Conseil départemental de l’habitat et de l’hébergement

Séance du 21 novembre 2019

Bilan 2018 - LBU

L'enveloppe LBU a fortement augmenté, surtout au niveau des Autorisations d'Engagement (AE), depuis la mise en place du Plan Logement Outre-mer (PLOM) en 2015 ce qui a permis, en moyenne, de doubler la production de logements sur le territoire depuis cette date.

Les tableaux ci-dessous rappellent les évolutions depuis 2011 et la répartition des consommations en AE et CP pour l'année 2018.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
AE (M€) consommés	28,8	31,1	30	28,8	49,4	45,6	38,9	44,1
CP (M€) consommés	20,5	25,3	45,7	36,2	31,8	32,2	34,6	30,6
Nombre de logements financés	764	541	501	644	1339	1079	1247	1033
AE consacrés aux logements neufs	16	11,7	14	16,9	38,99	23,66	28,31	23,84
Part logements par rapport aux AE	56 %	38 %	47 %	59 %	79 %	52 %	73 %	54 %

A noter que le financement de 306 logements sociaux (LLS) dans l'écoquartier de Rémire-Montjoly permettra de réduire le déficit en LLS conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Bilan 2018 - LBU

1 - Bilan des AE en 2018

AE notifiées : 46 M€ - AE déléguées : 44,93 M€ - Consommations : 44,11 M€

Répartition de la consommation AE de la LBU (M€)

Construction neuve de logements publics (LLS, LLTS)	Réhabilitation de logements publics (SALLS)	Construction neuve de logement privé (LES)	Réhabilitation de logements privés (AH)	FRAFU (VRD2)	OIN	RHI	Études	Total
23,84	12,96	0	0,95	1,09	5,23	0,08	0,06	44,11
54,00 %	29,38 %	0,00 %	2,15 %	2,47 %	11,85 %	0,18 %	0,13 %	100,00 %

85 % des AE sont consacrées au logement social neuf et à réhabiliter.

Bilan 2018 - LBU

2 - Bilan des CP en 2018

CP notifiés : 44,88 M€ - CP délégués : 30,69 M€ - Consommations : 30,63 M€

Répartition de la consommation CP de la LBU (M€)

Public neuf (LLS, LLTS)	Public réhabilités (SALLS)	Privé neuf (LES)	Privé réhabilité (AH)	FRAFU (VRD2)	OIN	RHI	Études	Total
22,87	2,81	0,08	0,52	2,64	0,1	1,55	0,06	30,6
74,67 %	9,17 %	0,26 %	1,70 %	8,62 %	0,33 %	5,06 %	0,20 %	100,00 %

La production de logements sociaux neufs par les trois bailleurs sociaux s'est réalisée principalement sur la CACL (86%), le solde (14 %) sur Saint-Laurent, commune de la CCOG.

A noter que 70 % de la production de logements neufs a été réalisée par la SIMKO

Programmation 2019

1 - Les besoins en Autorisation d'engagements (AE) : 50 000 €

1.1 – Logement locatif social neuf (LLS, LLTS) : environ 1 700 logements neufs nécessitant 31,5 M € de LBU

1.2 – Logement locatif social à réhabiliter (SALLS) : 2 programmes de l'ex SA HLM de Guyane repris par la SEMSAMAR (A POU NOU et Toussaint) pour environ 2,8 M € de LBU

1.3 Résorption de l'habitat insalubre (RHI) : 1 M €

1.4 Accession sociale (LES), Amélioration de l'habitat (AH), études et divers

- 1 200 000 € pour 60 dossiers AH
- 1 000 000 € pour 25 dossiers LES
- 150 000 € pour les travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre (LHI)
- 400 000 € d'études et manifestations (PILHI, PDALHPD, CLOM, études divers, etc.)

1.5 – FRAFU : 9,5 M €

2) Les besoins en Crédits de paiements (CP) : 49 460 086 €

L’usufruit locatif social

<u>Un démembrement temporaire de la propriété :</u>

- la nue propriété appartient à des investisseurs

- l’usufruit est acquis par un bailleur social

<u>Convention pour une durée minimale de 15 ans</u>

L’usufruit locatif social

Obligations vis-à-vis des locataires :

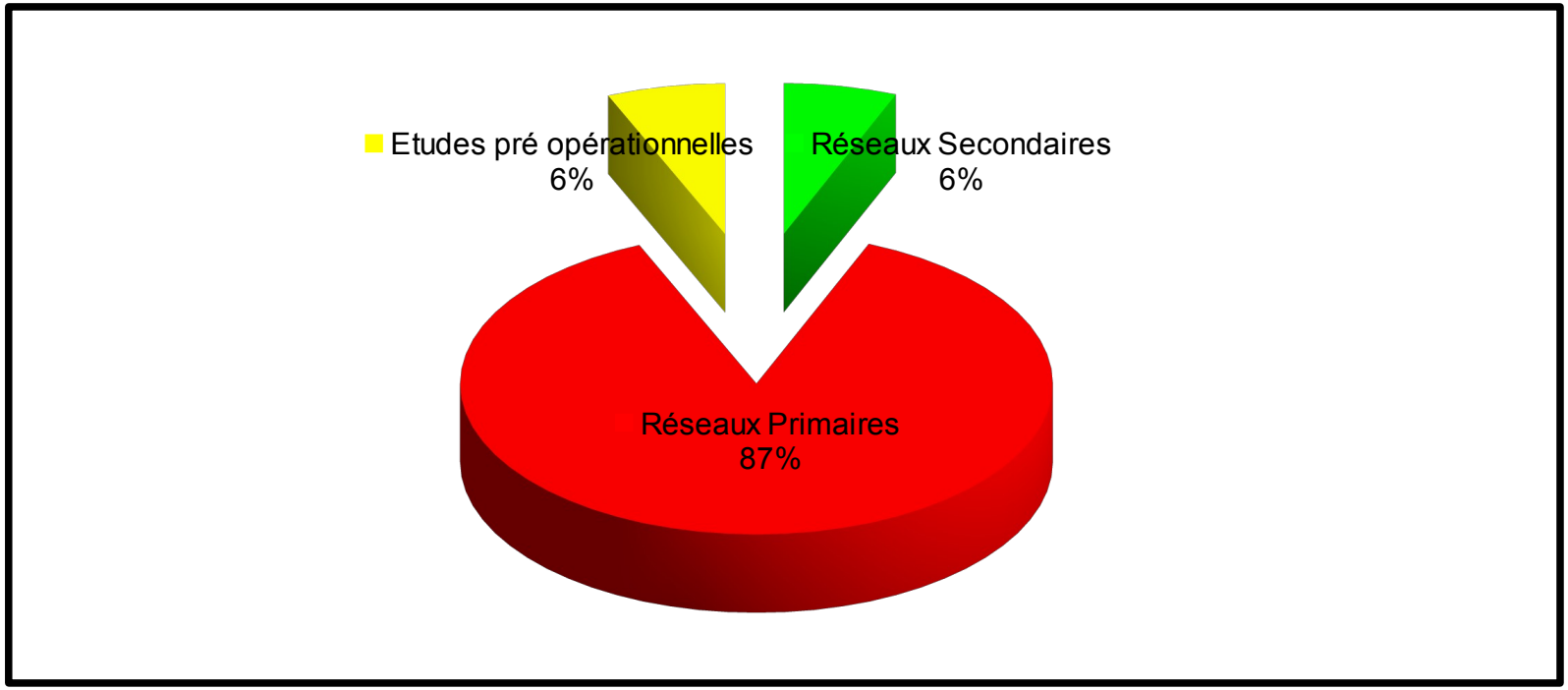
- à l’entrée dans les lieux : rédaction d’un bail stipulant la situation de démembrement

- six mois avant l’extinction de l’usufruit : proposition par le nu propriétaire d’un nouveau bail ou congé donné au locataire

Orientations sur la mise en œuvre du dispositif : vers des petites opérations de LLS (pas plus de 50 logements), afin de pouvoir assumer le relogement à l’issue de l’usufruit

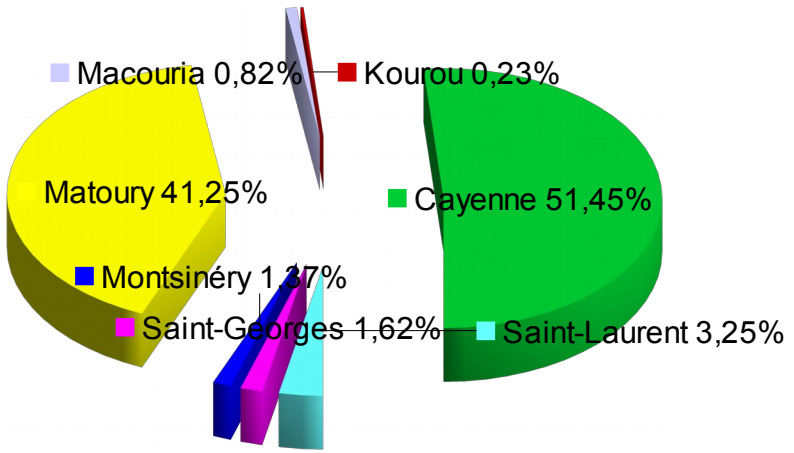
Fonds Régional D'Aménagement Foncier et Urbain de la Guyane (FRAFU)

Le FRAFU -répartition par type de subvention



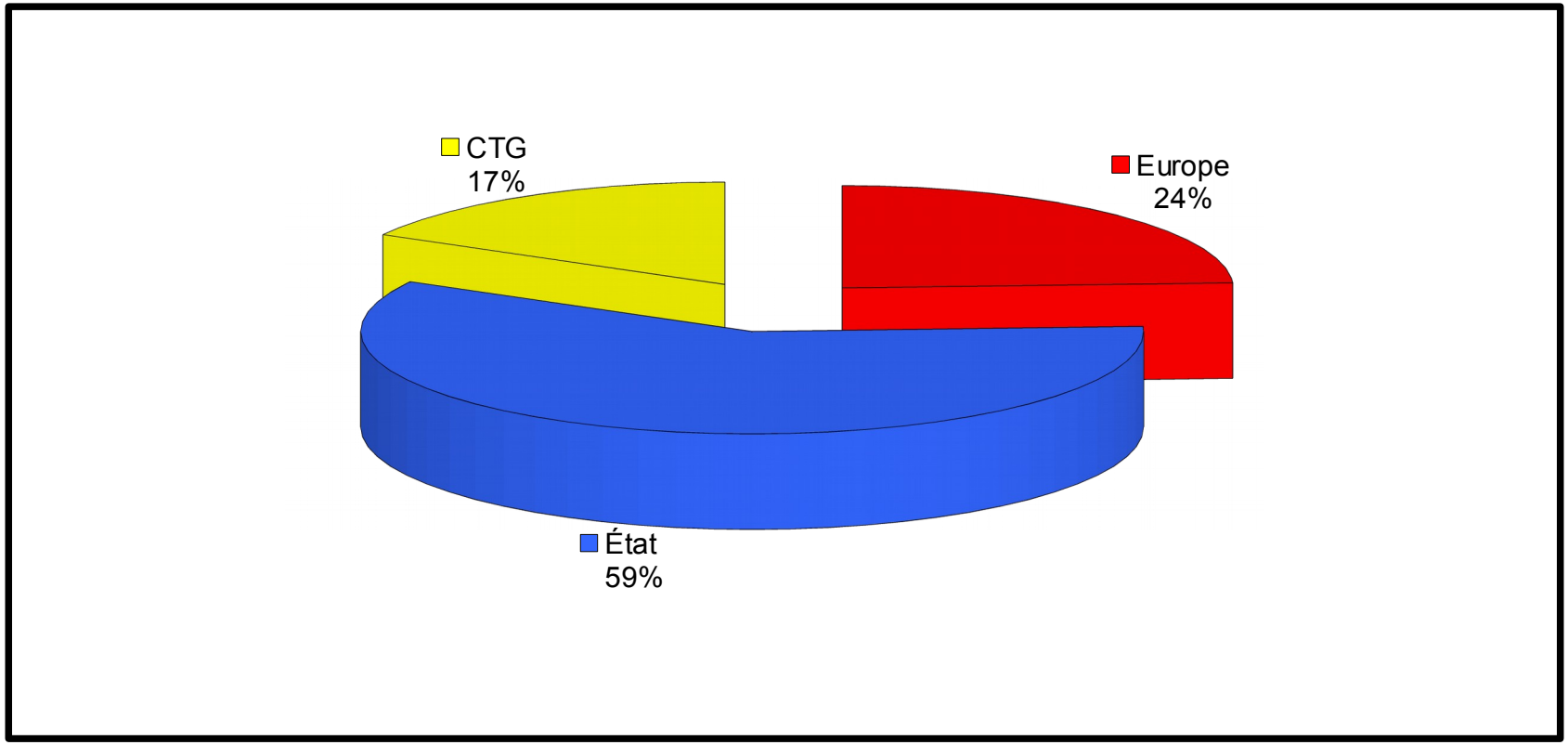
Le FRAFU finance essentiellement des VRD 1 dans les zones d'aménagement qui permettront la construction de logements sociaux

Le FRAFU – répartition par Communes



51,45 % des subventions concernent Cayenne pour la ZAC Hibiscus
41,25 % des subventions concernent Matoury pour la ZAC Concorde

Le FRAFU – parts des contributeurs



L'État est le principal contributeur du FRAFU, devant l'Union européenne et la Collectivité territoriale de Guyane

Opération d'Intérêt National (OIN)

Avancement – Le financement :

Au 12/11/19, l'État a engagé :

- 10,7 M€[1] spécifiquement sur le Centre Littoral dont 7,3 M€ pour les travaux

- 2,6 M€ sur l'Ouest guyanais dont 1,1 M€ pour les travaux

- 130 k€ sur la communauté de communes des Savanes

Et 5,2 M€ au titre de la mise en place de l'OIN en Guyane (études et reconnaissances générales).

[1] 4,3 M€ de FEDER ont été, en sus, engagés

Liberté • Égalité • Frater
RÉPUBLIQUE FRANÇA
DIRECTION
DE L'ENVIRONNEME
DE L'AMÉNAGEMEN
ET DU LOGEMENT
GUYANE

Avancement - le foncier (privé)

Globalement,

- 465 ha de foncier de propriété de l'EPFA de Guyane en périmètre OIN dont 30 ha acquis en 2019 au 30/09/19.

- 120 ha de foncier privé en cours de négociation (hors procédures de préemption, délaissement).

Avancement et perspectives
Le foncier (public)

Un principe d'un transfert des terrains État :

- au fur et mesure de la maturation des projets,
- selon le processus usuel (avis de la commune, passage en commission d'attribution foncière,…)

Des premiers transferts à hauteur de 98 hectares sur Saint-Laurent sur Maroni acceptés par la CAF du 25 septembre 2019.

Faits marquants de l'OIN en 2019 :

1° Sur l'Ouest Guyanais : signature du premier CIN le 22 février 2019, qui permet d'avancer sur les schémas directeurs d'aménagement par secteur.

2° signature du CIN du Centre Littoral le 2 juillet 2019.
Validation des objectifs de programmation urbaine sur deux secteurs de Cayenne.

3° Signature du CIN relatif au secteur OIN « Les roches gravées » de Kourou le 12 novembre 2019.

4° Début des premiers travaux de voiries et réseaux divers fin octobre sur une première tranche de 12 hectares sur le secteur de Palika, permettant d'envisager la livraison des premiers terrains constructibles en 2022.

5° Engagement des études pré-opérationnelles sur l'ensemble des secteurs OIN.

6° Engagement de huit nouveaux schémas directeurs de secteurs et de l'étude multi-sectorielle sur Matoury, Saint-Laurent et Mana en 2019 : ils devraient être validés en 2020.

7° Avis favorable de la commission d'attribution foncière aux premiers transferts gratuits des terrains de l'État à l'EPFA de Guyane au bénéfice de l'OIN sur Saint-Laurent-du-Maroni.

Bilan financier des opérations RHI 2018

Au 31 décembre 2018, 4 opérations étaient en cours : 4 sites étaient en cours de travaux et 1 opération était soldée

- **Matoury**
  - RHI Cogneau Lamirande arrivait à son terme.
    Phase 1,2 et 3 achevées. Phase 3 soldée en 2017
  - RHI Cotonnière : phase 1 et 2 terminées et soldées.
    Phase 3 rencontrait des difficultés liées aux problématiques de squat
    Phase 4 en cours de travaux.
    L'ensemble des travaux de phases 3 et 4 devrait être soldé au cours du premier trimestre 2020.

- **Remire-Montjoly :** RHI Arc-en-ciel : travaux achevés en 2018. Le solde interviendra dans le courant du premier trimestre 2020.

- **Cayenne :** RHI Baduel « site de relogement provisoire (Vendôme) » : travaux terminés. Opération sera soldée avant fin décembre 2019

- **Maripasoula :** OGRAL du site d'Itany initiée en 2018.
  - Phase 1 : étude pré-opérationnelle sous forme d'enquête sociale pour définir le profil et les besoins des familles concernées
  - Phase 2 : études opérationnelles pour la réhabilitation des 19 logements qui sont en cours de réalisation.

L'opération achevée et soldée est celle d'Apatou : RHI Bourg et Jamaïca

Programmation des nouvelles demandes d'engagement pour 2019

- Suite aux études de repérage d'indignité réalisées en 2016, sur le territoire de Maripasoula, la commune sollicite l'aide de l'État pour l'amélioration de l'habitat dégradé. Il s'agit de résorber la problématique de l'assainissement et d'assurer les conditions minimales d'habitabilité.

  Deux sites ont été retenus : Sud-Est de Sophie et village Machine.

  La phase pré-opérationnelle a été lancée en juillet 2019. Elle concerne 27 logements pour le site de Lamonaie au Sud-Est de Sophie et 20 logements pour le site de Village Machine.

- Financement LBU demandé pour les deux sites retenus

  Le CTD-RHI a émis un avis favorable aux deux demandes de subventions LBU :

  - d'un montant de 8 000,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'OGRAL du Village Machine

  - d'un montant de 7993,60 € pour la phase pré-opérationnelle de l'OGRAL de Lamonaie au Sud-Est de Sophie.

Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS)

Bilan 2018 - DJSCS

La DJSCS Guyane est en charge, seule ou en réseau, de plusieurs missions liées à la thématique logement :

- Elle pilote en amont du logement de droit commun, les actions de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion. (AHI) dédiée à la prise en charge des personnes sans-abris ou mal logées ainsi que le dispositif spécifique dédié à l'hébergement des demandeurs d'asile.
- Elle est en charge des fonctions de correspondant départemental de la demande unique de logement social(SNE).
- Elle assure l'instruction des recours et le secrétariat de la commission de médiation du droit au logement opposable (DALO).
- Elle assure le secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation, réactivée en janvier 2015.
- Elle est membre du CODERST « insalubrité » et participe à ce titre à la mise en œuvre des décisions relatives aux logements frappés d'insalubrité.
- Elle assure le secrétariat de la CCAPEX, réactivée en décembre 2015 et dont la mission est de coordonner l'ensemble des initiatives susceptibles de prévenir les expulsions ou d'en limiter les conséquences pour les ménages.
- Elle gère le contingent préfectoral affecté au logement des personnes défavorisées (ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, locataires de logements frappés d'insalubrité irrémédiable, personnes en foyer d'hébergement ou menacées d'expulsion, femmes victimes de violences…).
- Elle participe aux travaux d'élaboration du PDAHLPD prévu par la loi ALUR en remplacement des anciens PDALPD et PDAHI.

1) L'hébergement

Le dispositif d'hébergement de droit commun en Guyane, représentait au total au 31/12/2018, 152 places réparties comme suit :

- 81 places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).
- 71 Places en hébergement d'urgence ou en « nuitées hôtelières/équivalent place ».

Il convient d'y ajouter :

- 150 places pérennes sur un dispositif spécifique dédié aux demandeurs d'asile
- 52 équivalent/place en nuitées hôtelières

Ce dispositif est complété par le segment du logement adapté regroupant les pensions de familles (1maison-relais, 1 résidence accueil) pour 39 logements, la résidence sociale (FHEJOC) pour 55 logements et l'intermédiation locative pour 189 logements (dont 105 logement en location/sous-location et 84 sous mandat de gestion.

La totalité des places d'hébergement et la grande majorité des places en logement adapté sont attribuées sur la base des préconisations du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO)
Les publics pris en charges sont en majorité des femmes avec enfants souvent victimes de violences. Environ 2 demandes sur 3, évaluées comme recevables, n'aboutissent pas à une prise en charge effective faute de place disponible.

On constate le même décalage entre besoin et capacité de prise en charge s'agissant du public spécifique des demandeurs d'asile. Le recours aux nuitées d'hôtel est donc toujours nécessaire pour la mise à l'abri immédiate de situations sociales signalées.

2) Le droit opposable au logement

Commission de médiation 2018

Nombre de nouveaux recours reçus dans l'année	569
Nombre de dossier dont l'instruction est clôturée dans l'année	391
Nombre de dossier examinés en commission de médiation	255
Pour les dossiers passés en commission, nombre de rejet	139
Pour les dossiers passés en commission, nombre d'ajournement	32
Pour les dossiers passés en commission, nombre de reconnaissance	84

- Le nombre global de dossiers traités est relativement stable par rapport aux années précédentes mais on constate une très forte augmentation du nombre de nouveaux dossiers
- Le nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une reconnaissance du caractère prioritaire et urgent correspond à 32 % des situations examinées, ce qui traduit une baisse relativement significative à mettre en rapport avec le resserrement des critères d'appréciation utilisés par la commission et surtout par le nombre de recours déposés par le seul demandeur, essentiellement déclaratif.
- Les motifs restent les mêmes, stables avec une très grande majorité de « délais anormalement long » suivis de « sur occupation » et d'hébergement précaire par un tiers. A noter que l'indécence du logement est souvent également invoquée par les requérants.
- La répartition géographique des requérants est relativement stable et se partage entre le grand Cayenne et Saint-Laurent.

3) La gestion du contingent préfectoral

Rappel :

- Le préfet dispose d'un contingent représentant 25% du parc social aux fins de logement des personnes défavorisées.
- Il s'agit d'un pouvoir de proposition, les ménages désignés devant par ailleurs satisfaire aux critères d'éligibilité au logement social.
- Le nombre limité de logements et le taux de rotation relativement faible dans le parc social, entraîne de facto une possibilité réduite d'accès au logement social et entraîne une forte dépendance à la livraison des nouveaux programmes immobiliers.
- Les ménages défavorisés montrent une capacité réduite à la mobilité et sont très réticents à accepter des logements sur des zones qu'elles considèrent excentrées (Macouria, Mana).
- La typologie (taille et classification) des logements affectés au contingent préfectoral est pour une large part inadaptée aux besoins et capacités des familles prioritaires (trop petit, trop cher, trop loin).

L'année 2018 a permis de reloger 242 ménages, en légère baisse par rapport à l'année précédente du fait principalement des besoins urgents hors DALo.
Ce résultat reste toujours très insuffisant au regard des besoins enregistrés et plus encore des besoins évalués, notamment si on prend en compte les efforts accrus en matière de résorption des squats et des zones d'habitat illicite. Aucune condamnation ou liquidation d'astreinte n'a été enregistrée en 2018.
Il est à noter que le fonctionnement de la commission de médiation a été interrompu début 2018 en raison des délais liés au renouvellement de ses membres.

4) Expulsions locatives

Sur la période 2018, 2994 dossiers ont été signalés à la commission consultative de prévention des expulsions (CCAPEX), très majoritairement pour des raisons d'impayés.

On constate que la plupart (2022) ont été signalés au stade du commandement de payer ce qui est un progrès par rapport aux années précédentes et permet d'intervenir avant que les situations ne soient trop dégradées.

Par contre, l'année 2018 est restée une année quasi blanche s'agissant du fonctionnement des commissions techniques en raison des vacances de poste qui ont affectés cette mission. La situation a été rétablie début 2019 et devrait permettre la reprise d'une activité normale.

5) La demande de logement social

Le dispositif du numéro unique (ensemble des demandes de logement social) présente toujours de nombreuses imprécisions qui obligent à relativiser la fiabilité des données livrées. En effet, deux guichets pratiquent une saisine via leur logiciel interfacé avec le SNE, engendrant une perte d'informations et des difficultés liées à l'échange de données. Ce problème a été remonté à l'assistance nationale et est en attente de résolution.

Il est cependant à noter qu'une formation des différents utilisateurs a été organisée en fin d'année 2018, ce qui devrait conduire en 2019 à une fiabilisation accrue des données SNE.

Toutefois, tout comme l'an dernier, un certain nombre d'éléments quantitatifs peuvent être apportés afin de permettre une meilleure compréhension et connaissance de la demande de logement social en Guyane.

- Le serveur national comptabilisait au 31/12/2018 8 632 demandes actives contre 7 747 en 2017. Ce chiffre doit être considéré avec une grande précaution toutes les demandes n'étant pas intégrées au serveur national et du fait des radiations automatiques.

5) La demande de logement social

Ces demandes se répartissent en fonction des EPCI de la façon suivante

EPCI	Nombre de demandes actives	% par rapport à la demande globale
CACL	5 282	61,19 %
CC Est Guyanais	85	0,98 %
CCOG	1971	22,83 %
CC Savanes	1294	14,99 %
Total département	8632	100 %

La part des demandes émanant de ménages dans l'Ouest continue sa progression.

5) La demande de logement social

Au cours de 2018, SNE dénombre 1829 radiations pour attribution qui se décomposent comme suit :

EPCI	Attributions	%
CACL	1124	61,45 %
CC Est Guyanais	67	3,66 %
CCOG	404	22,09 %
CC Savanes	234	12,79 %
Total	1829	100 %

On constate une relative cohérence entre le poids respectif de chaque EPCI au niveau des démarches actives comparé à celui des attributions.

6) La résorption des quartiers d'habitat spontané

Cette activité est en forte progression sur les dernières années. La DJSCS y joue un rôle de coordination des différents acteurs concernés (CCAS, service social, OFII et opérateurs associatifs) CTG pour l'accompagnement social des ménages évacués et permettre autant que faire se peut leur accès à un logement décent. Elle mobilise à cet effet son parc d'hébergement, intervient par le biais de prise en charge hôtelière pour les situations les plus sensibles et les outils d'accès vers le logement (DALO, contingent préfectoral pour les personnes défavorisées).

Sur l'année 2018, 5 opérations d'une certaine ampleur ont été conduites, dont 2 à Saint-Laurent (Pépinière et route de Mana), 1 à Rémire-Montjoly (Arc en Ciel) et 2 à Cayenne (Rebard/AFPA et Eau-Lisette).

7) Perspectives 2019 - DJSCS

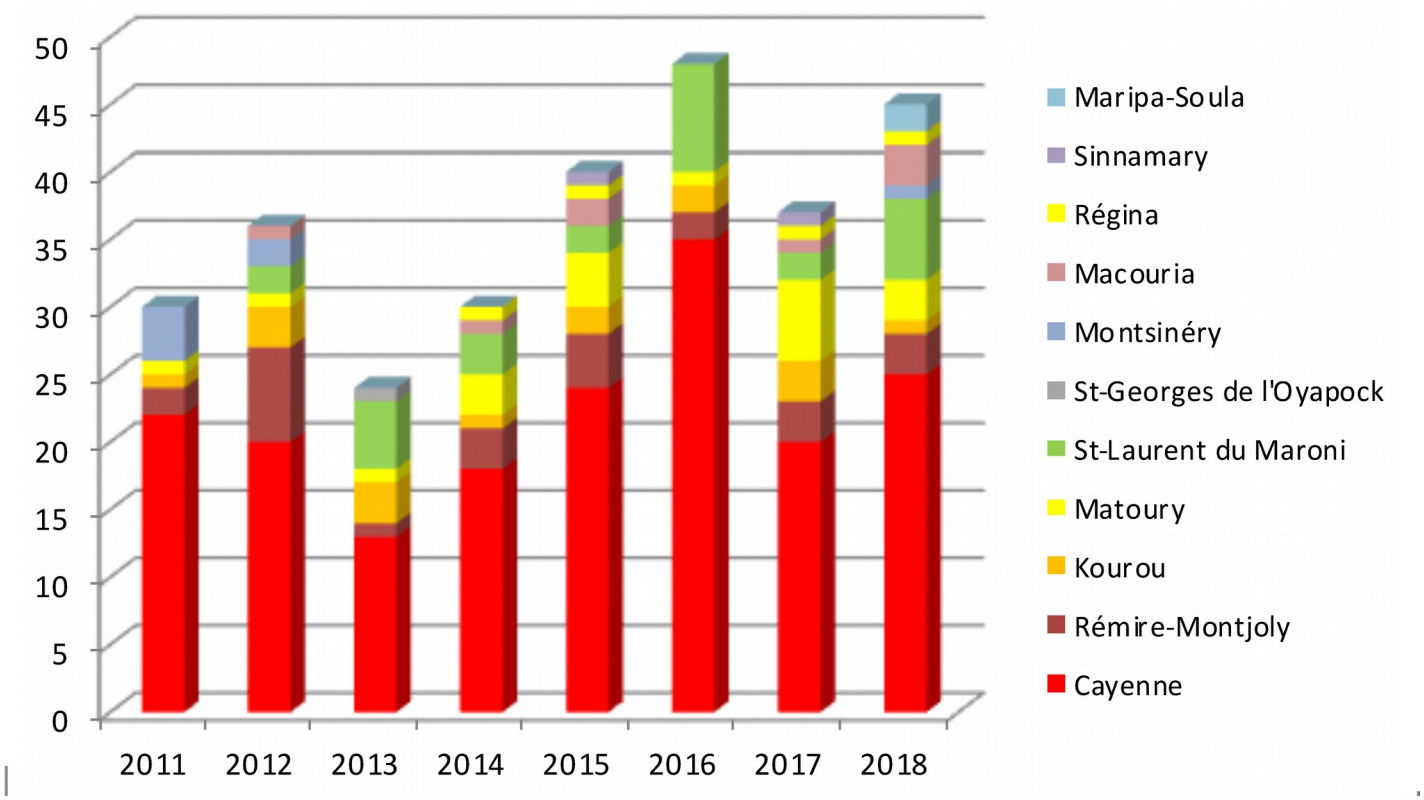
- Début 2019, par arrêté monsieur le préfet à autorisé la création d'un foyer de jeunes travailleurs de 240 places à Cayenne. La mise en fonction est prévue pour 2023.
- Depuis Janvier 2019, l'ADIL assure la mission de guichet enregistreur pour la demande.
  de logement social, ce qui devrait contribuer à l'homogénéisation des saisies sur SNE.
- Un protocole en est cours d'élaboration pour formaliser et optimiser les pratiques et procédures sur l'accompagnement social des personnes évacuées des quartiers d'habitat spontané.
- Par arrêté préfectoral, la nouvelle composition du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été fixée et cette commission devrait pouvoir reprendre ses travaux avant la fin du premier semestre.
- C'est également l'échéance retenue pour la finalisation du plan départemental d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L’AGENCE REGIONALE DE LA SANTE (ARS)

Bilan des procédures d’insalubrité en diffus de 2011 à 2018

XX/X
X/XX

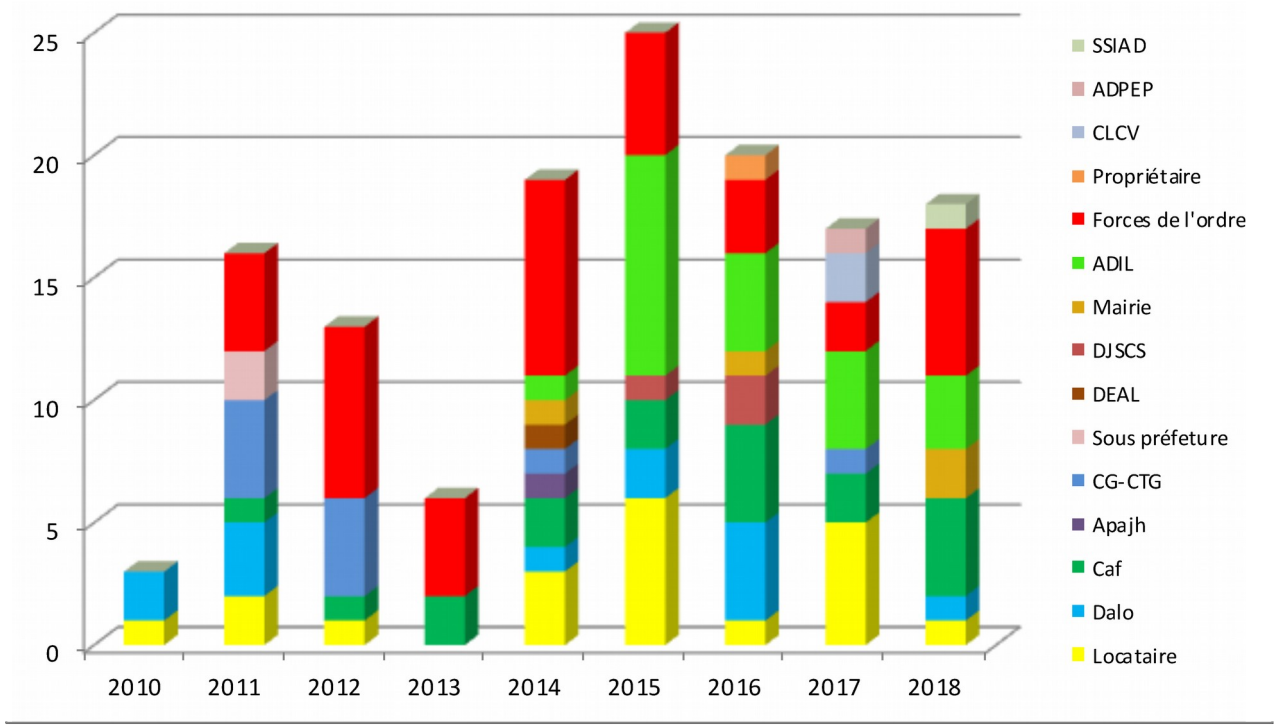
• Bilan des procédures Hi en diffus de 2011 à 2018



Nombre de signalements/plaintes reçus par communes (2011- 2018)

-> majorité des signalements sur la commune de Cayenne

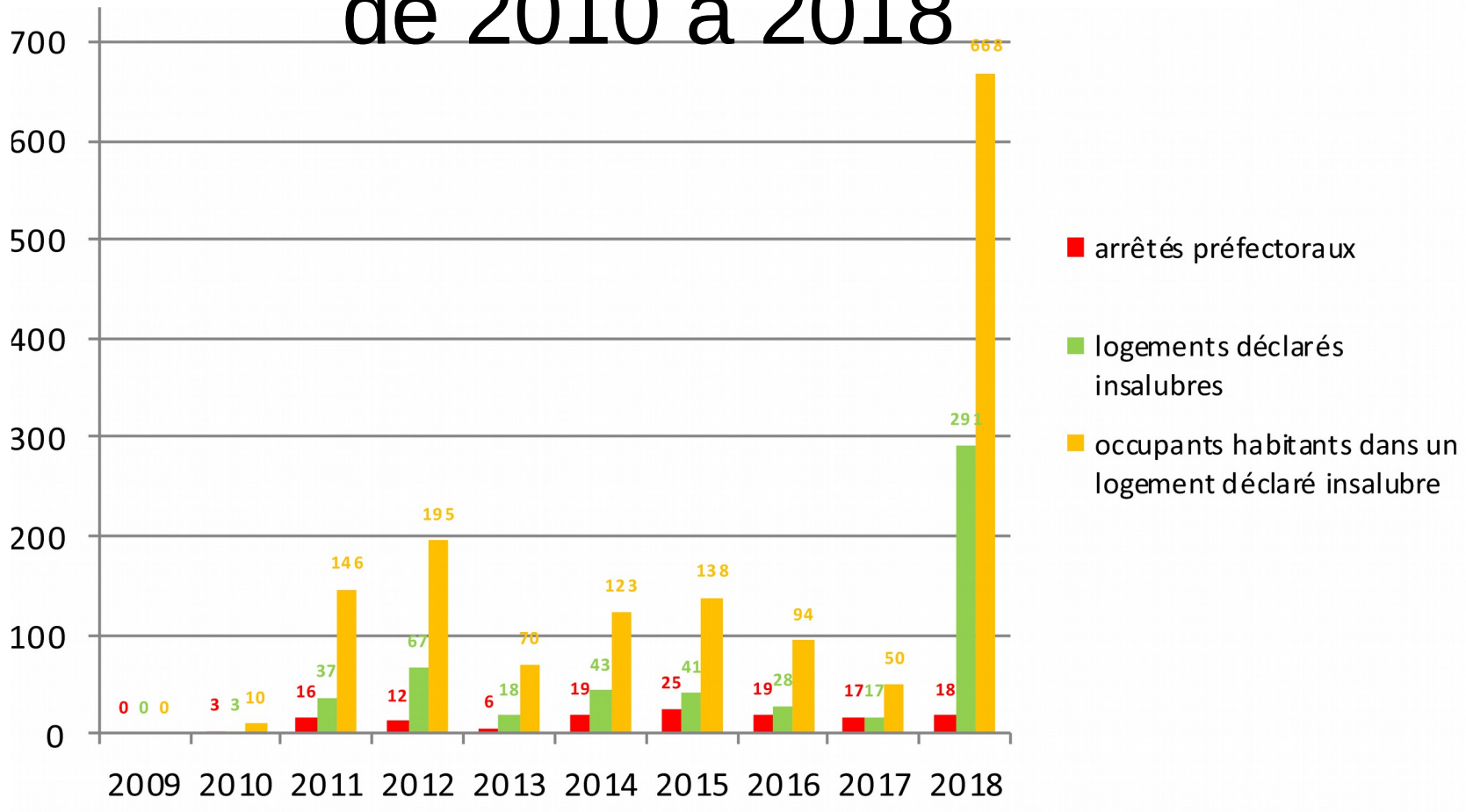
• Bilan des procédures Hi en diffus de 2010 à 2018



Origine des signalements ayant donné lieu à un AP (2010 - 2018)

-> 2018 : CAF, ADIL et Forces de l'ordre à l'origine de la majorité des signalements.

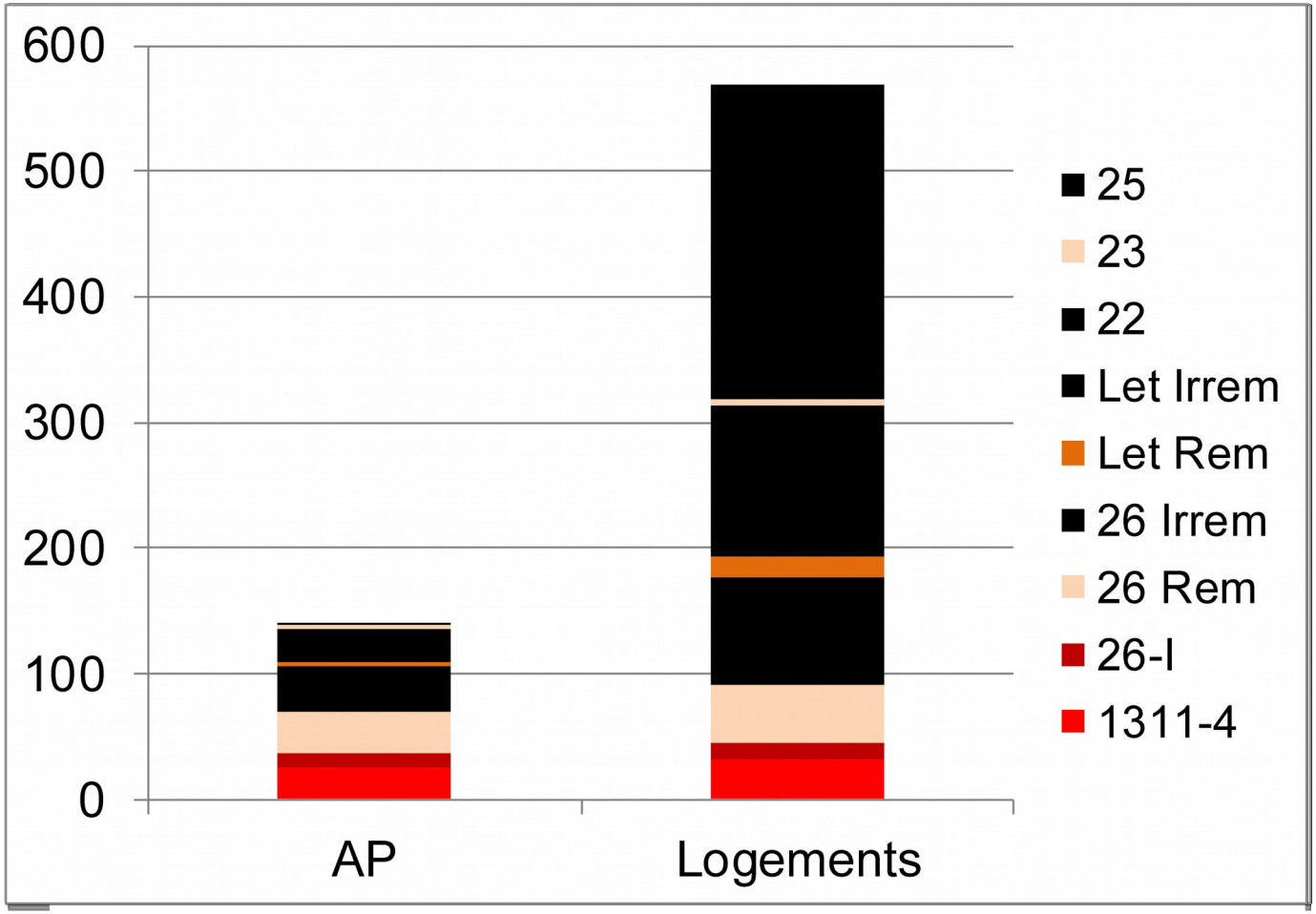
• Bilan des procédures Hi en diffus de 2010 à 2018



Evolution temporelle de 2009 à 2018 du nombre d'arrêtés préfectoraux, de logements déclarés insalubres et d'occupants habitants dans un logement déclaré insalubre

-> pas de corrélation entre le nombre d'AP et le nombre d'occupants

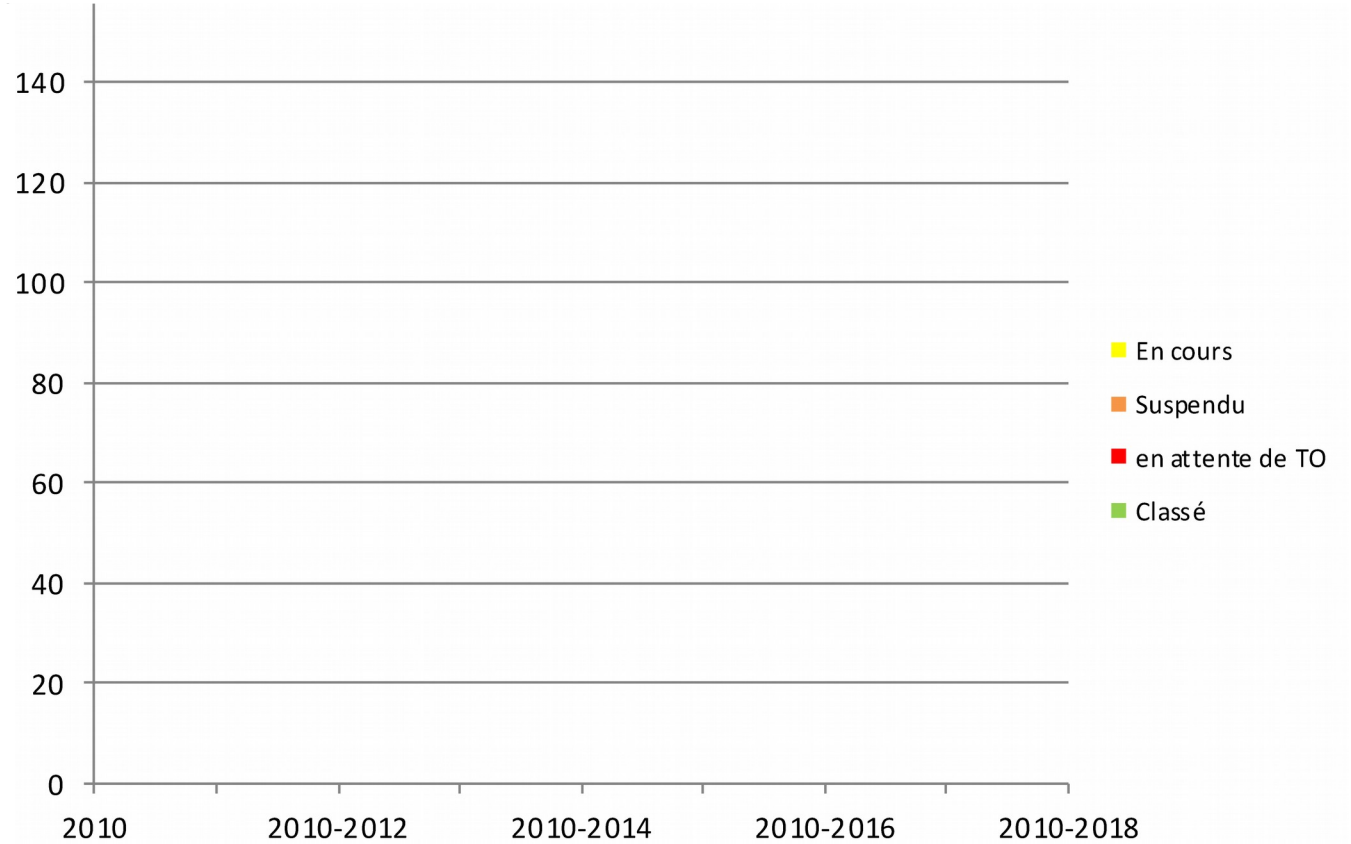
• Bilan des procédures Hi en diffus de 2010 à 2018



Répartition du # d'AP et de logements par type AP (en noir les irrémédiables)

-> forte proportion d'irrémédiable

• Bilan des procédures Hi en diffus de 2010 à 2018



Nombre cumulé d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité (2010 - 2018)

-> une forte proportion des arrêtés reste non suivie d'effets

+ ARS -> n’est plus en capacité de traiter tous les signalements

+ Courrier au PDLHI 05/10/2018 / demande de mise en place du guichet unique & organisation chaine de traitement, acté par PDLHI (CR réunion 30/02/2012)

XX/X
X/XX

FIN