



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION GUYANE

Avis de l'État

**sur le programme local de l'habitat (PLH) 2020-
2025**

de

**la Communauté d'agglomération du centre littoral
(CACL)**

ANNEXE

1. Présentation de la démarche

La Communauté de communes du Centre Littoral a élaboré puis approuvé son dernier programme local de l'habitat (PLH) en 2012 pour la période 2012-2018, sur un périmètre identique à celui de l'actuelle Communauté d'agglomération.

Le 2 février 2017, le Conseil communautaire de la CACL a délibéré pour engager l'élaboration d'un PLH.

Le schéma de cohérence territorial est également en révision depuis le 28 mai 2014 et est actuellement en phase d'arrêt de projet mais non approuvé.

2. Contexte local

La communauté d'agglomération du centre littoral (CACL) constitue un territoire dans lequel une forte pression s'exerce.

C'est un territoire où l'urbanisation est ancienne, déjà structurée, appuyée sur un développement économique réel.

La pression de la demande y est forte car l'offre est encore insuffisante en nombre et en qualité. Cependant les évolutions de cette offre sont plutôt positives.

Le marché locatif s'équilibre (en lien avec la défiscalisation) et les loyers stagnent tout en restant élevés. L'offre en accession est la plus large de Guyane mais les primo-accédants et les couples locaux éprouvent toujours des difficultés, à cause de leurs faibles revenus.

La maison individuelle est toujours très demandée mais inaccessible pour la plupart des budgets.

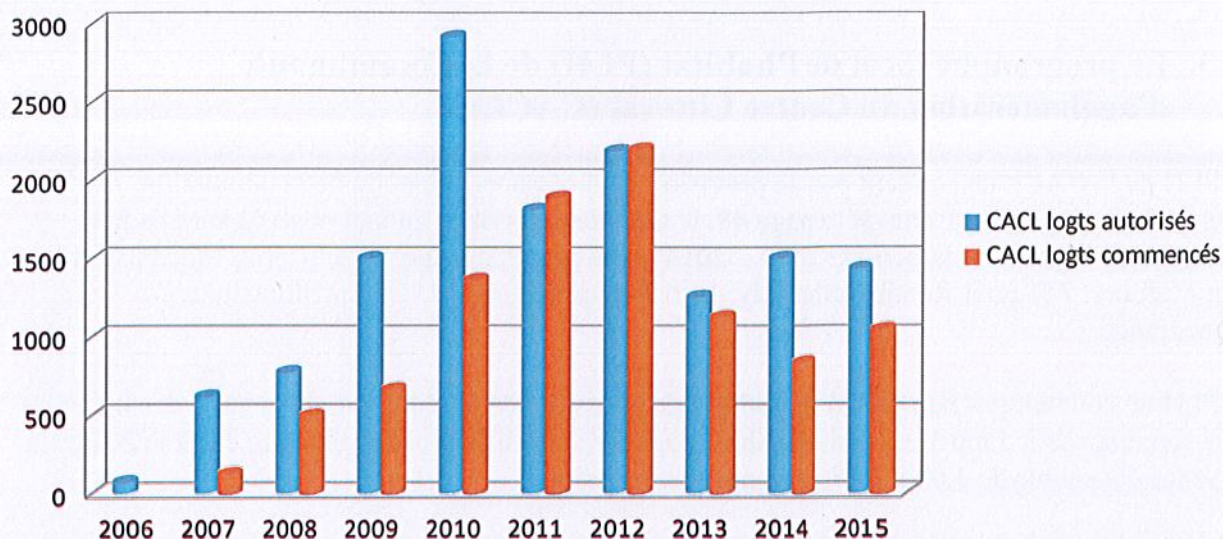
Les enjeux ici sont la poursuite de l'effort entamé et la structuration du développement de l'offre de logement autour d'un projet à l'échelle de tout un territoire.

- Les prix restent élevés sur les secteurs les plus demandés, au regard de la qualité du produit
- Les produits individuels les plus recherchés sont rares et chers
- Les opérations de promotion et de LLS ont des difficultés à sortir hors ZAC
- Les ZAC concentrent un grand nombre de logements sociaux
- La problématique foncière (défaut de disponibilité et de viabilisation) contraint fortement la mixité urbaine et sociale

Avec un peu plus de 1 000 logements produits par an, la CACL représente 80% de la production neuve de la Guyane.

En dehors de la présence de ZAC importantes (Hibiscus, Soula) sur son territoire, elle concentre également la production de logements libres via des opérations diffuses en accession pour utilisateurs ou investisseurs (défiscalisation).

Evolution des logts autorisés et commencés CACL

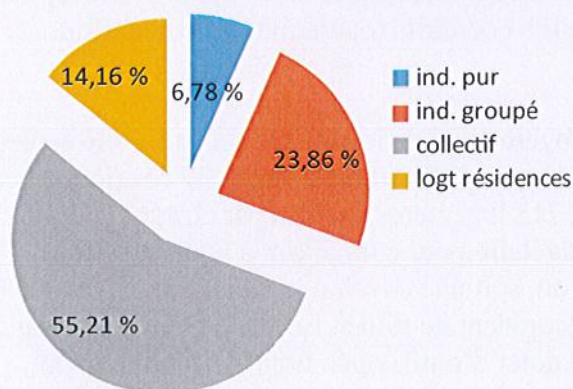


La CACL influence fortement la production régionale : on retrouve ainsi le pic de production de la période 2010-2012 et l'évolution générale du marché est la même qu'à l'échelle de la Guyane. On note que l'écart entre logements autorisés et commencés s'estompe fortement en fin de période, à partir de 2011.

La répartition de la production neuve par typologie de produit est relativement variée sur la CACL : le collectif représentant un peu plus de la moitié de la production (55%), l'individuel groupé un quart (24%).

C'est également le seul territoire où les logements en résidence (résidence de tourisme, résidence étudiante, para-hôtellerie) sont visiblement présents (14%).

CACL logts neufs 2006-2015



Au sein de la CACL, Cayenne et Rémire-Montjoly sont les 2 communes les plus constamment présentes sur le marché de la production neuve entre 2006 et 2015.

Macouria est également visible mais de façon ponctuelle grâce à la ZAC de Soula.

Les autres communes, Roura, Montsinéry-Tonnégrande et même Matoury, sont plus anecdotiques.

3. Le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Centre Littoral (CACL)

Le PLH de la CACL ne contient pas de prévision de croissance annuelle de la population, mais son diagnostic rappelle, au niveau de la page 48, le taux de croissance annuel observé sur chaque commune de l'EPCI sur la période 2009 – 2014 : 2 % pour Cayenne, 17,3 % pour Macouria, 12,1 % pour Matoury, 7 % pour Remire-Montjoly, 14,6 % pour Roura, 19 % pour Montsinny-Tonnegrande.

Le PLH ne contient pas non plus d'hypothèse de poursuite de la réduction de la taille des ménages mais son diagnostic rappelle, au niveau de la page 54, l'évolution observée entre 2009 et 2014 : la moyenne est passée de 3,04 à 2,85 personnes par ménage.

L'EPCI prévoit (page 12 des orientations) une production de 2 554 logements par an sur la période 2020-2026 : elle est calée pour couvrir la fourchette haute de l'estimation des besoins, alors que la fourchette basse est de 1 660 logements par an.

La CACL souhaite limiter l'étalement urbain. Cette intention se traduit par l'objectif d'assurer 20 à 40 % (selon les communes) de la production en densification des zones urbanisées, conformément à l'objectif du Scot.

L'agglomération annonce vouloir lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG), mais n'indique aucun objectif chiffré de remise sur le marché de logements vacants. Elle prévoit de mener une étude préalable sur les causes de la vacance, dont l'utilité n'est pas évidente et surtout qui n'est pas coordonnée avec l'OPAH-RU de Cayenne dont la convention est finalisée et qui est sur le point d'être signée : il ne faudrait pas que la mise en œuvre de ce dispositif opérationnel soit retardée par une étude supplémentaire. A contrario l'agglomération peut avoir un rôle primordial d'accompagnement des collectivités à jouer, avec son ingénierie, pour la mise en œuvre des dispositifs coercitifs (opération de restauration immobilière, régime de bien en abandon manifeste...).

Après avoir constaté que le rythme de production de logement et de logements sociaux a été en deçà des objectifs de production fixés dans le précédent PLH et insuffisant pour freiner le développement de l'habitat spontané, l'EPCI prévoit la production de 713 logements sociaux par an sur la période 2020-2026. Pour ce faire il met en place une ligne budgétaire pour cofinancer, à hauteur de 2 à 3 000 € par logement, la production de 170 LLTS par an, soit une enveloppe variant de 2 040 000 € à 3 060 000 € sur 6 ans, ce qui constitue un acte qu'il convient de saluer. En outre il envisage (sans toutefois qu'il s'agisse d'une action obligatoire) de se doter d'outils opérationnels et notamment d'accorder sa garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux.

Le budget prévisionnel associé au PLH est de 9 832 000 € sur 6 ans, soit 1 805 389 € par an. Le montant consacré au parc très social (3 060 000 €), à la production de PSLA (1 500 000 €), à la production de LES (1 050 000 €) et aux aides à l'acquisition foncière (900 000 €) correspondent donc respectivement à 31 %, 15 %, 10,68 % et 9,15 % de cette somme. Les 34 % restant se répartissent notamment dans le financement de postes et d'études pour la mise en œuvre du dispositif.

Pour la période 2020-2026, le PLH de la CACL s'articule autour de 5 orientations stratégiques déclinées en 19 actions :

Axe I : Renforcer le partenariat sur l'habitat et affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat

- Fiche action 1 - Organiser la gouvernance locale de l'habitat et du logement social.
- Fiche action 2 - Prendre la délégation des aides à la pierre.
- Fiche action 3 - Elaborer et mettre en œuvre un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) pour une action coordonnée et efficace à l'échelle de la CACL.
- Fiche action 4 - Suivre, piloter et évaluer le PLH en s'appuyant sur les observatoires existants (observatoires Habitat et Foncier de l'AUDEG).

Axe 2 – Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiés

- Fiche action 5 – Mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire.
- Fiche action 6 – Améliorer la fluidité des parcours résidentiels en augmentant le rythme de production de logements.
- Fiche action 7 – Favoriser l'accès au logement social pour tous et les mobilités résidentielles tout en veillant à un meilleur équilibre territorial.
- Fiche action 8 – Mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux.
- Fiche action 9 – Accompagner le développement de l'offre en accession sociale à la propriété (OFS-BRS, PSLA, LES, lot libre).
- Fiche action 10 - Dans une démarche de ville durable, faciliter le développement des constructions écologiques à un coût maîtrisé

Axe 3 - Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané

- Fiche action 11 – Repérer, suivre et prévenir le développement de l'habitat spontané.
- Fiche action 12 – Définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés.
- Fiche action 13 – Organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie.

Axe 4 – Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc

- Fiche action 14 – Lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG).
- Fiche action 15 – Réhabiliter le parc social existant dans une démarche de développement durable tout en maîtrisant les niveaux de loyers.
- Fiche action 16 – Créer une EPL dédiée au traitement de l'habitat indigne.

Axe 5 – Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes à tous les âges de la vie

- Fiche action 17 – Contribuer au développement de l'offre en hébergement et au renforcement de l'accompagnement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement.
- Fiche action 18 – Favoriser la sortie d'hébergement vers le logement autonome et renforcer l'accès et le maintien dans le logement.

- Fiche action 19 – Développer une offre d’habitat adaptée pour répondre aux besoins des publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors, personnes souffrant d’un handicap physique ou psychique).

4. Les enjeux de l’État

Le porter à connaissance remis à la CACL en juin 2018 rappelait les enjeux forts de l’État, pris en compte au niveau de la page 18 du diagnostic de PLH de la CACL :

4.1. Satisfaire les besoins en logements

Pour la production de logements sociaux, le PLH doit :

- *s’attacher à une territorialisation renforcée des objectifs de production. Il devra quantifier et qualifier l’offre attendue de façon différenciée en fonction des communes. Cette territorialisation pourra se faire en grande partie dans les secteurs de l’Opération d’intérêt national (OIN),*
- *diversifier l’offre en répondant aux besoins des ménages modestes tout en tenant compte de l’évolution de la taille des ménages.*

La typologie des logements devra s’adapter aux nouveaux publics (étudiants, jeunes, familles monoparentales, recomposées, vieillissement de la population...), aux phénomènes de décohabitation.

Doivent constituer des axes forts du PLH :

- *la production d’une offre de logements diversifiée et adaptée en structure et en niveau de prix aux besoins des ménages ;*
- *la satisfaction des besoins des ménages relevant du parc social : les niveaux de revenus, particulièrement bas, justifient pleinement le développement d’une offre de logements à vocation sociale et très sociale. Le PLH devra analyser le besoin en logements adaptés aux ressources de ces ménages dans la production de logements sociaux.*

En outre, le développement de l’offre de logements locatifs sociaux est d’autant plus nécessaire que trois communes (Rémire-montjoly, Matoury et Roura) sont concernées par les obligations de l’article 55 de la loi SRU car elles ont un déficit de logement sociaux qu’il convient de combler.

Pour ces trois communes, le taux de LLS au 1er janvier 2017 était de :

- *18,46 % à Rémire-Montjoly,*
- *23,07 % à Matoury*
- *13,36 % à Roura*

Alors que le taux réglementaire s’élève à 25 %.

...

Parallèlement à cette obligation quantitative, le PLH devra aussi prendre en compte les obligations qualitatives fixées par la réglementation et préciser la typologie des logements à réaliser par type de financement (PLUS, PLAI et PLS) en application de l’article L. 302-8 du Code de la construction et de l’habitation modifié par Loi Egalité citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 – article 97 (V)

De plus, une attention particulière doit être portée sur le parc social existant afin d’éviter sa dégradation.

Au même titre un travail sur le déficit d’image dont souffrent certains quartiers d’habitat social doit être engagé.

4.2. Favoriser la mixité sociale et garantir l'équilibre des territoires et la diversité des fonctions urbaines

Le nouveau PLH fera ressortir en particulier les conditions de répartition des nouveaux logements sociaux du parc public à réaliser.

La mixité sociale doit pouvoir s'appréhender aux différentes échelles géographiques : de l'agglomération jusqu'à l'échelle des quartiers en agissant sur l'offre et l'attractivité des quartiers. La généralisation des démarches de gestion urbaine de proximité engagées dans les quartiers ANRU devra être recherchée particulièrement sur les quartiers sensibles et les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La diversification des statuts de logements engagée dans les quartiers ANRU devra être encouragée.

Cette mixité sociale implique la mise en oeuvre d'une stratégie d'attribution communautaire de logements sociaux pour rééquilibrer le peuplement des communes, des quartiers en évitant les phénomènes de concentration des ménages prioritaires.

En effet, certains secteurs urbanisés, comme le centre-ville de Cayenne et les quartiers périphériques sud, se paupérisent davantage que d'autres, il convient de chercher à réduire les tendances à la ségrégation socio-spatiale, susceptibles de stigmatiser certains quartiers. La mise en oeuvre d'une politique de peuplement est nécessaire pour influencer sur la mixité des populations à l'échelle des quartiers sensibles et des communes.

La recherche d'un équilibre entre l'habitat et les autres fonctions urbaines est également nécessaire pour permettre à tout habitant l'accès aux emplois, aux services correspondant à ses besoins de vie quotidienne, dans des conditions d'équité.

4.3. Assurer un développement équilibré et durable des territoires en luttant contre l'étalement urbain

Le PLH doit mettre en cohérence les stratégies habitat avec les politiques d'aménagement en prenant en compte les contraintes du territoire (risques inondation, mouvements de terrain, risques technologiques ...).

Il sera nécessaire de vérifier si les documents de zonages d'assainissement des communes sont cohérents avec le PLH. Les zones d'urbanisation future situées en zone d'assainissement collectif devront être compatibles en matière d'équivalents-habitants avec les capacités de traitement disponibles dans les stations de traitement.

4.4. Réhabiliter le parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Le logement locatif public n'est pas la seule réponse aux besoins en logement des ménages les plus modestes. Les politiques publiques en matière de requalification du parc ancien ont permis d'améliorer sensiblement le confort et d'élever le taux de logements locatifs conventionnés. Malgré cela, il subsiste encore un taux très important de logements anciens concernés par l'insalubrité et l'inconfort. Le PLH pourra donc identifier et repérer les immeubles dégradés pour bâtir, si nécessaire, une stratégie d'intervention en s'appuyant sur les moyens mis à disposition par l'Etat et l'Anah.

En outre, il devra comporter un volet spécifique sur les thématiques habitat insalubre et habitat

4.5. Réaliser des objectifs liés à la transition et à la rénovation énergétique de l'habitat

Le PLH doit s'attacher à développer des actions visant à favoriser la construction de logements économes en énergie dans le parc neuf, le parc social existant et le parc privé ancien. Favoriser la mise en oeuvre de travaux d'économie d'énergie (isolation des toitures, installations solaires, utilisation de matériaux adaptés au climat) des logements du parc privé et du parc public est un enjeu important. Sa prise en compte est primordiale à deux titres : environnemental (réduction des émissions de gaz à effet de serre) et social (réduction des charges qui pèsent sur les occupants du parc et ainsi favoriser la solvabilité des ménages).

4.6. Lutter contre l'étalement urbain

Les orientations du PLH doivent concourir à lutter contre l'étalement urbain en articulant habitat et transports collectifs et en faisant de la desserte en transports collectifs un paramètre incontournable dans la sélection des priorités d'urbanisation. Lors de la programmation des opérations nouvelles, le PLH doit inciter à la recherche de densification des espaces urbanisés en tenant compte des équipements publics et des orientations du SCOT qui visent à maîtriser la consommation d'espace.

Le PLH doit comporter un volet foncier, il peut être envisagé la mise en place d'un dispositif dédié à la maîtrise et l'observation du foncier.

4.7. Prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Derrière la terminologie de « populations spécifiques », il faut entendre les populations qui relèvent d'une approche particulière par rapport à la programmation de logements. On considérera dans cette catégorie les populations comme les personnes âgées, les jeunes, les étudiants, les personnes en situation d'hébergement d'urgence, etc.

Le PLH devra prendre en compte, en priorité, les situations visées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en cours d'élaboration en juin 2018 [et finalisé en novembre 2019].

4.8. Garantir le droit au logement en prenant en compte les publics prioritaires dans les attributions de logements

Le PLH doit pouvoir répondre aux enjeux du droit au logement pour tous en permettant à chacun d'avoir accès à un logement abordable correspondant à ses besoins.

Il doit fixer les conditions de mise en oeuvre d'une politique intercommunale de peuplement au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires. Il doit s'agir notamment d'améliorer la prise en compte des publics prioritaires dans les attributions de logements et de réaliser ces attributions dans le cadre d'une meilleure répartition territoriale.

L'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine entend renforcer la mixité sociale et instaure une obligation de signature d'une convention intercommunale entre les différents titulaires de droits de réservation, annexée au contrat de ville dès lors que celui-ci est élaboré sur un territoire comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L'article 97 de la loi « ALUR » rétablit notamment les conférences intercommunales du logement abrogées par la loi portant engagement national pour le logement de 2006.

Ces conférences, qui peuvent désormais être créées sur le ressort territorial des EPCI dotés d'un PLH approuvé, adoptent, en tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant notamment :

- *les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'EPCI ;*
- *les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal ou départemental et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;*
- *les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.*

La conférence intercommunale du logement est obligatoire dès lors que l'EPCI comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville et fait l'objet d'un contrat de ville.

5. Les observations de l'État sur le PLH de la CACL

5.1. Quantification, répartition, et segmentation de l'offre nouvelle en logements

5.1.1. Préambule

La méthodologie appliquée pour identifier la programmation de logements est présentée page 5 du document d'orientation.

Cette identification a été faite à partir :

- de la programmation des bailleurs sociaux
- de la programmation des OIN (source DEAL et EPFAG)
- de la consultation des communes

Un critère de fiabilité a été défini afin de classer les opérations de production de logements.

Un objectif de production de logements a été défini, qui ont été ventilés par produits, afin de :

- répondre à l'accroissement de la population,
- limiter le développement de l'habitat spontané,
- permettre des parcours résidentiels vertueux,
- répondre aux besoins en logements des ménages les plus fragiles.

5.1.2. Quantification

Les besoins en logements du PLH font l'objet de deux estimations (cf. pages 8 et 9 du document d'orientation) :

- une fourchette basse correspondant aux objectifs du SCOT : 1 660 logements produits par an, soit 9 960 logements sur le temps du PLH,
- une fourchette haute : 2 554 logements produits par an, soit 15 325 logements sur le temps du PLH.

Et c'est l'estimation haute qui est ensuite déclinée pour le calcul des objectifs de production par commune au niveau de la page 12 du document d'orientation.

Le décalage entre l'estimation du besoin en logement du SCOT et le scénario finalement choisi pour

le PLH est curieux ; en outre cette dernière estimation est supérieure à la fourchette haute de l'estimation des besoins en logements de l'étude réalisée pour le compte de la DEAL en octobre 2017 « *Quels besoins en logements pour les 10 prochaines années ?* » :

Calcul des besoins globaux en logements neufs

En hypothèse basse : 44 000 logements sur 10 ans				
EPCI	Indicateur de territorialisation	Objectif annuel (nombre de logts/an)	Objectif à 5 ans	Objectif à 10 ans
CA du Centre Littoral	40%	1 740	8 700	17 400
Guyane	100%	4 400	22 000	44 000

En hypothèse haute : 52 000 logements sur 10 ans				
EPCI	Indicateur de territorialisation	Objectif annuel (nombre de logts/an)	Objectif à 5 ans	Objectif à 10 ans
CA du Centre Littoral	40%	2 060	10 300	20 600
Guyane	100%	5 200	26 000	52 000

Mais cette estimation est conforme aux objectifs de l'OIN.

5.1.3. Répartition

Les objectifs de production sont déclinés à l'échelle communale. Dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), il aurait été intéressant de le décliner à l'échelle des périmètres du projet de Cayenne notamment (secteurs Palmistes, Canal Laussat, quartier chinois).

Le PLH ne fait effectivement pas apparaître de déclinaison de la stratégie habitat ni de programmation dans les quartiers NPNRU. Il a été convenu avec l'ANRU que ces éléments soient élaborés dans le cadre des projets NPNRU puis versés au PLH dès leur validation. Bien qu'elle ne figure pas dans le PLH transmis, il conviendrait de prendre en compte la stratégie habitat des quartiers en renouvellement urbain lors de la conférence intercommunale de logement et lors de l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution afin d'assurer un meilleur équilibre territorial visé par la fiche action 7.

Les communes de l'« île de Cayenne » (Cayenne, Remire-Montjoly, Matoury), ainsi que Macouria, concentrent l'essentiel des objectifs de production.

En objectif de production de logements, à l'échelle de la CACL, la répartition affiche 1/3 en densification des zones urbanisées (dents creuses, renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, vacance, friches) et 2/3 en extension des zones urbanisées, conformément aux objectifs du SCOT. Et à l'échelle des différentes communes, cette répartition varie : 60 et 40 %, 30 et 70 %, 20 et 80 %.

5.1.4. Segmentation et logement social

L'EPCI souhaite produire 713 logements sociaux par an (cf. page 12 du document d'orientations), soit 4 277 pour les 6 ans de mise en œuvre du PLH, si l'on fait la somme des objectifs prévus pour chaque commune au niveau de la page 14 du document d'orientations. Ils se répartissent en 1 408 logements locatifs très sociaux (LLTS), soit 33 %, 2 677 logements locatifs sociaux (LLS), soit 63 % et 191 prêts locatifs sociaux (PLS), soit 4 %. En outre il affiche comme objectif d'augmenter le rythme de production de logements (cf. fiche action 6, catégorisée obligatoire et prioritaire), notamment en envisageant de mettre en place une garantie d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux (cf. fiche action 8, catégorisée non obligatoire).

Dans le cadre de l'étude sur le besoin en logements à l'échelle de la Guyane d'octobre 2017 précitée, les besoins en logements aidés à l'échelle de la CACL ont été estimés comme suit :

En hypothèse basse : 44 000 logements sur 10 ans			
En moyenne annuelle			
EPCI	En % de la production totale	En nombre (Logt / an)	Total logements aidés
CA du Centre Littoral	70%	1 218	12 180
Guyane	76%	3 340	33 400

En hypothèse haute : 52 000 logements sur 10 ans			
En moyenne annuelle			
EPCI	En % de la production totale	En nombre (Logt / an)	Total logements aidés
CA du Centre Littoral	70%	1 442	14 420
Guyane	76%	3 947	39 470

Par conséquent l'engagement annuel de l'EPCI en matière de production de logements aidés (713), qui a été revu à la baisse entre cette version du PLH transmise en novembre 2019 et celle présentée au Comité de pilotage en juillet (797), au travers d'ajustements opérés à Remire-Montjoly et Matoury, est sensiblement moindre que ces deux estimations (1 218 et 1 442). Mais il correspond à la volumétrie des projets déjà identifiés des bailleurs (par exemple pour Cayenne pour les 6 ans du PLH, comme présenté pages 17 et 18 du document d'orientations : 714 LLS + 193 LLTS et 36 PSL, soit un total de 943, à comparer aux 1 118 de l'objectif fixé au titre du PLH). Par contre il ne prend pas en compte les objectifs de production en secteur OIN et les projets moins détaillés, aussi ce chiffre doit être interprété comme un objectif minimum à atteindre, qu'il ne convient surtout pas de s'interdire de dépasser pour répondre aux besoins massifs.

Néanmoins l'objectif de permettre à la commune de Remire-Montjoly, reconnue comme carencée au titre de la loi SRU, de passer d'un taux actuel de 19,93 % de logements sociaux à un taux de 25,29 % à l'issue de la mise en œuvre du PLH et ainsi d'atteindre ses objectifs, est formellement affirmé. Et il en est de même pour l'objectif de maintenir Matoury, actuellement au taux de 25,06 %, au-delà de ce seuil à l'issue de la période du PLH (avec une valeur cible à 25,04 %). L'atteinte de ces objectifs sera donc particulièrement suivie par les services de l'État pendant la mise en œuvre du PLH.

En outre cet engagement représente une augmentation substantielle du nombre de LLTS, par rapport aux programmations précédentes (hormis celle de 2019) qu'il convient de saluer. D'autant que pour

parvenir à cet objectif, l'EPCI met en place une nouvelle aide spécifique (de 3 000 € par logement en fourchette haute, dans la limite de 170 logements par an).

Enfin les orientations de production par type de surfaces (cf. page 10 du document d'orientations), qui sont différenciées en fonction des secteurs de l'EPCI, sont en adéquation avec les tendances observées au niveau de la demande.

5.2. L'amélioration du parc existant

L'amélioration de l'habitat existant fait l'objet de deux fiches actions.

La n° 14 qui vise à encourager la rénovation du parc privé dégradé est abordée dans le cadre de la lutte contre la vacance (Cf. supra point 5.4).

La n°15 incite à la réhabilitation du parc social en maîtrisant les niveaux de loyers : elle se traduit par des séances de travail entre la CACL et les bailleurs ainsi que la définition d'un taux d'effort supportable permettant des augmentations de loyers.

A ce dernier sujet il est rappelé que le contrôle des augmentations de loyers après réhabilitation revient au préfet, même en délégation de compétence, aussi il conviendra d'associer étroitement les services de la Direction générale des territoires et de la mer à ces travaux.

En outre, il convient d'indiquer qu'il a été décidé au titre de la mesure 2.2.1 du Plan logement outre-mer signé le 3 décembre 2019 d'étendre le crédit d'impôt de l'article 224 X aux opérations de réhabilitation du parc social existant des organismes de logements sociaux (OLS) dans les quartiers politique de la ville, ainsi qu'aux opérations de démolition, dans le cadre du projet de loi de finance pour 2020.

5.3. L'action en matière d'habitat spontané

L'axe 3 du PLH vise à prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané. Il se décline en trois fiches actions :

- n°11- repérer, suivre et prévenir le développement de l'habitat spontané (action catégorisée comme prioritaire)
- n°12 - définir les solutions de relogement et d'hébergement en fonction de la typologie des publics accompagnés (action catégorisée comme prioritaire)
- n° 13 - organiser et mettre en œuvre le traitement des zones d'habitat spontané en fonction de leur typologie (action catégorisée comme prioritaire)

Ces 3 fiches sont cohérentes vis-à-vis du plan départemental d'action en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALPHD). Il est à souhaiter qu'in fine elles permettront la mise en place d'actions opérationnelles, notamment de résorption d'habitat insalubre (RHI) avec un cofinancement de l'EPCI ou de ses communes membres, via éventuellement l'établissement public local (EPL) évoqué au niveau de la fiche n°16.

En outre elles sont à articuler à une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCI et financée par l'État fin 2019, pour une étude du peuplement du site de Dégrad des Cannes et la mise en évidence de solutions de relogement.

Cette expérimentation, si elle s'avère concluante a vocation à être reconduite sur les sites devant faire l'objet d'une opération d'évacuation.

5.4. Stratégie foncière, renouvellement urbain et lutte contre la vacance

5.4.1. La lutte contre la vacance

La fiche-action n° 14 (catégorisée prioritaire) prévoit de lutter contre la vacance en encourageant la rénovation du parc privé dégradé en centre-ville et centre-bourg (OPAH-PIG). Ses objectifs consistent à « *identifier les logements vacants et les causes de la vacance, disposer d'une vision précise et quantifiée des problématiques d'indivision dans le parc privé et permettre la résorption des logements vacants dans une démarche générale de revalorisation des centres anciens dégradés* ».

Ces intentions sont louables, mais en matière de lutte contre la vacance, il convient surtout d'activer les dispositifs opérationnels permettant de retrouver une maîtrise foncière, comme les opérations de restauration immobilière (ORI), les procédures d'abandon de bien manifeste ou de bien sans maître... dans la logique de l'article 75 de la loi ALUR et de l'article 198 de la loi ELAN, qui invitent les EPCI à monter en compétence sur ces sujets pour ensuite appuyer leurs communes membres. Plutôt que l'étude envisagée en phase 1 du calendrier, sur les causes de la vacance, il conviendrait de mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants (ou la taxe sur les logements vacants conformément à la mesure 4-4-2 du Plan logement outre-mer signé le 3 décembre 2019), ce qui permettrait en outre d'alimenter un budget pour ensuite financer les mesures incitatives, comme l'aide à la sortie de vacance de 2 000 € pour 240 logements qui n'apparaît pas dans la fiche action n°14 mais qui est mentionnée dans la maquette financière.

A ce sujet, l'intervention de la CACL dans le financement du suivi-animation de l'OPAH-RU de la Ville de Cayenne, qui apparaît dans son projet de convention, ne semble pas avoir été repris clairement dans la maquette financière associée au PLH.

5.4.2. La stratégie foncière

La fiche-action n°5, catégorisée obligatoire et prioritaire, vise à mettre en place une stratégie foncière intercommunale en cohérence avec le développement maîtrisé du territoire. Il s'agit plus précisément

- « *d'accompagner la mise en œuvre de l'OIN dans une relation partenariale étroite entre l'État et les collectivités locales,*
- *d'établir les conditions favorables à la sortie de projets en dehors de sites maîtrisés ou concernés par des procédures coercitives (sites OIN ou ZAC engagées),*
- *de renforcer l'intervention des collectivités locales (CACL et communes) dans l'acquisition et la mise à disposition de foncier viabilisé* ».

Cette stratégie est cohérente avec celle de l'État pour la mise en œuvre de l'OIN.

En outre il est très intéressant qu'un budget de plus d'1 M€ soit prévu, sur les 6 ans de la mise en œuvre du PLH, pour des actions dans ce domaine.

5.5. Accession à la propriété

Il est prévu un objectif de 4 831 logements, pour les 6 ans de mise en œuvre du PLH, à l'échelle de l'EPCI, au titre de l'accession sociale (prêt social location-accession (PSLA), bail réel solidaire (BRS), logement évolutif social (LES), etc.). Il s'agit d'un objectif très ambitieux, mais pour se

donner les moyens de l'atteindre, l'EPCI met en place un dispositif de financement spécifique en faveur du PSLA (de 2 500 € par logement, dans la limite de 100 logements par an en fourchette haute) et du LES (de 3 500 € par logement, dans la limite de 50 logements par an en fourchette haute). Et le démarrage de l'activité de la nouvelle coopérative CAPACCESSION GUYANE y contribuera également.

Ainsi la production en PSLA permettra à certaines familles d'accéder à la propriété, mais aussi de libérer des logements sociaux au bénéfice de nouveaux attributaires, alors que la production en BRS et LES a une vocation sociale éminente.

5.6. Les besoins des populations spécifiques

Au titre de l'axe n°5, il est prévu de développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes de tous les âges de la vie. Il se décline en 3 actions :

- la n°17, catégorisée prioritaire – contribuer au développement de l'offre en hébergement des personnes les plus vulnérables pour l'hébergement,
- la n° 18, catégorisée prioritaire – favoriser la sortie d'hébergement vers un logement autonome et renforcer l'accès et le maintien dans le logement,
- la n° 19, catégorisée prioritaire – développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, familles seniors, personnes souffrant d'un handicap physique ou psychique).

Elles sont assorties de mesures dont le financement est envisagé ou affirmé dans la maquette financière :

- création d'une structure d'hébergement,
- accompagnement des publics,
- communication : 1 000 € pour les 6 ans du PLH,
- fonds de garantie (aides par ménages, pour 100 ménages) : de 50 000 € en fourchette basse à 300 000 € en fourchette haute,
- intermédiation locative,
- aide au logement étudiant,
- logement des jeunes travailleurs,
- travaux d'adaptation des logements des ménages très modestes : de 50 000 € en fourchette basse à 300 000 € (correspondant à 3 000 € pour 100 ménages) en fourchette haute
- travaux d'adaptation des logements des ménages modestes : de 25 000 € en fourchette basse à 150 000 € (correspondant à 1 500 € pour 100 ménages) en fourchette haute

Le développement de l'offre en intermédiation locative est effectivement un objectif à poursuivre, car ce dispositif permet de mobiliser le parc privé vacant et/ou de l'améliorer. Aussi la mise en place d'un cofinancement du dispositif par la CACL, complémentaire aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et à celles pouvant être mobilisées dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) est fort bienvenu.

De même, la mise en place d'un dispositif de cofinancement des propriétaires occupants modestes et très modestes pour l'amélioration de l'habitat, qui pourra compléter les aides de l'État au titre de la ligne budgétaire unique (LBU), est une très bonne chose.

Par contre il est curieux que le lien entre ces mesures et le projet d'OPAH de la Ville de Cayenne, mais aussi celui de la CACL sur les 2 villages amérindiens de Macouria, ne soit pas plus explicite.

5.7. La dimension environnementale du projet

Dans le cadre de la fiche action 5 relative à la stratégie foncière, les critères environnementaux sont bien pris en compte dans la mise en évidence des secteurs prioritaires pour l'habitat : il faut qu'ils fassent l'objet de peu de contraintes environnementales ou réglementaires, qu'ils soient à proximité des centralités urbaines et services, dans un rayon de 500 m autour de réseaux de transports collectifs tels que TCSP/BHNS ou d'un arrêt de liaisons urbaines ou interurbaines.

En outre, la fiche action 10 vise, dans une démarche de ville durable, à faciliter le développement des constructions écologiques à un coût maîtrisé. A ce titre il est prévu :

- de privilégier les opérations exemplaires,
- d'augmenter les exigences environnementales dans les projets d'habitat en général,
- d'associer et d'impliquer les acteurs professionnels locaux, notamment au travers
 - d'un appel à projets spécifiques sur des opérations maîtrisées ou encadrées par les collectivités (un montant de 12 000 € étant prévu à ce titre, pour les 6 ans du PLH, dans la maquette financière),
 - d'une Charte ou CCTP qualité habitat durable (un montant de 15 000 € étant prévu à ce titre, pour les 6 ans du PLH, dans la maquette financière),
- d'améliorer l'information et le conseil aux particuliers et pétitionnaires (un montant de 30 000 € étant prévu à ce titre, pour les 6 ans du PLH, dans la maquette financière),
- de soutenir les actions et opérations respectueuses de l'environnement.

Tous ces projets d'action vont dans le bon sens ; il conviendra juste d'en mettre en cohérence certains avec les orientations récentes qui seront à mettre en œuvre pour certains dispositifs :

- l'information et le conseil aux particuliers devront prochainement être revus dans la cadre de la mise en place du service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) par l'agence de l'environnement et de maîtrise de l'énergie (ADEME), la Collectivité territoriale de Guyane (CTG) et l'État, conformément à un arrêté du 5 septembre 2019,
- la « réactivation de l'observatoire des matériaux » sera à coordonner avec la mesure 3.1.1 du Plan logement outre-mer signé le 3 décembre 2019 qui prévoit « *Au sein de l'observatoire des prix, des marges et des revenus (OPMR) de chaque territoire, de créer un observatoire des coûts du logement.* ».

5.8. Pilotage, animation et suivi du PLH

L'affirmation du rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat est faite de manière forte dès la présentation du premier axe du PLH. Elle se traduit par plusieurs actions :

- la n° 1, catégorisée obligatoire et prioritaire, vise à l'organisation de la gouvernance locale, notamment au travers de la mise en place d'une Conférence intercommunale de l'habitat (CIH) depuis le 13 novembre 2019, dont les membres ont commencé à travailler à l'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs de logement social (PPGID),
- la n° 2, catégorisée non obligatoire, consiste dans un premier temps à étudier l'opportunité de la prise de délégation des aides à la pierre puis éventuellement de prendre cette délégation,
- la n°3, catégorisée obligatoire et prioritaire, est d'élaborer un plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI), dont le financement par l'État a été accordé en décembre 2019, ce qui devrait permettre un démarrage rapide,
- la n°4, catégorisée obligatoire et prioritaire, correspond à la mise en place du dispositif d'observation obligatoire, notamment en s'appuyant sur les observatoires habitat et foncier

de l'agence d'urbanisme de la Guyane (AUDEG), pour un montant de 70 000 € pour les 6 ans de mise en œuvre du PLH.

En outre la CACL prévoit, dans le cadre de la fiche action n°1, de réaliser des bilans annuels obligatoires et de mener des évaluations triennales obligatoires.

Au sujet de la prise de délégation des aides à la pierre, selon le scénario 1 de délégation totale, il convient de faire observer que la création d'un seul poste de catégorie B n'apparaît pas réaliste au vu de la pluralité des dispositifs à maîtriser (financement du logement locatif social, amélioration de l'habitat des propriétaires privés occupants, logements évolutifs sociaux, aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) aux propriétaires bailleurs...) et du volume des opérations à instruire, tel que décrit dans la programmation.

Au sujet du dispositif d'observation, une attention particulière sera portée à la connaissance des niveaux de loyers, ce qui implique l'obtention de données et d'analyses diffusables in fine. Ce dispositif devra aussi permettre d'apprécier le taux de création de logements en densification des zones urbanisées et celui en extension des zones urbanisées (comme demandé dans le porter à connaissance).

Les conditions de suivi du PLH, telles que définies, devront permettre de porter attention à l'ensemble des points de vigilance qui ont été évoqués précédemment.

5.9. Budget prévisionnel

L'ensemble du programme d'actions du PLH représente un budget de 9 832 000 € en fourchette haute, sur les 6 ans de mise en œuvre du PLH. Le poste de la production de logements locatifs très sociaux (LLTS) est le plus élevé avec 3 060 000 € en fourchette haute, suivi du financement du PSLA (1 500 000 €), du LES (1 050 000 €) et des aides à l'acquisition foncière (900 000 €).

Les montants envisagés démontrent l'implication de l'agglomération dans les nombreuses actions du PLH. Il est appréciable que la maquette financière synthétise tous les montants financiers pour permettre d'en faire un bilan aisé.

6. Conclusion

Le PLH de la CACL atteste de la volonté de l'EPCI de se positionner comme pilote de la politique locale de l'habitat. L'ensemble des outils est mobilisé pour porter cette politique au sein d'une instance de pilotage repensée et partenariale.

Dans ce cadre le projet de PLH reçoit un avis favorable sous réserve d'intégrer les points suivants :

- *veiller à la bonne atteinte des objectifs de production de logements sociaux, pour répondre aux besoins de la population et pour respecter les dispositions de la loi SRU,*
- *veiller à la bonne coordination de ces actions avec d'autres dispositifs opérationnels déjà identifiés : OPAH-RU de Cayenne et projet d'OPAH sur les 2 villages amérindiens de Macouria.*

Le Préfet de la Région Guyane

Marc DEL GRANDE