



CONVENTION OPAH

VILLAGES DE « KAMUYENEH ET YAPARA »

*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat des villages
amérindiens de Macouria / 2021-2016*

La présente convention est établie :

Entre

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL), représentée par son Président Monsieur Serge SMOCK, habilité par délibération communautaire en date du **XXX**, ci-après désignée la CACL,

La commune de Macouria, représentée par Monsieur Gilles ADELSON, Maire, habilité par délibération municipale en date du **XXX**,

L'Etat, représenté par le Préfet de la Région Guyane, Monsieur Thierry QUEFFELEC,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75002 PARIS, représenté par le délégué local de l'Anah en Guyane, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habilitation et dénommée ci-après l'Anah

La Collectivité Territoriale de Guyane, sis 4179 Rte de Montabo, Cayenne 97300, représentée par son président Monsieur Gabriel SERVILLE

La Caisse d'Allocations Familiales, sis marais Leblond 97305 Cayenne cedex, représentée par son directeur Monsieur Philippe FERRY

Action Logement Services, société anonyme simplifiée unipersonnelle sis au 19/21 Quai d'Austerlitz 75013 PARIS, représenté par sa directrice territoriale Madame Sarah BALPRASHAD

Vu le code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

Vu le règlement Général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Guyane, adopté en 2019,

Vu l'avis de la commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du **XXX**,

Vu le programme d'action de l'Anah en Guyane

Vu la loi du 19 mars 1946 érigeant en département français, la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et la Réunion ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, notamment son article 4 ;

Vu la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements, notamment ses articles 39 et 45 ;

Vu le décret n°2019-894 du 28 août 2019 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État en Guyane ;

Vu le décret du 25 novembre 2020 portant nomination de M. Thierry QUEFFELEC, préfet, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

Vu le décret du 1^{er} janvier 2020 relatif à la nomination de M. Paul-Marie CLAUDON, sous-préfet hors classe, en qualité de secrétaire général des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

Vu l'arrêté n°R03-2020-05-14-004 du 14 mai 2020 portant organisation des services de l'État en Guyane ;

Vu l'arrêté n°R03-2021-03-26-00002 publié le 26 mars 2021 portant délégation de signature à M. PAPADOPOULOS, Directeur général par interim des territoires et de la mer de Guyane ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 novembre 2019 relatif aux modalités d'attribution des aides de l'État à l'acquisition-amélioration et à l'amélioration des résidences des propriétaires occupants

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2015 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'État pour l'accession très sociale à la propriété

Vu la délibération du conseil communautaire, en date du XXX autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la mairie de Macouria en date du XXX autorisant la signature de la présente convention

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du XXX

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2020-25 du 17 juin 2020, relative au cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes,

Vu l'instruction du 12 avril 2021 de la Directrice générale de l'Anah relative à l'instauration à titre expérimentale des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

L'OPAH est l'expression d'un projet d'ensemble de l'évolution des quartiers existants. Elle apporte sa contribution en termes de traitement du bâti existant, d'amélioration de la qualité et du confort des logements notamment, ainsi que le maintien et de développement de services de proximité.

Son objectif est de permettre une amélioration significative des conditions de vie des habitants des quartiers donc des villages et de valorisation de ceux-ci grâce à une action publique conjuguée d'aménagement urbain, d'équipements publics et d'offres de services.

Les villages amérindiens de Macouria rencontrent des situations d'inconfort et d'insalubrité notoires. Par ailleurs, l'augmentation de la population ne permet plus aux jeunes ménages de s'installer dans de nouvelles constructions et ainsi stopper la suroccupation de certains logements.

L'objectif de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral et de la Commune de Macouria est donc d'améliorer sensiblement le confort des habitations des deux entités villageoises tout en prenant en compte les extensions futures et ses aménagements nécessaires permettant, d'aboutir aux résultats suivants :

- Apporter à l'ensemble des occupants un mieux vivre dans leur logement,
- Permettre à la population en place de bénéficier de conditions d'habitat conformes aux exigences modernes d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'environnement,
- Favoriser l'installation d'une population plus jeune, issue des décohabitations des ménages des villages et composée de ménages ou de travailleurs en recherche de premiers logements décents,
- Mettre en place ou favoriser les structures d'équipements, de services et de loisirs indispensables à la vie quotidienne de la population (*moyens de transport, espaces de jeux, crèches et divers services de proximité...*),

L'OPAH apparaît adaptée à ce type de besoins qui nécessite la mise en place de dispositifs d'intervention plus ou moins lourds qui font appel à des dispositifs incitatifs de droit public (*amélioration du bâti, confortation de l'existant, traitement des espaces publics, etc.*) en appui d'un projet social et urbain volontariste soutenu par la municipalité.

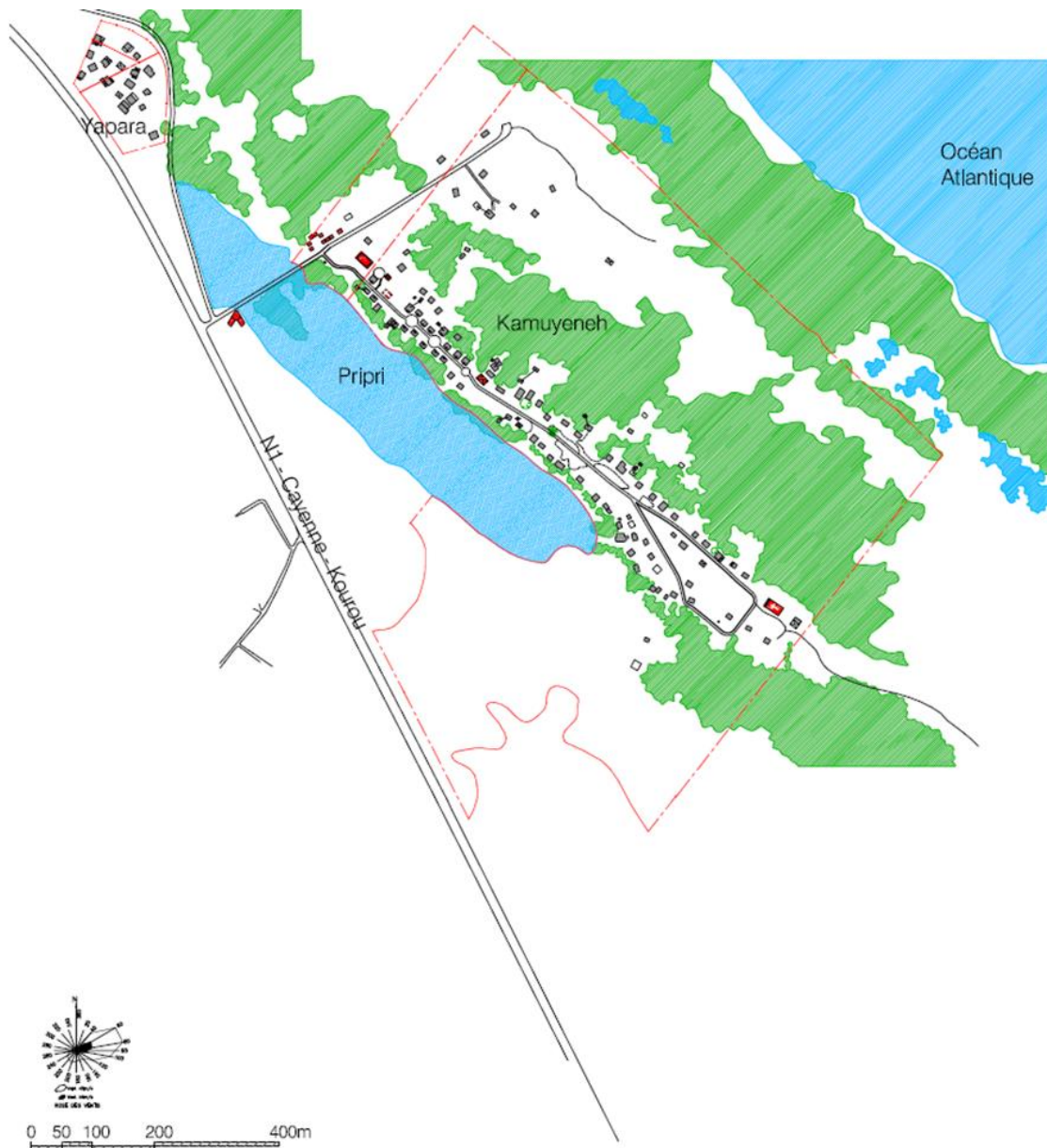
D'autres dispositifs seront liés à l'OPAH pour permettre, notamment, de traiter en profondeur le volet aménagement et réseaux divers d'une part et le volet économique, social et d'insertion d'autre part

Chapitre 1. Objet de la convention et périmètre d'intervention

Article 1 : Dénomination de l'opération

Les signataires décident de lancer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dénommée « Kamuyeneh - Yapara ».

Le champ d'application de la présente convention porte sur le périmètre constitué des deux entités villageoises amérindiennes « Palikour » situées sur la RN1, cartographié ci-dessus :



On dénombre à l'intérieur des deux villages 89 logements (75 à Kamuyeneh et 14 à Yapara). Selon les enquêtes menées en 2020, au cours de l'étude pré-opérationnelle, 115 ménages ont été enquêtés pour une population totale estimée à près de 500 personnes (1.3 ménages/construction et 4.2 personnes/ménages).

Chapitre II – les enjeux de l’opération

Article 2 : les enjeux et objectifs généraux du projet urbain et social de l’opération

A l’issue de l’étude pré-opérationnelle, cinq enjeux majeurs ont été identifiés se déclinant sur plusieurs axes d’intervention :

- Enjeux de sécurité « foncière », de pérennité et d’habitabilité des logements correspondant aux priorités de l’Etat et de la commune :
 - Lutter contre l’habitat indigne et les logements très dégradés
 - Assurer le maintien des populations à faibles ressources dans les villages
 - Construire de nouveaux logements pour les « décohabitants » et les ménages dont le logement est trop vétuste
- Enjeux liés au logement pour, en même temps, sécuriser les occupants et les maintenir dans leur logement :
 - Proposer une offre nouvelle de logements de qualité, accessibles et raccordés à un système d’assainissement individuel autonome
 - Proposer une offre immobilière attractive pour des ménages issus des deux villages souhaitant construire un nouveau logement (utilisation des dents creuses et des espaces vides, aménagement de nouvelles zones d’extension).
- Enjeux sociaux :
 - Accompagnement social des populations les plus fragiles,
 - Vérification de la qualité des logements réhabilités pour permettre l’accès au logement des populations les plus vulnérables et assurer la décohabitation des jeunes ménages
- Enjeux urbains et environnementaux :
 - Développer l’accessibilité et les cheminements piétons,
 - Préserver et aménager des espaces verts,
 - Prévoir des aménagements nouveaux pour les commerces et l’artisanat, des zones d’accueil et de regroupements pour les scolaires,
 - Enfin améliorer le cadre de vie en assurant la requalification des espaces publics, des voiries existantes et des réseaux publics (eau potable, électricité principalement)
 - Améliorer la desserte pour la collecte des déchets et du tri jusqu’au fond des villages
 - Favoriser de petits aménagements hydrauliques et des accès pour circuler plus facilement dans les zones d’extension du village Kamuyeneh, notamment.
- Enjeux économiques et d’attractivité des villages :
 - Maintenir et développer l’offre artisanale locale
 - Favoriser, lors des travaux de réhabilitation des maisons, une insertion des jeunes afin de trouver des solutions au manque d’emploi de certains résidents et accroître les savoir-faire dans les deux villages
 - Entamer une politique de valorisation de l’offre touristique et culturelle qu’autorise la position des villages, notamment par rapport à l’océan
 - Analyser les conditions de maintien de l’offre existante et de sa transformation vers plus de formel et de création de certaines activités

Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

L'OPAH est centrée sur les secteurs des deux villages et vise aussi à accompagner les opérations d'aménagement des zones d'extension, notamment du village Kamuyeneh, conduite par la collectivité et ses partenaires.

L'OPAH vise à requalifier durablement l'habitat des deux villages en accompagnant de manière soutenue les propriétaires dans la réalisation des travaux de réhabilitation ou ceux qui souhaiteraient reconstruire des logements en accession sociale à la propriété en vue de les occuper en remplacement de leur habitat traditionnel vétuste et/ou *suroccupé*.

Au regard des caractéristiques mises en évidence sur le périmètre, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'opération se donne pour objectifs de :

- Assurer une sécurisation administrative et un accompagnement indispensable au montage des dossiers de financement de la réhabilitation et de la construction de LES,
- Résorber autant que faire se peut les situations d'habitat indigne et dégradé,
- Favoriser le traitement du bâti à l'échelle plus large : améliorer la qualité des espaces toilettes et WC par la construction de carbets toilettes, raccordés à un système d'assainissement non collectif et à proximité des maisons existantes,
- Démolir le cas échéant les logements vides et délabrés,
- Développer une offre nouvelle en accession à la propriété par la construction de logements de type LES
- Favoriser des réhabilitations de qualité pour les logements occupés par leurs propriétaires
- Envisager les opérations d'auto-réhabilitations et auto-constructions lorsqu'elles s'avèrent réalisables pour les ménages concernés

Il s'agit dans le cadre de cette opération dite « expérimentale » d'utiliser tout à la fois les leviers d'incitation à la réhabilitation et certains leviers plus coercitifs visant à traiter les situations les plus difficiles afin de créer les conditions d'un investissement public ou privé et diversifier les offres immobilières pour les différents publics à loger (primo-accédants, jeunes ménages, population âgée, familles nombreuses, etc.). Enfin, tenter de mettre en place un process permettant l'accompagnement à l'auto-amélioration des travaux pour les ménages dont les revenus ne permettent pas de répondre aux exigences minimales d'apport personnel demandé par les financeurs.

3.1 Volet aménagement urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La CACL et la commune de Macouria partagent les mêmes objectifs d'aménagement et de valorisation de leurs territoires, notamment au travers des orientations définies dans le PLH élaboré par la CACL en 2019.

La commune de Macouria a, par ailleurs, lancé la révision de son PLU. Dans ce cadre, il sera nécessaire que ce dernier prenne en compte les dernières dispositions des PPR I, édictées par l'Etat, et actuellement en cours d'étude, ainsi que les souhaits des chefs coutumiers notamment pour permettre d'aménager des extensions aux villages existants principalement sur le village Kamuyeneh. Le zonage en ZDUC caractérise une occupation coutumière de ces entités villageoises qu'il est opportun de conserver dans le respect des modes d'habiter des populations. C'est ainsi qu'un classement en zone UD au nouveau PLU sera proposé permettant une urbanisation diffuse et modérée.

Dans le cadre de la réflexion globale concernant l'aménagement du secteur, plusieurs travaux en matière d'aménagement ont été jugés nécessaires.

Ils pourront, notamment, être financés par :

- Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU)
- La Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ou la Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)
- Financement des aides aux collectivités pour l'électrification rurale (FACé)

▪ *Le carrefour sur la RN1*

La prise en compte de la sécurité au niveau de la RN1 a été jugée prioritaire dans la mesure où le carrefour actuel reste très accidentogène. Ce dernier a fait l'objet d'études de faisabilité fin 2019 et l'on s'oriente vers la réalisation d'un tourne-à-gauche pour un coût global de l'ordre de 700 000€ de travaux. Des aménagements seront également prévus pour raccorder les actuelles voies d'accès aux deux villages et notamment celle du village Yapara qui sera décalé par rapport à l'ancien tracé des délaissés de la RN1 actuel.

Par ailleurs, la commune a prévu de poursuivre la réfection des boucles de l'ancienne RN1 pour desservir les villages de Yapara et Kamuyeneh afin que les bus scolaires et les camions à ordures puissent entrer au plus près des habitations.

▪ *L'aménagement des voies principales et secondaires*

Le village Yapara, ainsi que le village Kamuyeneh sont desservis par des voies principales qui méritent un entretien important. Des programmes de travaux sont précisés dans le cadre de l'étude sur les VRD. Ces préconisations devront être confirmées après réalisation d'une étude géotechnique avec caractérisation de la structure de chaussée en place, mesures de déflexions et de portance ainsi qu'un relevé topographique.

Concernant les voies secondaires afin que ces dernières soient en conformité avec le Plu en vigueur il est envisagé l'élargissement des voies en béton sur Kamuyeneh et la création de voies en béton de 5 m de large sur Yapara.

▪ *Le raccordement aux réseaux existants (électricité, eau et téléphone) et l'éclairage public*

Les réseaux publics d'eau et d'électricité desservent toute la zone. Le réseau téléphonique pourra être enfouis sur la deuxième partie du village de Kamuyeneh et sur le village.

Le programme d'amélioration de l'habitat devra solutionner le problème de conformité des réseaux intérieurs d'électricité afin de permettre l'établissement d'un consuel, nécessaire pour la réalisation d'un branchement électrique. Concernant l'éclairage public, Il sera mis en place des mats routier sur les axes principaux et dans les villages.

▪ *L'assainissement pluvial*

Il est ainsi question de prévoir le curage du canal qui évacue les eaux pluviales depuis la zone marécageuse qui borde la RN vers le marais au nord de la voie de desserte mais également de prévoir

de dégrader les accotements des voies principales et de curer le fossé d'assainissement de la voie d'accès au village Kamuyeneh.

- *Les équipements*

Des équipements sportifs ont été demandés par les habitants des deux villages. La collectivité s'engage à réaliser des petits équipements sportifs de proximité (terrains de football, terrains multisports) ainsi que des aires de jeux pour les jeunes enfants.

.3.1.2 Objectifs

L'objectif de cette action est de mettre en adéquation le nouveau PLU avec les objectifs de l'OPAH, en s'appuyant sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle. L'aménagement des terrains d'extension future, notamment celles du village Kamuyeneh, sont à étudier dans le cadre de l'OPAH, afin de permettre au village de s'agrandir et trouver des solutions pour les ménages qui souhaitent décohabiter (programme de logements neufs intégrés à la convention).

Durant la durée de l'OPAH, les partenaires signataires se fixent comme objectif le financement des zones d'extension des villages qui seront décidé d'un commun accord avec la Mairie de Macouria. Ces zones d'extension devront respecter les zones d'aléas inondation (PPRI) et le respect des règles constructives issues de la révision du P.L.U. En outre, il s'agira également de procéder aux branchements en eau potable et en électricité l'ensemble des maisons existantes et prévoir la programmation des futures extensions avec les équipements adéquats.

3.2 Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

- *Amélioration de l'habitat existant et développement de l'offre nouvelle notamment pour répondre aux enjeux de décohabitations et d'accroissement des villages*

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, ce volet se déclinera par :

- L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants des deux villages
- La construction neuve de logements en accession très sociale à la propriété (LES notamment)
- La mise en œuvre d'un process pour l'accompagnement des travaux réalisés en partie en auto-amélioration encadrée

L'étude pré-opérationnelle a repéré un certain nombre de dysfonctionnements selon les types d'habitat auxquels il conviendra de remédier - notamment le manque de traitement des eaux usées - mais également des problématiques liées aux fondations et à la structure des maisons et pièces d'eau.

- *Installations d'assainissement : autonome individuel ou autonome regroupé*

La CAEL a compétence en matière d'alimentation en eau potable et en matière de traitement des eaux usées. Les villages amérindiens de Macouria, étant en zone non urbaine, sont régies par le SPANC.

Une partie du village Kamuyeneh dispose d'un système d'assainissement collectif qui ne fonctionne pas et d'autre partie qui n'est pas raccordée. Il sera prévu dans le cadre de la convention d'OPAH, la mise en place d'un assainissement individuel autonome pour chaque résidence qu'elle soit réhabilitée ou

neuve. Une proposition pourra être faite aux ménages souhaitant se regrouper leur dispositif d'assainissement pour la mise en place d'un assainissement autonome regroupé.

Par convention entre la CACL et l'Office de l'eau de Guyane, il est prévu des modalités financières de prises en charge des habitants pour la mise en place d'un système d'assainissement non collectif (ANC). Cette aide de l'Office de l'eau est de 80% d'un montant plafonné à 6 000€ par ménage.

En complément des aides de l'Office de l'eau, il est possible de mobiliser l'aide de l'Etat dans le cadre des subventions propriétaires occupants pour le solde du coût de la mise en œuvre.

L'aide de l'Office de l'eau dans le cadre de la convention d'OPAH est de 576 000 € maximum pour toute la durée l'opération. Le complément de l'Etat via la LBU est de 144 000 €. Pour les besoins d'amélioration des maisons existantes, à raccorder en priorité, le montant s'élève à 438 000€ dont 350 400€ pour l'Office de l'eau et 87 600€ pour l'Etat.

3.2.2 Objectifs

L'objectif est de réhabiliter, chez les propriétaires, 73 logements dont 59 au village Kamuyeneh et 14 au village Yapara et de construire 47 logements neufs de type LES avec les aides de l'Etat (LBU) et des compléments de la CTG, la CACL. (Dont 41 au village Kamuyeneh et 6 à Yapara).

Soit un total de 120 logements pendant la durée de l'OPAH. Ces travaux, d'un montant total estimée à près de 6.1 M€ seront en partie financés par l'Etat dans le cadre de la LBU à hauteur de 4.1 M€, par la CTG à hauteur de 0.48 M€ pour les personnes âgées, handicapées et les bénéficiaires du RSA, par la CACL à hauteur de 0.34 M€, par la CAF de Guyane à hauteur de 0.29 M€.

3.3 Volet social

3.3.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est surtout lié à la précarité des populations résidentes trop démunies pour faire face, seuls, à cette mise en œuvre opérationnelle et montrant une grande inquiétude/besoins en décohabitations et possibilités d'y répondre et à l'accompagnement nécessaire pour mettre en œuvre et sécuriser les demandes de financements d'aides à la réhabilitation et/ou à la construction neuve.

C'est l'objet de l'équipe de suivi animation appelé MOUS, véritable accompagnement avec la mise en place d'une assistance de proximité, pour rendre plus lisible le parcours à envisager pour tout ce qui touche à l'emploi, la formation et la création d'activités.

L'importance de la synergie partenariale et les modalités de pilotage et coordination permettant au mieux un suivi dans la phase d'attente du projet architectural et urbain notamment pour répondre aux :

- Respect des normes constructives et aux « règles de l'art », en partant des bonnes et moins bonnes pratiques existant sur les villages,
- L'analyse de l'informations sur l'épuration phytosanitaire, avant même que tout système ne soit mis en place, ce qui participerait de la sensibilisation de tous.

Il serait, en outre, possible d'envisager - si accord des partenaires un « collectif social et économique » pour l'opération, dédiée à la mise en œuvre du projet global sur les deux villages amérindiens.

3.3.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique : améliorer les conditions d'habiter des populations en place, lutter contre les situations de précarité, d'insalubrité et de suroccupation et favoriser l'insertion économique des ménages et des jeunes.

Ainsi, l'OPAH permet d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement les situations de mal logement
- Renouveler le parc de logements tout en augmentant la capacité de celui-ci
- Améliorer les conditions de logement des populations en place et lutter contre les situations d'insalubrité
- Renforcer la production d'une offre nouvelle de logements décents
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et spécifiques : jeunes décohabitants, personnes âgées
- Favoriser les activités génératrices de revenus pour permettre aux populations concernées des deux villages d'être en mesure de s'acquitter de l'apport personnel

Le coût de l'équipe opérationnelle, d'un montant, de 452 000 € sur 5 ans (de juillet 2021 à juin 2026) est pris en charge de la manière suivante :

- 70 000 € par l'ANAH (35% de la part fixe)
- 20 000 € par la commune de Macouria (10% de la part fixe)
- 207 800 € par l'Etat (15% de la part fixe et les coûts part variable liés aux dossiers effectivement réalisés)
- 144 800 € par la CACL (40% de la part fixe et les coûts part variable liés aux dossiers effectivement réalisés)

3.5 Volet économique et développement social territorial

3.5.1 Descriptif du dispositif

Ce volet se décline sur 2 grandes actions :

- Un accompagnement pour l'insertion économique des populations résidentes qui le nécessitent et s'engagent dans un parcours d'insertion par l'économie
- Une relance et dynamisation de l'activité commerciale et artisanale existantes

Les activités traditionnelles de vannerie notamment, nécessitent d'être soutenues dans leur fonction de proximité, dans un souci de développement qualitatif mais aussi d'animation des villages et de transmission des savoirs. Une attention particulière sera portée sur l'installation existante et son éventuel reconditionnement, le cas échéant, dans la perspective de l'aménagement routier de le RN1.

3.5.2 Objectifs

Sur le volet économique et développement social territorial, les objectifs sont de :

- Conforter la filière artisanale locale,
- Renforcer l'accompagnement des jeunes et autres populations éloignées de l'emploi
- Développer un savoir-faire autour des métiers du bâtiment
- Participer à la création d'entreprises, les conseiller et les soutenir pour en dégager le meilleur statut entrepreneurial
- Accompagner les habitants vers l'accès au droit
- Permettre la revitalisation des deux villages

Les actions suivantes seront ainsi déclinées, en partenariat renforcé avec la Direction du Développement Social Urbain de Macouria (DSU) et l'ensemble des partenaires de la politique de la ville :

- La mise en place d'animations (sur les thématiques de : la culture, la cohésion sociale, le loisir, l'accès au droit, l'insertion et le développement économique) dans les villages par la coordination des partenaires et associations de la politique de la ville
- La préfiguration d'un Atelier Chantier d'Insertion
- L'accompagnement à la préfiguration d'un projet de création d'une maison polyvalente
- L'accompagnement au montage d'un projet de valorisation touristique des savoir-faire et de structuration de l'artisanat

Article 4 – Objectifs opérationnels quantitatifs globaux

Les objectifs quantitatifs prévisionnels sont de 120 logements au total dont :

- 73 logements financés par l'Etat et les collectivités au titre des propriétaires occupants
- 47 logements neufs de type LES sur l'ensemble des deux villages.

La répartition par village et par type de logements est mentionnée dans le tableau ci-dessous :

Village Kamuyeneh	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
logements améliorés	3	14	15	13	8	6	59
logements neufs	0	3	4	17	15	2	41
Village Yaparra							
logements améliorés	2	5	7	0	0	0	14
logements neufs	0	2	4	0	0	0	6
Total deux villages							
TOTAL logements améliorés	5	19	22	13	8	6	73
TOTAL logements neufs	0	5	8	17	15	2	47
TOTAL GENERAL Deux Villages	5	24	30	30	23	8	120

Répartition des logements par financeur (1) :

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	S.TOTAL	TOTAL
Etat LBU	Amélioration	5	19	22	13	8	6	73	120
	LES neuf	0	5	8	17	15	2	47	
CACL	Amélioration	5	19	22	13	8	6	73	120
	LES neuf	0	5	8	17	15	2	47	
CTG	Amélioration	2	9	11	6	4	3	35	82
	LES neuf	0	5	8	17	15	2	47	
CAF	Amélioration	2	9	8	6	3	3	31	55
	LES neuf	0	3	4	8	8	1	24	
Office de l'eau	Amélioration	5	19	22	13	8	6	73	120
	LES neuf	0	5	8	17	15	2	47	

(1) Compte tenu des profils des ménages, la CTG et la CAF ne financeront que 40% à 45% des ménages en moyenne pour les dossiers amélioration. Pour les logements neufs le profil des ménages fait apparaître un pourcentage de l'ordre de 50% financés par la CAF pour des allocataires. L'Etat, la CACL et l'Office de l'eau financent 100% des ménages.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'Anah

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que des modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions de la direction générale, des dispositions inscrites dans le programme d'actions.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Dans le cadre de cette convention, l'Anah ne financera que la partie aides à l'ingénierie

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 70 000 € selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	7 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	7 000 €	70 000 €
<i>dont aides à l'ingénierie (35%)</i>	7 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	7 000 €	70 000 €

5.2 Financements de l'Etat au titre de la LBU

5.2.1 Règles d'application

Les crédits de l'Etat au titre de la BU sont gérés localement par la Préfecture de Guyane et plus particulièrement les services de la DGTM. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits pour les propriétaires occupants sont celles fixées par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2019 et pour les logements en accession très sociale à la propriété par l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2015 et celui datant du 12 octobre 2016 portant création de la mise en place d'une CELES.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des aides de l'Etat pour l'opération sont de 4 377 675 € dont 207 000€ pour l'ingénierie selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	141 000 €	813 700 €	1 046 825 €	1 157 450 €	929 450 €	289 250 €	4 377 675 €
<i>dont aides AAH PO</i>	125 000 €	475 000 €	550 000 €	325 000 €	200 000 €	150 000 €	1 825 000 €
<i>dont aides AAH autoréhab</i>	0 €	61 300 €	76 625 €	30 650 €	30 650 €	30 650 €	229 875 €
<i>dont aides LES</i>	0 €	225 000 €	360 000 €	765 000 €	675 000 €	90 000 €	2 115 000 €
<i>dont aides à l'ingénierie (PF 15% +PV)</i>	16 000 €	52 400 €	60 200 €	36 800 €	23 800 €	18 600 €	207 800 €

5.3 Financements de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL)

5.3.1 Règles d'application

Le règlement des aides de la CACL est opérationnel depuis le mois d'avril 2021. Il permet le financement sous forme de subventions pour tout type de public aussi bien en amélioration de l'habitat qu'en construction de LES. Le plafond des subventions est respectivement de 3 000€ et 2 500€.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels sous réserve de l'approbation du règlement des aides de la collectivité pour l'opération sont de 480 700 € dont 144 200 € pour l'ingénierie selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	29 000 €	103 100 €	123 800 €	106 700 €	79 700 €	38 400 €	480 700 €
<i>dont aides AAH PO</i>	15 000 €	57 000 €	66 000 €	39 000 €	24 000 €	18 000 €	219 000 €
<i>dont aides LES/LES autocons</i>	0 €	12 500 €	20 000 €	42 500 €	37 500 €	5 000 €	117 500 €
<i>dont aides à l'ingénierie (PV 35%+PV)</i>	14 000 €	33 600 €	37 800 €	25 200 €	18 200 €	15 400 €	144 200 €

5.4 Financements de la Commune de Macouria

5.4.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels sous réserve de l'approbation du conseil municipal pour l'opération sont de 20 000 € pour l'ingénierie selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	2 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	20 000 €
<i>dont aides à l'ingénierie (10%)</i>	2 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	20 000 €

5.5 Financements de la Collectivité de Guyane (CTG)

5.5.1 Règles d'application

Le nouveau règlement des aides de la CTG est opérationnel depuis le mois d'avril 2020. Les règles d'application sont essentiellement tournées vers un public personnes âgées, handicapées et bénéficiaires du RSA pour le volet amélioration de l'habitat. Par ailleurs, la CTG octroie des subventions pour la construction de LES.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels sous réserve de l'approbation du règlement des aides de la collectivité pour l'opération sont de 483 200 € selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	17 000 €	89 600 €	114 800 €	129 200 €	102 200 €	30 400 €	483 200 €
<i>dont aides AAH PO</i>	17 000 €	64 600 €	74 800 €	44 200 €	27 200 €	20 400 €	248 200 €
<i>dont aides LES</i>	0 €	25 000 €	40 000 €	85 000 €	75 000 €	10 000 €	235 000 €

5.6 Financements de la Caisse d'Allocation Familiales de Guyane (CAF)

5.6.1 Règles d'application

La Caf peut accorder à ses allocataires des aides dans le cadre de son action sociale. Ces aides sont régies par un règlement intérieur.

Ainsi, la Caf de Guyane peut accorder un prêt pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Le montant du prêt varie en fonction du Quotient Familial et de l'âge du dernier enfant. Son montant maximum est de 10.000 €.

La Caf propose deux types de prêts à l'amélioration de l'habitat. Ils sont destinés aux allocataires et devront concerner sa résidence principale. Dans le cadre du droit commun, un prêt peut être accordé au propriétaire occupant ou au locataire. Le prêt peut atteindre 80 % du montant des dépenses prévues dans la limite de 1.067,14 €. Dans le cadre de son action sociale locale, la Caf de Guyane peut accorder un prêt au propriétaire occupant. Le prêt peut atteindre 90 % du montant des travaux à effectuer. Le montant du prêt varie en fonction du Quotient Familial et de l'âge du dernier enfant.

Son montant maximum est de 6.200 €.

Ces deux prêts amélioration peuvent être cumulés. Il n'est, cependant, pas possible de cumuler un prêt accession à la propriété et un prêt amélioration de l'habitat.

Enfin, la CAF peut allouer des subventions complémentaires selon les situations et opportunités (exemple : dans le cadre de l'appel à projets fonds publics et territoires pour les décohabitants).

5.6.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de la CAF de Guyane pour l'opération sont de 288 100 € selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	24 900 €	46 000 €	51 300 €	78 800 €	70 500 €	16 600 €	288 100 €
<i>dont aides AAH PO</i>	13 500 €	27 000 €	28 500 €	18 000 €	13 500 €	9 000 €	109 500 €
<i>dont aides LES</i>	11 400 €	19 000 €	22 800 €	60 800 €	57 000 €	7 600 €	178 600 €

5.7 Financements de l'Office de l'eau de Guyane (OFE)

5.7.1 Règles d'application

La convention signée entre l'Office de l'eau et la CACL exprime la volonté des partenaires de s'engager activement pour la lutte contre les atteintes à l'environnement. Cette convention permet de mettre à disposition des particuliers des aides pour la mise en œuvre d'un assainissement non collectif et autonome. Il prévoit le financement à hauteur de 80% du cout de l'investissement plafonné à 6 000 € l'unité.

5.7.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de l'Office de l'eau pour l'opération sont de 540 000 € selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
AE prévisionnels	54 000 €	103 500 €	112 500 €	126 000 €	108 000 €	36 000 €	540 000 €
<i>dont aides à l'assainissement</i>	54 000 €	103 500 €	112 500 €	126 000 €	108 000 €	36 000 €	540 000 €

5.8 Financements de autres partenaires financiers

Action logement par le biais de sa filiale ATRIOM permettra dans le cadre de l'OPAH d'apporter aux demandeurs des prêts complémentaires dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat et/ou de construction d'un logement de type LES. Les bénéficiaires devront toutes fois être âgés de moins de 65 ans au moment de la signature du prêt. L'ensemble du prêt peut couvrir l'intégralité de l'apport personnel nécessaire au bouclage de l'opération.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l’opération

6.1 Pilotage de l’opération

6.1.1 Mission du maitre d’ouvrage

La communauté d’Agglomération du Centre Littoral confie à un opérateur agréé la conduite du suivi-animation de l’OPAH

6.1.2 Instances de pilotage

➤ Le comité de pilotage

Le suivi de l’OPAH sera assuré par un comité de pilotage « OPAH » composé de la liste suivante:

- le Maire de Macouria (ou son représentant)
- la direction de l’Habitat de l’Aménagement et de la Mobilité de la CACL (ou son représentant)
- la direction aménagement de la CTG,
- l’unité habitat de la DGTM,
- le directeur du service action sociale de la CAF (ou son représentant)

La CACL sera chargée de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s’assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

Le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l’opération et de permettre la rencontre des partenaires concernés. Il se réunit à l’initiative de la CACL ou du Maire de la Commune de Macouria au moins une fois par an lors de la présentation des résultats de chacune des années du dispositif ou au bilan final de l’opération.

Il pourra en tant que de besoin élargir sa composition à d’autres membres non permanents ou inviter à tout moment toute personne ou tout organisme qu’il jugerait utile (ARS, AUDEG, DGCOPOP, CAUE, EDF, SGDE, ADIL, Action Logement...).

Au vu des bilans, le comité de pilotage pourra apporter des effets correctifs par un recalibrage de certaines actions le cas échéant. Des comités de pilotage exceptionnels pourront être programmés si le besoin en est exprimé par la CACL ou la commune de Macouria. L’organisation des réunions est à la charge de la CACL en lien avec l’opérateur qui préparera les documents et rapports nécessaires.

➤ Le comité technique

Un comité technique sera également mis en place, composé des représentants de la CACL (personnel de la direction de l’Habitat de l’Aménagement et de la Mobilité), des techniciens de la commune de Macouria en charge du dossier, des techniciens des différents partenaires financiers de l’opération et de l’opérateur lui-même. Il se réunira au moins une fois par an, à l’initiative de la CACL ou de la Commune de Macouria. Lors des réunions du comité technique, l’opérateur aura pour mission de présenter les

dossiers, d'évoquer les problèmes rencontrés et éventuellement les dossiers nécessitant un arbitrage. Le prestataire pourra proposer également des réunions supplémentaires en tant que de besoins.

➤ **Le comité d'attribution des aides ou comité des financeurs**

Le comité d'attribution des aides est chargé de l'attribution des aides propres de la CACL. Il se réunit à l'initiative de la CACL

6.2 Suivi-animation de l'opération

6.2.1 Equipe de suivi-animation

La CACL désignera en concertation avec la Commune de Macouria une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subvention et de paiement et plus généralement de l'accompagnement et du suivi de l'OPAH.

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

D'une manière générale, l'opérateur a pour mission d'informer et de conseiller les propriétaires dans les domaines administratif, juridiques, social, financier, technique et architectural.

Les propriétaires seront rencontrés sous le carbet communautaire du village Kamuyeneh durant les permanences qui auront lieu 2 ou 3 matinées par mois. Il s'agira d'un premier contact permettant notamment d'établir l'éligibilité du propriétaire et de l'informer des modalités d'aide et de dépôt du dossier.

Des courriers d'information et de sensibilisation seront également transmis régulièrement.

Dès lors que le ménage est éligible à l'OPAH, l'opérateur effectuera sans engagement des bénéficiaires, une pré-étude technique, administrative sociale et financière des projets de réhabilitation des propriétaires occupants en cohérence avec les objectifs de l'opération. Il en sera de même pour les projets de logements neufs de type LES qu'il conviendra de réaliser pour le compte des propriétaires cohabitants et/ou pour ceux dont leurs maisons trop vétustes sera démolie avec leur accord.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement social et économique des ménages (voir en détail dans les chapitres précédents)

6.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'ensemble des partenaires de l'OPAH et des services concernés redirigeront vers l'opérateur OPAH les particuliers éligibles aux aides de l'OPAH.

L'opérateur assure l'animation et le développement du partenariat avec les acteurs du territoire. Il est responsable de la transmission des dossiers de demandes de subventions auprès des partenaires financiers du dispositif et de la transmission des ceux-ci.

L'opérateur assure l'information et l'orientation des ménages en souffrance vers les travailleurs sociaux de la CTG ou de la CAF.

L'opérateur transmettra chaque semestre à la CACL et aux partenaires financiers un tableau de bord synthétique sur le suivi de l'OPAH qui comportera les étapes du suivi des différents ménages.

6.3 Evaluation du suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

D'ores et déjà définir les indicateurs

- Indicateurs de fonctionnement
 - Nombre de contacts
 - Nombre de logements visités/diagnostiqués
 - Taux de chute contacts/réalisations de travaux
 - Nombre d'actions de presse
 - Nombre de demande de financements déposées
 - Nombre de logements réhabilités par financeur
- Effets sur le bâti
 - Montant des travaux moyens réalisés
 - Type de travaux
- Effets sur l'environnement
 - Nombre d'assainissements non collectifs réalisés
- Effets immobiliers
 - Réalisation quantitative des objectifs
 - Réalisation qualitative des objectifs liés à l'auto-amélioration
- Effets en matière d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie
 - Réalisation effective de branchements d'alimentation en eau potable
 - Réalisation effective de branchements en électricité
 - Réalisation des espaces publics
- Indicateurs économiques et financiers
 - Coût de réhabilitation au m2
 - Coût des logements neufs au m2
 - Répartition des financements par financeur
 - Impact de l'OPAH sur les entreprises locales
 - Impact de l'OPAH sur les ménages
- Effets sociaux
 - Nombre de logements réhabilités pour les allocataires de la CAF
 - Nombre de logements pour les bénéficiaires du RSA
 - Typologie des ménages aidés
 - Réalisation d'actions d'insertion en direction des publics fragiles

6.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de la CACL et de la Commune de Macouria en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Chaque trimestre, l'opérateur transmettra à la direction de l'Habitat de l'Aménagement et de la Mobilité » de la CACL et à l'unité Habitat de la DGTM un tableau de bord synthétique sur le suivi de l'OPAH afin de suivre l'évolution des dossiers et des réalisations par rapport aux objectifs.

Les bilans annuels permettent à la CACL et à la Commune de Macouria de mesurer le bon déroulement de l'opération et le niveau de réalisation des objectifs. Ils devront faire apparaître :

- Nombre de contacts pris :
 - Par mode : téléphone, email, permanences
 - Nombre de contacts non éligibles à une aide de l'OPAH et motif

- Avancement des dossiers :
 - Nombre de dossiers déposés
 - Nombre de logements concernés
 - Dossiers envoyés, en attente d'instruction, soldés
 - Dossiers irrecevables et motifs

- Nombre et répartition des dossiers par type de travaux (logements neufs ou réhabilitation)
 - Par village

- Financement des travaux
 - Montant moyen des travaux envisagés et ceux réalisés
 - Montant des subventions accordées par l'Etat, la CTG, la CACL, la CAF, les autres partenaires
 - Montant moyen de subventions par dossier selon le type de travaux
 - Financement par d'autres partenaires (caisses de retraites, action logement, etc...)

Les bilans annuels de l'opération sont présentés au comité de pilotage. L'opérateur fait remonter les difficultés rencontrées au cours de la période précédente afin de permettre au comité de pilotage stratégique de prendre les mesures nécessaires et d'envisager des actions de communication ou d'information pour l'année suivante.

Un bilan final de l'OPAH précisera les moyens et actions mis en œuvre, les résultats obtenus, les difficultés rencontrées. Le rapport final de l'opération devra être présenté au comité de pilotage au maximum trois mois après la fin de l'opération. Le bilan final devra confronter les réalisations aux objectifs initialement fixés.

Ces bilans annuels et finaux devront être adressés à l'unité habitat de la DGTM pour toute demande de paiement des subventions ingénierie.

Chapitre VI – Communication

Article 7 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les partenaires signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Anah sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, flyers, site internet ou communication digitale, communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et on line dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : article presse municipale ou communautaire,

presse régionale digitale, affiche site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre des permanences notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées.

Le logo du ministère de l'écologie et ceux de la CACL et de la Commune de Macouria devront systématiquement être associés à toutes les communications menées dans le cadre de cette OPAH (presse, flyers, dépliants etc..).

Enfin le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Etat du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2026.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations des crédits), le nécessite, des ajustements, pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le Maître d'ouvrage ou la Commune de Macouria, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir leurs obligations contractées jusqu'à la date d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme et ses annexes sont transmises aux différents signataires ainsi qu'au délégué de l'agence dans le département et à l'Anah centrale en format PDF.

Fait en 7 exemplaires à Cayenne, le XX Octobre 2021,

Le Préfet de la Région Guyane

Le Délégué départemental de l'Anah

La Directrice territoriale d'Action Logement
Services

Le Maire de la commune de Macouria

Le Président de la CTG

Le Directeur de la CAF de Guyane

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL)