bagnards» ou «concessions», proche du type originel des concessions qui ont été, au fil du temps, reconstruites et modifiées.

Certaines maisons présentent une mixité de matériaux et associent un rez-de-chaussée maçonné, du même type que celui des maisons entièrement en maçonnerie et un étage réalisé en structure bois avec, soit un remplissage de briques enduites, soit un habillage de planches ou de ventelles bois. Enfin, il y a les maisons entièrement en maçonnerie et/ou brique enduite et peinte. Quelques-unes sont à rez-de-chaussée et s'apparentent, dans leur volumétrie et leur rythme, aux concessions.

Les bâtiments dits « moderne » ainsi que certains bâtiments neufs utilisent le béton armé avec un remplissage en agglomérats de béton et revêtement enduit ciment peint. Cependant, d'autres techniques peuvent être utilisées. On notera par exemple que le bâtiment projeté sur la parcelle AD309 sera édifié, d'après les documents du permis de construire, en panneaux isopan (panneaux structuraux à base de polyuréthane avec un revêtement souvent plastique ou métallique).

III-5. Le bâti patrimonial

La carte ci-dessous, complétée à partir de l'étude AVAP, montre la répartition du bâti historique par rapport au centre-ville et à la zone d'étude des 6 îlots.



III-5-1. Implantation sur les parcelles

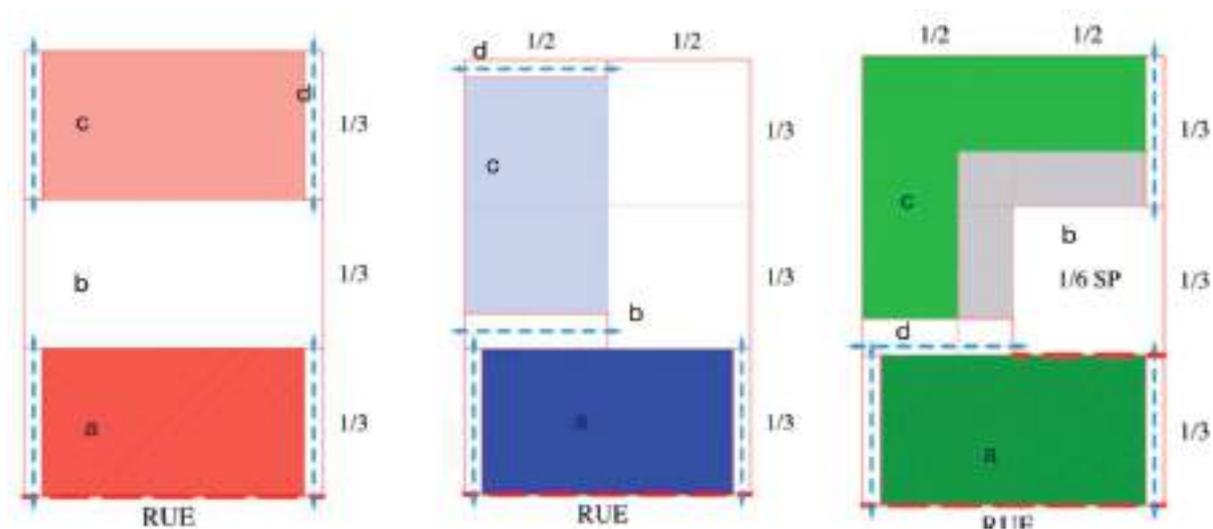
Sur chaque parcelle, le bâtiment principal se trouve toujours en alignement sur rue. Il occupe une bande constructible correspondant au tiers de la longueur de la parcelle et préserve systématiquement un ou deux couloirs d'aération sur les limites latérales de la parcelle. Les dépendances étaient construites en fond de parcelle pour accueillir toilettes et cuisine. Ces constructions en fond de parcelle ou sur les limites latérales occupent elles aussi une emprise au sol ne dépassant pas le tiers de la surface de la parcelle.

Ce type d'implantation du bâti sur rue et en fond de parcelle permettait de garantir la présence d'un espace libre en cœur d'îlot correspondant à une cour ou un jardin. La superficie de la cour représentait au minimum un tiers de la superficie totale de la parcelle. Rares sont celles qui ont conservé le bâti d'origine, néanmoins, mais la logique d'implantation a été maintenue et est encore nettement visible aujourd'hui.

Les cours situées en cœur d'îlot, à l'arrière des bâtiments principaux des concessions urbaines, avaient pour vocation d'accueillir les annexes de la case, un puits, un poulailler ou encore un potager.

On retrouvait des espèces spécifiques d'arbres fruitiers, manguiers, bananiers, papayers, ou palmiers.

On retrouvait des espèces spécifiques d'arbres fruitiers, manguiers, bananiers, papayers, ou palmiers.



III-5-2. Définition des typologies de bâti patrimonial

Type 1 - la concession

Les concessions se caractérisent par le rythme répétitif des façades principales. Dans cette catégorie, on distingue les concessions en rez-de-chaussée et les concessions sur deux niveaux. Sur ces dernières, le rythme du rez-de-chaussée n'est généralement pas repris à l'étage.

Il s'agit des maisons des concessions devant, à l'origine, être données aux bagnards ayant purgé leur peine. Le plan de 1878 en indique

82 et on ne sait si, par la suite, la construction a perduré sous cette forme. Il est toutefois très probable que toutes les parcelles n'ont pas reçu ce type de bâtiment, mais d'emblée des maisons plus importantes. Aujourd'hui, une vingtaine de ces constructions est encore en place. Les photos du début du XX^e siècle les montrent sous une forme à peu près identique. On constate toutefois très tôt une densification importante des parcelles, en particulier avec la construction de mai-

sons du même type, perpendiculairement à l'emplacement des passages latéraux en fond de parcelle. Ces ajouts déterminent des cours communes.

La concession en rez-de-chaussée



Ces petites constructions étaient à l'origine, divisées en trois ou quatre pièces, selon la longueur, possédant chacune une porte et une fenêtre, ventilée par un imposte ajouré. Si les bâtiments ont été, dans la majorité des cas, épaissis vers l'intérieur de la parcelle, il n'en reste pas moins qu'il est pratiquement impossible de les adapter au confort moderne. Sans éléments de confort, ces entités sont, aujourd'hui, assimilables à l'habitat précaire relevant de la case. Au regard de cet état de fait, se pose le problème du devenir de ce bâti. La valeur patrimoniale n'est ici pas matérielle, mais ethnologique. La résorption à plus ou moins long terme des poches d'insalubrité et d'inconfort liés à ce bâti, est une nécessité impérieuse, mais elle entraînerait la disparition des derniers témoignages de la vie de Saint-Laurent durant la période du bain.

Une solution consisterait à protéger et restaurer quelques-unes de ces maisons et peut-être même les ouvrir au public dans un cadre de mémoire, en y installant par exemple un musée, un lieu d'exposition, ... Dans cette éventualité, il conviendrait de retenir plusieurs sites (2-3). Sur la zone d'étude, le 10 rue Jean Jacques Rousseau, le 3 rue Marceau et le 25D du boulevard de Gaulle sont des bâtiments représentatifs de ce type de patrimoine. De plus, ces deux derniers sont placés dans la continuité d'une séquence architecturale (rue Marceau/avenue Félix Éboué) signalée à l'étude AVAP comme d'intérêt patrimonial.



La concession à deux niveaux

Les concessions à deux niveaux présentent une architecture un peu sophistiquée. Sur les maisons de ce type, une seule est réellement représentative de l'architecture coloniale. Il s'agit de la maison inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Malgré son mauvais état et des altérations, elle a conservé la majorité de ses dispositions d'origine, permettant une restauration. Les autres maisons sont plus simples dans leur volume et leur aspect.

Dans la zone d'étude, le 32 avenue Félix Éboué présente un volume d'origine, en particulier le toit à quatre pentes débordantes et à très forts coyaux. La façade a conser-

vé ses menuiseries traditionnelles, et son bardage de planches irrégulières. Un permis de construire a été

déposé pour un projet de réhabilitation en bureaux.



32 avenue Félix Éboué

Type 2 – les maisons de ville

À quelques détails près, et en ne tenant pas compte des altérations surtout en couverture, le modèle des maisons de ville est quasiment identique :

- Un rez-de-chaussée percé de baies toute hauteur, à linteau en arc tendu et encadrement à dessin de harpe, le même motif se retrouve pour les fenêtres de l'étage, ainsi que pour les chaînes d'angle ou mitoyennes ;
- Un étage carré ;
- Une toiture à 4 pans.

Les façades principales sont réglées. Elles ont généralement de 2, 3, 4, 5 à 6 travées. L'axe des façades est souvent marqué par un balcon de ferronnerie ou de bois filant sur deux ou trois travées. L'entrée ne se différencie pas des autres percements de la façade.

Le volume de toit d'origine, à quatre pans et coyau très prononcé, est largement débordant, afin d'abriter des ardeurs du soleil ou de la pluie équatoriale. Il a été, dans

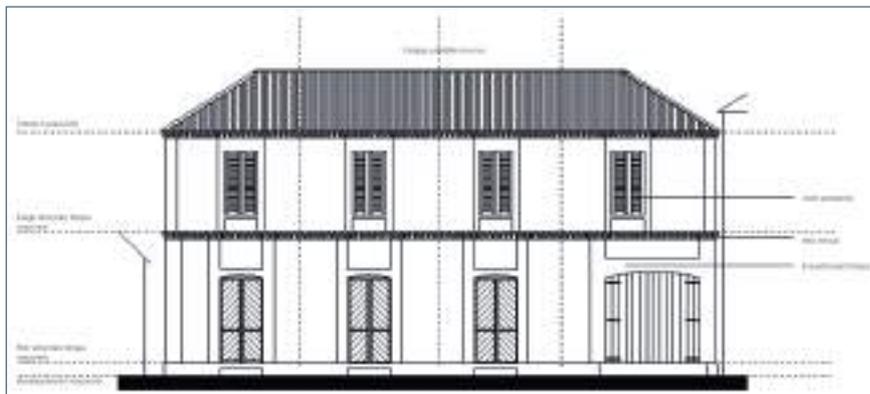
bien des cas, remanié comme au 27 de l'avenue Éboué, présentant un toit à la Mansart ou au 42 avenue Éboué, où les coyaux ont disparu. Dans cette catégorie, on distingue les maisons d'architecture de maçonnerie et celles composées d'un rez-de-chaussée en maçonnerie et d'un étage en bois.

La maison de ville en maçonnerie

La fabrication de briques sur place, l'importation de chaux de la métropole, et la présence d'une main d'œuvre importante, et non qualifiée, a conduit à privilégier la construction en maçonnerie pour l'ensemble des bâtiments liés au bague. Ce phénomène a été étendu à l'architecture de la ville coloniale. Il était sans doute de bon ton de faire réaliser une maison de ce type, qui affirmait le statut social de son propriétaire. Il s'agit pour l'essentiel, de grandes maisons à usage commercial à rez-de-chaussée, et d'habitation à l'étage. À l'exclusion de peintures aux teintes parfois agressives (18, rue Montravel), les façades ont globalement été

maintenues dans leur état originel. Quelques unes ont été « mises au goût du jour » durant l'entre-deux-guerres, avec la mode du crépis à la tyrolienne et du décor gris-blanc très marqué (7 et 18, rue Marceau). Une seule maison a été surélevée d'un niveau, il s'agit du 44, avenue Félix Éboué, avec pour effet d'écraser le premier étage par la présence d'un auvent filant. Enfin, les menuiseries traditionnelles : volets à persiennes à l'étage et pleins à chevron au rez-de-chaussée, sont, dans la plupart des cas, maintenus. Ces maisons, par leur aspect architectural et leur présence très forte dans la ville (la majorité occupe les angles des rues principales) représentent un patrimoine majeur. Solides et vastes, leur adaptation à la vie moderne est, ou pourrait être, aisée. Mise à part le 8 rue Victor Hugo qui est en mauvais état, elles sont globalement entretenues et toutes sont occupées (ou vont l'être à la suite de travaux en cours). Quelques maisons de ce type ne présentent qu'un rez-de-chaussée. Elles s'apparentent au volume des cases de bois, quoiqu'un peu plus hautes,

une ventilation étant aménagée au-dessus des baies. Elles constituent également un témoignage intéressant d'architecture traditionnelle.



27 avenue Félix Éboué



7 rue Marceau



8 rue Victor Hugo (permis déposé pour réhabilitation)



6 rue Rousseau



1 rue Schoelcher



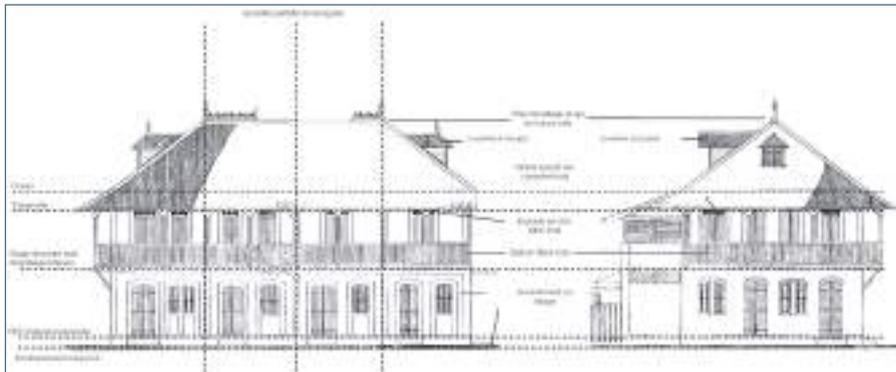
27 Bd de Gaulle



Réhabilitation en cours au 5 rue Marceau

Les maisons de ville à rez-de-chaussée en maçonnerie et étage en bois

Il s'agit de maisons présentant un rez-de-chaussée de brique enduite et peinte, du même type que celui des maisons entièrement en maçonnerie, et un étage à structure bois et remplissage brique peinte. La façade principale a, dans certains cas, reçu un habillage de clins en bois (20-26 avenue Félix Éboué et 7 rue Jean-Jacques Rousseau). La couverture est à deux pentes prolongées par un coyau formant auvent se retournant sur les pignons (11 boulevard de Gaulle et 26 rue Félix Éboué). Comme dans la maison de maçonnerie totale, un balcon agrémenté la façade (7, rue Jean-Jacques Rousseau et 13, boulevard de Gaulle). Il peut prendre des dimensions plus importantes : filant sur deux côtés et à balustres bois (11 boulevard de Gaulle) ou constituant une véritable galerie (38, rue Tourtet), des menuiseries traditionnelles sont présentes sur toutes ces maisons. Ce type constructif, alliant bois et maçonnerie présente un intérêt patrimonial. Ces maisons sont bien construites, relativement entretenues et réhabilitables. Elles font partie du patrimoine majeur de la ville et seront à conserver.



26 rue Félix Éboué



7 rue Rousseau (anciennement le Mambari)

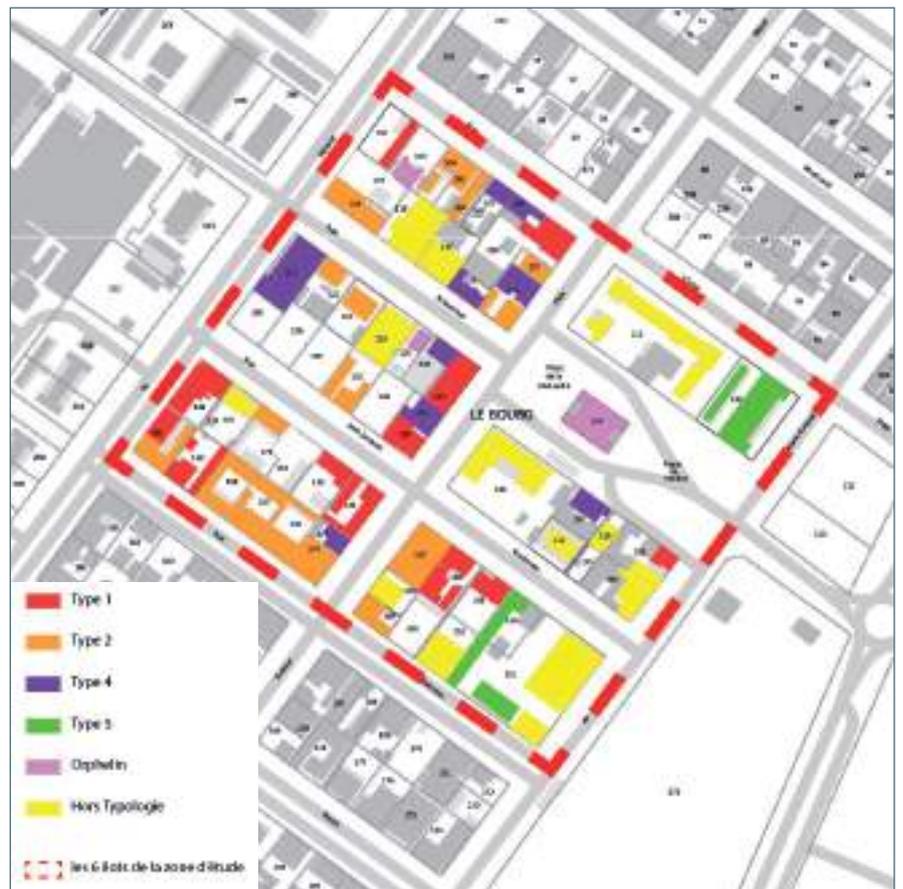
Type 3 – la maison à galerie

La maison de type 3 est une construction héritée de la concession traditionnelle édifée dans la seconde moitié du XX^e siècle. Elle reprend les matériaux et la morphologie de la case de concessionnaire et l'implantation sur la parcelle. Néanmoins la composition de la façade est différente en étant composée d'une galerie sur rue dans l'axe de symétrie de la façade principale. Il existe peu de modèles de ce type mais il était important d'identifier la référence aux typologies anciennes. Aucun bâtiment de ce type n'est présent dans la zone d'étude.



Type 4 – le moderne

Le bâti de type moderne représente le style architectural moderniste européen dans les années 1920 mais adapté aux territoires d'Outre-mer où il trouve un terrain d'expression privilégié. Inspiré du style international, reposant sur un langage architectural alliant esthétique et fonction, il s'est diffusé dans les Outre-mers dans les années 1960 et a connu des adaptations spécifiques à ces territoires, notamment pour répondre aux spécificités climatiques. Ce bâti abolit les toits à deux versants pour les toits terrasses ou à faible pan pour épurer un maximum les façades. Le décor y est minimal et la façade est géométrique et bien dessinée. Le bâti d'une volumétrie simple se développe sur deux niveaux. Il conserve son implantation à la parcelle et à l'alignement sur rue. La majorité des types 4 se trouvent aux angles des rues. Les annexes sont généralement construites en continuité du bâtiment principal. Un balcon filant fait partie intégrante de la façade. Le matériau de prédilection est le béton armé.



III-6. Enquête sur l'état du bâti

III-6-1. Méthodologie

Étant donné le stade pré-opérationnel du projet et le caractère intrusif d'une étude bâtie par rapport à une étude sociale (prise de photos, évaluation à partir de l'observation plutôt qu'à partir des propos, accès au logement et au bâtiment nécessaire...), l'accès aux bâtiments n'a pas systématiquement été accordé, ni l'autorisation de faire des photos des parties intérieures des bâtiments, ni même d'y accéder dans une majorité des cas. Les données collectées n'ont donc pas fait l'objet de la méthode traditionnelle liée à l'usage des grilles d'évaluation de l'état du bâti émises par l'ANAH même si cet outil a été utilisé là où c'était possible.

Dès lors, une méthodologie spécifique a été mise en place pour obtenir une évaluation globale fiable sans se reposer sur la récolte systématique des données.

Cette méthode repose sur :

- l'évaluation visuelle de l'extérieur des bâtiments (façade et toiture) ;
- la visite des parties communes (menant à la complétion d'une grille de l'ANAH) lorsqu'elle était possible ;
- la visite des parties privatives (menant à la complétion d'une grille de l'ANAH) lorsqu'elle était possible ;
- une discussion avec les occupants et/ou propriétaires.

À noter encore une fois, qu'étant donné le stade pré-opérationnel du projet, les grilles ont été utilisées comme outil de repérage des désordres plutôt que comme l'outil d'évaluation du budget travaux à venir. En effet, dans une grande majorité des cas où l'on a pu utiliser les grilles de l'ANAH, de nombreux critères n'ont pas pu être vérifiés,

invalidant automatiquement les résultats globaux dans un contexte opérationnel d'évaluation précise d'un budget de travaux.

Tout le potentiel de la grille de dégradation de l'ANAH sera exploité dans la phase opérationnelle de l'OPAH-RU. En effet, les propriétaires désireux de réhabiliter leur bien seront volontaires, ce qui facilitera l'accès au logement et permettra son évaluation globale pour déterminer le budget de travaux à venir.

Ainsi, la nomenclature suivante a été établie :

Bâtiment neuf - pas de travaux requis mis à par l'entretien courant. Dans le cas de la parcelle AD124, le bâtiment semble récent et bien entretenu, aucun signe d'usure visible et la façade est propre (indice d'un entretien régulier du bâtiment). La parcelle AD117 semble accueillir un bâtiment légèrement plus vieux mais dans un aussi bon état, les parties privées des logements ont pu être visitées : là encore, pas de désordres visibles, bon entretien des communs, satisfaction des occupants.

Bon état - Le bâtiment est globalement en bon état malgré qu'il ne soit pas neuf. La façade présente un aspect propre signe d'un souci d'entretien des occupants ou du propriétaire. Si des travaux d'entretien sont nécessaires, ce sont des travaux de rénovation pour améliorer le confort ou la performance du logement tels que :

- La reprise ponctuelle d'enduit en façade ;
- La rénovation des gouttières ;
- L'installation de chauffe-eau solaire ;

- L'installation de protection solaire des ouvrants ;
- La pose de brasseur d'air ;
- Ou encore le remplacement des menuiseries.

Cependant, indépendamment de l'époque à laquelle ils auront été construits, ces logements devront également faire l'objet de travaux d'adaptation des espaces (accès handicapé par exemple), de mise à jour des installations électriques ou d'amélioration de l'isolation, si nécessaire.

État moyen - désordres structurels ponctuels

- Des désordres structurels sont constatés mais localisés à un ou deux éléments seulement. Les travaux à envisager sont :

- Le remplacement de la couverture et isolation de la toiture ;
- L'installation de chauffe-eau solaire ;
- L'installation de protection solaire des ouvrants ;
- La pose de brasseur d'air ;
- Le remplacement des menuiseries ;
- L'installation du surtoiture ventilé ;
- La reprise de grandes surfaces de parement ;
- Les travaux d'accessibilité du logement et son adaptation aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite :
 - ◇ Installation de douche à l'italienne ;
 - ◇ Installation de barre d'appui ;
 - ◇ Mise en place d'un escalier ou d'une rampe ;

- ◇ Ouverture des couloirs pour l'accès aux fauteuils roulants ;
- ◇ Création ou d'élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes.

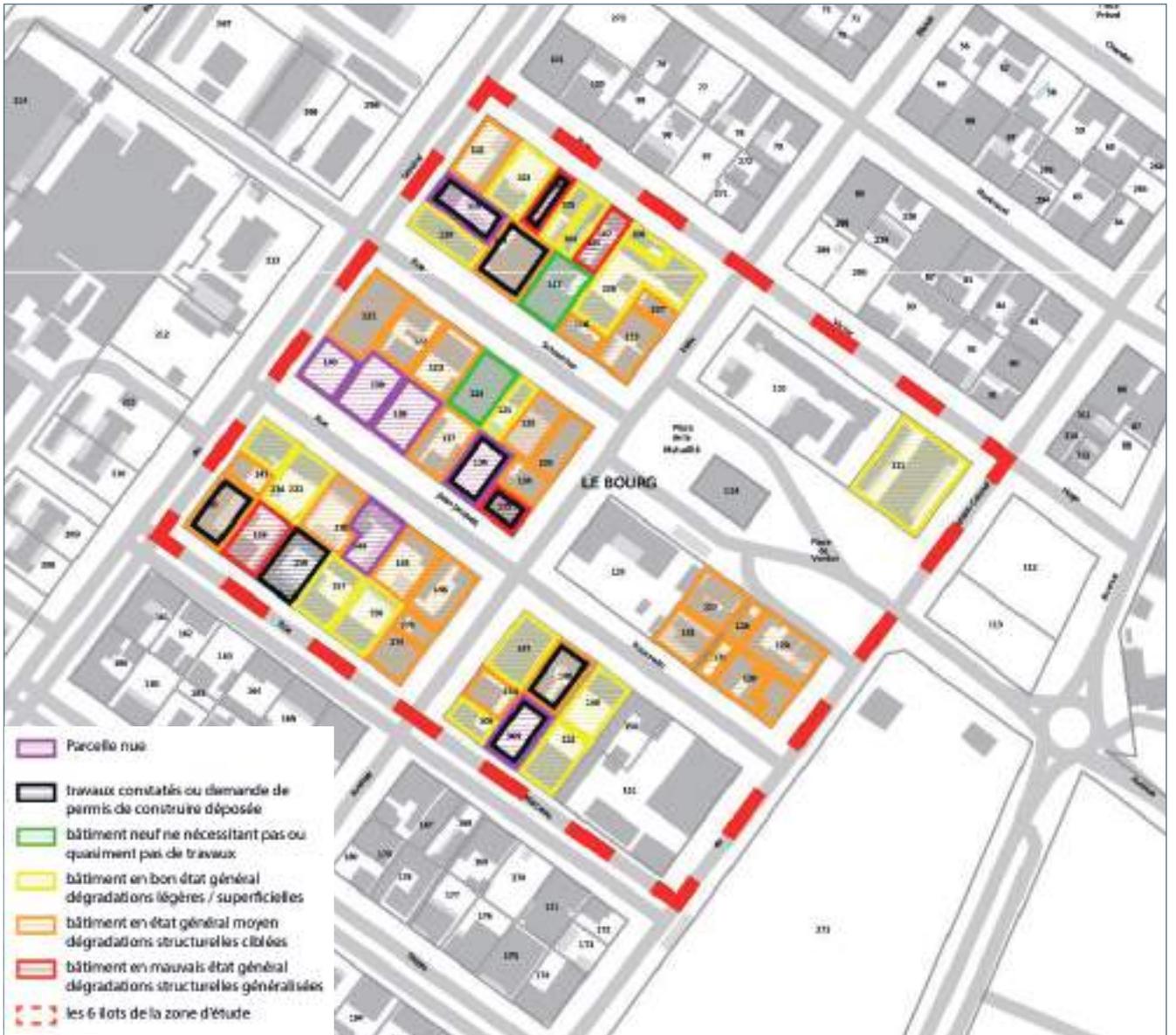
On compte dans cette catégorie également les bâtiments n'ayant pu être visités mais dont l'aspect extérieur laisse deviner une absence d'entretien systématique et donc des désordres potentiels dans le bâtiment.

Mauvais état - désordres structurels globaux - Les désordres structurels visibles sont importants (altération des éléments porteurs ; pourrissement des planchers, murs extérieurs etc. du fait d'une entrée d'eau en toiture et de l'absence de réparations...), ils entraînent une dégradation globale de l'ensemble du bâtiment. Ils peuvent être dus à un manque total d'entretien, à la non-prise en compte de réparations indispensables ; à des défauts de mise en œuvre ; à des attaques non traitées de parasites ; à une exposition répétée aux intempéries de parties non conçues pour... Souvent une combinaison de plusieurs de ces causes (exemple de la parcelle AD107, les dommages structurels constatés sont sûrement dus à l'absence d'entretien, à une mauvaise qualité des bétons et à un mauvais placement des ferrillages). Cette parcelle a d'ailleurs fait l'objet d'un signalement pour suspicion d'insa-

lubrité auprès des autorités compétentes. Les travaux à envisager sont de l'ordre de la réhabilitation afin de remettre le logement aux normes, habitable et salubre :

- Le renforcement du gros-œuvre, la création ou le remplacement total ou partiel de planchers ;
- Le ravalement et traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros œuvre la reprise d'une grande partie de la structure porteuse ;
- La réfection totale des cloisonnements intérieurs ;
- L'étaiyage et la réfection d'éléments porteurs qui peuvent impacter le bâtiment dans son ensemble ;
- La création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche, baignoire, WC, siphon de sol ...)
- La réalisation ou le remplacement des installations électriques intérieures ;
- La création ou la réfection du raccordement du logement aux réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement ; le cas échéant, d'un dispositif d'assainissement individuel s'il est recevable d'un point de vue réglementaire ;

- Le traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant pour l'élimination des parasites ;
- L'installation de chauffe-eau solaire ;
- L'installation de protection solaire des ouvrants ;
- La pose de brasseur d'air ;
- Le remplacement des menuiseries ;
- L'installation d'une sur-toiture ventilé ;
- La reprise de grandes surfaces de parement ;
- Les travaux d'accessibilité du logement et son adaptation aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite :
 - ◇ Installation de douche à l'italienne ;
 - ◇ Installation de barre d'appui ;
 - ◇ Mise en place d'un escalier ou d'une rampe ;
 - ◇ Ouverture des couloirs pour l'accès aux fauteuils roulants ;
 - ◇ Création ou d'élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes.



Évaluation de l'état du bâti sur la zone d'étude

	bâtiment neuf	bon état	état moyen - désordres structurels ponctuels	mauvais état - désordres structurels globaux	TOTAL	parcelles sur lesquelles des travaux ont été constatés (y compris parcelles nues)
nombre	2	15	27	4	48	9
pourcentage	4,2 %	31,2 %	56,3 %	8,3 %	100 %	



Parcelles enquêtées et bâti vacant

	Nombre total de parcelles dans la zone d'étude des 6 îlots	parcelles nues	bâti vacant	parcelles occupées par des services publics	TOTAL des parcelles concernées par l'enquête bâti
nombre	61	7	3	3	48
pourcentage	100 %	11,5 %	5 %	5 %	78,5 %

III-6-3. Raccordement aux réseaux

Si l'intégralité des bâtiments enquêtés est connectée au réseau électrique, pour beaucoup, les installations requièrent une mise aux normes des installations.

Le même principe s'applique pour le traitement des eaux usées. Dans l'intégralité des cas les bâtiments

disposent d'un système de traitement mais la nature de ce système reste à déterminer car certains occupants font état d'une fosse septique, or il est courant que cette information ne soit pas maîtrisée par les occupants et que l'expression soit utilisée pour décrire une évacuation des eaux usées en général et de quelque nature qu'elle soit.

À noter que cette partie devra être complétée une fois que les plans de récolement et de cheminement des réseaux auront été transmis pour analyse.

sur leurs usages quant aux équipements publics et aux commerces le composant.

III-7. Environnement et cadre de vie

La vision qu'ont les habitants de leur cadre de vie et l'appropriation qu'ils se font de leur environnement est primordial pour comprendre les

usages et la nécessité d'une opération de type OPAH. Les habitants ont ainsi été interrogés sur leur ressenti global quant à leur quartier et

III-7-1. Ressenti global de la population

Dans une vision globale du quartier, la moitié des habitants décrivent l'environnement comme « agréable » contre 7,9 % qui l'estiment « désagréable ». Ainsi une majorité de la population semble se plaire dans cet environnement ce qui expliquerait qu'un nombre relativement important de personnes souhaitent continuer à y vivre malgré un état du bâti moyen (45,7 %) voire mauvais (37,1 %).

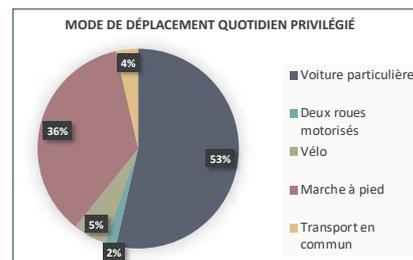
Cependant, cette vision globale n'exclut pas l'existence de certaines nuisances relevées par les habitants, soulignant ainsi des points d'amélioration. 39,5 % ont utilisé l'adjectif « calme » pour qualifier l'ambiance environnante mais tous ne partagent pas cette vision : 36,8 % ont utilisé l'adjectif « bruyant », 36,8 % « insécure » et 5,3 % « mal fréquenté » pour désigner la vie quotidienne dans le périmètre d'étude. Pour appuyer cela, sur 27 réponses, 7 personnes ont ouvertement et volontairement évoqué l'insécurité comme nuisance à signaler. 4 habitants ont souligné, dans le même cadre, « les nuisances sonores ». Ces observations permettent d'appuyer les constats et les propositions faites en parallèle dans le plan guide, il est impé-

ratif de retravailler l'espace public en parallèle de toutes autres opérations urbaines. La sécurité peut être apportée par des équipements lumineux plus puissants et par des aménagements piétons sécurisés, confortables et attractifs, par exemple.

Ces aménagements semblent indispensables au vu de la qualité de la localisation du quartier. Celle-ci est extrêmement attractive, 36,8 % estime qu'il est « proche de tout » et 42,1 % qu'il est « bien situé ». Aucun habitant n'a indiqué que le quartier était « isolé » ou « abandonné ». Par rapport aux modes de déplacements adoptés par les habitants, certes 53 % possèdent une voiture particulière qui leur permet, sans doute, d'accéder à des infrastructures, des équipements, des commerces, des zones d'emplois à l'extérieur du centre-ville mais 36 % des habitants déclarent se déplacer principalement à pied. À cela s'ajoutent les cyclistes qui représentent 5 % des habitants.

Ces modes de déplacement traduisent de l'attractivité du quartier. Il apparaît indispensable d'adapter l'espace public à ces différentes habitudes de déplacement, et de faire

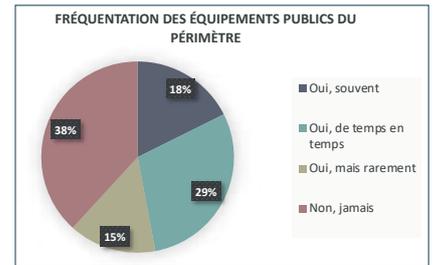
cohabiter mobilités douces et automobiles. L'objectif étant de proposer un dynamisme renforcé dans le quartier.



III-7-2. Équipements publics

La satisfaction et la fréquentation des équipements publics sont également de bons indicateurs pour comprendre les atouts et les faiblesses d'un quartier. 29,5 % des habitants s'estiment « très satisfait » de l'offre. 83,5 % ont donné une note sur 5 de 3 à 5 concernant leur satisfaction sur cette offre. La majorité des habitants semblent ainsi « satisfaits » ou « moyennement satisfaits » contre 16,2 % qui se disent « insatisfaits » voire « très insatisfaits ».

Ce constat ne signifie pas forcément que la fréquentation de ces équipements est élevée. En effet, 17,6 % des enquêtés indiquent fréquenter « souvent » les équipements publics présents dans leur quartier et 29,4 % « de temps en temps ». Nous pouvons en déduire que 47 % des habitants ont une fréquentation régulière de ces lieux. Ainsi plus de la moitié de la population des 6 îlots prioritaires ne fréquentent jamais ou très rarement les équipements publics du quartier.

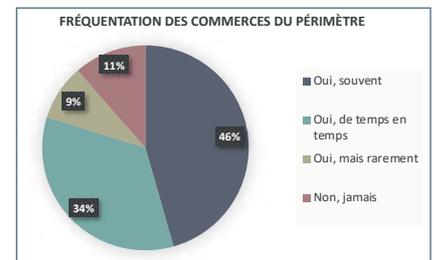


Étant donné l'importance des équipements publics dans l'affirmation d'une vie urbaine prégnante, il semblerait intéressant de les redéfinir et de proposer des équipements peut-être plus pertinents ou plus accessibles aux habitants.

III-7-3. Commerces

Une grande majorité des habitants semblent satisfaits de l'offre proposée en commerces dans ce secteur. En effet, 69,5 % des interrogés indiquent être « satisfaits » (16,7 %) ou « très satisfaits » (52,8 %). De plus 94,5 % ont attribué, sur 5, une note entre 3 et 5, contre seulement 5,6 % ayant attribué une note de 2, personne n'a accordé la note de 1. L'offre en commerce semble faire, relativement, l'unanimité.

45,7 % des habitants déclarent fréquenter souvent ces commerces et 34,3 % de temps en temps, ainsi 80 % des enquêtés en ont une fréquentation régulière. 20 estiment donc les fréquenter rarement (8,6 %) ou jamais (11,4 %).



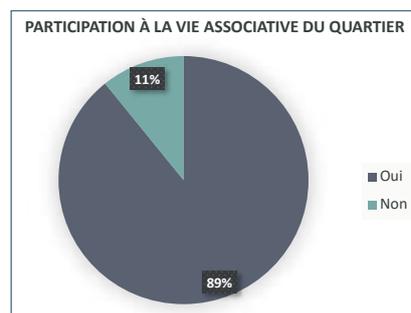
Ainsi, la majorité des personnes enquêtées fréquentent régulièrement les commerces de proximité. Il est donc indispensable d'appuyer cette

démarche et surtout de l'encourager. L'amélioration des espaces publics et du bâti permettrait inévitablement de continuer dans ce sens.

III-7-4. Vie associative

La participation à la vie associative du quartier semble relativement inexistante puisque 89,6 % des enquêtés déclarent ne pas être impliqués.

Développer la vie associative du quartier et inciter/motiver les habitants à y participer pourrait être un levier d'action pertinent pour améliorer le cadre de vie et renforcer/confirmer une véritable vie de quartier.



III-8. Synthèse de l'enquête

Éléments mis en évidence par l'enquête :

Les ménages :

- La population des 6 îlots est constituée à 87 % de locataires et 13 % de propriétaires occupants ;
- La composition des ménages est relativement stable : il y a majoritairement des couples avec enfant(s) avec toutefois 27 % de personne seule ;
- Les ménages ont des ressources modestes et répondent potentiellement aux conditions d'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat de la DGTM, pour les propriétaires occupants et de l'ANAH, pour les propriétaires bailleurs ;
- Les loyers pratiqués sont globalement en inadéquation avec la taille des logements ;
- Le parc de logement est composé pour plus de la moitié de T2 et T3.

Le cadre de vie :

- L'environnement est décrit comme étant agréable et proche de toute commodité mais aussi bruyant (36 %) et insécure ;
- L'offre en équipements publics et commerces est également satisfaisante malgré un manque d'implication dans la vie de quartier ;
- 53 % des ménages ont une voiture mais la marche à pied est privilégiée pour les déplacements au sein du quartier ;
- Dans l'ensemble, les ménages semblent être attachés à leur quartier et s'y projettent dans les années à venir.

Le bâti:

- La majorité des bâtiments sont de type maison de ville en R+1+C ;
- 93 % des bâtis sont occupés ;
- 3 bâtis en ruine ;
- de nouveaux logements possibles sur 4 parcelles nues situées rue Jean-Jacques Rousseau ;
- 56 % des bâtis évalués sont dans un état moyen avec des désordres structurels localisés. Ils nécessitent des travaux d'adaptation ou d'amélioration thermique ;
- L'intégralité des bâtiments enquêtés disposent d'un raccordement aux réseaux. Toutefois, ils requièrent une mise aux normes des installations électriques et des eaux usées.

Au vu de ces constats, il est impératif de soutenir et d'accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leur bien afin d'améliorer l'état de leur logement, préserver le patrimoine bâti. Il est aussi nécessaire d'inciter les propriétaires bailleurs à développer une offre locative de qualité et à loyer maîtrisé au vu du profil social global des ménages du territoire communal.

En parallèle de cette action sur l'habitat privé, l'intervention sur l'espace public est indispensable afin d'améliorer le cadre de vie.



IV. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ARRÊTÉ

La définition du périmètre de l'OPAH-RU tient compte des constats de l'enquête de terrain. La réhabilitation du patrimoine bâti, le traitement de la vacance, la diver-

sification de l'offre de logement à loyer maîtrisé et le réinvestissement de l'espace public constituent les enjeux majeurs de l'OPAH-RU. Ces enjeux sont propres à l'ensemble

du centre-ville, c'est pourquoi un élargissement du périmètre par rapport au périmètre d'étude est pertinent afin de mettre en place une intervention cohérente.

Propositions de périmètres

La définition du périmètre prend en compte les éléments de l'enquête bâtie réalisée sur les 6 îlots. L'état du bâti des îlots supplémentaires a été analysé sur la base des résultats de l'enquête bâtie (56 % des bâtis sont dans un état moyen) et par le repérage de terrain. Le périmètre a été découpé en 4 secteurs afin d'apprécier l'état des bâtis.

- **Le Nord du centre-ville** comprend les 12 îlots de la rue Chandon à la rue Thiers. Il concentre un nombre important de commerces, d'équipements tels que le marché et la CAF. On y trouve plusieurs bâtiments ayant un intérêt patrimonial. Les logements sont principalement situés aux étages et les commerces au R-d-C. Plus de 50 % des bâtis présentent des désordres structurels ponctuels et ils peuvent être réhabilités assez facilement sans grands travaux. De multiples parcelles nues et de ruines avec de forts potentiels sont également présentes. Cela dit, il a été constaté que la succession est un problème régulier et un frein à la réhabilitation de ces biens et à leur remise sur le marché locatif.
- **Le Sud du centre-ville** se compose des 15 îlots en partant de la rue Thiers jusqu'à la rue des Frangipaniers. On y trouve éga-

lement des équipements (CCAS, école ...) et des commerces. Contrairement au secteur Nord, celui-ci intègre de nombreuses maisons individuelles, probablement occupées par des Propriétaires Occupants, et qui sont globalement dans un état moyen vue de l'extérieur (exemple : rues Roland Barrat et René Jadfard). Les parcelles nues y sont également nombreuses. Un périmètre d'intervention du suivi-animation de l'OPAH-RU plus étendu permettrait de toucher davantage de propriétaires occupants qui sont minoritaires dans le périmètre d'étude (6 PO, soit 13 % des enquêtés contre 87 % de locataires).

- **L'Est du centre-ville** comprend les 9 îlots de la rue Thiers, en longeant la rue Symphorien à la rue des Frangipaniers. Ce secteur se compose de locaux professionnels et d'une école. Les habitations sont majoritairement de type maison individuelle. Globalement, elles ne présentent pas de désordres importants vu de l'extérieur mais des travaux ponctuels sont potentiellement nécessaires (rénovation thermique : couverture, zinguerie ...).
- **Le village Chinois**, seules les parcelles donnant sur l'Ave-

nue de Gaulle ont été retenus. En effet, leur prise en compte dans le périmètre OPAH-RU a été jugée pertinente par la commission du 23 mai 2023, cela assure la continuité de l'action publique, au centre-ville, sur l'habitat privé. De plus, il semblerait que les bâtis concernés peuvent être conservés contrairement au reste qui nécessiterait d'être démolit et reconstruit. Les projets démolition-reconstruction ne peuvent pas être subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Sur l'ensemble du périmètre, 621 constructions ont été identifiées dont 440 logements et 21 logements dégradés ou en ruine. L'état des constructions a été estimé par extrapolation des résultats de l'enquête bâtie. Il en ressort que plus de la moitié des bâtis nécessitent une réhabilitation moyenne à lourde, soit 248 logements dans un état moyen et 39 en mauvais état.

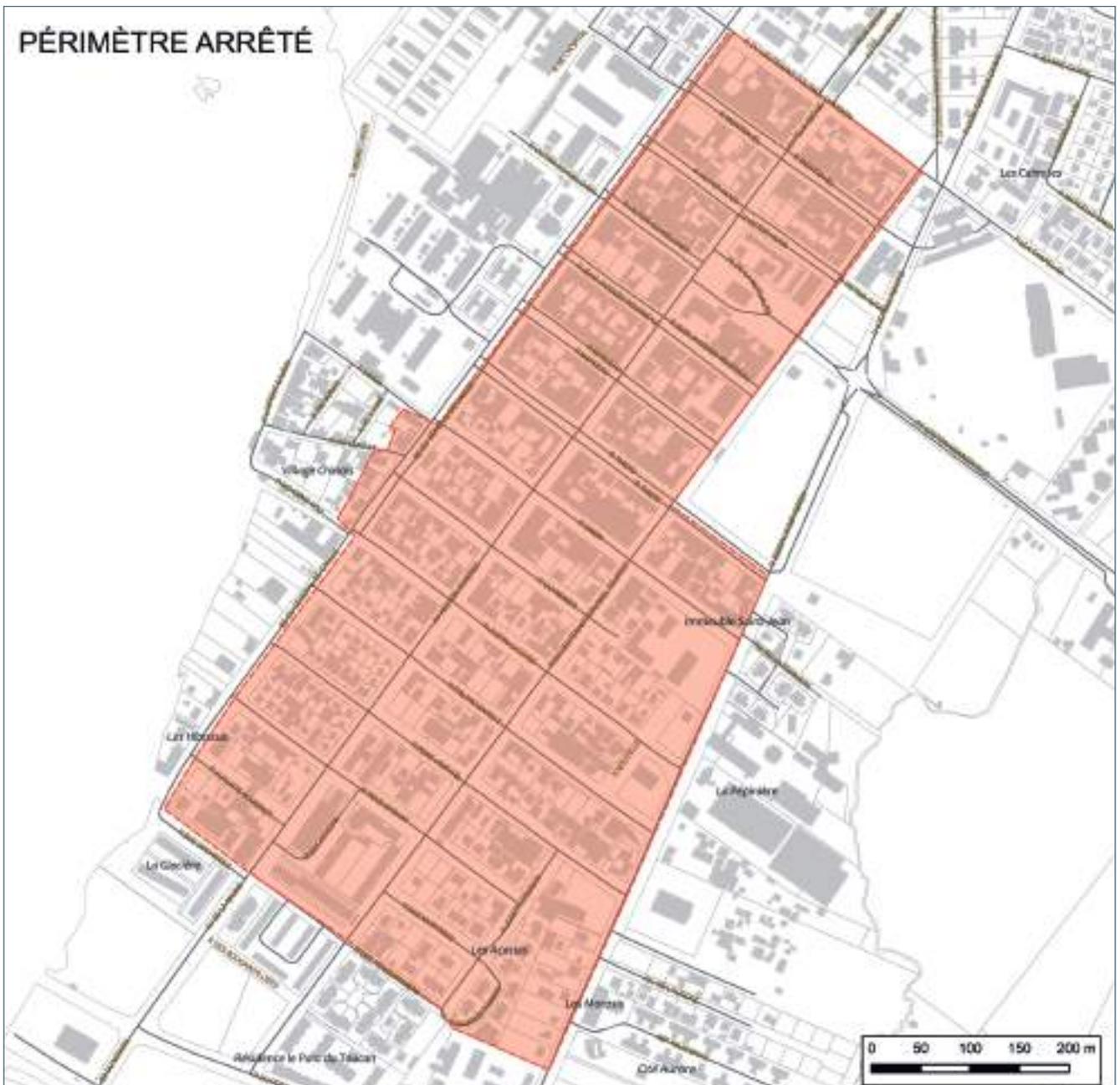
Identification périmètre centre-ville

	Nord	Sud	Est	Village Chinois	TOTAL
Nombre de construction (annexe comprise)	231	239	143	8	621
Nombre de logement	161	202	69	8	440
Bâti dégradé / Ruine (Potentiellement vacant)	9	4	3	5	21

Estimation de l'état du bâti sur la base des résultats de l'enquête bâtie

Neuf	7	8	3	0	18
Bon état	50	63	22	0	135
État moyen	91	114	39	5	248
Mauvais état	13	17	5	3	39
Total	161	202	69	8	440

Le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville a été arrêté à la commission municipale des Grands Projets du 23 Mai 2023.





V. IDENTIFICATION DES ENJEUX DE L'OPAH - RU

V-1. Traitement de l'espace urbain et de l'espace public

La ville a pour ambition de réinvestir son centre-ville et d'intervenir sur l'espace public afin de créer un meilleur cadre de vie. Deux documents de synthèse mettent en lumière l'ensemble des projets d'aménagement sur le centre-ville et les berges :

- La programmation des berges du Maroni (2019) présente une liste non-exhaustive de projets tendant à améliorer les conditions d'accueil et de fonctionnement de la ville, tant sur les espaces publics que sur le foncier privé ;
- Le plan guide (2023) trace les lignes directrices à suivre afin d'optimiser l'espace public et d'en faire un lieu accueillant pour tous les modes de déplacement, tout en y favorisant davantage le piéton. L'ensemble de l'espace urbain a vocation à être revu : les aménagements piétons, la végétalisation, les stationnements, les axes principaux de circulation pour les véhicules motorisés, le partage des espaces entre voitures et piétons ...

Ces deux documents, de concert, vont permettre d'améliorer l'image et le fonctionnement du centre-ville pour le mieux-être des habitants et des visiteurs mais aussi de l'activité économique. Ces projets seront mis en place en parallèle du dispositif OPAH-RU sur le centre-ville et le porteront.



Source : PRU SLM - Programmation des berges du Maroni - BICFL Ingénierie et détails Paysages-ADUP EPFAC

V-2. Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'enquête sur le bâti a permis d'évaluer les bâtiments en fonction de leur état de dégradation, ce qui a également permis de mettre en lumière la problématique des logements indignes ou très dégradés.

Sur 48 logements enquêtés 9 % des logements sont considérés en mauvais état (soit 39 logements pour le périmètre arrêté) Cette caractérisation signifie que les désordres constatés sont structurels, la structure porteuse est définitivement atteinte. De ce fait, il s'agit de logements indignes ou très dégradés. Les dégradations sont clairement identifiées, il s'agit des planchers qui pourrissent, des murs extérieurs qui subissent des infiltrations d'eau à répétition, les attaques de parasites sont également très fréquentes ... La solution pour résorber ces dégradations peut être une réhabilitation lourde ou une démolition-reconstruction. Cependant, en cas de

démolition-reconstruction, les subventions liées à l'OPAH-RU ne sont pas mobilisables, elles le sont uniquement pour les réhabilitations. Pour obtenir les aides financières des différents organismes partenaires, dans le cas de ces logements indignes ou très dégradés, il est nécessaire de conserver sur place ou dans un lieu tiers une partie du bâtiment ; il s'agit alors d'une réhabilitation lourde.

56 % des logements enquêtés sont considérés comme étant en état moyen (soit 248 pour le périmètre arrêté). Cette dénomination signifie que les désordres constatés sont structurels mais localisés, l'ensemble de la structure n'est pas nécessairement touché et la solution technique demeure une réhabilitation simple. Les postes de travaux sont clairement identifiés, il s'agit d'adapter l'espace, d'améliorer la capacité thermique, de rénover la

couverture. La réhabilitation est nécessaire et s'inscrit parfaitement dans une logique d'OPAH-RU. Plus de la moitié des logements du périmètre d'études devraient faire l'objet d'une telle réhabilitation, cet objectif justifie la mise en place d'une telle opération et en devient un enjeu prioritaire.

Ainsi les démolition-reconstruction (non financées dans le cadre de l'OPAH-RU) représentent une part relativement minime des chantiers à réaliser sur les 6 îlots prioritaires et ne freineront donc pas la réussite de l'OPAH-RU. La majorité des logements devront subir une réhabilitation, pouvant ainsi être subventionnée.

Ainsi, environ 65 % des logements nécessitent une réhabilitation sur le futur périmètre de l'OPAH-RU. C'est l'enjeu majeur de cette opération.

V-3. Lutte contre la précarité énergétique

La précarité énergétique est la difficulté qu'éprouve un ménage à disposer de l'énergie nécessaire (eau et électricité) pour satisfaire ses besoins primaires dans son logement. Elle s'évalue sur le niveau de revenu disponible, sur la performance thermique du logement et de ses équipements.

Sur le volet financier des 6 îlots, plus de 70 % des enquêtés disposent de revenus stables (salaire ou pension de retraite). Il y a peu de ménages qui ont déclaré rencontrer des difficultés à payer leurs factures énergétiques ou leurs loyers. Seuls 2 locataires ont déclaré avoir des dettes de loyer de 600 et 1200 €. Toutefois, l'aspect financier est un sujet sensible et pour lequel il est difficile de recueillir des données précises.

En ce qui concerne le bâti, plus de la moitié des ménages jugent leur logement dans un état moyen, ce qui est proportionnel au nombre de logements à réhabiliter au sein des 6 îlots. Si l'intégralité des logements enquêtés sont raccordés aux réseaux, l'analyse bâti souligne qu'ils requièrent également une mise aux normes.

Ainsi, l'équipe du suivi-animation de l'OPAH-RU devra s'assurer de la performance énergétique du logement pour optimiser les projets de réhabilitation (favoriser la ventilation naturelle, isoler la toiture, installer des chauffe-eau solaires). Il sera indispensable d'accompagner les propriétaires dans le besoin à solliciter MaPrimeRénov', qui permettra de financer un ensemble de travaux de rénovation énergé-

tique dans leur logement. De plus, des actions de sensibilisation aux économies d'énergie dans le logement pourront être mises en place pour transmettre les bonnes pratiques à appliquer au quotidien. Par exemple, la mise en place de volontaire en service civique pour sensibiliser chaque foyer ou encore la mise en place de stand de sensibilisation mobile et éphémère au sein du quartier ... L'OPAH-RU permettra aux propriétaires privés de bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé dans leur projet réhabilitation.

V-4. La sortie de la vacance

Une étude de l'Epfig de 2019 recense dans l'hypercentre (section AD du PLU) de Saint-Laurent-du-Maroni 15 logements vacants. La sortie de la vacance est un enjeu important qui nécessite d'être abordé et contenu dans le cadre de l'OPAH-RU. Sur le périmètre d'étude des 6 îlots prioritaires 1 seul bâtiment réunit toutes les caractéristiques d'une potentielle vacance. Ces données sont à nuancer puisque les enquêteurs ont essentiellement réalisé un travail d'observation de l'extérieur des bâtiments. Les logements vacants sont une donnée difficile à évaluer précisément, car bien souvent l'enquêteur se heurte à une porte close, immeuble ou maison. Aussi, il est difficile de savoir combien de logements comportent un bâtiment, une partie de l'immeuble peut être vacante et l'autre non, ce qui est difficile à évaluer lors d'une enquête de terrain basée sur l'observation du bâti. Une autre difficulté se pose, un logement squatté peut être vacant officiellement mais peut sembler habité pour l'enquêteur. La nécessité de croiser les informations et les données sur la vacance est alors primordiale pour définir un état des

lieux clair et juste sur ce phénomène urbain.

Remettre en état des logements en centre-ville, n'implique pas d'investissement en termes de viabilisation et rentabilise des réseaux existants. Cela constitue une réponse à une demande en logement et permet de créer une offre au plus proche des équipements, des administrations, des services et des activités, mais aussi des lieux de travail. De plus, sortir ces logements de l'indignité en cas de location immédiate, conséquence d'une vacance trop longue, permettrait d'attirer de nouveaux propriétaires ou locataires au centre-ville et ainsi créerait une nouvelle dynamique.

Il s'agira pour l'équipe de suivi-animation de localiser clairement les logements vacants et leur(s) propriétaire(s). Le but serait alors de sensibiliser les propriétaires et de les encourager à profiter du dispositif. Les procédures de déclaration manifeste d'abandon ou d'Opération de Restauration Immobilière pourront être envisagées en fonction des situations. Les ORI peuvent avoir différents objectifs :

- restauration d'immeubles avec maintien des propriétaires en place ;
- lutte contre la vacance ;
- lutte contre les marchands de sommeil ;
- déblocage de copropriété ...

C'est un outil qui sert de levier à une action publique, là où le dispositif incitatif d'OPAH-RU peut s'avérer insuffisant.

L'INSEE estime en 2019 que 5 % des logements sont vacants à Saint-Laurent-du-Maroni. En reprenant cette donnée, nous arrivons à une estimation d'environ 22 logements qu'il faudrait sortir de la vacance sur le périmètre de l'OPAH-RU. La résorption de la vacance peut être traitée dans un premier temps par des opérations de réhabilitation afin de pouvoir remettre les biens concernés sur le marché. Ces réhabilitations peuvent être portées dans le cadre de l'OPAH-RU et des subventions particulières peuvent être mises en place.

V-5. Le soutien à l'autonomie et au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

L'analyse de la composition des ménages du périmètre d'étude montre que 38 % des ménages sont composés de couple avec enfants. Toutefois l'addition des personnes seules (24 % des enquêtés) et des couples sans enfant (27 %) souligne qu'il y a une part importante de foyer à faible amplitude familiale, soit 51 % des ménages enquêtés. Ces ménages sont âgés, en moyenne, de 50 à 60 ans et sont en partie en fin de parcours résidentiel.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, il est donc primordial de mettre en place les aides existantes à cet effet, pour que toutes les personnes ayant besoin d'aménagements particuliers puissent évoluer en toute sécurité et en autonomie dans leur logement. Ainsi, des travaux d'adaptation devront être envisager pour environ 20 % des logements dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Installation de douche à l'italienne ;
- Installation de barre d'appui ;
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe ;
- Ouverture des couloirs pour l'accès aux fauteuils roulants ;
- Création ou d'élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes.

V-6. Prise en compte des populations précarisées (volet social)

Sur l'ensemble des ménages enquêtés, la moitié se projette toujours dans le même logement dans les 5 ans à venir. Le reste de l'échantillon des ménages enquêtés, majoritairement des locataires, ont exprimé leur souhait de quitter leur logement actuel. Ces foyers se composent en moyenne de 3 personnes et nous avons observé la possibilité de 2 décohabitations éventuelles. Seuls 4 locataires ont déclaré avoir déposé une demande de logement social auprès de la Semsamar, il y a moins d'un an. Selon les entretiens réalisés avec le CCAS, le nombre

de ménages en suivi pour une demande d'accès à un logement social n'a cessé de croître depuis la sortie de la crise sanitaire (2020). Toutefois, le service accompagnement vers et dans le logement de la Préfecture (AVDL) indique que tous les ménages ne remplissent pas les conditions nécessaires pour bénéficier d'un soutien. En effet, quand la demande de logement date de moins de 2 ans, elle ne peut pas être priorisée.

Dans le même temps, la commune compte 22 % de logements sociaux dans son parc de logement, soit 2 %

de plus que ce qui est imposé par la loi SRU. Suivant les projections 2026 de construction de logements sociaux, ce taux devrait croître dans les années à venir.

De ce fait, l'OPAH-RU doit favoriser les logements à loyers conventionnés avec l'ANAH afin d'apporter une mixité de loyers et permettre aux populations précaires de se loger dans le parc privé. En ce qui concerne les propriétaires occupants, il est nécessaire de les accompagner dans la réhabilitation de leur bien pour leur maintien au sein du quartier.

V-7. Les Copropriétés en difficulté et les unités immobilières en situation complexe

L'identification des copropriétés permet d'avoir une connaissance des situations de leur fragilisation (état du bâti, difficultés financières et sociales...).

Selon les informations recueillies auprès du registre des copropriétés national, la commune compte 9 copropriétés construites entre 1997 et 2022.

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, on ne trouve qu'une seule copropriété : SDC DE L'IMMEUBLE 11 RUE MONTRAVEL. L'ensemble des moyens ont été mobilisés pour étudier l'éligibilité de cette copropriété au dispositif d'aide (demande d'information auprès du service urba-

nisme de la ville, du notaire, déplacement sur site et prise de contact avec un des propriétaires mais les pièces nécessaires telles que le règlement de copropriété, la convocation à la dernière assemblée générale, le budget et l'état des soldes anonymisé, le dernier procès-verbal d'assemblée générale, le carnet d'entretien et le DTG, ou le rapport contentieux non pas pu être recueillis.

Compte-tenu du peu de copropriété sur le territoire, le volet copropriété n'est pas une réelle priorité de l'OPAH-RU. Toutefois, il serait pertinent de procéder à un travail d'identification des potentielles co-

propriétés non-déclarées sur le périmètre afin de sensibiliser et accompagner les propriétaires dans leur régularisation, par exemple l'organisation de réunion d'information dans le but de les sensibiliser aux enjeux de fonctionnement et de structuration d'une copropriété.

En effet, pour qu'une copropriété puisse bénéficier de subvention de l'ANAH, il faut qu'elle soit inscrite au registre des copropriétés. De plus, dès lors que tout ou une partie de la copropriété est dédiée à l'habitation, l'inscription et l'immatriculation sont obligatoires.

V-8. Le foncier

Les enquêtes réalisées au sein du périmètre ont permis d'identifier les parcelles non exploitées et qui peuvent être qualifiées de « foncier potentiellement disponible, mutable ou requalifiable ». Il s'agit de 3 bâtis en ruine et de 4 dents creuses dont la propriété est exclusivement privée. Toutefois, les échanges avec le service d'urbanisme et la direc-

tion des grands projets ont permis de recenser les intentions de projets des propriétaires de ces parcelles. En effet, certaines font déjà l'objet de projets de réhabilitation ou de construction :

- AD 104 : projet de réhabilitation à l'identique d'une maison créole avec des logements, des commerces et une extension ;

- AD 119 : projet de construction de commerces ;
- AD 135 : projet réhabilitation pour l'ouverture de bureaux et de commerces ;
- AD 136 et 137 : projet de réhabilitation de l'ancien restaurant « le Mambari ».

En ce qui concerne les parcelles AD 138, 139, 140 et 144, ce sont des dents creuses toutes situées rue Jean-Jacques Rousseau. Lors des enquêtes, des projets ont été évoqués sur ces parcelles notamment les AD 138 et 139 qui seraient « réservées » à Action Logement.

Il s'agira, en phase opérationnelle, de mettre en place un suivi renforcé

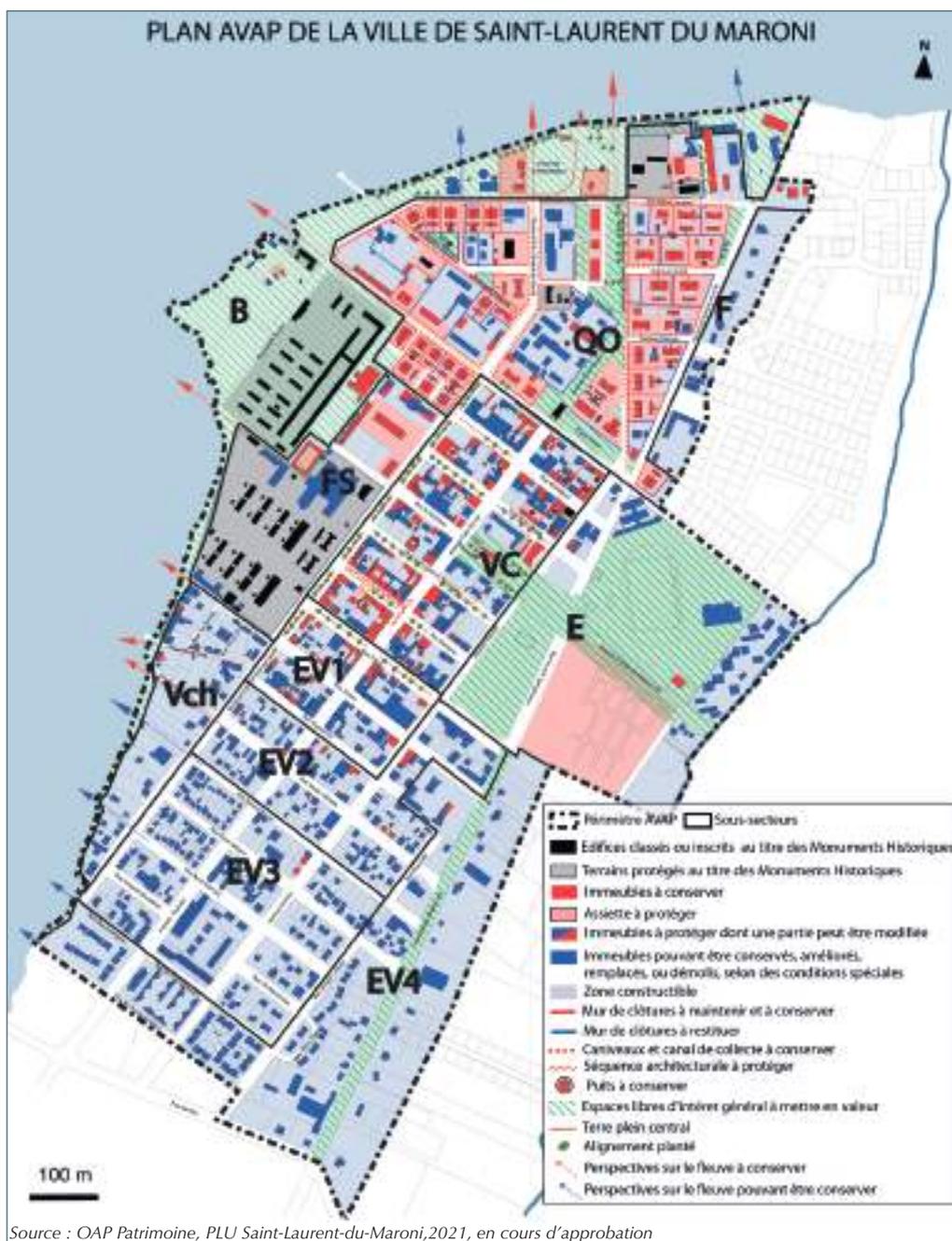
auprès de ces propriétaires afin de les inciter à réaliser des projets sur ces parcelles. L'équipe de suivi-animation pourrait leur proposer un accompagnement personnalisé visant à étudier le programme de travaux le plus adéquat. Autrement, il faudrait envisager des procédures plus coercitives d'acquisitions du foncier à l'amiable, par expropriation ou par droit de préemption pour

que la Ville porte des projets urbains et d'intérêt général. Dans une logique de revitalisation et reconquête du centre-ville, la Ville prévoit une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en cours d'étude, sur les 6 îlots identifiés comme prioritaires. Dans le même but, la Ville enclenche des procédures d'immeuble en état d'abandon manifeste.

V-9. Le patrimoine architectural et environnemental

La sous-préfecture est connue pour son importante histoire coloniale et sa structure originelle de ville pénitentiaire. La ville entière est imprégnée de cette histoire et de ce passé. Le centre-ville, plus particulièrement, regorge de monuments, de bâtiments historiques rappelant inévitablement les origines de la commune. L'hôtel de ville, le camp de la Transportation, l'ancienne maison du directeur du bagne, l'ancien hôpital André Bouron, la sous-préfecture, la trésorerie ... sont autant de monuments historiques qui font de Saint-Laurent un lieu unique de culture et de patrimoine. La protection et la valorisation de ces bâtiments apparaît alors comme un enjeu prépondérant pour la ville.

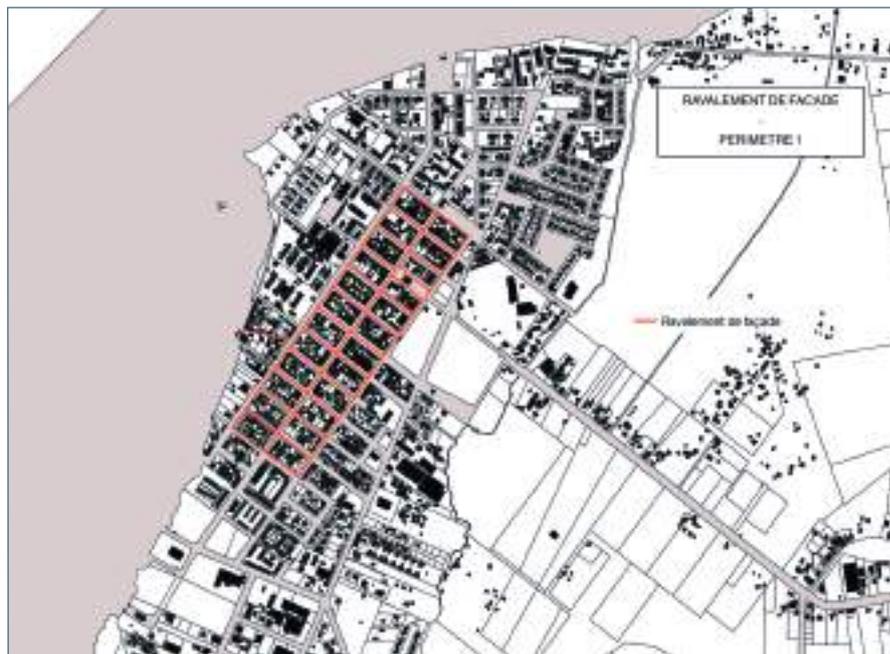
L'OPAH-RU permettrait la réhabilitation et la sauvegarde d'un bon nombre de constructions héritées du passé. Le partenaire privilégié pour ces bâtiments spécifiques est la DGCOPOP et plus particulièrement l'Architecte des Bâtiments de France. Les constructions présentant un intérêt patrimonial et situées aux abords de Monuments Historiques pourront obtenir le soutien et les aides des partenaires financiers engagés dans la préservation patrimoniale, tels que la DGCOPOP et la fondation du patrimoine. Cela pourrait concerner une part importante du périmètre du centre-ville.



Afin d'harmoniser architecturalement l'ensemble des constructions du centre-ville et de créer un véritable lieu de mémoire et d'histoire mais aussi de vie, les dispositifs incitatifs aux travaux de ravalement de façade pourraient être mis en place, en complément des aides classiques d'une OPAH-RU. Cela permettrait de créer des façades harmonieuses et aurait pour conséquence d'améliorer l'attractivité et l'image du centre-ville. Ainsi, il pourrait être intéressant d'élaborer un périmètre spécifique pour les aides au ravalement de façade qui correspondrait à l'ensemble du centre-ville.

Cette stratégie permettrait également de créer une cohérence entre les différents projets développés sur la Ville et s'inscrirait dans la continuité de la charte concernant les façades commerciales. De plus, la ville s'inscrit dans une démarche de site Patrimonial Remarquable (SPR) et à la reconnaissance comme patrimoine mondial par l'Unesco. L'objectif serait d'améliorer l'image du centre-ville et d'harmoniser les façades des constructions patrimoniales.

Un périmètre devra être validé permettant de cadrer les aides relatives au ravalement de façade (voir proposition ci-contre).



V-10. Maintenir la mixité par la réhabilitation (loyer intermédiaire)

82 % des ménages locataires interrogés dans le périmètre d'études ont un revenu fiscal qui leur permet d'être éligible à un loyer intermédiaire, social ou très social.

64 % des chefs de ménage enquêtés entrent dans le cadre pour obtenir un loyer très social et sont ainsi considérés comme des ménages aux ressources très modestes. 12 % déclarent un revenu fiscal de référence en-dessous des plafonds de ressources exigés pour bénéficier d'un logement conventionné en loyer social. 6 % pourraient, selon le revenu fiscal de référence déclaré, bénéficier d'un logement

conventionné en loyer intermédiaire. Enfin, 18 % des familles ne pourraient pas être concernées pour un conventionnement de loyer, quel qu'il soit.

Il est impératif de permettre aux populations modestes et très modestes représentées massivement sur ce périmètre, d'accéder à des logements décents tout en leur garantissant des loyers abordables en cohérence avec leur situation. La réhabilitation de leur logement de concert avec le conventionnement de loyer social et très social répondra à cette demande.

Sur les 62 parcelles composant le périmètre d'études, 3 bâtiments sont en ruine, 5 sont en travaux et 1 est vacant. 9 parcelles représentent ainsi des opportunités pour les investisseurs et pourraient également favoriser la mixité sociale du secteur. En effet, la majorité des ménages ont des ressources considérées très modestes, il serait intéressant d'attirer une population plus aisée au centre-ville. L'objectif serait ainsi de rééquilibrer socialement le périmètre en proposant des offres de logements en loyer intermédiaire.

V-11. Définition des outils pour la mobilisation du réseau local des entreprises /professionnel du bâtiment

La réussite de l'OPAH-RU repose également sur la mobilisation et l'implication du réseau local d'entreprises. Il faudra organiser des temps d'échange avec les différents

organes tels que la chambre des métiers ou encore l'ordre des architectes. Les entreprises qui seront en charge des travaux devront être sensibilisées au dispositif (non-com-

mencement des travaux avant l'accord des subventions, modalités de versement ...)



VI. LES OBJECTIFS

VI-1. Les objectifs qualitatifs

Les travaux à réaliser ont certes pour objectif de résoudre les désordres constatés mais devront également permettre de répondre à des besoins plus qualitatifs, à savoir :

- améliorer globalement l’habitat tant sur le plan structurel et le confort que sur le plan énergétique : 56 % des logements présentent des désordres structurels ponctuels permettant de les classer comme étant en état moyen, 9 % des logements présentent des désordres structurels globaux permettant de les classer comme étant en état médiocre à très mauvais ;
- 16,2 % des habitants ont plus de 60 ans et 2,7 % ont plus de 80 ans. Bien que la proportion de personnes âgées ne soit pas très importante, il est primordial de prévoir des aides permettant d’adapter le logement au vieillissement ou au handicap. C’est aussi une manière d’anticiper le vieillissement de la population âgée de 50 à 60 ans qui représente 32,4 % des habitants. Le maintien à domicile dépend de l’adaptation du logement à la perte d’autonomie des occupants ;
- améliorer la consommation énergétique par la mise en place de chauffe-eau solaire, de l’utilisation de la ventilation naturelle, de l’isolation de la couverture et des parois représente un enjeu prépondérant au confort du logement et répond aux problématiques actuelles de transition énergétique.

L’objectif est d’apporter une certaine mixité sociale au sein du centre-ville et, en ce sens, attirer différents types de ménages :

- une population aux revenus intermédiaires. Et compte-tenu de la présence de nombreuses administrations et services publics dans ce périmètre, il apparaît pertinent de proposer une offre adaptée à des profils de fonctionnaire notamment ;
- une population plus précaire. À titre d’exemple, le campus connecté « Kamalaguli Connect » implanté au centre-ville présage une arrivée massive d’étudiants à la recherche de petits logements à proximité.

Le dispositif Loc Avantage proposé par l’Anah permet de mettre en place un conventionnement de loyer avec ou sans travaux correspondant à un niveau de ressources. Cela permet, d’une part, aux locataires de bénéficier de loyers en rapport à leur situation et leur revenu, et d’autre part, cela apporte aux propriétaires des avantages fiscaux et la possibilité d’obtenir des subventions pour la réhabilitation de leur logement quand ceux-ci doivent faire l’objet de travaux. Il existe 3 catégories de conventionnement de loyer réservées à 3 types de ménages aux revenus différents :

- Loc1 (destiné à des ménages aux revenus intermédiaires)
- Loc2 (destiné à des ménages aux revenus sociaux)
- Loc3 (destiné à des ménages aux revenus très sociaux)

Dans le contexte de Saint-Laurent-du-Maroni, les Loc1 et 3 sont celles qu’il apparaît le plus pertinent à mettre en place pour répondre au contexte de la commune et favoriser la mixité sociale

Montant du plafond de loyer 2023 hors charges par mètre carré de surface habitable (en €) en fonction de l’affectation du logement pour 80 m²

LOC 1	10,96
LOC 2	9,02
LOC 3	7,10

Montant des loyers 2023 applicables hors charges par surface moyenne habitable

	Surface moyenne (en m ²)	LOC 1 (en €)	LOC 2 (en €)	LOC 3 (en €)
T1	32	447	368	290
T2	45	587	483	380
T3	65	750	617	485
T4	80	877	722	568
T5	95	996	821	646

Les enquêtes terrains n’ont pas permis de connaître les surfaces habitables des logements implantés dans le périmètre. Ainsi, ce tableau a été établi en se basant sur la réglementation de l’Anah qui accorde à chaque typologie de logement une surface moyenne dans le cadre des LES.

Les loyers appliqués en fonction des différentes typologies (ramenées à leur surface) sur le périmètre et les loyers appliqués par les différentes LOC ont été comparés. Dans le périmètre d’étude :

- 1 T4 : Loc 1 ;
- 2 T4 et 1 T5 : Loc 2 ;
- 1 T2, 1 T3 et 2 T4 : Loc 3.

Tous les autres logements enquêtés ont des loyers supérieurs au plafond de la Loc 1. Pour que ces logements puissent bénéficier de subventions de l'Anah pour leur réhabilitation,

il sera impératif que les propriétaires diminuent le montant de leur loyer afin de remplir les conditions de conventionnement. Ces conventionnements sont couplés à des

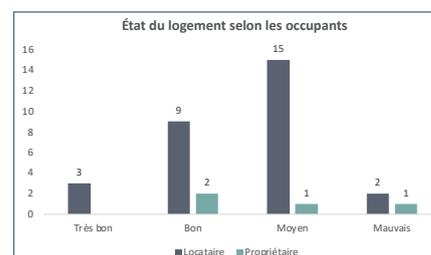
avantages fiscaux et à des subventions pour les travaux qui peuvent les rendre attractifs auprès des propriétaires.

VI-2. Les objectifs quantitatifs

L'enquête de terrain a mis en évidence l'intérêt d'accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leur bien et de développer une offre locative de qualité et à loyer maîtrisé.

Sur 48 logements enquêtés, 56 % des bâtiments nécessitent une réhabilitation. Seuls 18 % des enquêtés ont déclaré avoir réalisé des travaux au sein de leur logement au cours de ces 10 dernières années. Il s'agit au total de 8 ménages dont 4 propriétaires occupants. Ce sont également ces mêmes ménages qui ont déclaré vouloir effectuer des tra-

voux de rénovation dans les 1 à 2 ans à venir. Ils envisagent principalement des travaux de rénovation des façades, d'aménagements intérieurs, d'étanchéité et de mise aux normes de l'électricité. Ce faible taux peut s'expliquer par le nombre important de locataires présent dans le périmètre d'étude qui ne sont pas positionnés sur cette question. Même si 15 locataires estiment que leur logement est dans un état moyen. Une sensibilisation des propriétaires bailleurs privés à l'OPAH-RU sera donc indispensable.



Définition du nombre de logement à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU

Une estimation du nombre de logements présents sur le périmètre du centre-ville a été définie sur la base de l'analyse des 6 îlots et d'un repérage de terrain effectué sur les autres îlots.

Objectif suivi-animation OPAH-RU	
Nb de log identifiés	440
Nb de propriétaire occupant estimé	176
Nb de locataire estimé	264
Nb de logements concernés par l'OPAH-RU	50 % (PO) 34 % (PB)
Propriétaire occupant	90
Propriétaire bailleur	130
Total	220

Objectif propriétaire occupant

Sur le périmètre d'étude, plus de la moitié des propriétaires occupants interrogés envisagent d'effectuer des travaux et deux-tiers seraient éligibles aux aides de la DGTM.

Par extrapolation, nous pouvons fixer un objectif de réhabilitation de 50 % des logements estimés pour les PO, soit 90 logements à réhabiliter sur 5 ans.

Objectif propriétaire bailleur

En ce concerne les propriétaires bailleurs, l'enquête sociale souligne que 86 % des locataires seraient éligibles à un conventionnement de loyer avec l'ANAH au vu de leur composition familiale et de leur revenu fiscal de référence communiqués. Quant au bâti, sur 32 logements locatifs enquêtés, la moitié nécessite une réhabilitation.

Pour la réhabilitation des logements des PB il a été demandé par la ville de fixer un objectif de réhabilitation de 34 % au vu des OPAH précédentes et de celle à venir sur la Charbonnière, soit 90 logements locatifs à réhabiliter sur 5 ans.

Estimation des objectifs portant sur les logements locatifs subventionnés par l'ANAH

Compte tenu du profil des locataires, ménages à ressources modestes à très modestes, il serait pertinent d'inciter les propriétaires bailleurs à appliquer des conventionnements de loyers en Loc'2 et 3.

	Loc'1 Loyer intermédiaire	Loc'2 Loyer social	Loc'3 Loyer très social	Nombre de logement/an
2024	5	8	3	16
2025	7	11	5	23
2026	7	12	5	24
2027	7	11	5	23
2028	1	2	1	4
TOTAL	27	44	19	90

Estimation des objectifs par type de travaux subventionnés par l'ANAH

	Travaux lourds logement indigne/très dégradé	Travaux de mise en sécurité/ salubrité	Projet amélioration de l'habitat	Nombre de logement/an
2024	3	7	1	11
2025	7	14	1	22
2026	7	14	2	23
2027	7	14	2	23
2028	3	7	1	12
TOTAL	27	56	7	90

Estimation du nombre de relogement dans le cadre de l'OPAH-RU

L'estimation du nombre de relogement qui serait à prévoir sur le périmètre du centre-ville tient compte des besoins en logements des ménages et de l'état du bâti. Dans le cadre de l'OPAH-RU, il est possible de parler de trois types de relogement :

- **Le relogement ponctuel** qui serait nécessaire le temps d'effectuer certains travaux lourds tel que la rénovation de la couverture ;
- **Le relogement définitif** qui serait applicable aux bâtis en mauvais état et nécessitant des travaux lourds globaux ;
- Et **le relogement par décohabitation** qui serait nécessaire pour les logements ayant plus d'un ménage.

Dans des opérations similaires, nous avons observé que les occupants s'organisaient par eux-mêmes pour trouver une solution d'hébergement le temps des travaux (la famille, les amis etc...)

Sur les 43 ménages enquêtés, seuls 14 ont déclaré vouloir occuper un autre logement dans les 5 ans à venir. Ils sont tous locataires dont 4 qui ont déposé une demande de logement social de moins de 1 an. Ce faible nombre de demande de logement social peut s'expliquer par la pénurie de logement sur le territoire ou encore par le non-respect des conditions d'octroi, telles que les plafonds de ressources pour pouvoir en bénéficier. Aucun propriétaire occupant n'a exprimé le souhait de quitter son logement. Le besoin en décohabitation de ces ménages peut également être apprécié. Toutefois, les foyers sont composés à plus de 90 % par un ménage. Seuls 4 foyers ont déclaré avoir au moins 2 ménages. Il s'agit principalement d'enfants majeurs vivant avec leurs parents. C'est donc potentiellement 4 ménages qui pourraient nécessiter un relogement définitif.

Le nombre de bâti occupé et nécessitant des travaux lourds, hors bâti vacant, permet également d'estimer le nombre de relogement à prévoir.

Sur le périmètre des 6 îlots, il a été enquêté 27 logements occupés état moyen et 1 logement occupé en mauvais état, soit 28 logements occupés nécessitant une réhabilitation moyenne à lourde. Compte tenu des besoins en logement des ménages et de l'état des constructions, nous pouvons estimer qu'au moins 15 % des logements impliqueraient un relogement.

Par extrapolation, sur les 56 logements estimés dans un état moyen pour l'ensemble du périmètre, en gardant le ratio de 15 %, c'est environ 20 logements exclusivement de propriétaires bailleurs qui pourraient nécessiter un relogement temporaire de leurs locataires sur les 5 ans de l'OPAH-RU.

Les objectifs de l'OPAH-RU suivant l'état du bâti et par type d'occupation

État du bâti	Nombre de logements PB	Nombre de logements PO	Total
Bon état	7	28	35
État moyen	56	50	106
Mauvais état	27	12	39
Total	90	90	180

Estimation des objectifs portant sur les logements subventionnables dans le cadre de Ma Prime Rénov

Le dispositif MaPrimeRénov' subventionne les travaux d'amélioration énergétique pour la pose de chauffe-eau solaire, l'isolation de la toiture, des murs ou encore pour la protection des parois vitrées contre le rayonnement solaire. De ce fait, les bâtis en bon état qui requièrent des travaux d'entretien courants et d'amélioration du confort pourraient bénéficier de cette aide. Par extrapolation des résultats de l'enquête bâti, nous pouvons estimer qu'au moins 31 % des logements de l'OPAH-RU pourraient bénéficier des subventions Ma Prime Rénov.

Objectif Ma Prime Rénov'

	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur
2024	5	7
2025	6	9
2026	6	9
2027	6	9
2028	5	6
Total	28/90	40/90

Barème hors Île-de-France et en Outre-mer

Nombre de personnes composant le foyer	Revenu fiscal de référence			
	BLEU (revenus très modestes)	JAUNE (revenus modestes)	VIOLET (revenus intermédiaires)	ROSE (revenus supérieurs)
1	Jusqu'à 17 009 €	Jusqu'à 21 805 €	Jusqu'à 30 549 €	A partir de 30 550 €
2	Jusqu'à 24 875 €	Jusqu'à 31 889 €	Jusqu'à 44 907 €	A partir de 44 908 €
3	Jusqu'à 29 917 €	Jusqu'à 38 349 €	Jusqu'à 54 071 €	A partir de 54 072 €
4	Jusqu'à 34 948 €	Jusqu'à 44 802 €	Jusqu'à 63 235 €	A partir de 63 236 €
5	Jusqu'à 40 002 €	Jusqu'à 51 281 €	Jusqu'à 72 400 €	A partir de 72 401 €
Par personne supplémentaire	5 045 €	6 462 €	9 165 €	9 165 €

Montant de la prime MaPrimeRénov' pour un ménage très modeste en Outre-mer³

Travaux ou dépenses	MaPrimeRénov'
Bardage ventilé	75 €/m ²
Brise-soleil verticaux, protections solaires mobiles, lames orientables opaques, films réfléchissants sur lames transparentes	25 €/m ²
Installation d'un système de protection solaire de la toiture	25 €/m ²
Installation d'une surtoiture ventilée	75 €/m ²
Isolation des murs par l'extérieur	75 €/m ²
Isolation des murs par l'intérieur	25 €/m ²
Isolation des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	100 €/équipement
Isolation des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m ²
Isolation des toitures terrasses	75 €/m ²
Protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire	25 €/m ²
Chauffe-eau solaire en Outre-mer	1 600 €
Chauffe-eau thermodynamique	1 200 €

³ Les directives pour les Outre-mer ne sont pas finalisées et peuvent donner lieu à modifications.



VII. LES OUTILS

VII-1. Les dispositifs

Plusieurs dispositifs d'intervention destinés aux collectivités répondent aux problématiques liées à l'habitat privé. Il peut s'agir du Programme d'Intérêt Général (PIG), plus répandu en milieu rural ou périurbain ou de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : OPAH, OPAH-RU (de renouvellement urbain) et OPAH-RR (de Revitalisation Rurale).

Sur le centre-ville de Saint-Laurent-du-Maroni, l'objectif est de mobiliser un outil conciliant patrimoine, évolution du parc de logements et amélioration du cadre de vie sur un périmètre défini. De ce fait, la mise en place d'une OPAH RU est l'opération la plus adaptée pour répondre à ces enjeux.

OPAH-RU

L'OPAH-RU est une opération programmée qui s'applique sur un périmètre restreint et pour une durée de 5 ans. Elle permet de cibler l'action publique sur :

- la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre ;
- la lutte contre la vacance ;
- le développement d'une offre locative mixte ;
- et l'amélioration du cadre de vie pour répondre aux besoins des populations résidentes.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires privés qui peuvent bénéficier d'aides financières incitatives pour la réhabilitation de leurs biens au sein du périmètre ainsi que l'accompagnement d'une équipe de suivi-animation faisant office de guichet unique.

Le caractère incitatif de l'opération n'exclut pas les procédures et les actions publiques à caractère contraignant. Le volet foncier (volet coercitif) de l'OPAH-RU peut se traduire de façon opérationnelle par la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure prévue par le Code de l'urbanisme, qui permet à une collectivité de prescrire la réalisation de travaux visant à transformer les conditions d'habitabilité. L'ORI consiste à rendre obligatoire, sur les bâtis les plus dégradés, des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour effet la nette amélioration de leurs conditions d'occupation.

L'ORI est engagée à l'initiative de la collectivité publique et son recours se justifie lorsque l'on est en présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté / insalubrité / vacance structurelle et lorsque les dispositifs incitatifs classiques ne suffisent pas. Les travaux de restauration sont donc déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.

Les objectifs de l'ORI sont de :

- lutter contre les situations de logement indigne et indécent ;
- résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché ;

- reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements ;
- faciliter les mutations foncières et immobilières ;
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- et accompagner la requalification urbaine et la mutation des territoires.

Cependant, l'ORI est un outil à utiliser avec parcimonie. Il permet, à l'intérieur d'un périmètre de DUP, d'imposer la réalisation de travaux. Il suffit ensuite d'un arrêté de cessibilité pour engager, le cas échéant, une expropriation à l'encontre des immeubles des propriétaires récalcitrants. Mais la restauration immobilière n'a pas vocation à aboutir systématiquement à des transferts de propriété. Les conséquences en seraient trop lourdes, tant sur le plan financier pour la Collectivité que sur le plan social pour les populations concernées.

Le régime des biens en état d'abandon manifeste

Le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure coercitive qui peut être utilisée en complément à l'OPAH-RU. Elle permet aux communes de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles et terrains. Cet outil permet de traiter des immeubles bâtis ou non bâtis à l'abandon ou en ruine, et de favoriser leur réhabilitation.

À la demande du conseil municipal, le Maire déclenche la procédure. Chaque parcelle concernée

fait l'objet d'un procès-verbal provisoire déclarant l'état d'abandon manifeste et déterminant la nature des travaux indispensables pour faire cesser cet état d'abandon. Le procès-verbal est rendu public (affichage pendant un trimestre à la mairie et sur les lieux concernés, publication dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et notification aux propriétaires, titulaires des droits réels et aux autres intéressés). À compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précédemment citées, les propriétaires disposent alors d'un semestre pour

se manifester. À défaut de réaction, le Maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal définitif. Ce dernier est tenu à la disposition du public. Le chef d'édilité saisit alors le conseil municipal qui détermine, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et de poursuivre l'expropriation au profit de la commune en vue soit de construire des logements sociaux, soit de réaliser tout projet d'intérêt public relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Cette procédure a pour objectif principal d'inciter fortement les propriétaires, sous peine d'expropriation, à mettre fin à l'état d'abandon. Elle facilitera une démarche de partenariat entre les acteurs publics et privés. Outil très utile pour lutter contre la vacance et la dévalorisation du patrimoine. Il sera préférable, comme pour l'ORI, que cette procédure n'aboutisse pas systématiquement pour les raisons évoquées précédemment.

VII-2. Les partenaires financiers

L'équipe du suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour mission

de solliciter l'ensemble des sub-

ventions mobilisables auprès des financeurs.

VII-2-1. L'Anah

L'Agence National de l'Habitat est l'un des partenaires privilégiés des opérations tels que l'OPAH-RU, en Guyane.

Contrairement à la réglementation en vigueur en France métropolitaine, en Outre-Mer l'Anah ne finance que les réhabilitations portées par des propriétaires bailleurs privés, des syndicats de copropriétaires dans le cas des copropriétés). Les aides concernant les propriétaires occupants sont intégrés dans la Ligne Budgétaire Unique (LBU) de la DGTM, qui gère globalement les financements dédiés aux logements.

La subvention de l'Anah est calculée par logement et est attribuée aux propriétaires bailleurs en fonction de l'état de dégradation du ou des logements. 3 catégories permettent de décliner la subvention en fonction des travaux à réaliser sur le ou les logements :

- **Pour des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé :**

- ◇ **Prise en charge à 50 % du montant total des travaux HT,**

- ◇ Subvention maximum de 1 000 €/m² dans la limite de 40 000 € par logement,

- **Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité :**

- ◇ **Prise en charge à 50 % du montant total des travaux HT,**

- ◇ Subvention maximum de 750 €/m² dans la limite de 30 000 € par logement,

- **Pour des travaux pour l'autonomie de la personne :**

- ◇ **Prise en charge à 35 % du montant total des travaux HT,**

- ◇ Subvention maximum de 750 €/m² dans la limite de 21 000 € par logement,

- **Pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique et/ou de transformation d'usage :**

- ◇ **Prise en charge à 25 % du montant total des travaux HT,**

- ◇ Subvention maximum de 750 €/m² dans la limite de 15 000 € par logement.

Une grille d'évaluation de la dégradation faite par un professionnel lors du diagnostic initial du logement permettra au propriétaire et à l'opérateur de savoir dans quelle catégorie le ou les logements se situent, et ainsi déterminera le niveau d'aide attribué par l'Anah.

Plusieurs conditions d'éligibilité se cumulent et doivent être respectées par les propriétaires bailleurs pour prétendre à une subvention de l'Anah. La subvention sera calculée au maximum sur une surface habitable du logement de 80 m². Cette exigence explique les différents plafonds présentés en amont. De plus, pour obtenir une subvention de l'Anah le logement doit avoir été construit depuis plus de 15 ans.

Enfin, le propriétaire doit s'engager à louer et à conventionner son

ou ses loyers pendant un minimum de 6 ans. Cela signifie que le propriétaire doit appliquer un loyer qui s'adresse à des locataires ayant un revenu intermédiaire, modeste ou très modeste. Ce procédé s'appelle Loc'Avantages et met en place 3 catégories de loyer (Loc'1, Loc'2, Loc'3). Chaque loyer est lié à un avantage fiscal, plus la catégorie prévoit un conventionnement de loyer bas/social plus la réduction d'impôt est élevée.

Conventionnement Loc'Avantages

	Loc1	Loc2	Loc3
Décote appliquée aux plafonds de loyer communaux	-15 %	-30 %	-45 %
Taux de réduction d'impôt	15 %	35 %	-
Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative	20 %	40 %	65 %

Cette subvention calculée en fonction du prix des travaux à effectuer, peut être complétée par deux primes octroyées par l'Anah selon le projet du propriétaire :

Prime d'intermédiation locative

D'un montant de 1 000 € par logement, portée à 2 000 € (en cas de mandat de gestion) pouvant être majoré de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m², soit une prime maximale de 3 000 € par logement.

Cette prime est octroyée si le propriétaire décide de laisser la gestion de son bien à une agence immobilière à vocation sociale. Cette démarche permet d'autres avantages

VII-2-2. EDF Agir+

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, les propriétaires occupants ou bailleurs ont également la possibilité de solliciter une aide financière de EDF à conditions d'être un client EDF et de recourir aux entreprises certifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

qui sécurisent et rassurent les propriétaires :

- Mise en location du bien ;
- Garantie des loyers impayés (Garanti Visale) ;
- Avance du dépôt de garanti dès la signature du bail (Avance Loca-Pass) ;
- Prise en charge des dégradations locatives.

Prime « Habiter mieux »

De 1 500 € par logement pour des travaux d'isolation thermique en toiture et/ou en façade ou pour la pose de chauffe-eau solaire.

L'Anah conditionne l'attribution de ses subventions à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique étiquette E (consommation énergétique inférieure à 330 kWh/m² par an) dans l'Hexagone. **Les Outre-Mer ne sont pas intégrés pour l'instant à cette mesure.**

La réglementation Thermique Acoustique et Aération en Guyane n'impose de règle que pour les constructions neuves. Dans le cadre de travaux de réhabilitation dans l'OPAH-RU, ces règles devront cependant être prises en considération en fonction des projets et appliqués par les maîtres d'œuvre pour la maîtrise d'ouvrage, afin d'améliorer au maximum le confort thermique et la ventilation des logements.

Ma Prime Rénov'

Ma Prime Rénov' est un dispositif national d'aide au financement des

travaux de rénovation énergétique (pose de chauffe-eau solaire, isolation de la toiture, de la façade...) Elle n'est pas cumulable avec Ma Prime Rénov Sérénité ni avec les aides à amélioration de l'habitat en Outre-Mer. Elle est ouverte aux propriétaires bailleurs et occupants. Le montant de l'aide est calculé en fonction du revenu fiscal de référence du foyer propriétaire. Le logement concerné par les travaux doit être construit depuis 2 ans ou plus. Cette aide permet au propriétaire ayant réalisé des travaux d'amélioration énergétique dans le logement, de bénéficier d'une aide sans contrepartie. La demande d'aide doit être faite en ligne par le propriétaire et avant le démarrage des travaux sur le site officiel maprimerenov.gouv.fr.

travaux de rénovation énergétique (pose de chauffe-eau solaire, isolation de la toiture, de la façade...) Elle n'est pas cumulable avec Ma Prime Rénov Sérénité ni avec les aides à amélioration de l'habitat en Outre-Mer. Elle est ouverte aux propriétaires bailleurs et occupants. Le montant de l'aide est calculé en fonction du revenu fiscal de référence du foyer propriétaire. Le logement concerné par les travaux doit être construit depuis 2 ans ou plus. Cette aide permet au propriétaire ayant réalisé des travaux d'amélioration énergétique dans le logement, de bénéficier d'une aide sans contrepartie. La demande d'aide doit être faite en ligne par le propriétaire et avant le démarrage des travaux sur le site officiel maprimerenov.gouv.fr.

MaPrimeAdapt'

Il s'agit d'une aide financière qui sera applicable à partir du 1^{er} janvier 2024. Elle aura pour but de soutenir le maintien à domicile des personnes âgées et qui sont propriétaires occupants. Pour ouvrir droit à une prise en charge financière, les bénéficiaires devront se faire accompagner par un accompagnateur rénov qui pourrait faire les préconisations de travaux d'adaptation indispensables au maintien à domicile tels que le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied, l'installation d'un monte-escalier électrique, la pose de mains courantes, l'élargissement des portes ou encore l'adaptation des revêtements.

Ce sont des aides de droit commun qui ouvrent droit au CEE. La prime « Habiter mieux », donnant également droit au CEE, il appartiendra au propriétaire de faire un choix entre les deux dispositifs.

VII-2-3. La DGTM

La DGTM propose une subvention pour les propriétaires occupants, comprise dans la Ligne Budgétaire Unique (LBU), sur condition de ressources. L'arrêté interministériel est en cours de révision et prévoit des changements importants quant aux conditions d'éligibilités et au montant de la subvention.

L'arrêté de 2019 prévoyait une seule catégorie de ménage pouvant, en fonction des plafonds de ressources exposés dans le tableau ci-dessous,

obtenir les subventions pour la réhabilitation de leur logement.

Composition du ménage	Plafonds de ressources à respecter suivant le revenu fiscal de référence (en €)
1 personne	14 269
2 personnes	19 096
3 personnes	22 916
4 personnes	27 665
5 personnes	32 544
6 personnes	36 678
Personne supplémentaire	4 091

En 2023, le nouvel arrêté interministériel en cours d'élaboration prévoit d'élargir les conditions de plafonds de ressources à deux catégories de ménage. Cette révision s'aligne sur les conditions mises en place par l'Anah dans l'hexagone pour les propriétaires occupants. Les deux nouvelles catégories, éventuelles, de ménages sont exposées dans le tableau ci-dessous :

NOMBRE DE PERSONNES composant le ménage	CATÉGORIE de ménage	Plafonds de ressources applicables en 2023 ménage très modeste (en €)	Plafonds de ressources applicables en 2023 ménage modeste (en €)
1 personne seule	1	14 768	19 690
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ; ou 1 personne seule en situation de handicap.	2	19 721	26 295
3 personnes ; - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou un jeune ménage sans personne à charge ; - ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap.	3	23 716	31 622
Quatre personnes ; - ou une personne seule avec deux personnes à charge ; - ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	4	28 631	38 175
Cinq personnes ; - ou une personne seule avec trois personnes à charge ; - ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap.	5	33 681	44 908
Six personnes ; - ou une personne seule avec trois personnes à charge ; - ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap.	6	37 959	50 612
Personne supplémentaire		4 234	5 646

L'aide de l'État pour les travaux est limitée à 400 €/m² de surface subventionnable pour un logement.

L'arrêté de 2019 prévoit un taux à appliquer au coût des travaux subventionnables, selon la situation. Actuellement les taux se déclinent de la façon suivante :

- 60 % pour les cas généraux ;
- 65 % dans les périmètres d'opération programmée de l'Anah ;
- 70 % pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap et travaux portant sur des logements localisés dans un périmètre d'opération programmée.

Le projet du nouvel arrêté modifie cette déclinaison. Le taux de la subvention appliqué aux travaux sub-

ventionnables se déclinerait de la façon suivante :

	En « diffus »		En opération programmée ou RHI ou RHS ou ORT ou de quartier NPNRU	
	Amélioration classique (dont adaptation à la perte d'autonomie)	Projets de travaux lourds	Amélioration classique (dont adaptation à la perte d'autonomie)	Projets de travaux lourds
Pour les ménages très modestes	55 %	60 %	65 %	70 %
Pour les ménages modestes	30 %	40 %	45 %	50 %
Recours aux matériaux biosourcés	5 % en +	5 % en +	/	

Ces taux sont appliqués à la dépense qui est elle-même plafonnée selon les situations.

- Le plafond de base des travaux subventionnables est de 36 000 € ;
- Si le projet est situé en secteur d'opération programmée, le plafond est de 40 000 € ;
- Si le logement est très dégradé et que cette dégradation est

mise en évidence par une grille de dégradation dont l'indice est supérieur ou égal à 0,55, le plafond est de 50 000 €.

Le nouvel arrêté prévoit d'augmenter le dernier plafond à 55 000 €.

En raison des différences de prix liées au coût d'acheminement des matériels et matériaux, ces plafonds seront majorés de 10 % pour les projets localisés sur les communes d'Apatou, Awala-Yalimapo, Grand-Santi, Mana, Régina, Saint-Laurent-du-Maroni et Saint-Georges-de-

Oyapock dans l'arrêté de 2019 et estimés à 20 % dans le nouvel arrêté en cours d'élaboration.

Pour l'OPAH-RU de Saint-Laurent-du-Maroni les dépenses seront alors plafonnées :

- Selon l'arrêté de 2019, à 44 000 € ou 55 000 € ;
- Selon le nouvel arrêté en cours d'élaboration, à 48 000 € ou

60 000 € pour les travaux lourds sur un logement très dégradé.

Le projet du nouvel arrêté modifie cette déclinaison et crée deux catégories de ménage, les ménages très modestes et les ménages modestes. Le taux de la subvention appliqué aux travaux subventionnables se déclinerait de la façon suivante :

En « diffus » suivant le nouvel arrêté en cours d'élaboration						
	Amélioration classique (dont adaptation à la perte d'autonomie)	Plafond de travaux subventionnable	Plafond de l'aide	Projets de travaux lourds	Plafond de travaux subventionnable	Plafond de l'aide
Ménage très modeste	55 %	36 000 €	19 800 €	60 %	55 000 €	33 000 €
Ménage modeste	30 %	36 000 €	10 800 €	40 %	55 000 €	22 000 €
Recours aux matériaux biosourcés	5 % en +	Déterminé au cas par cas		5 % en +	Déterminé au cas par cas	

En opération programmée ou RHI ou RHS ou ORT ou de quartier NPNRU suivant l'arrêté en cours d'élaboration						
	Amélioration classique (dont adaptation à la perte d'autonomie)	Plafond de travaux subventionnable	Plafond de l'aide	Projets de travaux lourds	Plafond de travaux subventionnable	Plafond de l'aide
Ménage très modeste	65 %	40 000 €	26 000 €	70 %	55 000 €	38 500 €
Ménage modeste	45 %	40 000 €	18 000 €	50 %	55 000 €	27 500 €
Recours aux matériaux biosourcés	Non appliqué en secteur programmé					

OPAH-RU de Saint-Laurent-du-Maroni suivant l'arrêté en cours d'élaboration						
	Amélioration classique (dont adaptation à la perte d'autonomie)	Plafond de travaux subventionnable (Majoré à 10 %)	Plafond de l'aide	Projets de travaux lourds	Plafond de travaux subventionnable (Majoré à 10 %)	Plafond de l'aide
Ménage très modeste	65 %	48 000 €	31 200 €	70 %	60 000 €	42 000 €
Ménage modeste	45 %	48 000 €	21 600 €	50 %	60 000 €	30 000 €
Recours aux matériaux biosourcés	Non appliqué en secteur programmé					

VII-2-4. La collectivité

Aux côtés de l'Anah et de l'État, la ville de Saint-Laurent-du-Maroni s'engage également vis à vis des

propriétaires en octroyant une prime de 10 % du montant des travaux plafonnée à 4 000 € pour les

logements occupés et 5 000 € pour les logements vacants.

VII-2-5. La DGCOPOP

Les financements concernent les immeubles présentant un intérêt patrimonial répertoriées dans l'étude de préfiguration AVAP de Saint-Laurent-du-Maroni et/ou se situant aux abords d'un Monument Historique (500 m). La subvention concerne l'enveloppe de la maison (la structure, les toitures, les éléments d'architecture, les façades) mais aussi certains travaux intérieurs s'ils possèdent un intérêt patrimonial (les menuiseries inté-

rieures). De plus, s'il est exigé par l'Architecte des bâtiments de France que la disposition intérieure du bâtiment soit conservée en l'état, une aide pourrait également être octroyée sur ces travaux.

La DGCOPOP choisit de subventionner entre 15 et 25 % du montant des travaux subventionnables. Ce taux peut atteindre 40 % pour des projets d'exception. Le taux de la subvention sera déterminé selon

l'intérêt patrimonial du bien et la qualité du projet présenté.

Les études de diagnostic préalable aux travaux de réhabilitation (expertise historique, scientifique et technique) si elles sont nécessaires sont subventionnées jusqu'à 80 %.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre spécifiques aux travaux de réhabilitation sont subventionnés jusqu'à 50 %.

VII-2-6. La fondation du Patrimoine

La Fondation du Patrimoine attribue un label après avis favorable du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, en partenariat avec la DGCOP. Pour prétendre à cette subvention plusieurs conditions doivent être vérifiées :

- il faut être propriétaire d'un site ancien ou présentant des intérêts patrimoniaux et/ou architecturaux, visible de la voie publique ;

- seuls les travaux extérieurs permettant de restituer l'authenticité de l'immeuble sont subventionnables ;
- le bien doit être situé dans une commune de moins de 20 000 habitants ou sur un site patrimonial remarquable et sur un site classé au titre du code de l'environnement.

L'aide proposée par l'organisme est divisée en deux avantages : une subvention et une défiscalisation.

- La défiscalisation peut atteindre 60 % (sur tout ou partie des travaux) ;
- La subvention peut aller de 2 à 20 % des travaux, elle est calculée au cas par cas et en fonction des autres subventions mobilisées pour le projet.

VII-2-7. LA CTG

La CTG propose deux aides, non cumulables, s'appliquant à deux situations différentes, il s'agit de : l'aide à l'amélioration de l'habitat et l'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti.

L'aide à l'amélioration de l'habitat s'adresse aux propriétaires occupants selon des conditions spécifiques. Dans un contexte de droit commun, les aides sont conditionnées, par la CTG, en fonction de l'âge du propriétaire (au moins 60 ans) ou de son éligibilité au RSA.

Le règlement des aides édité en 2020 prévoit des dispositions particulières lorsque le bien se situe dans le cadre d'une OPAH-RU. Cela permet de déroger, lorsque c'est plus avantageux, aux critères d'âges au profit du critère de ressources en fonction des plafonds déterminés par la CTG (Voir tableau ci-après).

Le revenu fiscal de référence du ménage ne doit pas dépasser le barème suivant :

Composition familiale	Revenus imposables (en €)
1 personne	21 600 €
2 personnes	28 845 €
3 personnes	34 689 €
4 personnes	41 878 €
5 personnes	49 264 €

Lorsque les critères d'éligibilité ont été vérifiés, le propriétaire peut procéder à sa demande d'aide auprès de la CTG, qui propose une subvention limitée à 40 % du coût prévisionnel des travaux, plafonné à 6 800 €. Le reste à charge exigé doit au minimum correspondre à 5 % du coût du projet.

VII-2-8. Aide spécifique de la CTG

L'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti s'adresse à tous les propriétaires d'un bien reconnu pour avoir un intérêt patrimonial. Dans ce cas précis, la subvention se porte sur le bien global sans condition

de fonction pour ce dernier, il peut s'agir d'un logement, d'un commerce, de bureaux...

Le montant de l'aide ne peut excéder 50 % du coût prévisionnel des

travaux et est plafonné à 15 000 €. Le reste à charge exigé doit au minimum correspondre à 20 % du coût du projet.

VII-2-9. La CAF

La Caf propose deux types d'aides, sous forme de prêt, pour accompagner les propriétaires dans l'amélioration de leur bien. Ces prêts sont destinés aux allocataires de la CAF. À ce critère d'autres conditions s'ajoutent :

- Le propriétaire doit avoir à sa charge effective et permanente au moins un enfant ouvrant droit à l'une des prestations familiales versées par l'organisme ;

- Le propriétaire ne peut demander des subventions que pour des travaux concernant l'amélioration de sa résidence principale.

Le premier prêt est régi par le droit commun et est accordé au propriétaire occupant ou au locataire. Ce prêt peut atteindre 80 % du montant des travaux prévisionnels dans la limite de 1 067,14 €.

Le deuxième prêt, cumulable avec le premier, est proposé par la CAF de Guyane dans le cadre de son action sociale et s'adresse uniquement aux propriétaires occupants. Ce prêt peut atteindre 90 % des travaux prévisionnels. Son montant varie en fonction du quotient familial :

QF < 1/2 SMIC = prêt maximum : 6 200 €

• 1/2 < QF < 2/3 SMIC = prêt maximum : 4 600 €

• 2/3 < QF < SMIC = prêt maximum : 3 100 €.

VII-2-10. Action Logement

Action logement dans le cadre d'action cœur de ville propose une aide pour la réhabilitation des logements répartie entre une subvention et un prêt. Le prêt est très avantageux puisqu'il est différé à taux 1,25 % sur 20 ans.

En contrepartie, le propriétaire s'engage à réserver 75 % minimum des logements de l'opération à Action Logement pendant 9 ans. Les loyers des logements en ques-

tion doivent être conventionnés par l'Anah. Action logement se chargera de louer les biens concernés à des salariés.

Enfin, le propriétaire doit posséder l'immeuble entier.

L'aide sera de 10 à 30 % en subvention et le complément en prêt en fonction de l'équilibre de l'opération.

Pour les immeubles composés de 2 logements ou moins, il est possible de demander une dérogation qui permettrait d'accorder l'aide 100 % en subvention. Le montant de la subvention serait alors plafonné à 25 000 € par logement.

L'aide d'action logement est conditionnée au versement d'un apport personnel minimum de 20 % du montant total des travaux, par le propriétaire.

VII-2-11. Prêt Atriom

Le prêt Atriom est mis en place par Action Logement et permet aux propriétaires précaires, bénéficiaires de la subvention DGTM de solliciter un prêt pour sécuriser leur plan de financement et couvrir leur apport personnel. Ce prêt est réservé aux salariés et est cumulable avec le prêt Bred. Les propriétaires non-sa-

liés ont la possibilité de mobiliser le prêt Bred uniquement.

- Prêt Atriom : il s'adresse aux propriétaires de 25 à 85 ans, la durée du prêt est comprise entre 4 et 20 ans. Il est plafonné à 40 000 € et le taux d'intérêt est de 1,50 %.

- Prêt Bred : il s'adresse aux propriétaires de 25 à 85 ans, la durée du prêt est comprise entre 4 et 20 ans. Il est plafonné à 50 000 € et le taux d'intérêt est de 2,80 %.

Ces deux prêts peuvent être, en partie, remboursés par l'aide au logement de la Caf.

VII-2-12. Banque des Territoires

Dans le cadre des crédits politiques de la ville et le financement de l'habitat privé contracté avec l'Anah, la CDC finance à hauteur de 25 % le

suivi animation de l'OPAH-RU soit un montant de 195 000 € réparti sur 5 ans (39 000 € par an).

VII-3. Estimation des subventions mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU

Sur la base des éléments recueillis lors de l'enquête bâtie, une estimation du coût de la réhabilitation a été élaborée en fonction de l'état du bâti. Etant donné que certaines aides sont attribuées selon l'intérêt patrimonial du bâti notamment l'aide à réhabilitation du patrimoine de la CTG et de la DAC, il est nécessaire de prendre en compte la classification des bâtis au sein du périmètre de la future OPAH-RU.

Les estimations qui suivent ne tiennent pas compte des subventions potentielles de la Ville ni des autres financeurs. Leur objectif est de nous donner une idée du coût des travaux et de l'apport personnel qui serait à la charge du propriétaire. Il faut aussi noter que ces estimations ne tiennent pas compte des aides spécifiques de la CAF ou encore des prêts bancaires.

Pour rappel, une nomenclature de l'état du bâti a été établie afin de repérer les désordres et les travaux qui seraient éventuellement nécessaires. Elle comprend :

Bâtiment neuf qui ne requière pas de travaux mis à part l'entretien courant

Bâtiment bon état qui requière des travaux d'entretien courants de types : reprise ponctuelle d'enduit en façade ; rénovation des gouttières, adaptation du logement (accès handicapé par exemple), mise aux normes des installations électriques ou amélioration de l'isolation, ...

Bâtiment dans un état moyen, des désordres structurels sont constatés mais localisés à un ou deux éléments seulement. Les travaux à envisager, en plus des éventuels tra-

voux d'adaptation des espaces ou d'amélioration thermique sont de l'ordre du remplacement de certains éléments structurels ; rénovation de couverture ; reprise de grandes surfaces de parement...

Bâtiment en mauvais état, des désordres structurels visibles et importants sont constatés, ils entraînent une dégradation globale de l'ensemble du bâtiment. Les travaux à envisager sont de l'ordre de la rénovation totale, de la démolition reconstruction (non subventionné) ; de la rénovation d'une grande partie de la structure porteuse ; réfection totale des cloisonnements intérieurs ; étayage et réfection d'éléments porteurs qui peuvent impacter le bâtiment dans son ensemble.

Seuls les bâtis nécessitant des travaux ont été pris en compte dans l'estimation financière.

Selon les objectifs du périmètre OPAH-RU

État du bâti		Nombre de logements PB	Nombre de logement PO
Bon état	Sans intérêt patrimonial	3	10
	Avec un intérêt patrimonial modéré dont une partie peut être modifiée	2	8
	Avec un intérêt patrimonial fort à conserver	2	10
État moyen	Sans intérêt patrimonial	30	20
	Avec un intérêt patrimonial modéré dont une partie peut être modifiée	10	20
	Avec un intérêt patrimonial fort à conserver	16	10
État mauvais	Sans intérêt patrimonial	6	6
	Avec un intérêt patrimonial modéré dont une partie peut être modifiée	6	4
	Avec un intérêt patrimonial fort à conserver	15	2
TOTAL		90	90

VII-3-1. Estimation du coût total de l'OPAH-RU

Sur 5 ans, le coût total des travaux de l'opération OPAH-RU est estimé à 18 446 000 € dont 8 736 269 € de subventions de l'ANAH pour les

propriétaires bailleurs (PB), de la DGTM pour les ménages modestes et très modestes, de la CTG et de la DAC pour les constructions pré-

sentant un intérêt patrimonial entre autre.

Statut	Coût des travaux par logement	Subvention ANAH et DGTM	Subvention CTG amélioration de l'habitat	Subvention CTG réhabilitation du patrimoine bâti	Subvention DAC	Total des subventions	Apport personnel restant
PB	10 742 000 €	2 898 100 €	/	1 140 000 €	405 769 €	4 443 869 €	6 298 131 €
PO :							
- Ménage très modeste	3 852 000 €	1 346 400 €	122 400 €	405 000 €	105 750 €	1 979 550 €	1 872 450 €
- Ménage modeste	3 852 000 €	937 200 €	122 400 €	405 000 €	105 750 €	1 570 350 €	2 281 650 €
TOTAL	18 446 000 €	5 181 700 €	244 800 €	1 950 000 €	617 269 €	7 993 769 €	10 452 231 €

Estimation pour les propriétaires bailleurs

Scenario	Coût des travaux par logement	Subvention ANAH	Subvention CTG réhabilitation du patrimoine bâti	Subvention DAC	Total des subventions	Apport personnel restant
Bon état	36 000 €	9 000 €	- €	- €	9 000 €	27 000 €
	39 600 €	9 900 €	15 000 €	1 485 €	26 385 €	13 215 €
	43 200 €	10 800 €	15 000 €	1 620 €	27 420 €	15 780 €
État moyen	68 000 €	21 000 €	- €	- €	21 000 €	47 000 €
	74 800 €	21 000 €	15 000 €	2 805 €	36 000 €	38 800 €
	81 600 €	21 000 €	15 000 €	5 100 €	36 000 €	45 600 €
État mauvais	108 000 €	28 000 €	- €	- €	28 000 €	80 000 €
	118 800 €	28 000 €	15 000 €	4 455 €	43 000 €	75 800 €
	129 600 €	28 000 €	15 000 €	8 100 €	43 000 €	86 600 €

Lecture du tableau :

- Un propriétaire bailleur dont le logement est évalué en bon état avec un intérêt patrimonial fort à conserver ; le coût total des travaux est estimé à 43 200 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de l'ANAH à hauteur 25 % du coût total des travaux, soit **10 800 € de subventions**. Il peut bénéficier d'une aide de la CTG de 15 000 € et de la DAC de **1 620 €**. Après déduction des aides, il lui restera à charge 15 780 €.
- Un propriétaire bailleur dont le logement est évalué dans un état moyen et sans d'intérêt patrimonial ; le coût total des tra-

vaux est estimé à 68 000 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de l'ANAH à hauteur 35 % du coût total des travaux dans la limite de **21 000 € de subventions**. Il ne peut pas bénéficier d'une aide de la CTG, ni de la DAC car le bâti n'a pas d'intérêt patrimonial. Après déduction des aides, il lui restera à charge 47 000 €.

- Un propriétaire bailleur dont le logement est en mauvais état (très dégradé) et avec d'intérêt patrimonial modéré ou fort ; le coût total des travaux est estimé entre 118 800 et 129 600 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de l'ANAH et des aides

allouées à l'intérêt patrimonial de la CTG et de la DAC :

- ◇ L'ANAH à hauteur 35 % du coût total des travaux dans la limite de 28 000 € d'aides ;
- ◇ La CTG à hauteur de 50 % du coût total des travaux dans la limite de 15 000 € d'aides ;
- ◇ La DAC à 15 % pour les logements avec un intérêt patrimonial modéré et de 25 % en intérêt patrimonial fort, soit 4 455 € et 8 100 € ;
- ◇ **Soit 43 000 € de subventions ;**
- ◇ Après déduction des aides, il reste à charge du PB entre 75 800 et 86 600 €.

Estimation pour les propriétaires occupants

L'estimation des subventions des propriétaires occupants a été faite sur la base du projet de la nou-

velle réglementation qui distinguera deux catégories de ménages très modestes et modeste. Ce nouvel ar-

rêté prévoit des taux de subventions applicables à chaque PO et suivant la nature des travaux.

Estimation pour les ménages très modestes

Scenario	Coût des travaux par logement	Subvention DGTM	Subvention de la CTG amélioration de l'habitat	Subvention CTG réhabilitation du patrimoine bâti	Subvention DAC	Total des subventions	Apport personnel restant
Bon état	45 000 €	28 600 €	6 800 €	- €	- €	35 400 €	9 600 €
	49 500 €	28 600 €		15 000 €	1 856 €	45 456 €	4 044 €
	54 000 €	28 600 €		15 000 €	2 025 €	45 625 €	8 375 €
État moyen	85 000 €	28 600 €	6 800 €	- €	- €	35 400 €	49 600 €
	93 500 €	28 600 €	- €	15 000 €	3 506 €	47 106 €	46 393 €
	102 000 €	28 600 €	- €	15 000 €	6 375 €	49 975 €	52 025 €
État mauvais	135 000 €	38 500 €	6 800 €	- €	- €	45 300 €	89 700 €
	148 500 €	38 500 €	- €	15 000 €	5 568 €	59 068 €	89 431 €
	162 000 €	38 500 €	- €	15 000 €	10 125 €	63 625 €	98 375 €

Lecture du tableau :

- Un ménage très modeste dont le logement est évalué dans un état moyen et sans d'intérêt patrimonial ; le coût total des travaux est estimé à 85 000 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de la :
 - ◇ DGTM à hauteur 65 % du coût total des travaux dans la limite de **28 600 €** de subventions ;
 - ◇ Il peut aussi bénéficier d'une aide de la CTG à hauteur de 40 % dans la limite de **6 800 €** ;
 - ◇ Après déduction des aides, il lui restera à charge 49 600 €.
- Un ménage très modeste dont le logement est en mauvais état (très dégradé) avec d'intérêt patrimonial modéré ou fort ; le coût total des travaux est estimé entre 148 500 € et 162 000 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de la DGTM, des aides allouées à l'intérêt patrimonial de la CTG et de la DAC :

(Attention il n'est pas possible de cumuler deux aides de la CTG sur un même projet. De ce fait, l'aide à l'amélioration de l'habitat ne peut pas être sollicitée)

 - ◇ La DGTM à hauteur 70 % du coût total des travaux dans la limite de 38 500 € d'aides ;
 - ◇ La CTG à hauteur de 50 % du coût total des travaux dans

la limite de 15 000 € d'aides. (Attention il n'est pas possible de cumuler deux aides de la CTG sur un même projet. De ce fait, l'aide à l'amélioration de l'habitat ne peut pas être sollicitée) ;

- ◇ La DAC à 15 % pour les logements avec un intérêt patrimonial modéré et de 25 % en intérêt patrimonial fort, soit 5 568 € et 10 125 € ;
- ◇ **Soit entre 56 318 et 60 875 € de subventions ;**
- ◇ Après déduction des aides, il reste à la charge du ménage très modeste entre 92 181 et 101 125 € qui peuvent être financés par ATRIOM.

Estimation pour les ménages modestes

Scenario	Coût des travaux par logement	Subvention DGTM	Subvention de la CTG amélioration de l'habitat	Subvention CTG réhabilitation du patrimoine bâti	Subvention DAC	Total des subventions	Apport personnel restant
Bon état	45 000 €	19 800 €	6 800 €	- €	- €	26 600 €	18 400 €
	49 500 €	19 800 €		15 000 €	1 856 €	36 656 €	12 844 €
	54 000 €	19 800 €		15 000 €	2 025 €	36 825 €	17 175 €
État moyen	85 000 €	19 800 €	6 800 €	- €	- €	26 600 €	58 400 €
	93 500 €	19 800 €	- €	15 000 €	3 506 €	38 306 €	55 194 €
	102 000 €	19 800 €	- €	15 000 €	6 375 €	41 175 €	60 825 €
État mauvais	135 000 €	27 500 €	6 800 €	- €	- €	34 300 €	100 700 €
	148 500 €	27 500 €	- €	15 000 €	5 569 €	48 069 €	100 431 €
	162 000 €	27 500 €	- €	15 000 €	10 125 €	52 625 €	109 375 €

Lecture du tableau :

Un ménage modeste dont le logement est évalué dans un état moyen et sans d'intérêt patrimonial ; le coût total des travaux est estimé à 85 000 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de la :

- DGTM à hauteur 45 % du coût total des travaux dans la limite de **19 800 € de subventions ;**
- Il peut aussi bénéficier d'une aide de la CTG à hauteur de 40 % dans la limite de **6 800 € ;**
- Après déduction des aides, il lui restera à charge 58 400 €.

travaux est estimé entre 148 500 et 162 000 €. Il peut bénéficier d'une prise en charge de la DGTM et des aides allouées à l'intérêt patrimonial de la CTG et de la DAC :

- La DGTM à hauteur 50 % du coût total des travaux dans la limite de 27 500 € d'aides ;
- La CTG à hauteur de 50 % du coût total des travaux dans la limite de 15 000 € d'aides.

(Attention il n'est pas possible de cumuler deux aides de la CTG sur un même projet. De ce fait, l'aide à l'amélioration de l'habitat ne peut pas être sollicitée) ;
- La DAC à 15 % pour les logements avec un intérêt patrimonial modéré et 25 % en intérêt patrimonial fort, soit entre 5 569 et 10 125 €

• **Soit entre 48 069 et 52 625 € de subventions**

• Après déduction des aides, il reste à charge du ménage modeste entre 92 181 et 101 125 € qui pourraient être financés par ATRIOM.

Comme évoqué précédent, ces estimations ne tiennent pas en compte tous les financements mobilisables dans le cadre d'une OPAH-RU. Il sera de la mission de l'équipe du suivi-animation de proposer un accompagnement personnalisé, au cas par cas, permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets de réhabilitation.

Un ménage modeste dont le logement est en mauvais état (très dégradé) et avec d'intérêt patrimonial modéré ou fort ; le coût total des

VII-4. Les moyens humains

VII-4-1. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est assuré par le maître d'ouvrage de l'OPAH-RU. Il a pour rôle de veiller au respect de la convention, à la bonne coordination des différents partenaires et de la bonne exécution de la mission de suivi-animation par le

prestataire. Au vu des travaux réalisés par l'équipe du suivi-animation, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier l'état d'avancement de l'opération de valider les bilans annuels et d'arbitrer sur les réorientations stratégiques si nécessaires.

Il devra se réunir deux fois par an en présence des représentants de l'ensemble des cosignataires de la convention. Toutefois, des réunions pourront être organisées autant que nécessaire pour garantir le bon déroulement de l'opération.

VII-4-2. Le comité technique

Le comité technique aura pour mission de veiller au bon suivi des dossiers. Il se réunira de manière trimestrielle afin de suivre la mise

en œuvre de l'opération et d'arbitrer sur les ajustements techniques nécessaires. Ces rencontres seront l'occasion d'échanger sur des dos-

siers spécifiques pour des éventuelles pré-validations avant leur soumission aux financeurs.

VII-4-3. L'équipe de suivi -animation

L'équipe de suivi-d'animation est la garante de la réussite de l'opération. Elle est la dynamique qui permet d'atteindre les objectifs fixés dans la convention. Pour réussir cette mission, elle doit avoir une connaissance et maîtrise des politiques de l'habitat et en particulier des dispositifs d'OPAH-RU. Elle doit aussi avoir une bonne communication pour la diffusion de l'information, pour assurer la concertation, évaluer la faisabilité d'une opération et en assurer la cohérence avec les objectifs communaux en matière de politique de la ville et coordonner l'ensemble des initiatives publiques et privées s'y rattachant.

L'équipe de suivi-animation a pour mission l'information aux propriétaires : l'adhésion de la population à l'opération est gage de réussite. L'information au public est donc prioritaire et doit être une des préoccupations majeures de l'équipe de suivi-animation dès sa mise en place. Tous les supports, toutes les actions liées à l'information sont prises en charge par l'équipe de suivi animation élaborée en totale concertation avec la ville.

La base de la mission de l'équipe de suivi-animation est le conseil

aux propriétaires et aux occupants. La mise en place d'une convention d'OPAH-RU permet aux intéressés de bénéficier gratuitement de conseils et d'un accompagnement dans le montage des dossiers de demande de financement précédé de pré-études techniques, administratives, sociales et financières des travaux à effectuer. Il appartiendra à l'équipe d'apporter des réponses concrètes à leurs projets tout en faisant office de guichet unique en relation directe avec tous les partenaires financiers de l'opération.

L'équipe devra également assurer :

- la coordination avec les différents services locaux (CCAS, ARS, CAF, CGSS, et la municipalité ...) compétents pour traiter les problèmes sociaux spécifiques détectés, dans le cadre de la mission, auprès des familles concernées par l'OPAH-RU ;
- l'étude du relogement des ménages en cas de réhabilitation lourde. Elle pourra également intervenir à la demande des propriétaires, si nécessaire, auprès des institutions bancaires, afin de faciliter la compréhens-

sion des dossiers de demande de prêt. L'équipe sollicitera l'adhésion au dispositif de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion afin de mettre en place des baux à réhabilitation, les acteurs potentiels rentrant dans le cadre de l'article L365-1 du Code de la construction et de l'habitat :

- la coordination de l'ensemble des actions relevant de l'OPAH-RU, l'animation de la Commission technique, et de la Commission de suivi, la liaison avec les partenaires signataires de la convention OPAH-RU ;
- la mise en place et le suivi des protocoles susceptibles d'être mis au point avec les autres institutions concernées par l'amélioration de l'habitat ;
- et la participation aux comités techniques et de pilotage de suivi sous la présidence du maître d'ouvrage.