

[Dossier de Presse] Lancement de la nouvelle campagne d'aides à l'habitat et au patrimoine bâti de la Collectivité Territoriale de Guyane et lancement de la plateforme en ligne

- Aide à l'amélioration de l'habitat
- Aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Aide à l'accession à la propriété
- Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti
- Aide à la construction de logements sociaux
- Aide à la qualité de la construction (certification de logements – CERQUAL)

Contact presse : Georgy Wilson 06 94 14 45 95 – georgy.wilson@ctguyane.fr / www.ctguyane.fr / Facebook@CTGuyane



CAMPAGNE DEMATERIALISEE
DES AIDES À L'HABITAT
DE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE GUYANE

Sommaire

1. Mot de Rodolphe Alexandre, président de la Collectivité Territoriale de Guyane
2. Contexte
3. Qu'est-ce que l'aide à l'habitat et au patrimoine bâti ?
4. Enjeux & objectifs
5. Partenaires
6. Critères d'éligibilité
7. **Nouveauté : ouverture d'une plateforme en ligne dès janvier 2021**
8. Les différentes aides proposées par la CTG
9. Aide à l'amélioration de l'habitat
10. Aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
11. Aide à l'accession à la propriété
12. Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti
13. Aide à la construction de logements sociaux
14. Aide à la qualité de la construction (certification de logements – CERQUAL)
15. Témoignage d'une personne ayant bénéficié de l'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti
16. Témoignage d'une personne ayant bénéficié de l'aide à l'amélioration de l'habitat
17. Témoignage d'un bailleur social
18. Chiffres clés
19. Contacts

1. Mot de Rodolphe Alexandre, président de la Collectivité Territoriale de Guyane

« Après plusieurs années d'applications des règlements, de nombreux points ont été identifiés pour améliorer l'habitat des Guyanaises et Guyanais :

- ***Tenir compte des particularités de la Guyane***
- ***Ouvrir l'accès** aux aides **à un plus grand nombre** de personnes en relevant le plafond des ressources*
- ***Territorialiser ces aides en favorisant le dépôt de demandes** en ligne, dans les antennes territoriales…*
- *Recentrer les aides au logement locatif social sur les aides au logement locatif très social*
- *Améliorer la qualité de la construction en aidant la certification des logements qui obtiennent la norme NF-Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale). Cette norme implique une meilleure qualité en termes d'aération, de confort, de maîtrise d'énergie, de recours aux matériaux locaux, de sécurité, etc.*



*Ainsi, la mise en place des aides à l'habitat traduit notre volonté de **soutenir et d'accompagner les personnes âgées, les bénéficiaires du RSA ou encore les personnes aux revenus les plus faibles** pour leur permettre **d'accéder à la propriété, d'améliorer leur habitat et ainsi lutter contre les habitats insalubres**.*

L'objectif est que les ménages modestes résidants dans les périmètres prioritaires définis puissent vivre dans de meilleures conditions.

De plus, en Guyane, de nombreuses personnes vivent en-dessous du seuil de pauvreté. De ce fait, il est de notre devoir de leur proposer des logements adaptés à leur situation. C'est pour cela que nous accompagnons également les bailleurs sociaux à travers une aide pour la construction de logements très sociaux et l'aide à la qualité de la construction dans le respect des exigences du référentiel NF-Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale) qui permet d'améliorer la qualité de la construction. »

Rodolphe Alexandre, président de la Collectivité Territoriale de Guyane

2. Contexte

En Guyane le logement apparaît après l'emploi, comme un enjeu capital de la lutte contre l'exclusion et les inégalités qui touchent une frange importante de la population du territoire.

La Collectivité Territoriale de Guyane intervient dans le domaine de l'habitat :

- par l'octroi de garantie financière à des opérateurs immobiliers sociaux,
- le financement du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU).

Par ailleurs, la CTG participe au Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D) – document de définition et d'harmonisation des initiatives pour le logement et l'hébergement des familles en situation précaire.

Ainsi, la CTG lance une nouvelle campagne d'aides à l'habitat et au patrimoine bâti afin de poursuivre les efforts entrepris pour l'ensemble de la population, et notamment à destination des populations à faibles ressources et des personnes âgées, qui rencontrent des difficultés à financer la réhabilitation et l'amélioration de leur logement ou leur projet d'accession à la propriété.

3. Qu'est-ce que l'aide à l'habitat et au patrimoine bâti ?

Ce sont des crédits pouvant être mobilisés dans le cadre de financement complémentaires pour les particuliers et bailleurs sociaux qui visent à :

- Améliorer un logement
- Réhabiliter un bâtiment ayant un intérêt architectural
- Construire ou acquérir un Logement Evolutif Social (LES)
- Acquérir son premier logement principal
- Construire un logement à caractère social
- Réhabiliter un patrimoine bâti

4. Enjeux & objectifs

- Tenir compte des particularités de la Guyane dans le domaine de l'habitat
- Ouvrir l'accès aux aides au plus grand nombre en relevant le plafond des ressources
- Territorialiser l'accès aux aides en favorisant le dépôt de demandes en ligne (via la création d'une nouvelle plateforme qui sera lancée en janvier 2021) ou directement en présentiel dans les antennes territoriales sur les différents bassins
- Informer sur le nouveau dispositif d'aides lié à l'habitat et au patrimoine bâti
- Accompagner les publics à faibles ressources et les personnes âgées qui rencontrent des difficultés :
  _ pour financer la réhabilitation ou l'amélioration de leur logement
  _ pour leur projet d'accession à la propriété
- Réduire les inégalités liées à l'accès à l'habitat en Guyane
- Accroitre le nombre de demandeurs

5. Partenaires

- État
- Bailleurs Sociaux
- ADIL Guyane
- Opérateurs agréés (SOLIHA, BATI-GUYANE, GUYANE REHABILITATION, ASSISTANCE TRAVAUX RENOV)

6. Critères d'éligibilité

Pour bénéficier des aides de la CTG, le demandeur devra respecter les critères suivants (ces critères varient en fonction de l'aide demandée) :

- **Être propriétaire occupant d'un logement de plus de 10 ans et être âgé d'au moins 60 ans ou allocataire du Revenu de Solidarité Active (R.S.A)** – Aide à l'amélioration de l'habitat (hors OPAH)
- **Être propriétaire occupant d'un bien situé dans le périmètre d'OPAH dont le revenu ne dépasse pas le barème fixé par la CTG** – Aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- **Accéder à la propriété pour la première fois en vue d'y établir sa résidence principale et dont le revenu ne dépasse pas le barème fixé par la CTG** – Aide à l'accession à la propriété
- **Être une personne physique ou une Société Civile Immobilières (SCI) propriétaires de constructions ayant un intérêt patrimonial et qui nécessite une remise en état** – Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti
- **Opérer une construction de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)** – Aide à la construction de logements sociaux
- **Opérer une construction de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et répondre aux exigences du référentiel NF HABITAT GUYANE** – Aide à la qualité de la construction

7. Nouveauté : ouverture d'une plateforme en ligne dès janvier 2021

Afin de faciliter le dépôt des demandes par les publics sur tout le territoire et afin de prendre en compte les précaution nécessaires dans le contexte sanitaire actuel, la campagne d'aides est dématérialisée en 2021.

Ainsi, une plateforme dédiée a été créée : les demandes d'aides se dérouleront en ligne à l'adresse suivante : www.ctguyane.fr/aides-habitat/

Les demandeurs pourront y accéder à compter du mois de janvier 2021 et y déposer leurs dossiers complets.

8. Les différentes aides proposées par la CTG

Votées en Assemblée Plénière le 22 septembre 2020, elles sont au nombre de six :

1. Aide à l'amélioration de l'habitat
2. Aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
3. Aide à l'accession à la propriété
4. Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti
5. Aide à la construction de logements sociaux
6. Aide à la qualité de la construction (certification de logements – CERQUAL)



9. Aide à l'amélioration de l'habitat hors Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires occupants :

- Âgé d'au moins 60 ans
- Allocataire du Revenu de Solidarité Active (RSA)
- Dont le logement est âgé de plus de 10 ans
- Dont le revenu imposable ne dépasse pas le montant équivalent au barème appliqué par la Collectivité Territoriale de Guyane

Quel est le montant ?

- Le montant de l'aide susceptible d'être accordé est fixé, à un montant qui ne peut excéder 40% du cout prévisionnel des travaux dans la limite du montant plafonné à **6 800,00 €**
- Pour les sites isolés (accessible uniquement par avion ou pirogue) le montant de l'aide susceptible d'être accordé est fixé, à un montant qui ne peut excéder 55% du cout prévisionnel des travaux dans la limite du montant plafonné à **8 500,00 €**
- Le reste à charge pour le demandeur doit être d'au moins 5% du cout prévisionnel des travaux. Ce reste à charge s'apprécie au vu de l'ensemble des aides dont bénéficie le demandeur (CTG, autre(s) collectivité(s), Etat, autre…)
- Dans l'hypothèse où le montant global des travaux serait supérieur ou égal à **10 000 €**, l'aide est subordonnée à l'intervention d'un **opérateur social agréé par l'Etat**, lequel percevra directement la subvention.

Pour quels travaux ?

- Branchements et raccordements du logement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Travaux de plomberie et d'équipement sanitaire
- Remise aux normes de l'installation électrique intérieure
- Travaux d'étanchéité
- Revêtement des sols et des murs
- Création d'ouverture complémentaire (ventilation naturelle) et isolation thermique
- Menuiseries extérieures
- Travaux conservatoires du gros œuvre
- Réfection de la charpente et de la couverture
- Faux plafond
- Traitement anti termites
- Travaux se rapportant à l'équipement lié à la sécurité
- Tous types de travaux favorisant l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

10. Aide à l'amélioration de l'habitat dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Qui peut en bénéficier ?

Les propriétaires occupants :

- Dont le bien se situe au sein d'un périmètre d'OPAH
- Dont le revenu imposable ne dépasse pas le montant équivalent au barème appliqué par la Collectivité Territoriale de Guyane

Quel est le montant ?

- Le montant de l'aide susceptible d'être accordé est fixé par la convention. Il ne peut excéder 40% du cout prévisionnel des travaux dans la limite du montant plafonné à **6 800 €**
- Pour les sites isolés (accessibles uniquement par avion ou pirogue), le montant de l'aide susceptible d'être accordée est fixé, à un montant qui ne peut excéder 55% du cout prévisionnel des travaux dans la limite du montant plafonné à **8 500 €**
- Chaque bénéficiaire individuel ne peut bénéficier que d'une aide qui peut toutefois être délivrée en deux phases, à savoir :
  - **Phase OGRAL (l'urgence)**
  - **Phase amélioration de l'habitat**

Pour quels travaux ?

- Des Opérations d'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (A.H.Pf.O) ;
- Des Opérations GRoupées d'Amélioration Légère de l'habitat (OGRAL) destinée aux ménages sans titre foncier qui souhaitent améliorer leur logement. Ces opérations visent à traiter des situations d'urgence en agissant en priorité sur des travaux de mise hors d'eau, d'installation d'équipement de base et des petits travaux de revêtement des sols et des murs. Une partie des travaux sont réalisés par les ménages accompagnés d'encadrant techniques.
- Programme d'investissement d'avenir

11. Aide à l'accession à la propriété

Qui peut en bénéficier ?

- Toutes personnes qui accèdent à la propriété (dans le neuf ou l'ancien), pour la première fois, en vue d'y établir sa résidence principale dont les ressources n'excèdent pas le barème appliqué par la Collectivité Territoriale de Guyane
- Sont exclus de ce dispositif l'acquisition/construction de plusieurs logements par le demandeur.

Quel est le montant ?

- Le montant de l'aide susceptible d'être accordé est fixé à **5 000 €**
- Pour les allocataires du RSA le montant de l'aide est majoré de **3 000 €**
- **Ces aides ne peuvent être cumulées avec d'autres subventions de la Collectivité Territoriale de Guyane.**

Quelles sont les conditions d'attribution ?

- Les personnes respectant les conditions d'éligibilité mentionnées ci-dessus peuvent solliciter l'aide à l'accession à la propriété. Le dépôt du dossier doit intervenir :
- Dans le cas des constructions neuves : avant le début des travaux (déclaration d'ouverture de chantier)
- Dans le cas des acquisitions de logements neufs : dans les trois mois qui suivent la signature du contrat de réservation
- Dans le cas des acquisitions dans l'ancien : dans les 3 mois qui suivent la signature du compromis de vente



12. Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti

Qui peut en bénéficier ?

- Les personnes physiques ou les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) propriétaires de constructions ayant un intérêt patrimonial peuvent solliciter une aide de la CTG, lorsque celles-ci nécessitent une remise en état.
- La CTG se réserve le droit de demander l'avis de la Direction des Affaires Culturelles (DAC) pour conforter l'intérêt architectural du bien.

Quel est le montant ?

- Le montant de l'aide susceptible d'être accordé est fixé, en fonction du plan de financement de l'opération, à un montant qui ne peut excéder 50% du cout prévisionnel des travaux éligibles dans la limite du montant plafonné à **15 000 €.**
- L'apport personnel devra être au minimum de 20% du montant des travaux.

Ces aides ne peuvent être cumulées avec d'autres subventions de la CTG. Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsque le projet a des retombées économiques et est éligible à la subvention octroyées par la Collectivité dans le cadre de l'appui aux entreprises.

Pour quels travaux ?

- Branchements et raccordements du logement aux réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement
- Travaux de plomberie et d'équipement sanitaire
- Remise aux normes de l'installation électrique intérieure
- Travaux d'étanchéité (notamment toiture et façade)
- Revêtement des sols et des murs (carrelage, peinture etc.…)
- Création d'ouverture complémentaire (ventilation naturelle) et isolation thermique
- Menuiseries extérieures (portes et fenêtres)
- Travaux conservatoires du gros œuvre
- Réfection de la charpente et de la couverture
- Faux plafond
- Travaux se rapportant à l'équipement lié à la sécurité (grille de protection, volet roulant etc…)
- Tous types de travaux favorisant l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

13. Aide à la construction de logements sociaux

Pour quelles opérations ?

- Sont éligibles les opérations de construction de Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS). (Art. R372-1 du Code de la Construction et de l'habitation - CCH).
- Une priorisation des dossiers sera faite par la CTG en fonction des secteurs dont les besoins ont été recensés.

Quel est le montant ?

- Le montant de l'aide est plafonné à **5 000 €** par logement. Elle peut varier en fonction des caractéristiques techniques et financières de l'opération.



14. Aide à la qualité de la construction (certification de logements – CERQUAL)

Pour quelles opérations ?

- Sont éligibles les opérations de construction de Logements Locatifs sociaux (LL S), Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) et Prêts Locatifs très Sociaux (PLS) respectant les exigences du référentiel NF HABITAT GUYANE.

Quel est le montant ?

- Le montant de l'aide est plafonné à :
- **3 000 €** par logement dans le cadre d'une certification NF HABITAT HQE
- **600 €** dans le cadre d'une certification NF HABITAT



15. Témoignage d'une personne ayant bénéficié de l'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti

« En 2017, je me suis lancée dans le pari fou de réhabiliter la maison que m'a léguée mon père située en plein cœur de Cayenne. Ce bien avait une forte valeur sentimentale pour moi et cela me tenait à cœur de lui redonner vie.

Après quelques mois, l'enthousiasme du début a laissé place à une certaine désillusion. Je me suis rendue compte qu'il y avait tant à faire et que certains organismes ne viennent pas suffisamment en aide aux néophytes, cela donne lieu, par exemple, à des arnaques sur un marché juteux. Fatiguée par l'effort accompli, et parce que j'avais beaucoup de mal à trouver, une amie m'a alors conseillé de solliciter l'aide à la Collectivité Territoriale de Guyane.

Je l'ai fait sans grande conviction et j'ai été surprise lorsque l'on m'a présenté l'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti et annoncé que l'on m'octroyait une subvention de 15 000€. Cela m'a redonné l'envie de poursuivre la rénovation de cette maison traditionnelle.

J'insiste souvent sur le fait qu'il n'y a que la CTG qui m'a aidée. Je vois qu'il y a une telle politique pour ne pas laisser ces maisons patrimoniales à l'abandon, cependant, très peu soutiennent les propriétaires pour l'entretien et/ou la réhabilitation. »

Claudette Michaux



16. Témoignage d'une personne ayant bénéficié de l'aide à l'amélioration de l'habitat

« C'est par le bouche à oreille que nous avons découvert les aides à l'habitat mises en place par la CTG.

A cette période, nous avions le projet de procéder à des travaux, notamment de toiture dans notre logement qui date de 1999. Le montant de ces travaux étaient assez élevés, compte tenu de notre situation en tant que retraités.

Nous nous sommes donc renseignés auprès des services de la Collectivité puis nous avons déposé un dossier car nous respections tous les critères d'éligibilité pour prétendre à l'aide à l'amélioration de l'habitat.

Nous étions heureux de percevoir cette aide de 3 900€ qui nous a permis d'acheter une partie des matériaux nécessaires à la réalisation des travaux. »

Roland Mancé, habitant de Kourou



17. Témoignage d'un bailleur social

« L'aide en faveur des bailleurs sociaux de la Collectivité Territoriale de Guyane intervient sur deux axes :

- *La CTG garantit les emprunts auprès des acteurs financiers*
- *La CTG est que co-financeur via les fonds européens.*

La CTG finance en partie la construction de logements locatifs dits très sociaux par le biais de la mise en place de l'aide à la construction de logements sociaux et de l'aide à la qualité de la construction (certification de logement – CERQUAL)/ NF HABITAT HQE).

Nous lançons d'ailleurs un nouveau programme comprenant la construction d'une cinquantaine de logement très sociaux à Saint-Laurent du Maroni pour lesquels nous avons sollicité l'aide de la CTG. Sans cette aide, nous ne pourrions pas proposer ce type de logements car les opérations comme celles-ci sont coûteuses. »

Patrick Weirback, Directeur de la Semsamar

18. Chiffres clés

ANNEE 2019					
	Amélioration	Accession	Réhabilitation du patrimoine bâti	Consruction de logement social	**TOTAL**
Nombre de logements	40	103	1	165	**309**
Subvention allouée	224 685	515 000	12 319	169 662	**921 666**
TOTAL GENERAL - DOSSIERS -	**171**	**427**	**10**	**386**	**994**
TOTAL GENERAL - SUBVENTIONS -	**964 135 €**	**2 138 000 €**	**140 319 €**	**549 662 €**	**3 792 116 €**

19. Contacts CTG

- **Pôle Aménagement**

Mr Labarthe - Directeur Général Adjoint Pôle Aménagement, Transports, Dévelopement Durable des Territoires – 05 94 27 12 36 – laurent.labarthe@ctguyane.fr

Mme Lise Gambet - Directrice de l'Aménagement – 05 94 29 56 51 – lise.gambet@ctguyane.fr

- **Communication Presse**

Mme Georgy Wilson - Chargée de Communication – 06 94 14 45 95 – georgy.wilson@ctguyane.fr