



# 2<sup>e</sup> Conférence Intercommunale de l'**Habitat**

mardi 1<sup>er</sup> décembre





# Présentation de la Conférence Intercommunale de l'Habitat

La Conférence Intercommunale de l'Habitat constitue l'organe de **gouvernance locale de l'habitat** privilégié à l'échelle intercommunale pour le suivi des actions. Ces dernières relèvent du **Programme Local de l'Habitat** intercommunal et du **Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne**, en coordination et recherche de cohérence avec les travaux du PDALHPD et du PDLHI.

À ce titre, la CIH :

1. Définit, au travers de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), et pilote la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires (État, communes, Action logement, Collectivité Territoriale de Guyane)
2. Élabore et pilote le Plan Partenarial de Gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs de logements sociaux
3. Coordonne l'action du bloc communal, des services de l'État, des bailleurs sociaux et partenaires associatifs dans la déclinaison du PLH et du PILHI

• **Suit l'avancée du Programme Local de l'Habitat, qui comprend les axes suivants :**

- o Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique locale de l'habitat
- o Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiée
- o Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané
- o Réparer le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc
- o Développer une offre d'habitat adaptée pour répondre aux besoins des personnes à tous les âges de la vie

• **Suit l'avancée du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) qui devra permettre de :**

- o Compléter et approfondir la connaissance des situations d'habitat indigne informel sur l'ensemble du territoire de la CACL, tout en s'appuyant sur les outils existants (observatoire, études...)
- o Mieux coordonner l'intervention de l'ensemble des acteurs et renforcer le partenariat, en articulation avec le Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites,
- o Identifier les outils et procédures et diversifier les modalités d'intervention afin de répondre à chaque situation (polices spéciales de l'insalubrité, RHI, RHS, OPAH, PIG, OGRAL, régularisation foncière, outils de maîtrise foncière, autoréhabilitation...)
- o Assurer un suivi dans la durée des situations et de leur évolution

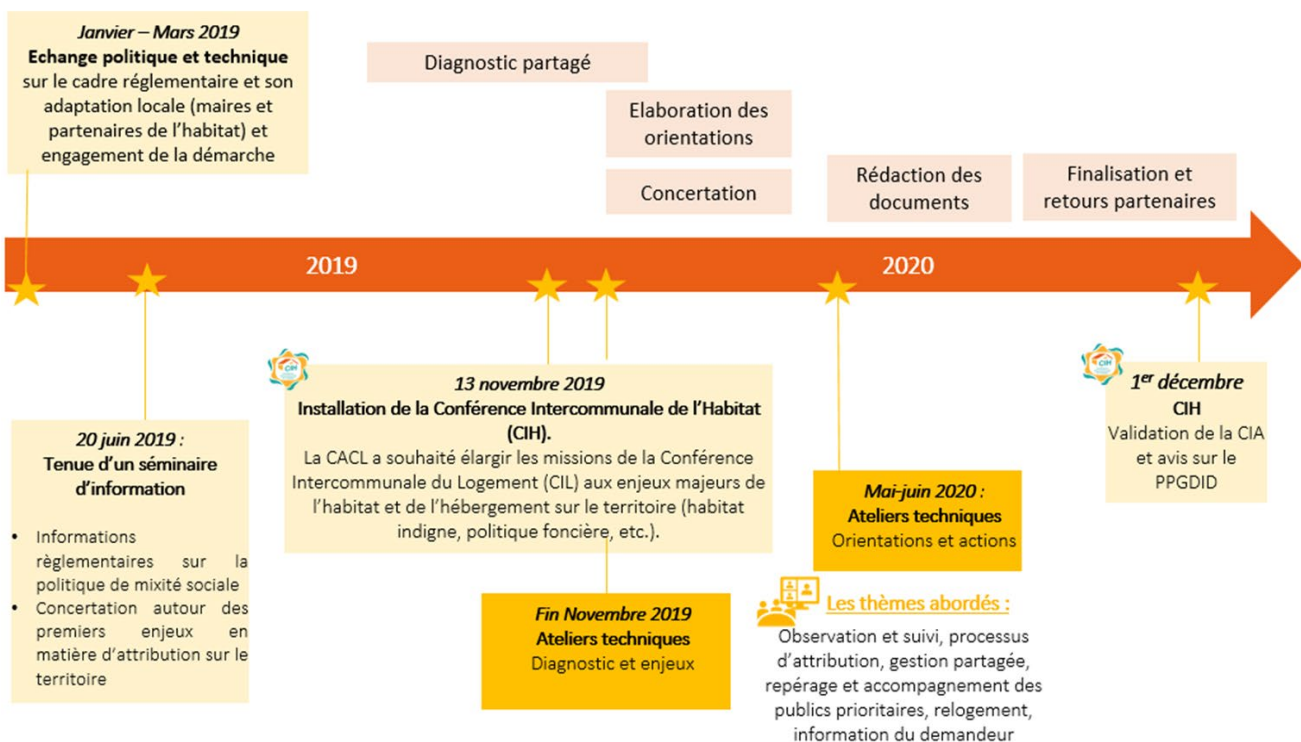


La seconde CIH met à l'honneur cette année la présentation des **orientations et des actions de la politique de mixité sociale et d'accueil des ménages** pour l'adoption de ses documents stratégiques que sont la convention intercommunale d'attribution valant document-cadre (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) par les membres de la CIH.

Dans une seconde partie, il s'agit, de présenter à la CIH le **diagnostic et les secteurs priorités du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI)**.

# POLITIQUE DE MIXITÉ SOCIALE ET D'ACCUEIL DES MÉNAGES : CALENDRIER ET ÉLÉMENT DU DIAGNOSTIC

## 1. Calendrier Général



## 2. Le Diagnostic

L'objectif du diagnostic sur la politique de mixité sociale est d'identifier précisément les **enjeux en matière d'attribution et d'équilibres socioterritoriaux à l'échelle de la CACL**. Ce diagnostic est disponible sous demande au service Habitat - Planification et Développement Social de la CACL. La production de ce diagnostic s'est confrontée à des **limites importantes en matière de recensement et de fiabilité des données** (FILOCOM, OPS, SNE, SYPLO - données indisponibles). Il s'appuie donc sur des données quantitatives (Insee, RPLS, SNE), comme qualitatives.

## Une répartition hétérogène de l'offre au sein de la CACL. Des chiffres clés :

- **11 068 logements sociaux sur la CACL**, soit 64% du parc social guyanais et 30% du parc total de logement de l'agglomération

- **50% des logements sociaux de l'Agglomération se situent à Cayenne**

- 10 à 20% de l'offre en logement social, une part plus faible, mais tout de même significative

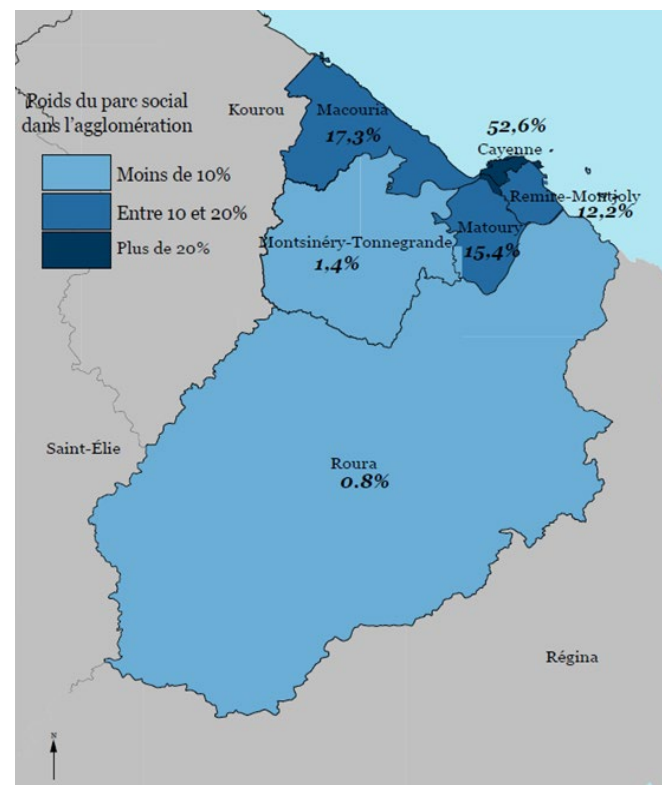
- Répartition par bailleurs : la SIGUY (50% du parc locatif social de la CACL), la SEMSAMAR (25%) et la SIMKO (25%), ils sont inégalement représentés sur les six communes

- 69% de financement LLS (69%) : ce type de financement est essentiellement concentré sur Cayenne (4327 logements soit 68% du parc) et Matoury (1677 logements soit 26% du parc)

- 20% de LLTS : logements destinés à des publics plus précaires représentent 20% du parc social. Cette proportion est jugée insuffisante par les bailleurs sociaux qui soulignent le manque structurel de LLTS à destination des ménages les plus fragiles s'expliquant notamment par les difficultés pour les bailleurs à équilibrer ces types d'opérations

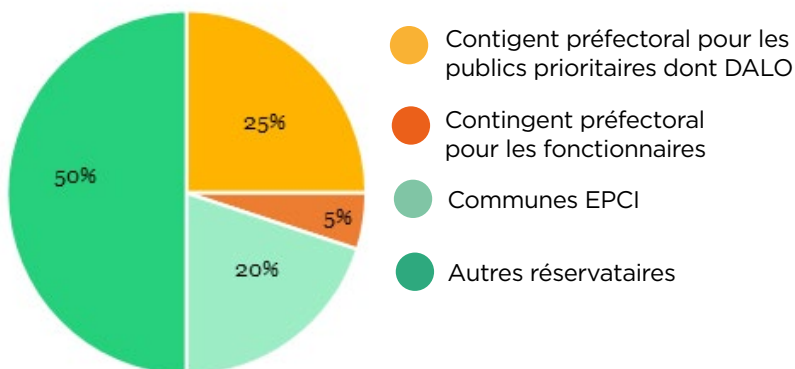
- Alors que 77% des ménages demandeurs (aux ressources déclarées ou supérieures à 0€) peuvent prétendre à un logement financé en LLS

### Répartition du parc social au sein de l'agglomération



## Une connaissance partielle de la répartition du parc par réservataire

Les données relatives à la connaissance des contingents sur le territoire de la CACL sont partielles, et démontrent un enjeu d'harmonisation du suivi des réservations de logements sociaux via la mise en place d'outils communs.



Répartition théorique des logements par droits de réservations\*

## Une offre en habitat individuel très recherchée, mais inégalement développée selon les communes

L'accès au logement individuel constitue une aspiration résidentielle forte de la part des ménages guyanais. En 2014, le parc de logement de la CACL est d'ailleurs dominé par le logement individuel (58,4%). Si le parc social reste caractérisé par du logement collectif ou mixte (85% du parc), les logements individuels représentent tout de même une part significative de l'offre sociale (15%) illustrant une attente maintenue des demandeurs de logements sociaux pour cette typologie.

## Une vacance élevée dans un contexte de marché locatif tendu

Un taux de vacance élevé en partie structurelle a été observé. En 2018, le taux de vacance de plus de trois mois était de 5.5 %.

Les acteurs du parc social s'accordent pour souligner le retard fréquent dans la livraison des logements (retard des travaux de finition, de mise en service EDF) et la longueur des processus d'attribution des logements qui retardent les mises en location et augmentent le taux de logements vacants.

## Des loyers locatifs sociaux équivalents à ceux des départements et Régions d'outre-mer, mais des disparités entre les bailleurs et territoriales

**Le loyer moyen par m<sup>2</sup> dans le parc locatif social de la CACL s'élève à 5.66€ ce qui correspond à la moyenne des autres départements et régions d'outre-mer (6€/m<sup>2</sup> en Guadeloupe par exemple).** Cette moyenne cache néanmoins de grandes disparités entre bailleurs : le loyer moyen de la SEM-SAMAR s'élevant à 7.90 euros/m<sup>2</sup> contre 5.45 pour la SIGUY.

**Les acteurs font état d'une inadéquation entre les ressources des ménages et le niveau des loyers sur le territoire,** entraînent de nombreuses situations d'impayés. Le poids des charges locatives est également à prendre en compte, puisque ces dernières peuvent conduire au global à une quittance importante.



## Les caractéristiques de l'occupation sociale du parc de logement social

Un parc social dominé par les familles monoparentales

Des ménages en situation de grande précarité

Une absence de très jeunes ménages

Une part importante de personnes sans activité

Des emménagés récents plus précaires

Des phénomènes de suroccupation du parc élevés liés à un manque de grandes surfaces à loyers modérés

## Les caractéristiques de la demande de logement social

<p><b>Des ménages-demandeurs très précaires</b></p> <p>77,8% des 3 111 ménages dont les revenus sont renseignés ou supérieurs à zéro, sont éligibles au LLTS</p> <p>Ce taux monte à quasiment 100% des familles nombreuses demandeuses de logements sociaux</p>	<p><b>Une forte tension sur le marché du logement en particulier sur l'Île de Cayenne</b></p> <p>Une forte pression de la demande des familles monoparentales</p> <p>Des dysfonctionnements liés aux procédures d'accès au droit rendant la tension réelle d'autant plus forte</p>
<p><b>Une absence de très jeunes ménages</b></p>	<p><b>Un enjeu de satisfaction des demandes des ménages modestes, des décohabitants et des grandes familles</b></p>
<p><b>Une offre peu en phase avec les besoins et les caractéristiques des demandeurs</b></p> <p>Un enjeu fort de développement de l'offre intermédiaire et de petits logements</p>	<p><b>Les motifs de la demande : quitter un logement inhabitable ou trop coûteux</b></p>
<p><b>Des points d'accueil nombreux, mais concentré délivrant un niveau d'information de qualité hétérogène</b></p> <p><b>Un manque identifié de partage de l'information et de travail partenarial dans le rapprochement offre demande</b></p> <p><b>Des dispositifs de repérage des publics prioritaires peu systématisés et un accompagnement peu lisible</b></p>	<p><b>Un enjeu de fluidification des parcours résidentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un niveau de rotation faible caractérise le parc social de la CACL.</li><li>• Un travail à renforcer sur les sorties du parc social et la libération des logements pour les ménages en sous-occupation ainsi que pour les ménages dépassant les plafonds de ressources.</li><li>• Des délais longs d'obtention d'un logement locatif social, bloquant le parcours résidentiel.</li><li>• La fluidification, la systématisation, et le renforcement du travail partenarial constituent des enjeux centraux pour l'information du demandeur et le fonctionnement des attributions au sein de la CACL</li></ul>

### 3. Synthèse des enjeux

#### Attributions

- Fluidifier les parcours résidentiels afin de réduire la tension de la demande et garantir un meilleur taux de réponses aux nouvelles demandes
- Diffuser des outils uniques de gestion de la demande (SNE et SYPLO) et garantir leur utilisation
- Harmoniser les procédures d'information du demandeur sur le traitement de son dossier et sur les propositions de relogement réalisées
- Harmoniser les critères de priorité entre les différents bailleurs sociaux et réservataires
- Assurer, par la politique d'attribution, une mixité sociale sur le territoire
- Améliorer la gestion des relogements

#### Gestion de la demande et information du demandeur

- Renforcer les partenariats entre les acteurs de l'habitat et systématiser les échanges d'information
- Clarifier le rôle des différents partenaires du logement social en ce qui concerne l'accueil, l'information, l'accompagnement et l'enregistrement de la demande des demandeurs
- Garantir une répartition homogène des lieux d'accueil et d'information du demandeur sur le territoire de la CACL
- Définir des procédures claires d'accompagnement des publics prioritaires et faire connaître ces procédures à l'ensemble des partenaires du logement social
- Améliorer la connaissance du processus d'attribution des logements sociaux, des aides au logement mobilisables et des critères de priorité des partenaires sociaux du territoire afin de mieux orienter les demandeurs



## 4. Orientations et programme d'actions

Sur la base de ces différents constats, les ateliers et la concertation avec les partenaires et la Conférence Intercommunale de l'Habitat ont permis d'élaborer les orientations du document-cadre de la réforme de la demande et des attributions présentées dans la partie suivante.

**Orientation 1 :** Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la mise en œuvre de la réforme afin de définir une stratégie commune adaptée aux territoires

### Les constats tirés du diagnostic :

- ✓ Une **orientation du PLH** visant à **affirmer le rôle de la CACL** comme **pilote** de la politique locale de l'habitat.
- ✓ Des **pratiques divergentes** des partenaires en matière de gestion de la demande et des attributions.
- ✓ Une nécessité de **renforcer les partenariats** entre les acteurs de l'habitat et de **systematiser les échanges** d'information.
- ✓ Un enjeu d'étudier l'impact des politiques publiques sur la mixité sociale en mettant en place des **méthodes et outils d'observation** du parc social notamment.

### Les objectifs stratégiques :

**Objectif 1.1.** Mettre en place les instances de gouvernance, d'animation et de suivi de la politique d'accueil des ménages et de mixité sociale.

**Objectif 1.2.** Améliorer la connaissance partagée sur le parc social et son environnement en optimisant l'observation sociale intercommunale.

**Objectif 1.3.** Optimiser et formaliser le partenariat sur les attributions de logements.

**Objectif 1.4.** Piloter le réseau d'accueil des demandeurs de logement social.

**Orientation 2 :** Fluidifier les parcours résidentiels et l'accueil des publics prioritaires de la CACL à travers les attributions

### Les constats tirés du diagnostic :

- ✓ Une **forte tension** sur le parc social alors que les demandeurs sont particulièrement **précaires**.
- ✓ Une **inadéquation** entre l'**offre** et la **demande** de logement social.
- ✓ Un **faible niveau de rotation** du parc social.
- ✓ Des **délais de gestion des attribution longs**, favorisant la **vacance conjoncturelle**.
- ✓ Un **manque de fluidité** dans le système d'attributions.

### Les objectifs stratégiques :

**Objectif 2.1.** Permettre une gestion harmonisée des attributions.

**Objectif 2.2.** Renforcer les modalités de coopération en inter-bailleurs et à l'échelle intercommunale pour mieux répondre aux besoins de mobilité au sein du parc social.

**Objectif 2.3.** Améliorer la gestion des logements

**Orientation 3 :** Harmoniser et valoriser les bonnes pratiques d'accueil des demandeurs de logements sociaux pour mieux les accompagner

### Les constats tirés du diagnostic :

- ✓ Une **concentration des lieux d'accueil** des demandeurs.
- ✓ Une **bonne identification de l'ADIL**, lieu d'enregistrement, mais un enjeu de coordination entre les acteurs.
- ✓ Des **moyens et des niveaux d'information délivrée très variables** entre les lieux d'accueil.
- ✓ Une **multiplication des démarches réalisées par les demandeurs** (auprès des communes, des bailleurs, etc.)

### Les objectifs stratégiques :

**Objectif 3.1.** Structurer un réseau d'accueil et d'information des demandeurs de logement social.

**Objectif 3.2.** Permettre le droit à l'information du demandeur en développant des outils d'information et de communication à destination des demandeurs de logement social.

**Objectif 3.3.** Améliorer et renforcer l'information délivrée aux professionnels.

**Orientation 4 :** Renforcer l'accompagnement social des ménages dans l'accès et le maintien dans le logement et agir sur le cadre de vie et l'attractivité des quartiers

### Les constats tirés du diagnostic :

- ✓ Un **repérage des publics spécifiques et prioritaires non systématique et peu lisible**, complexifiant l'identification des besoins en accompagnement.
- ✓ Des **dispositifs Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) insuffisamment déployés** au sein du territoire.
- ✓ Des **publics prioritaires non définis dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (renvoi à la CIA)

### Les objectifs stratégiques :

**Objectif 4.1.** Rendre plus lisible et mieux coordonner les dispositifs d'accompagnement des ménages pour l'accès au logement et le maintien dans le logement et les différents partenaires (CCAS, FSL, associations, bailleurs, structures médico-sociales, etc.).

**Objectif 4.2.** Renforcer l'accompagnement pour les personnes plus fragiles pour leur accès et leur maintien dans le logement.

**Objectif 4.3.** Mettre en place des actions/outils concourant à l'attractivité des quartiers et de veille.

## 5. Extrait de quelques dispositifs

### **Action 2 - La création d'un référentiel des quartiers basé sur un indicateur d'attractivité du parc social du territoire.**

Un travail permettant de qualifier les différents secteurs et guider les attributions vers plus de mixité sociale sur le territoire. L'indice d'attractivité devrait être construit à partir d'indicateurs de qualification du parc (dont forme, ancienneté, tranquillité publique, attractivité) et de précarité (ressources).

### **Action 4 - Affiner les objectifs d'attribution via une territorialisation par secteurs d'intervention en fonction de leurs caractéristiques**

La CIA fixe pour objectif, dans un deuxième temps de travail, de réaliser une territorialisation des objectifs par secteur d'intervention et par bailleur social. Ce travail ne pourra être amorcé qu'une fois que le référentiel des quartiers sera élaboré.

### **Action 5 - Mettre en place un copilotage CACL-ADIL permettant d'assurer : La gestion du réseau d'accueil - L'animation du réseau d'accueil - L'harmonisation de l'information délivrée aux partenaires**

Il s'agit de mettre en place un copilotage CACL-ADIL à travers une contractualisation entre la communauté d'agglomération et l'agence départementale. Ce copilotage devra permettre d'assurer : la gestion du réseau d'accueil ; l'animation du réseau d'accueil ; l'harmonisation de l'information délivrée aux partenaires.

### **Action 7 - Renforcer les mesures concernant l'organisation du traitement des demandes des ménages prioritaires**

Le PDALHPD n'a pas fait le choix de préciser les priorités du territoire guyanais en matière de publics prioritaires. Le document reprend ainsi l'ensemble des publics prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) et de l'article L 441-1 du CCH. Le plan renvoie à la CIA pour d'éventuelles précisions, hiérarchisation de ces critères.

Un premier travail de hiérarchisation proposé aux partenaires a permis d'identifier de premiers critères à prioriser, à savoir : **1. Les personnes en situation de handicap** ou sortant d'un appartement de coordination thérapeutique - **2. Les personnes victimes de violences conjugales** - **3. Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne.**

### **Action 8 - Garantir la mise en œuvre de la cotation de la demande et de la gestion en flux**

Afin de respecter les dispositions de la loi Elan, la cotation de la demande et la gestion en flux doivent être mises en œuvre sur le territoire selon les échéances réglementaires suivantes : **Mise en place de la cotation de la demande : avant le 1er septembre 2021 - Signature de toutes les nouvelles conventions de réservation en flux : depuis le 24 novembre 2018 - Mise en conformité des anciennes conventions de réservation : avant le 24 novembre 2021**

Afin de respecter ces impératifs réglementaires et de poursuivre la mise en œuvre de la réforme des attributions des groupes de travail seront proposés aux bailleurs et réservataires du territoire par la CACL.

Une fois les arbitrages pris et les modalités arrêtées, les documents de la réforme (CIA valant document-cadre et le PPGDID) seront ajustés via la réalisation d'avenants.

### **Action 10 - Elaborer une Charte de relogement définissant les procédures de relogement à suivre dans le cadre des opérations de LHI et du NPNRU**

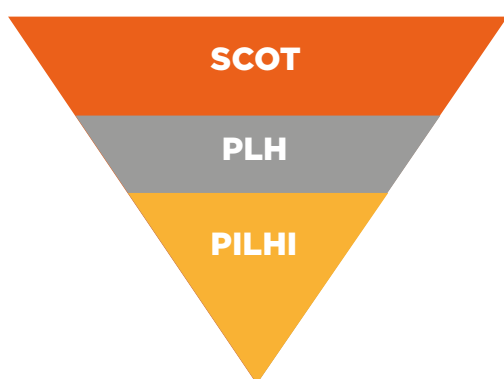
La charte de relogement sera le document de référence dans le cadre du NPNRU et des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Elle devra garantir l'accès à un parcours résidentiel positif des ménages à reloger et ainsi inscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion, mais aussi contribuer à la mixité sociale.

# PLAN INTERCOMMUNAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

## Qu'est-ce que c'est ?



Dans la continuité du Programme Local de l'Habitat, la CACL a lancé la démarche d'élaboration de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne afin de renforcer les politiques territoriales en faveur de la connaissance et du traitement de l'habitat indigne. En ce sens, c'est un document de planification qui fait partie intégrante du PLH et en constitue le volet habitat indigne abordé dans l'Axe 3 (prévenir et traiter les différentes formes d'habitats spontanés).



### Schéma de Cohérence Territoriale

Détermine un projet de territoire en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage

### Programme Local de l'Habitat

Définit et programme les investissements et les actions en matière de politique de logement à l'échelle de la CACL.

### Plan Intercommunal pour la Lutte contre l'Habitat Indigne

Définit la stratégie, les actions, la programmation opérationnelle ainsi que la maquette financière pour la lutte contre l'habitat indigne (Axe 3 du PLH)

### C'est donc une démarche qui :

- repose sur une connaissance exhaustive du terrain
- tient compte des enjeux urbains et sociaux spécifiques au territoire de la CACL
- hiérarchise les priorités d'actions dans les secteurs retenus au travers d'une programmation pluriannuelle

Le PILHI est établi sur un plan d'actions de six ans, formalisé par un protocole d'accord avec l'État et d'autres partenaires associés (collectivités, associations et autres professionnels de santé, sociaux et du secteur aménagement/urbanisme, etc.)

### Quels enjeux pour la CACL?

Le PILHI devra ainsi permettre de :

- adapter et coordonner les modes de lutte contre l'insalubrité
- passer d'une logique d'intervention verticale à une logique d'intervention territoriale
- renforcer les capacités d'ingénierie des collectivités
- définir une stratégie d'action pluriannuelle prioritaire impliquant la CACL, les 6 communes et l'État



- Repérage exhaustif des différentes formes d'habitat indigne
- Classification et priorisation des secteurs d'intervention

- Élaboration de la stratégie territoriale du traitement des diverses formes d'habitat indigne repérées
- Plan d'actions

- Programmation prévisionnelle des opérations
- Maquette financière
- Propositions de pilotage

# LE PILHI : DES SITUATIONS D'HABITAT ET DES OUTILS D'INTERVENTION MULTIPLES

*La loi du 23 juin 2011 dite loi Letchimy portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, et le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), permettent d'identifier les principales situations d'habitat qui rentrent dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.*

**L'habitat est dit insalubre** lorsque les conditions d'habitation des personnes constituent un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants. Un quartier d'habitat insalubre ne dispose généralement ni des réseaux publics (eau, assainissement, électricité) ni des voies de desserte et comprend majoritairement un habitat dangereux pour la santé de ses occupants.

**L'habitat est indigne** lorsqu'il est composé de « locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements, dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

**L'habitat est dit spontané** lorsque sa construction a été effectuée majoritairement en matériaux minéraux (« construction en dur ») sans cadre organisé et en autoconstruction. Les quartiers d'habitat spontané doivent faire l'objet de régularisation ou de restructuration foncière ainsi que d'une intervention au titre des infrastructures et équipements publics.

**L'habitat est informel** lorsqu'il s'agit de « locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs, propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité, dans des conditions satisfaisantes ».

Pour remédier à ces situations, plusieurs outils sont mobilisables selon les caractérisations de l'indignité et les conditions d'éligibilité.





**RHI : Résorption de l'habitat insalubre :** Outil opérationnel consistant à démolir toutes les constructions insalubres qualifiées comme irrémédiables et reconstruire des logements en locatif ou accession au bénéfice des habitants du quartier. En outre-mer, les opérations de RHI sont prioritairement utilisées pour le traitement des bidonvilles.

**RHS : Résorption de l'habitat spontané :** Outil visant à restructurer le tissu urbain en y insérant des réseaux, des espaces publics, des services et en régularisant les situations foncières. Elle permet de réintégrer le quartier informel dans la ville et participe ainsi au désenclavement de quartiers très populaires ou relevant de la politique de la ville.

**OGRAL Opération groupée d'amélioration légère :** Il s'agit d'améliorer les logements très modestes construits sans droits ni titre sur un périmètre défini par la collectivité. Ces opérations visent à traiter des situations d'urgence (technique et sociale) dans un territoire où il n'y a pas de RHI-RHS ou un territoire en étude. Cela concerne un habitat souvent diffus.

**OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat :** C'est un outil visant à remédier à des situations de quartiers ou de zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, périurbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de perte d'attractivité et dévitalisation.

**PIG : Programme d'Intérêt Général :** C'est un outil territorial d'amélioration de l'habitat engagé par le préfet de département. Il vise à résoudre les problématiques sociales ou techniques présentes sur le territoire telles que la précarité énergétique, l'adaptabilité des logements pour les personnes âgées, l'habitat indigne, les logements vacants.

**ORI : Opération de Restauration Immobilière :** Elle permet la réalisation de « travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ». Les travaux de réhabilitation sont déclarés d'utilité publique (DUP) par le Préfet à la demande des collectivités publiques, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé.

# UNE DÉMARCHE D'ÉLABORATION EN COURS : FINALISATION DE LA PHASE 1

## Les premiers résultats du diagnostic territorial

COMMUNES	NOMBRE DE SECTEURS
CAYENNE	15
MACOURIA	6
MATOURY	14
MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE	5
RÉMIRE-MONTJOLY	12
ROURA	4
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>

La démarche d'élaboration est engagée en novembre 2017  
**(délibération N° 132 du 9 novembre 2017).**

La CACL a mandaté le cabinet C2R pour l'élaboration du PILHI.

Afin de « classer » les secteurs selon leur niveau d'habitat indigne, deux types de critères ont été pris en compte : d'une part des critères objectifs (**en jaune**) et d'autre part des critères subjectifs (**en bleu**). La note globale a permis de proposer une classification en rapport avec l'urgence d'intervention sur ces secteurs.

Indicateurs (10)	Notation		
Réseaux	présence : 1	partiel : 2	absence : 3
Matériaux (majoritairement)	Dur : 1 mixte : 2	bois-tôle : 3	
Règlement d'urbanisme	zone U : 1	zone AU : 2	zone A ou N : 3
Risques naturels (et technologiques)	nul ou faible : 1	moyen : 2	fort : 3
Qualité constructive	moyenne : 1	faible : 2	
Densité	faible : 1	forte : 2	
Préconisations	restructuration : 1	démolition : 2	
Urgence sociale	faible : 1	moyenne : 2	forte : 3
Urgence sanitaire	faible : 1	moyenne : 2	forte : 3
Faisabilité technique	faible : 1	moyenne : 2	forte : 3

Selon cette typologie, voici une classification des secteurs par commune en fonction de l'urgence opérationnelle : **Rouge (forte)** / **Orange (Moyenne)** / **Vert (Faible)**



QUARTIER SCORE CLASSIFICATION

### CAYENNE

Mont Baduel 1	25	●
Trou Biran	24	●
Collery Ouest	24	●
Sud Collery/Terca	24	●
Mont Baduel 3	23	●
Mango Brutus	22	●
Andromède	22	●
Ploermel Nord	22	●
Cité Zénon	21	●
Ilet Malouin	21	●
Mont Baduel 2	21	●
Vendôme	14	●
N'Zilla/Faubourg l'Abri	13	●
Eau Lisette	12	●
Cité Jean François	12	●

### MACOURIA

Sablance	20	●
Route de la lagune	19	●
Kamuyeneh	17	●
Yapara	16	●
Champ Virgile/lot. Garin	15	●
Bordelaise	14	●

### MATOURY

Chemin Morthium	23	●
Terca	23	●
Cogneau Lamirande École Saint-Pierre	22	●
Ferme marina	21	●
Le Larivot Pideg	20	●
Cogneau rhumerie	20	●
Palikur petit la Chaumière	18	●
Komou/Kombo	18	●
Cogneau Maya	17	●
Chemin de Mogès	16	●
Sud chemin de la levée	15	●
Macrabo	15	●
Cotonnière	14	●
Chemin Mogès	14	●

### MONTSINERY-TONNEGRANDE

Quesnel Est	15	●
Beauséjour	14	●
Lot Garin/ champ Virgile	12	●
Montsinéry bourg	12	●
Tonnegrande bourg	12	●

### REMIRE-MONTJOLY

Piste Tarzan	25	●
Pascaud	25	●
Dégrad des cannes	25	●
Colline du Mahury	24	●
Pont Lacroix	22	●
Minidoque Est	22	●
Pointe Mahury	22	●
Extension Arc en ciel	21	●
Hameau des encens	18	●
Rue du vieux-chemin	18	●
RHI Arc en ciel	15	●
Grand Beauregard	10	●

### ROURA

Crique Howe	21	●
Favard	21	●
Nancibo	19	●
Beauséjour	15	●



**2<sup>e</sup>** **Conférence**  
**Intercommunale**  
de l'**Habitat** | mardi 1<sup>er</sup> décembre



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL

l'agglø