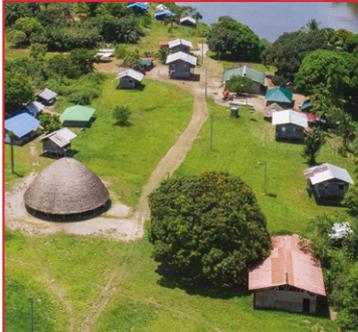
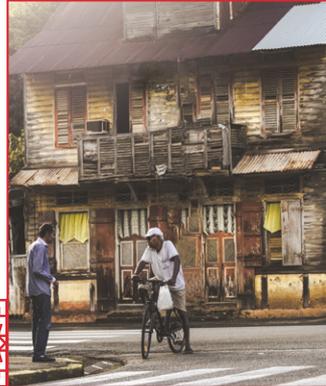


**ASSISES DU LOGEMENT,
DE L'HABITAT
ET DU FONCIER DE GUYANE**

**L'Humain
& le Bien-Vivre,**



**au cœur de nos
préoccupations !**

Manifeste

ASSISES DU LOGEMENT, DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE GUYANE



Éditos..... 4

À propos.....10

VERBATIM.....12

COMPTE-RENDU DES ATELIERS.....29

Du logement et de l'habitat.....30

Du foncier.....34

PROPOSITIONS.....37

Direction de publication : André Barrat
 Coordination : Michèle Nuñez
 Relecture : Hector Pindard - Y.A.N.A. Traductions, avec l'aimable contribution du CNOA
 Mise en page et illustrations : Elodie Alexander - L'Art communique

Photographies sur la première de couverture : Scène de vie à Cayenne par Gerno Odang, Village d'Élahé par Yann Espern, Vue aérienne du centre ville de Cayenne par Aurélien Borie, Maison K de BOA Architecture.

Photographies des pages intérieures : Ronan Liétar.





Table ronde du 2 décembre 2022 dans la Salle plénière de la Collectivité Territoriale de Guyane.

Lors de notre arrivée au Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) en juin 2021, nous avons pour objectif de replacer l'architecture au cœur des enjeux de la société. Habitats, défis écologiques, vieillissement de la population... Si beaucoup de thématiques se croisent, les solutions doivent s'adapter aux contextes, aux ressources, aux habitants, car chaque territoire possède ses particularités.

Pour cela, nous avons engagé un travail de fond avec nos Conseils régionaux pour partir des territoires et les confronter aux défis que nous avons à relever. C'est ainsi qu'est né notre plaidoyer commun, permettant à chacun de nous d'appréhender l'architecture comme une solution. Parmi ses 5 thématiques, l'une se focalise sur les enjeux de la politique de l'habitat.

Habiter est au cœur de nos vies : le logement est la matière première de nos villes. Il est à la fois un cocon, un abri pour se construire et un lien avec les autres. Habiter la terre, en la ménageant, est l'enjeu de ce siècle. Produire du logement abordable et de qualité pour tous en minimisant son impact environnemental est d'une importance capitale.

2022 a été un tournant, qui doit attirer notre vigilance sur nos « modes de faire » actuels, et nous demande de nous repositionner. C'est un véritable changement sociétal qui doit s'opérer et ce n'est pas si simple, surtout dans le secteur de la construction et de l'aménagement. Énergies, ressources : la sobriété si nécessaire et la lutte contre le gaspillage de terres comme de matières, sont aujourd'hui des enjeux majeurs. Réparer, réhabiliter, considérer ce que nous avons déjà pour apporter le meilleur aux habitants.

C'est pour cela que je suis très heureuse que le CROA Guyane ait pris l'initiative de ces Assises du logement, de l'habitat et du foncier : c'est un engagement pour l'intérêt général. En élargissant la focale de réflexion, le Conseil régional de l'Ordre des architectes insiste sur la nécessité de repenser la politique de l'aménagement : plus sobre en foncier et en ressources, s'attachant à l'existant, contextualisant les solutions en s'appuyant sur le « déjà-là ». Des ressources, un contexte très fort, une nature foisonnante, nous le savons, la Guyane n'en manque pas. Mais la Guyane a aussi un réel besoin de logements décents, de structurer l'habitat et les villes, de répondre aux défis climatiques. Ce n'est qu'en rassemblant les acteurs que les solutions peuvent émerger. Et les années que nous venons de vivre nous le rappellent avec sévérité. Il est temps d'agir, et la Guyane est prête ; à nous tous de retrousser nos manches pour l'aider !



Christine Leconte
Présidente du CNOA

L'année 2022 a débuté par un merveilleux rassemblement, initié par l'équipe du Conseil national nouvellement élu, rassemblant plus de trois cents conseillers ordinaires de France et d'outre-mer.

Devant ces crises majeures que nous traversons, aussi bien sanitaires, diplomatiques, qu'environnementales et sous l'impulsion du Conseil national de l'Ordre des architectes, toutes les régions ont pris part à la réflexion, et ont déployé dans un plaidoyer d'intérêt général des propositions majeures, transmises à tous nos politiques.

Autour du renforcement des territoires pour un développement mieux équilibré, passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat, moderniser la ville en donnant la priorité à la réhabilitation, changer nos pratiques face au changement climatique, décarboner la construction en développant de nouvelles filières de matériaux.

Fort de tous ces enjeux importants, et de notre contexte local, le Conseil régional de l'Ordre des architectes de Guyane (CROAG), a choisi de mettre en lumière trois sujets intimement liés, impactant le cadre de vie de tous nos concitoyens, mettant ainsi au centre de nos préoccupations le bien-être de l'humain, dans un univers et un environnement sains, il s'agit du logement, de l'habitat et du foncier.

Afin de porter au plus haut ces constats, et ces propositions, une action territoriale forte nous a semblé évidente et nécessaire, en rassemblant tous les partenaires intéressés par l'acte de bâtir, au sens le plus large possible, autour d'ateliers, d'une table ronde et d'une restitution, garantie pour que les grandes propositions retenues dans un large consensus, ne soient pas un énième coup d'épée dans l'eau.

Je souhaite que la volonté et l'engagement de chacun, associés à l'effort collectif nous fassent traverser tous les obstacles aussi nombreux soient-ils, pour le bien de la Guyane et de l'humanité.

Ne l'oublions pas, seul on va plus vite, mais ensemble nous allons plus loin.



André Barrat
Président du CROAG

« Place à des habitations pensées pour la Guyane »

Le 2 décembre dernier, j'ai eu l'honneur de co-présider les « Assises du logement, de l'habitat et du foncier », initiées par le Conseil régional de l'Ordre des architectes de Guyane, en présence de Madame Christiane Taubira, grand témoin.

L'objectif de ces Assises était de partager les constats, de définir des objectifs communs et enfin de valider des propositions de mesures en faveur du logement en Guyane.

En réalité, ce que les débats ont mis à jour, c'est que les acteurs du territoire travaillent de longue date pour tenter de résoudre cette équation : accélérer la production de logements pour loger dignement les habitants, en suivant le rythme imposé par la démographie de la Guyane, tout en veillant à la qualité des programmes construits au regard des enjeux environnementaux, de la qualité de vie, de cohésion sociale et au regard des bouleversements majeurs que connaîtra la Guyane avec le dérèglement climatique. En effet, les instances, les plans, les programmes en faveur du logement ne manquent pas. Pourtant, les changements tardent à venir.

Trop de freins entravent la production de logement sur un territoire où la construction informelle, et tous les désordres et dégradations qu'elle génère, se développe plus vite que les constructions régulières.

Lors des Assises, toutes les propositions n'ont pas fait l'objet de consensus, toutes n'étaient pas suffisamment mûres pour être portées par la collectivité. Toutefois, l'ensemble des parties prenantes se rejoignent sur deux points : d'abord la nécessité de laisser place à des solutions originales, innovantes, pensées localement et ensuite sur le devoir d'agir maintenant.

La consultation lancée par le CROAG s'est révélée la plus large possible, et en effet, elle a réuni élus municipaux, territoriaux, parlementaires ; les services de l'État, les aménageurs, opérateurs de logement



Gabriel Serville
Président de la CTG

social, promoteurs immobiliers, les architectes, bien sûr, mais aussi les bureaux d'étude, bureaux de contrôle, associations, CAUE, l'agence d'urbanisme, etc. C'est donc une concertation particulièrement large qui permet d'aboutir aujourd'hui à ce manifeste.

La Collectivité Territoriale de Guyane, cheffe de file du développement économique et pilote de la politique d'aménagement du territoire, s'emparera de ses compétences actuelles, mais aussi futures, pour soutenir les revendications de ce manifeste qui permettront de lutter contre la spéculation foncière, de faciliter la libération du foncier urbanisable, de simplifier intelligemment les procédures d'urbanisme et autorisations environnementales, de renforcer l'ingénierie locale au sein des collectivités, de l'État, de tous les professionnels ; d'innover pour respecter les différences de modes d'habiter, de s'adapter face au changement climatique, de construire plus vite, mais aussi plus durablement.



Table ronde à la CTG. Au premier rang, de gauche à droite : André Barrat (Président CROAG), Gabriel Serville (Président CTG), Chester Léonce (9° VP CTG).

« Le codage et le décodage par des machines intelligentes étant devenu un fait déterminant de notre temps, la question qu'il faut se poser est de savoir s'il y a encore une place pour la conscience et la raison, pour la personne et pour le sens... »

Achille Mbembe, philosophe in Pour un monde en commun (éd. Actes Sud, conversation avec Rémy Rioux, Directeur général de l'AFD, modérée par Séverine Kodjo-Grandvaux)

Les thématiques explorées lors des ateliers et de la table ronde au cours de ces Assises sur les habitats, villes et territoires, pourraient se croiser et se relier à travers cette question : y a-t-il encore « une place pour la conscience et la raison, pour la personne et pour le sens » ?

Car, au-delà des statistiques et leurs fonctions aliénantes ; des données et leurs imprécisions ; des projections et leurs insuffisances ; des normes et leur inadaptation ; des règles et leurs rigidités ; des efforts et insatisfactions ; des raideurs auxquelles répondent des ingéniosités ; des obstinations et des exploits ; des patiences et des érucations ; des avancées cahotantes et frustrantes ; au-delà de difficultés récurrentes et d'impuissances exaspérées, s'impose un constat : chacun fait des efforts, chaque structure fait au mieux, pourtant, l'insatisfaction demeure. Car la demande, composite, ne tarit pas ; les urgences s'accroissent ; l'habitat est largement inadapté aux lieux, au climat, aux modes de vie, à certains publics (personnes âgées et/ou en situation de handicap).

À des défaillances courantes - provoquées par les discordances de calendriers entre la construction de logements, les mobilités de vie active, la proximité de services indispensables, les infrastructures de loisirs et vie sociale - assez fréquemment constatées ici et ailleurs, s'ajoutent, plus structurellement, des contraintes et paramètres spécifiquement liés au territoire :



Christiane Taubira

Garde des Sceaux, ministre de la Justice (2012-2016)

Membre honoraire du Parlement

Grand témoin des Assises

- ▶ Sa situation géographique hors des aires de conceptions des normes et règles ; avec pour conséquences des distorsions de pertinence.
- ▶ La réalité géopolitique du bassin régional amazonien et ses caractéristiques en matière de circulation transfrontalière (y compris en provenance de continents lointains) et de superposition entre les aires protégées, les ressources naturelles, les activités économiques, les implantations résidentielles.
- ▶ Le dynamisme démographique.
- ▶ La diversité des environnements et la pluralité culturelle des modes d'habiter.
- ▶ Les matériaux, leurs biosources, leur adaptabilité, leur disponibilité, leurs circuits, leur longévité.
- ▶ L'impossible gestion fragmentée des espaces partagés par les huit autres pays amazoniens (écosystèmes forestiers) et les quatre autres pays à façade atlantique (aménagement des littoraux).
- ▶ Des freins destructurants, en particulier la pénurie réelle de foncier disponible, induite notamment par l'anomalie historique et juridique de la propriété foncière d'État. Et quelques conséquences pernicieuses quand des opérations vertueuses – telles que les OIN – peuvent générer des effets inattendus, voire des injustices, lorsque les catégories de populations pénalisées sont toujours les mêmes.

Ce n'est pas que rien ne va ; c'est que ce n'est plus le temps ni des politesses, ni des rafistolages administratifs, ni des aménagements provisoires. C'est un temps de conscience et de raison, où il importe davantage de donner sens à nos façons, différenciées, d'habiter la Terre, de le faire ensemble, en sobriété, en durabilité et en mixité.

« Ce n'est pas la règle qui nous garde, c'est nous qui gardons la règle. » (Georges Bernanos).

Seul un nouvel imaginaire des lieux peut ouvrir aux nouvelles façons de créer de l'en-commun et de préserver le tout-vivant.

« Ce n'est pas la règle
qui nous garde, c'est
nous qui gardons la
règle. »

Georges Bernanos

À propos des Assises

Dans la continuité du plaidoyer rédigé par le Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA), transmis à l'ensemble des parlementaires et politiques de Guyane, l'Ordre régional de Guyane a organisé dans le cadre de son action territoriale, les Assises du logement, de l'habitat et du foncier d'octobre 2022 à janvier 2023.

L'objectif premier était l'identification de toutes les problématiques liées aux thèmes des assises sans aucun contournement ou aucune langue de bois. Ceci, afin de poser, face aux problématiques identifiées depuis des décennies, des solutions pérennes, équitables et rationnelles, dans le seul intérêt général de la population du territoire.

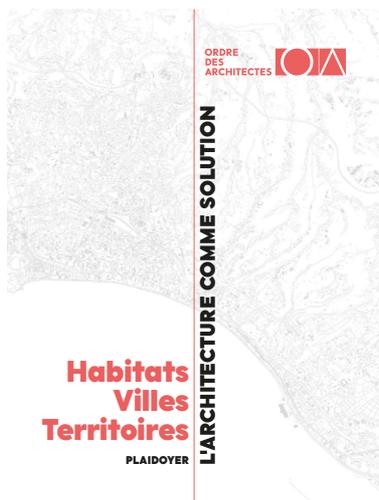
Dans un esprit de coconstruction, les assises ont réuni les élus de Guyane, ainsi que tous les partenaires impliqués dans l'acte de bâtir et d'aménager notre territoire, à l'occasion de quatre moments de rencontre (tableau ci-dessous).

Ces assises sont coorganisées avec l'Ordre des architectes de la Martinique et l'Ordre de la Guadeloupe avec l'appui de notre institution nationale, le CNOA, et la Collectivité Territoriale de Guyane. L'idée est de développer une semaine d'expertise et de débat sur les trois territoires, et d'organiser la restitution des travaux en Guyane le 27 janvier 2023.

Ce manifeste est livré à l'occasion de la restitution des travaux.

PLANNING DES ASSISES

Rencontres	Horaires	Dates
Atelier du logement et de l'habitat	08h30 à 13h00	Vendredi 21 octobre 2022
Atelier du foncier	08h30 à 13h00	Vendredi 28 octobre 2022
Réunion d'information avec l'ensemble des architectes de Guyane	18h00 à 20h00	Jeudi 10 novembre 2022
Table ronde des Assises	08h30 à 13h00	Vendredi 2 décembre 2022
Restitution de l'assemblée plénière	09h30 à 12h30	Vendredi 27 janvier 2023



« Dans le cadre du débat public ouvert par les élections présidentielle et législatives, l'Ordre des architectes dévoile son plaidoyer qui établit un diagnostic et avance 16 propositions. Face aux crises sociales et environnementales, face à la pénurie des ressources et des matériaux, l'Ordre plaide pour une stratégie politique ambitieuse, alliant économie et écologie, et utilisant l'architecture comme levier pour améliorer la qualité du cadre de vie des Français. »

CNOA, Plaidoyer « Habits, Villes, Territoires, l'architecture comme solution »

À télécharger à l'adresse suivante :
<https://www.architectes.org/actualites/notre-plaidoyer>



Table ronde du 2 décembre 2022.



Atelier du logement et de l'habitat du 21 octobre. De gauche à droite : André Barrat (CROAG), Christiane Taubira (Grand témoin) et Luc Germain (Modérateur).



Ver- batim



Atelier du logement et de l'habitat



André Barrat
CROAG



« Cette démarche s'inscrit dans le cadre de notre action territoriale, volonté de la nouvelle équipe du Conseil National de l'Ordre des Architectes, initiés par les travaux collégiaux de la grande convention de Nantes, regroupant toutes les régions de France et d'outre-mer.

Les fruits de ce plaidoyer, largement diffusé à ce jour, où de nombreux constats faisant apparaître la multitude des problématiques croisées de tous les territoires, nous avons, pour la Guyane, décidé de mettre en lumière toutes les difficultés rencontrées et identifiées depuis plusieurs décennies sur le sujet du logement de l'habitat et du foncier. »

« En tant que bailleur important, des moyens sont mis en œuvre pour répondre à la demande de logements que connaît la Guyane.

Toutefois, le manque de foncier viabilisé est un frein réel pour notre programmation annuelle d'au moins 1 200 logements sociaux neufs par an.

Les délais de concrétisation des opérations OIN ne sont pas cohérents avec l'urgence sociale de logements sur le territoire.

La mise en place d'un assouplissement des procédures réglementaires d'aménagement de ces zones permettrait de poursuivre la programmation attendue de logements sociaux. »



Guillaume Boulay
SIGUY / SIMKO

« Je confirme que les prêts concerne le logement social (LLS, LLTS) et que la Banque des territoires ne finance pas les opérations privées. La Banque des territoires accompagne tous les bailleurs sociaux, en Guyane où elle réalise en moyenne environ 70 % des prêts des Antilles-Guyane.

Ce financement pourrait-il résorber le coût des matériaux ? Il n'y a pas de lien direct entre l'augmentation du coût des matériaux et le prêt. L'augmentation du coût se répercute sur le coût global de la construction et donc sur la demande de subvention et de financement que fera le bailleur. »



Christian Moutton
La Banque des territoires
- CDC



« Le mieux pour les économies d'énergie reste la ventilation naturelle. Un ventilateur consomme environ de 10 à 15 fois moins que la climatisation.

En termes d'aménagement global du territoire, il faut mettre l'accent sur la mixité sociale et d'usage. »

Fabien Bermes
AQUAA



« Il y a certes des impératifs en logement sociaux, mais il ne faut pas oublier les besoins importants en logements privés, confrontés eux aussi à la hausse des coûts de construction, et aux avantages fiscaux qui se dégradent considérablement. Une chute de rentabilité donc d'attractivité, cumulée à l'opposition entre les besoins urgents en logements et la durée des études. Nous nous précipitons vers une crise du logement en Guyane. »



Enoh Coffie
Association des
promoteurs privés



Migill Agoussa
CCOG



« Le problème qui se pose pour les bailleurs pour la construction de logements dans les communes isolées est le transport.

Il faut savoir que cette problématique impacte de 30% le coût de l'opération, ce qui occasionne un réel problème pour le développement de notre territoire. »

« Sujet conjoncturel et structurel concernant la solvabilité des personnes vivant dans les logements sociaux. Beaucoup d'entre elles ne peuvent pas payer leur loyer et sont contraintes de se loger par leurs propres moyens de manière illégale, les fonctionnaires d'État ne sont pas épargnés. »



Jean-Victor Castor
Député de la Guyane



« Aujourd'hui notre outil de production est capable de réaliser les 3000 logements, la plus grande difficulté provient de l'inertie à sortir les projets par rapport au manque de foncier à aménager.

La fédération a créé son propre outil de formation, pour former les jeunes en fonction de la demande et des besoins réels, et non former pour former. Notre observatoire confirme notre inquiétude sur l'avenir, on constate une inertie dans le bâtiment, nous n'aurons plus de relais de croissance à partir de 2026/2027, car tous les chantiers commencés seront achevés, il est plus que temps maintenant d'appuyer sur le bouton. »



Franck Ho-Wen-Szé
FRBTP





Laurent Claudot
AQUAA



« Il y a beaucoup de Guyane « plurielles » finalement, il aurait presque fallu décliner ces Assises par EPCI sur tout le territoire.

Pourquoi ne pas mener des actions fers de lance avec des programmes exemplaires avec un système de label, de manière à avoir accès à d'autres sources de financement. »

« En Guyane, la Banque des territoires n'a pas encore été sollicitée pour la signature du contrat Eco-prêt qui est bonifié pour ces opérations dès lors qu'elles démontrent une haute qualité environnementale. »

Christian Moutton
La Banque des
territoires - CDC



« La CTG accompagne les bailleurs sociaux qui font une démarche de qualité à travers le financement de la certification NF habitat.

Nous souhaitons pousser davantage de programmes répondant au niveau NF Habitat « Haute Qualité Environnementale (HQE). »



Lise Gambet
CTG



Sylvia Lafontaine
CROAG



« Le CROAG participe à une commission dans le cadre du FEDOM pour la modification des normes et des réglementations pour le bassin Antilles Guyane, un certain nombre de freins ont été identifiés, nous souhaitons avoir des modifications spécifiques à la Guyane et ne pas commettre l'erreur de nous englober avec la Martinique et la Guadeloupe concernant les normes. »



Atelier du logement et de l'habitat du 21 octobre 2022.



Atelier du foncier



Denis Girou
EPFAG



« La programmation de cette année, prévoit 400 logements, mais la demande doit tripler, voire quadrupler. [...] L'objectif est de créer du foncier pour 21 000 logements en 15 ans. Pour donner un ordre d'idée, 10 000 logements, cela veut dire aussi : 2 lycées, 5 collèges, 20 écoles pour ne parler que des équipements scolaires.

Il y a 24 secteurs d'OIN, un volume d'étude important. Il y a eu 7 millions d'euros pour faire es études initiales simultanément sur les différents secteurs de l'OIN. »

« En 2021, l'AUDeG a publié un Atlas des marchés fonciers et immobiliers qui, pour le marché des terrains à bâtir relève un prix médian de 63 euros/m². Notons tout de même l'existence de nombreuses transactions atypiques présentant des valeurs anormalement hautes.

Par ailleurs, notre Observatoire du Foncier s'intéressant à la propriété foncière, nous avons mis en évidence le fait que 60 % des espaces urbanisés et urbanisables sont aux mains des privés. »



Juliette Guirado
AUDeG



Corinne Salibur
Notaire



« La problématique du foncier est réelle : on constate que les acquéreurs se rabattent sur des terrains agricoles qui peuvent s'évaluer entre 5 et 15 euros le mètre carré, ce qui fait augmenter la valeur de ce foncier ; et même s'il est mentionné dans l'acte, que le bien est à usage agricole, les personnes construisent, puis exigent des collectivités, des services de zones urbanisées, équipements, ramassage de poubelles... etc. »

« Il me paraît nécessaire de mettre en œuvre, pendant une vingtaine d'années le temps de rattraper très fortement et le plus rapidement possible nos graves retards d'équipements publics et de logement, au risque sinon d'une explosion irréparable de l'habitat informel, une réglementation spécifique et temporaire sur tous les processus réglementaires de l'acte de construire en Guyane.

Une fois cette mise à niveau terminée, on revient dans le droit commun de tous les autres territoires de la République française. »



Olivier Mantez
Nofrayane / CERC



Atelier du foncier du 28 octobre 2022.

« L'auto construction d'habitations traditionnelles n'est pas considérée comme étant compatibles aux normes françaises et européennes. Ce qui rentre dans les normes et qui est proposé, c'est le programme des logements sociaux. On remet souvent en cause les projets initiés par les habitants. On le constate, on n'a pas réellement d'évolution sur cette problématique récurrente.

L'auto construction du logement traditionnel permettrait le maintien des connaissances traditionnelles, pérennisation des savoirs ancestraux, gestion et préservation des ressources. Il faut normaliser les architectures traditionnelles. »

Jean-Aubéric Charles
Ville de Kourou



« Remettre au goût du jour les savoir-faire traditionnels. Utiliser l'expérimentation et les outils dédiés comme une piste de solutions adaptées. S'appuyer sur les MOUS (Maitrise d'Ouvrage Sociale) et les instances déjà présentes pour accompagner et adapter les projets aux besoins du territoire. Rechercher des solutions durables, notamment l'autonomisation énergétique des constructions pour alléger les travaux et l'impact financier d'investissement et de fonctionnement. »



Carine Olive
DCJS



Antoine Konieczka
DGTM



« Si l'on veut maîtriser le développement de l'habitat informel et mettre en place une réelle police de l'urbanisme il est nécessaire d'apporter une réponse au besoin en logement. Il faut collectivement valider des projets urbains qui permettent de massifier la production de logements très sociaux sur des emprises limitées en intégrant les contraintes environnementales.

La création d'un office foncier solidaire permettrait de fluidifier les régularisations sur l'habitat existant et de favoriser l'accès à la propriété notamment si elle est associée à une politique volontariste de récupération du foncier pour le logement. »

« Avoir un projet très ambitieux de maillage du territoire, avec tous les VRD qui permettra de propulser l'accès au foncier à l'échelle du territoire. »



Alain Charles
CROAG



« Il faut proposer un parcours de formation complet des acteurs du territoire ici. Si on n'a pas ça, on n'arrivera pas à avoir des réponses locales. S'inspirer de l'École d'Architecture qui existe à la Réunion et voir comment elle a été montée pour en faire de même en Guyane. On a la plus grande OIN de France mais on n'a pas d'urbaniste en local. »

Anaïs Durand
CAUE



« Créer à court terme un groupe de travail pour faire remonter les problématiques aux parlementaires et aux ministères avec des propositions techniques et détaillées. On peut tous collégialement réfléchir sur l'évolution réglementaire. »



Séverine Alaïs
Ville de Rémire-Montjoly



Séverine Alaïs (ville de Rémire-Montjoly), Guillaume Boulay (SIGUY/SIMKO) et en arrière-plan Antoine Konieczka (DGTM).



Ludovic Blanchet (EPFAG) et Jean-Marc Avril (CED Guyane).



Benoît Establet et Cyril Defalco (ville de Matoury).



Stéphan Pougis (ville de Rémire-Montjoly) et Corinne Salibur (Notaire).

Table ronde



Christiane Taubira
Grand témoin



« À cette table ronde nous allons adopter ou pas des propositions. Chaque proposition aura été réfléchi, discutée ; elles visent l'amélioration de notre cadre de vie.

Plusieurs questions ont été posées : la dégradation des cadres de vie, la nécessité de prendre en compte le mode d'habiter, le financement des logements.

Ces Assises auront été utiles si elles provoquent des bascules telles qu'il y ait désormais un moment avant et un moment après les Assises. »

« Concernant le PLUi, il est possible sur le territoire de la CACL mais voir si les maires sont d'accord de lâcher une partie de leurs prérogatives. »



Chester Leonce
9^e vice-président de la
CTG



Patrick Lecante
Maire de Montsinéry-
Tonnégrande



« Même avec un PLU, l'écologisme politique nous dit où l'on doit ou pas construire parce qu'à cet endroit il y a des bambous nains ou des petits oiseaux. S'il n'y a pas la pugnacité politique d'une équipe municipale on ne construit pas.

Il faut se poser la question de ce que l'on veut pour notre territoire. Il faudrait en priorité privilégier l'accession à la propriété, rendre les guyanais propriétaires de leur habitat et de leur foncier au lieu de ne construire que des logements sociaux. »

« On pourrait créer un document unique d'autorisation d'urbanisme qui simplifierait les régularisations de Permis de construire, par exemple, au regard du contexte actuel. La dématérialisation devait faciliter cette démarche de demande d'autorisation mais il y a très peu de prestataires proposant l'installation de ce logiciel adapté, ce qui engendre un retard considérable dans la mise en œuvre effective.

Il y a près de 60% de constructions qui ne font pas l'objet de PC sur certains territoires de Guyane, ce qui représente un manque à gagner pour les communes en termes de fiscalité pour palier au déficit de construction d'équipements et d'infrastructures. »



Laurie Gourmelen
2^e adjointe au Maire
de Rémire-Montjoly



Céline Régis
Mairesse d'Iracoubo



« L'auto construction peut être une solution dans la commune d'Iracoubo. Cela permettrait de réduire la problématique de disponibilité en matière de logement. »

[...]

« Il me paraît compliqué de mettre en place une police intercommunale sur le territoire des Savanes par rapport à l'éclatement de la population et les difficultés de mobilité. »

« À Saint-Laurent du Maroni, nous avons mis en place la police de l'urbanisme depuis 2021.

La brigade de l'urbanisme ne peut que constater la construction, mais les outils juridiques et administratifs sont longs et cela laisse le temps de finir la construction. »



Bénédicte Fjeke
2^e adjointe à la Mairesse
de Saint-Laurent du Maroni



Atelier du foncier du 28 octobre 2022. De gauche à droite : Juliette Guirado (AUDeG), Migill Agoussa (CCOG), Madly Marignan (ville de Macouria).

Compte- rendu des ateliers



Atelier du logement et de l'habitat

CONSTATS

Ce premier atelier met en exergue que tous les acteurs réunis font le même constat, à savoir :

- La très forte croissance de la population entraîne un besoin important en logements à construire et à réhabiliter : « l'effort de construction devra atteindre 4 400 logements par an, puis 5 200 d'ici 2040¹ ». À noter qu'il ne s'agit pas uniquement de logements sociaux. Il s'agit aussi de logements intermédiaires et privés au nombre de 1 500. C'est l'enjeu majeur qui a été traité dans cet atelier.
- Tous les participants reconnaissent que les moyens et les outils actuellement disponibles ne sont pas suffisants pour enrayer le retard de production des logements, pour ce faire il faut déployer des moyens colossaux, financiers, juridiques et humains. Par exemple la Ligne Budgétaire Unique (LBU) doit être doublée et multiservices.
- Le sujet de la vacance des logements s'est également posé car il s'intensifie. On constate que même les loyers des logements sociaux restent trop élevés pour la majorité de la population à faibles revenus, surtout dans le parc récent.
- Face à cette situation on remarque un développement important de

l'habitat informel et spontané qui répond à ce besoin urgent de se loger. Néanmoins cela reste illégal et expose cette population à plusieurs risques : juridiques, naturels, technologiques et sanitaires.

PISTES DE SOLUTIONS

Pour répondre à ces problématiques, nous avons évoqué au cours de cet atelier différentes pistes à explorer réparties selon les catégories suivantes :

1. Les outils de production du logement

Qu'en est-il de la capacité des entreprises à répondre au besoin de bâtir ?

- Aujourd'hui les entreprises ont la capacité de répondre à la demande. Si on leur en donne les moyens et aussi la visibilité à long terme sur l'aménagement du territoire, elles savent s'organiser. Il faut toutefois accentuer l'effort sur la formation.

Les exigences de conception des logements des bailleurs sont incompatibles avec la réalité du mode de vie de la population locale :

- Les bailleurs doivent permettre aux architectes plus de liberté dans la conception, par le biais, par exemple, d'une surface finançable globale plutôt que par pièce. Il a été également proposé d'intégrer la terrasse dans la surface finançable des opérations.

1 Étude Insee, Deal 2014 – Le logement aujourd'hui et demain en Guyane

- ▶ Élaborer des chartes basées sur une étude fine des modes d'habiter des populations locales, en intégrant les contrôleurs techniques pour l'adaptation de certaines normes. Les bailleurs doivent avoir plusieurs références de cahiers des charges en fonction du lieu de construction.
- ▶ Favoriser l'expérimentation autour de la thématique de l'habitat au sein des petites communautés.

Exemple de l'étude sur Awala-Yalimapo réalisée par le CAUE.

Concernant la réhabilitation du bâti existant, on fait face à des impasses administratives relatives aux successions. Beaucoup de maisons dans les centres-villes sont laissées à l'abandon. La problématique des successions retarde les projets de réhabilitation.

Il faut programmer la réhabilitation des logements sociaux qui sont vieillissants.

- ▶ Développer des outils administratifs et fiscaux plus adaptés.
- ▶ Faire participer les locataires sur la réhabilitation de leur habitat.
- ▶ Proposer des idées de réhabilitation dans le cadre de workshops.

Il n'y a pas assez de mixité fonctionnelle dans la programmation des projets d'ensemble. En effet, la création de zones dédiées au logement doit s'accompagner de commerces, d'activités multiples, de moyens de mobilité divers, etc.

Les collectivités municipales doivent être impliquées d'avantage dans l'élaboration des schémas directeurs et des grands projets d'aménagement pour permettre une meilleure cohésion d'ensemble.

- ▶ Les zones denses dédiées au logement doivent proposer une programmation plus diversifiée.
- ▶ Décentraliser les bassins d'emploi permettrait une meilleure répartition des besoins sur le territoire.
- ▶ Les architectes proposent par le biais de l'Ordre, de se mettre à disposition des mairies en tant que conseillers sur les projets en cours d'étude ou d'instruction.

Développement important de l'habitat informel et spontané. 80% des populations des quartiers informels démolis, reconstruisent ailleurs.

- ▶ Création d'un dispositif législatif et technique pour reloger les habitants en situation irrégulière des squats démolis, afin d'enrayer de manière efficace la prolifération de nouvelles zones squattées.
- ▶ Donner plus de moyens à la police de l'urbanisme.

2. L'administratif et le réglementaire

La simplification des autorisations d'urbanisme :

- ▶ Il faudrait alléger les études en phase du permis de construire. Les études sont trop longues surtout dans les zones déjà urbanisées (Zones U des PLU) où l'on maîtrise déjà très bien les contraintes du foncier.
- ▶ Actualiser et rendre cohérent les règlements d'urbanisme en zone urbaine pour permettre la densification et favoriser l'essor des projets de construction. Entre le besoin de réduire l'imperméabilité des sols et les règles constructives strictes de hauteurs et

prospects, les projets perdent en intérêt économique.

- Rendre efficiente la dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cela devait être effectif en janvier 2022. Et donner plus de moyens techniques aux administrations locales pour l'instruction des dossiers. Les collectivités, ainsi que les services de l'État doivent être dotés d'outils plus adaptés et plus performants afin d'être plus efficaces avec les acteurs privés.

La pénurie de matières premières et de matériaux locaux est récurrente sur les chantiers en Guyane. Cela occasionne surcoûts et retards. Le délai de certification des matériaux biosourcés est trop long et impossible à assurer.

- Simplifier les procédures d'ouverture de carrière, d'extraction du bois, etc.
- Retenir le principe éco-responsable : un arbre coupé, un arbre planté.
- Certification en cours pour la brique. Elle devrait sortir en fin d'année.

Énergies renouvelables : Le réseau de production des panneaux solaires est plafonné.

- Lever le plafonnement est techniquement faisable, il faut obtenir les autorisations.

Normes peu adaptées au territoire :

- Cibler les normes non adaptées au contexte local
- L'outil FEDOM, peut être un levier pour faire évoluer et spécifier les normes au contexte local.

3. Financement

Augmentation des coûts des matériaux, coûts au m² due à la crise économique mais d'autant plus en Guyane du fait de son caractère ultramarin.

Très peu de ressources locales disponibles et qui ne sont pas encore structurées et matures pour la demande. Ressources locales trop onéreuses (peu de données chiffrées sur l'emploi de ces matériaux), pénurie récurrente de bois sec.

- Mise en place d'une plateforme d'éco-matériaux portée par la CACL, GDI et brique de Guyane.

Exemple PIA (Projet Investissement et Avenir).

- Proposer des matériaux recyclés, exemple d'un des projets TOTEM, et trouver des acteurs incubateurs de cette démarche.

Une défiscalisation fortement dégradée depuis plusieurs années sur le financement des constructions et des équipements en faveur de l'écologie.

Absence de défiscalisation en résidence principale, il n'y a plus d'attractivité fiscale pour les zones urbaines sensibles, ni d'outils de défiscalisation pour les équipements écologiques.

L'explosion des taux bancaires apporte une difficulté supplémentaire dans le financement des opérations du fait de l'augmentation du taux d'usure.

Les banques de métropole refusent de financer en Guyane. Il y a pourtant un besoin d'investisseurs métropolitains. Les banques locales ne peuvent pas répondre à tous les besoins. Il existe des prêts (exemple éco-prêt) non disponibles dans les DOM-TOM ou pas encore programmés.

Manque de communication sur les aides financières liées au logement, à la réhabilitation et à la rénovation énergétique toutes catégories confondues de typologie de logement : social, intermédiaire, privé.

Les barèmes des aides à la réhabilitation ne sont pas alignés aux barèmes du national en sachant que les matériaux et les coûts de construction sont plus chers en Guyane.

- ▶ Remettre en place les outils de défiscalisation pour accroître l'attractivité.
- ▶ Harmoniser les offres de prêts bancaires entre le national et la Guyane.
- ▶ Aligner les barèmes des aides financières entre la Guyane et le territoire national.

On constate une augmentation du nombre de logements vacants.

Les loyers des logements sociaux sont encore trop élevés. Les familles nombreuses ne trouvent pas de logement.

Dans le secteur privé nous n'avons pas le même constat, il y a beaucoup de demandes mais les personnes intéressées ne peuvent pas se loger dans les logements neufs réalisés en défiscalisation à cause des seuils de plafonnement des revenus trop bas et trop stricts.

- ▶ Plafonnement des ressources des ménages et financements à réviser.
- ▶ Doublement de la LBU

L'accès au logement des communes du fleuve et des communes isolées est de plus en plus difficile. Le coût du transport des matériaux est trop élevé (environ 30% du coût de l'opération), pas de main-d'œuvre disponible sur place, etc.

- ▶ Normes à adapter afin de favoriser l'habitat traditionnel avec les matériaux locaux biosourcés.
- ▶ Permettre la qualification rapide de la main-d'œuvre locale initiée.

Le territoire est-il surprotégé (mise en place d'une ZAN, de corridors écologiques, etc.) ? Les contraintes temporelles et économiques émises par les lois de protection de l'environnement sont de plus en plus lourdes à supporter par les porteurs de projets, et ralentissent le développement de la Guyane.

- ▶ Réguler, mettre en place un cadre et des aides afin de ne pas pénaliser davantage les projets.
- ▶ Proposer la mise en place d'un organisme indépendant constitué d'experts en environnement et en aménagement, associés aux politiques, pour l'étude des dossiers au cas par cas.



Atelier du logement et de l'habitat, le 21 octobre 2022.
De gauche à droite : Anaïs Durand (CAUE), Claude Lemki (Macouria), Samantha Mounsamy (CCDS).

Atelier du foncier

CONSTATS

- ▶ Il n'y a pas assez de foncier aménagé, viabilisé, équipé ou intégré dans une mixité programmatique.
- ▶ Le peu de foncier disponible est souvent localisé dans des zones à risques (inondation, mouvement de terrain) ou dans des zones protégées (environnement) ou sur des terrains classés inconstructibles ou dédiés à l'agriculture.
- ▶ Il existe une forte spéculation foncière.
- ▶ Coûts élevés d'aménagement du foncier : viabilisation, voirie, etc.
- ▶ Multiplication des constructions illégales (squats) sur le foncier disponible à proximité immédiate des villes.
- ▶ Problème de coordination sur la planification globale du territoire. Les PLU n'évoluent pas assez vite par rapport au contexte local et manque d'harmonisation des documents d'urbanisme (SAR, PLU, etc.).
- ▶ Pas de contrôle sur l'urbanisation : les communes ont de vastes territoires à couvrir et elles n'ont pas assez de moyens pour pouvoir contrôler et aménager. (Ex : police intercommunale de l'urbanisme).
- ▶ Nécessité d'un réseau d'acteurs à structurer, on fait face à un déficit d'ingénierie. (Bureaux d'études surchargés). Manque de ressources humaines.
- ▶ Solutions de financement méconnues.
- ▶ Réseau viaire saturé.
- ▶ Les bailleurs ne sont pas présents sur les communes du fleuve. Ce sont des territoires difficiles à rendre attractifs. Logistiques plus complexes et surcoûts liés aux transports sont les premiers freins.
- ▶ Les acteurs de l'aménagement, les collectivités locales etc., devraient travailler en concertation sur l'ensemble du territoire et pas seulement sur leur agglomération.
- ▶ Les OIN souffrent d'un manque de concertation et de communication.
- ▶ Problèmes administratifs récurrents dans les successions pour accéder au foncier existant.

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Manque de visibilité sur l'aménagement global du territoire : routes, transports, nouveaux quartiers, OIN, etc.

- ▶ Il est demandé plus de cohérence entre les documents de planification du territoire, le SAR et le PLU doivent être en harmonie et en cohérence avec les services environnementaux de la DGTM. Ces outils réglementaires doivent permettre aux pétitionnaires d'accéder aux autorisations d'urbanisme dans des meilleurs délais.

- ▶ Pour étudier et orchestrer les révisions du SAR, la CTG doit renforcer son ingénierie, notamment pour associer sur un même document certaines études environnementales.
- ▶ Il faut plus de communication et de transversalité sur les grands projets structurants du territoire.
- ▶ Manque de moyens pour accélérer la viabilisation des terrains. Les concessionnaires sont surchargés par la demande et les prix sont élevés en raison des grandes distances à couvrir.
- ▶ Les concessionnaires doivent renforcer leur services instructeurs dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanismes, afin d'identifier le plus en amont possible le manquement structurel des zones à bâtir, et ainsi favoriser la planification des phases travaux.

Le territoire est trop peu attractif et en particulier dans les bassins de vie émergents comme Saint-Laurent du Maroni pour permettre un développement rapide. Il existe des difficultés à l'embauche pour les entreprises voire les administrations.

- ▶ Actualiser ou remettre en place une attractivité fiscale (la loi PINEL doit être revue, ainsi que le coût de rachat des opérations en défiscalisation sociale).
- ▶ Former les guyanais dans les bassins de vie, au lieu de centraliser la formation à Cayenne, mettre en place un répertoire avec tous les acteurs concernés par la formation y compris la DAC, définir les filières en lien avec l'aménagement du territoire et enclencher une programmation opérationnelle, avec un objectif sur cinq ans.

Il y a un développement important et rapide de l'habitat spontané et informel qui est hors de contrôle. Beaucoup de problèmes en découlent en matière de risques sanitaires, juridiques et technologiques.

- ▶ Favoriser les projets expérimentaux en auto construction mais de manière encadrée, exemple projet TOTEM et contre-exemple : quartier Atriba. Possibilité d'un accompagnement avec les compagnons bâtisseurs.

Le maillage des villes n'est pas assez développé, le réseau viaire est de plus en plus saturé. Il manque des routes et des transports en commun.

- ▶ Concrétiser les projets des zones d'emprise réservées par les communes en attente de réalisation pour élargir le maillage inter quartiers et inter communes.
- ▶ Planifier et communiquer davantage sur les futurs projets de réseaux viaires.
- ▶ Planifier de manière cohérente et globale les futurs modes de transport. Il y a peu d'interaction entre les communes à ce sujet et la viabilité économique des projets en cours est précaire (en attente de la mise en service du TCSP en 2024 et de son extension pour en mesurer les bénéfices).

PROPOSITIONS POUR LE FONCIER

- ▶ Limiter les programmes « dortoirs » et favoriser les écoquartiers avec une mixité dans la programmation. Les mairies doivent être associées dès les premières études programmatiques et jouer le jeu.

- ▶ Pour résorber les constructions d'habitations illégales : approfondir les recherches d'expérimentation pour proposer de reloger ces populations.
Exemple de projets « tiroir » sur la base d'une structure simplifiée à faire évoluer ou projet en auto construction encadré.
- ▶ Modification de loi à prévoir d'un point de vue administratif pour permettre de reloger les occupants sans titre de séjour.
- ▶ Un nouvel outil pilote : « l'établissement public foncier local », avec une mission complémentaire de l'EPFAG, à l'initiative de la CTG, EPCI et communes, et doté par la Caisse des dépôts. Ce n'est pas un outil concurrentiel, il permet de créer un vrai plan foncier local.
Exemple EPFL de Guadeloupe.
- ▶ Dans des secteurs ciblés il faut rendre les procédures plus souples. Simplification des autorisations d'urbanisme ou des normes environnementales en particulier sur la bande côtière.
- ▶ Développer des filières de formation en ingénierie, urbanisme et architecture. Le Master d'Architecture équatoriale en Guyane est un sujet, une demande de GT entre la CTG, l'Université de Guyane et la DAC sera faite par le CROAG.
- ▶ Mettre en place des réunions régulières pour permettre aux acteurs concernés de faire des mises au point sur les problèmes ponctuels rencontrés afin de fluidifier les échanges, remettre en cohérence les processus et débloquer les dossiers car nous sommes tous interdépendants.



Propositions

1 Mettre en cohérence les documents de planification du territoire

- Harmonisation entre les PLU et le SAR avec les services environnementaux de la DGTM.
- Outils réglementaires permettant aux pétitionnaires d'accéder aux autorisations d'urbanisme dans des meilleurs délais.

2 Donner les moyens pour accélérer la viabilisation des terrains

- Renforcement des services instructeurs concessionnaires dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanismes.
- Identifier le plus en amont possible le manquement structurel des zones à bâtir, ainsi favoriser la planification des phases travaux.

3 Favoriser la communication et la transversalité sur les grands projets structurants

- Création d'un groupe de travail pluridisciplinaire faisant remonter les

problématiques aux parlementaires et aux ministères.

4 Résorber la pénurie des matières premières, matériaux locaux, offres et coûts

- Simplifier les procédures d'ouverture de carrière et d'extraction du bois.
- Retenir le principe éco-responsable un arbre coupé, un arbre planté.
- Autoriser l'importation de bois concurrentielle dans le bassin amazonien.
- Mutualisation des coûts et de l'offre avec les partenaires de la Caraïbe.

5 Adapter les normes au territoire

- Cibler les normes non adaptées au contexte local amazonien en se servant de l'outil FEDOM.

6 Défisiscaliser

- Actualiser ou remettre en place une attractivité fiscale (la loi PINEL doit être revue, ainsi que le coût de rachat des opérations en défiscalisation sociale, bailleurs).

7 Former dans les différents bassins de vie

- Mettre en place un répertoire avec tous les acteurs concernés par la formation.
- Définir les filières en lien avec l'aménagement du territoire et enclencher une programmation opérationnelle, objectif cinq ans.

8 Favoriser l'adaptabilité de l'habitat

- Intégration de la surface annexe (terrasse) dans la surface finançable globale des opérations.
- Élaboration des chartes basées sur une étude fine des modes d'habiter des populations locales, en intégrant les contrôleurs techniques pour l'adaptation de certaines normes, donnant lieu à plusieurs références de cahiers des charges bailleurs en fonction du lieu de construction.
- Mise en place par les bailleurs d'ateliers participatifs avec les

locataires pour la réhabilitation de leur habitat.

9 Simplifier et uniformiser les autorisations d'urbanisme

- Écourter l'instruction des dossiers dans les zones déjà urbanisées (Zones U des PLU) où le foncier est censé être maîtrisé ; privilégier le déclaratif.
- Mise en place par la DGTM d'une commission regroupant toutes les mairies ayant des services instructeurs, accompagnée des personnalités concernées et utilisatrices des PLU.

10 Surprotection du territoire

- Mise en place d'une commission d'experts en construction, environnement et aménagement, accompagnant les décisions de l'autorité environnementale de la DGTM.



Table ronde du 2 décembre 2022 à la CTG.

Participants & Organismes

Madame Christiane Taubira, Garde des Sceaux, ministre de la Justice (2012-2016), Membre honoraire du Parlement.

Monsieur Gabriel Serville, Président de la Collectivité Territoriale de Guyane (coorganisatrice des Assises).

Monsieur Jean-Victor Castor, Député de la Guyane et Madame Éline Grand-Émile, remplaçante.

Monsieur Luc Germain, modérateur.

Mesdames et messieurs de l'équipe de l'Ordre des architectes de Guyane : André Barrat (Président), Alain Charles (1^{er} Vice-président), Sylvia Lafontaine (2^e Vice-présidente), Thierry Causse (3^e Vice-président), Anaïs Kong (Secrétaire-Générale), Gaël Lecoq (Trésorier).

Mesdames et messieurs, les représentants :

- de la Préfecture de la Guyane par le biais des services suivants : DCJS, DGTM, DGCAT et DGCOP.

- de la Banque des territoires – CDC.
- des intercommunalités : la CAEL, la CCOG, la CCDS.
- des villes de Cayenne, d'Iracoubo, de Kourou, de Macouria, de Montsinéry-Tonnégrande, de Matoury, Papaïchton, de Rémire-Montjoly, Saint-Laurent du Maroni.
- de l'EPFAG, le CAUE, l'AUDeG.
- de la SEMSAMAR, la SIMKO/SIGUY, la SMHLM, l'Agence Action Logement.
- de l'EDF, l'APAVE, Nofrayane, SODIM Guyane, RIBAL T.P, AGIR, MDE Conseil.
- de la FRBTP, la CERC, l'Association des promoteurs privés, AQUAA, CPME Guyane, CED GUYANE, l'Association CLCV, la Chambre des Notaires de Guyane, le Conseil régional des Géomètres.



**Ordre des architectes
Conseil régional de la Guyane**

13 avenue Léopold Héder BP 30150
97323 Cayenne Cedex

Tél. : 0594 28 94 76 - Fax : 0594 28 94 77

croaguy@wanadoo.fr

