

# COMPTES RENDUS DE LA DELEGATION SENATORIALE AUX OUTRE-MER

---

jeudi 6 mai 2021

- Présidence de Mme Annick Petrus, vice-présidente -

## Étude sur le logement dans les outre-mer - Table ronde sur la situation du logement en Guyane

**Mme Annick Petrus, présidente.** - La présente table ronde est organisée dans le cadre de l'étude que mène la délégation sénatoriale aux outre-mer sur la situation du logement dans les outre-mer. Les rapporteurs en sont Victorin Lurel, Micheline Jacques et Guillaume Gontard.

Le président Stéphane Artano m'a priée de bien vouloir l'excuser auprès de vous, car il est actuellement à Saint-Pierre-et-Miquelon, mais il participe bien sûr à nos travaux grâce à la visioconférence.

Après avoir entendu les principaux acteurs du logement sur le plan national, notre délégation a abordé la dernière série de ses auditions avec des tables rondes géographiques pour appréhender les réalités très diverses des territoires ultramarins.

Après Mayotte, la Polynésie française, La Réunion, Saint-Pierre-et-Miquelon, la Guadeloupe et La Martinique, nous sommes donc cet après-midi en visioconférence avec la Guyane.

Nous vous remercions très vivement d'avoir répondu à notre invitation et de nous permettre de mieux saisir les enjeux et les problématiques qui sont les vôtres. Il y a déjà eu beaucoup de travaux sur le logement en général en France, mais notre délégation souhaite comprendre précisément ce qui ne marche pas et recueillir vos suggestions pour obtenir de réels progrès.

Sur la base de la trame indicative qui vous a été adressée, nous allons, au cours de cette réunion, procéder en deux temps, si vous en êtes d'accord.

Dans une première partie, Mme Sophie Charles, maire de Saint-Laurent-du-Maroni et présidente de la communauté de communes de l'Ouest guyanais, que nous saluons, prendra d'abord la parole, puis ce sera le tour de MM. Pierre Papadopoulos, directeur général adjoint, et Serge Manguer, chef du service logement, de la direction générale des territoires et de la mer de Guyane, et, enfin, de M. Denis Girou, directeur général de l'Établissement public foncier et d'aménagement de la Guyane.

Les rapporteurs pourront interroger ces premiers intervenants s'ils souhaitent des clarifications.

Dans une seconde partie interviendront ensuite Mme Juliette Guirado, directrice de l'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane, accompagnée de M. Samy Chevalier, chargé de mission Habitat, M. Jean-Jacques Stauch, directeur général de la Société immobilière de la Guyane (SIGUY) et de la Société immobilière de Kourou (SIMKO), et M. Olivier Mantez, directeur de Nofrayane et président de la cellule économique régionale de construction de Guyane.

Les rapporteurs puis nos autres collègues pourront les interroger à leur tour.

Pour le bon déroulement de nos travaux, je demande à chacun de respecter strictement son temps de parole, de bien vouloir garder sa vidéo allumée, car cette séance fait l'objet d'une captation vidéo pour être retransmise en direct sur le site du Sénat et consultable en vidéo à la demande, et de bien vouloir s'inscrire sur le fil de discussion pour les demandes de prises de parole en visioconférence.

**Mme Sophie Charles, maire de Saint-Laurent-du-Maroni et présidente de la communauté de communes de l'Ouest guyanais.** - Je vous remercie de m'avoir invitée à cette table ronde sur le logement en Guyane. Vous savez que la commune de Saint-Laurent-du-Maroni est l'une des communes les plus impactées

par les problématiques de logement en Guyane. Chez nous, le besoin de logement est davantage un besoin de ville, et il s'exprime de manière très dynamique. C'est une des composantes du système urbain, qui est en croissance exponentielle aujourd'hui. En même temps, il est en déliquescence, parce que 60 % du logement sur notre territoire est en situation informelle. L'approche du point de vue du logement social et du locatif social est donc assez réductrice.

Nous connaissons aujourd'hui un déficit d'environ 4 000 logements, pour une ville, officiellement, de 45 000 habitants, en réalité plus proche de 70 000 habitants, compte tenu de la forte immigration irrégulière qui nous touche. Pourtant, nous avons toutes les peines du monde à construire 1 000 logements par an.

Cette situation est vraiment très compliquée. L'offre de logements que nous avons sur le territoire présente quatre défauts principaux.

Premièrement, l'offre est quantitativement insuffisante, et elle est trop peu diversifiée. Nous n'avons pas assez de logements intermédiaires et ils ne sont pas forcément adaptés à la structure familiale guyanaise. Nous avons besoin de plus de T6 ou de T7.

Deuxièmement, nous sommes souvent sur des logiques d'opérations isolées, et pas sur des logiques de quartiers, avec des équipements structurants type écoles, équipements sportifs. C'est un vrai souci.

Troisièmement, on ignore trop les modes de vie locaux. Il faut savoir que nous avons un très fort taux de chômage, au-delà de 40 %. Les gens restent donc beaucoup dans leurs quartiers, qui ne sont pas adaptés en matière d'équipements collectifs et qui ne sont pas pensés pour une telle présence.

Quatrièmement, nous n'arrivons pas à lutter contre l'habitat spontané, qui représente 60 % de l'habitat et à expérimenter de nouveaux modèles d'habitat. Faites passer un drone et vous vous rendrez compte de cette réalité. Lorsqu'il y a des zones libres où nous pourrions envisager des projets de construction, ils sont vite occupés par de l'habitat spontané.

À mon sens, le fait d'envisager la construction de locatif social sous un angle purement quantitatif nous entraînera vers les mêmes dysfonctionnements urbains que ceux qu'a connus l'Hexagone dans les années 60-70. Nous devons essayer de combiner tous les outils d'urbanisme que la loi met à notre disposition (le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), le plan Action cœur de ville pour faire du renouvellement urbain tout en évitant la tentation des grands ensembles sociaux, qui seraient préjudiciables à la ville elle-même.

Je pense que l'on pourrait proposer, pour mieux travailler, une territorialisation dans l'animation du comité de pilotage. Il faut aussi une collaboration réactive. En effet, les choses vont beaucoup trop lentement pour tous nos partenaires, que ce soit sur les cessions foncières, les attributions de crédits, l'alimentation électrique, l'eau, l'assainissement. Cela donne une impression d'inertie difficile à accepter par nos concitoyens.

Mon objectif est la production de ville pour répondre à la forte demande de logements, tout en maîtrisant la stratégie globale, de manière à ce qu'elle soit la plus harmonieuse possible et que l'on ait une ville équatoriale durable. Comprenez-moi bien, ce que nous avons ici ne peut pas être une duplication de ce qui se fait dans l'Hexagone. Je ne veux pas de bâtiments de 10 étages, alors que nous sommes habitués à vivre en extérieur et que la hauteur maximum ne devrait pas dépasser deux étages. Il nous faut de surcroît des aménagements spécifiques pour tenir compte des contraintes météorologiques, de la ventilation, de l'exposition au soleil. Bref, il faut que l'on essaie de construire la ville de demain la plus vivable possible.

**M. Pierre Papadopoulos, directeur général adjoint de la direction générale des territoires et de la mer (DGTM) de Guyane.** - Merci de votre invitation. Je précise que je suis accompagné de M. Hubert Gillet, chef de l'unité logement au sein de notre direction.

Je vous prie par avance de bien vouloir m'excuser si un certain nombre de mes propos rejoignent ceux de Mme la maire, ce qui est somme toute plutôt rassurant, car cela montre que nous partageons beaucoup de vues sur le sujet.

Je vais commencer par le logement social. Depuis l'étude de 2017 sur les besoins en logement social, de l'eau a coulé sous les ponts. Tout va très vite en Guyane et nous devons la mettre à jour en 2021.

À l'époque, les besoins de logements en Guyane étaient estimés à 5 000 logements par an, dont 3 400 logements sociaux. Or on n'en produit que la moitié, puisque nous sommes passés de 500 logements

sociaux en 2013 à 1 600 aujourd'hui. On accueille aujourd'hui un quatrième opérateur, voire même un cinquième avec Cap Accession, qui nous laisse entrevoir de belles perspectives sur l'accession sociale.

C'est vrai qu'en métropole on perçoit beaucoup la question du logement à travers le logement social. En Guyane, comme l'a dit Mme la maire, la problématique est plus large. Nous devons notamment travailler sur l'amélioration de l'habitat dans des proportions beaucoup plus importantes qu'en métropole. Le fait que les propriétaires modestes puissent accéder à de nouveaux dispositifs est à cet égard une bonne chose.

Il y a également un problème aigu de vacance, avec 6 000 logements concernés. La ville de Cayenne, notamment, y travaille de manière efficace.

Je le répète, le logement social n'est pas le seul sujet en Guyane, la réhabilitation est également importante.

Nous manquons cruellement de ressources en ingénierie, à Saint-Laurent-du-Maroni comme à Cayenne. C'est très compliqué de constituer des équipes stables et opérationnelles pour travailler sur nos projets, de faire venir des cadres, et ce n'est pas seulement un problème financier. Mais nous entrevoyons des solutions avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'État et les collectivités territoriales, pour embaucher des équipes de techniciens solides et stables.

Le logement en Guyane, sans doute plus qu'en métropole, c'est toute une chaîne d'acteurs étroitement liés les uns aux autres. Cela va du relogement des squatteurs au logement social, en passant par la rénovation ou l'adaptation. Il y a un travail de coordination très fine à réaliser.

Je m'adresse maintenant aux élus de Guyane. Il est temps d'utiliser la gouvernance proposée par le Plan logement outre-mer (PLOM) pour prendre à bras-le-corps les problèmes évoqués par Mme la maire. Je fonde de grands espoirs sur cet outil pour la politique du logement en Guyane. Les collectivités doivent s'emparer de ce levier sans tout attendre de l'État. Il nous faut également mettre les entreprises du BTP dans la boucle de la réflexion pour que la coordination s'améliore encore. Enfin, il y a une réflexion importante à mener sur le bois, tant pour le relogement provisoire que pour l'hébergement.

**M. Denis Girou, directeur général de l'Établissement public foncier et d'aménagement (EPFA) de la Guyane.** - L'enjeu principal auquel nous faisons face en Guyane est la dynamique démographique : la population double tous les vingt ans. On est passé de moins de 100 000 habitants en 1990 à près de 300 000 aujourd'hui. En valeur absolue ce n'est pas énorme, mais le système administratif ne parvient pas à gérer ce rythme d'augmentation extrêmement rapide.

Il convient de parler d'aménagement global du territoire plutôt que de logement uniquement. Le rythme auquel cet aménagement doit se faire dépasse les compétences ordinaires des pouvoirs publics. Les questions de financement global, en valeur absolue, ne sont pas si prégnantes : jamais un projet n'a été bloqué pour des raisons financières. La question est plutôt celle-ci : comment changer de braquet pour accélérer ?

L'instrument retenu depuis 2012 a été la mise en oeuvre d'une opération d'intérêt national (OIN) de construction d'une ville nouvelle d'environ 80 000 habitants. À l'issue des travaux préparatoires, on a conclu qu'il faudrait plutôt construire l'équivalent d'une telle ville nouvelle, soit à peu près 21 000 logements, dans un chapelet de 24 zones sur le littoral guyanais. Outre les logements, cela implique un rattrapage d'infrastructure considérable en matière d'équipements de base : écoles, collèges, routes, centres culturels et sportifs. Ce rattrapage doit être quantitatif, mais aussi qualitatif. On conçoit aujourd'hui des quartiers d'une qualité bien supérieure aux standards antérieurs : tous les aménagements prévus dans le cadre de l'OIN doivent obtenir le label ÉcoQuartier. Ces exigences de qualité visent à offrir aux habitants un cadre de vie agréable et une qualité de vie améliorée. Progresser à la fois quantitativement et qualitativement n'est pas évident.

L'OIN mise en place en 2017 a reçu des moyens très importants qui ont permis de préparer un réel changement de braquet. Cette année, les dotations reçues, d'environ 7 millions d'euros, ont permis de préparer de nouveaux quartiers sur presque toutes les communes concernées par l'opération. On pourra créer cinq zones d'aménagement concerté (ZAC) cette année et trois autres l'année prochaine. Par rapport au rythme habituel en Guyane d'une ZAC tous les trois ans, c'est énorme !

La qualité des projets représente donc un réel facteur de progrès, mais si l'on travaille mieux, on ne travaille pas plus vite qu'auparavant. Il s'agit en partie d'un problème de gouvernance : celle de l'OIN s'ajoute au processus décisionnel existant ; on pourrait sans doute alléger les procédures pour accélérer les prises de décisions,

Un autre facteur de réussite de l'OIN réside dans l'achat de foncier privé, ainsi que dans le transfert par l'État de foncier lui appartenant, à hauteur d'un tiers de la surface totale de l'opération. Le défi qui nous attend en 2021 et 2022 va être de pouvoir démarrer simultanément les opérations prévues.

Un autre enjeu qui demeure concerne particulièrement les parlementaires : il s'agit de pouvoir, dans une perspective de plus long terme, adapter certaines règles à la situation spécifique de la Guyane, mais aussi de Mayotte. Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a remis un rapport sur ce sujet, qui a trouvé son prolongement dans des propositions faites par le sénateur de la Guyane Georges Patient. Ce facteur de progrès n'aurait certes pas un effet immédiat, mais il peut faire gagner un ou deux ans à une opération d'une dizaine d'années, et ce à qualité au moins équivalente. Cette simplification ne serait pas une dégradation ; il s'agit d'adaptations qui permettraient de produire plus rapidement des villes mieux adaptées au territoire.

C'est ainsi que l'on peut gagner notre course contre la démographie, mais aussi contre le logement illégal, qui croît depuis vingt ans plus rapidement que le logement légal en Guyane. Le différentiel représente aujourd'hui plus de 40 000 logements ; cette situation est insupportable pour les collectivités. Une bonne partie de la solution passe par la réalisation des projets de l'OIN : la gouvernance mise en place permet de concevoir des solutions mieux adaptées au territoire qu'auparavant.

**M. Victorin Lurel, rapporteur.** - J'aimerais demander à nos interlocuteurs comment on pourrait mieux territorialiser la politique du logement. Mme la maire de Saint-Laurent-du-Maroni a évoqué des pistes ; aurait-elle des propositions concrètes à nous faire ?

Quelqu'un pourrait-il nous communiquer le montant des investissements consacrés au logement locatif très social, ainsi que le nombre de ces logements ?

Plus largement, êtes-vous satisfaits du financement du logement en Guyane ? J'ai cru comprendre qu'il n'y avait pas de manques concernant la ligne budgétaire unique (LBU). Avez-vous des propositions à faire en la matière ?

Les retards peuvent-ils être rattrapés ? Comment la plateforme d'ingénierie fonctionne-t-elle en Guyane ? La sous-consommation de crédits peut-elle être expliquée par ce manque d'ingénierie ? Des rapports parlementaires ont pointé d'autres causes encore, des lenteurs administratives, des problèmes autour des permis de construire. Rencontrez-vous ce type de problèmes en Guyane ?

**Mme Micheline Jacques, rapporteure.** - Vos présentations ont déjà permis de répondre à bien des questions posées. Au fil des tables rondes, les spécificités de chaque territoire sont bien mises en valeur. Le logement est un sujet commun, mais un travail de territorialisation doit être mis en oeuvre au vu des différences notables entre les territoires.

Selon vous, quelles actions devraient-elles être mises en oeuvre prioritairement pour résorber l'habitat informel et indigne ? Avez-vous constaté des évolutions dans la gestion de la situation des occupants sans titre ?

Par ailleurs, comment renforcer les formations dans le domaine du BTP ? Des partenariats avec le service militaire adapté pourraient-ils constituer une solution, susceptible qui plus est d'aider les personnes au chômage, nombreuses dans ces territoires ?

Enfin, comment mieux adapter l'habitat neuf aux modes de vie spécifiques de ces territoires et les normes réglementaires et techniques à leurs réalités ?

**M. Guillaume Gontard, rapporteur.** - Notre rapport comporte un volet sur l'habitat innovant et ses adaptations aux évolutions de la société et aux changements climatiques. Des expériences sont-elles menées en la matière sur votre territoire ?

Je voudrais aussi vous interroger sur l'utilisation de matériaux locaux et notamment le développement de filières locales de bois. C'est important à mettre en oeuvre, mais cela n'est pas toujours évident et pose des questions normatives : les normes sont basées sur des données européennes qui ne correspondent pas forcément aux matériaux disponibles localement.

Enfin, quant à l'aide à la rénovation énergétique et thermique, comment fonctionnent les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en Guyane ? Ces dispositifs sont-ils largement utilisés ?

**Mme Sophie Charles.** - La Guyane est un territoire extrêmement vaste, contrairement aux autres territoires ultramarins, ses collectivités sont très étendues. La communauté de communes de l'Ouest guyanais, par

exemple, fait plus de 40 000 kilomètres carrés et la commune de Saint-Laurent-du-Maroni s'étend sur plus de 4 800 kilomètres carrés.

Ainsi, le fonctionnement des communes dont la superficie est très restreinte ne peut pas correspondre au mode de vie que nous avons en Guyane sur des territoires particulièrement vastes. Nous ne pouvons pas gérer une densification de la ville sur une zone où l'on dispose d'énormément d'espace, d'autant que le mode de vie des Guyanais y est adapté - ils vivent avec la nature.

Mieux territorialiser, c'est renforcer l'animation et le pilotage au plus près du terrain. Comme notre territoire est très vaste, les interlocuteurs les plus proches demeurent le maire et le sous-préfet d'arrondissement. Ces derniers assurent une gestion la plus efficace possible.

Si nous mettions en place un comité de pilotage, il faudrait que ses décisions puissent être entendues par tous. Aujourd'hui, lorsque l'on prend une décision, nous avons l'impression qu'un temps infini s'écoule avant qu'une réalisation soit faite. C'est extrêmement pénalisant, car, comme l'a dit M. Girou, il y a sur le territoire guyanais une construction illégale exponentielle.

À Saint-Laurent-du-Maroni, 3 000 naissances sont enregistrées tous les ans ; tous les dix mois, je dois construire un nouveau groupe scolaire. Nos normes de ville ne correspondent pas à celles qui sont appliquées ailleurs.

Dans la redéfinition de ce pilotage territorialisé, nous devons reconnaître un chef de file et lui donner les moyens adéquats. Les autres opérateurs, qu'ils soient publics ou privés, doivent pouvoir l'entendre. Cet échelon-là, à mon avis, ne fonctionne pas...

Sur la question du nombre de logements, je pense que ce n'est pas à moi de répondre, parce que les services de l'État s'occupent de la Guyane tout entière. Or Saint-Laurent-du-Maroni n'est que l'une des 22 communes de ce territoire.

Résorber l'habitat indigne est une priorité pour Saint-Laurent-du-Maroni. Voilà plusieurs années que nous travaillons dessus. Nous souhaitons expérimenter davantage, mais certains quartiers « informels », comme il en existe dans ma commune, posent problème. Selon les recensements, on dénombre dans ces quartiers 2 500, 3 000, parfois 4 000 habitants. Déplacer un nombre aussi élevé de personnes n'est pas raisonnable.

Lorsqu'un programme relogé 100 personnes qui habitaient dans un squat, dès le lendemain, les places libérées sont reprises par les immigrés illégaux présents sur le territoire.

C'est un problème auquel Saint-Laurent-du-Maroni est aujourd'hui confronté - on n'en parle pas assez ! La Guyane connaît une forte immigration d'Haïtiens, qui entrent sur le territoire *via* le Suriname. En quelques semaines, 600 ressortissants haïtiens sont ainsi arrivés à Saint-Laurent-du-Maroni. Le préfet nous a communiqué, hier, qu'il avait délivré à 133 de ces immigrés des documents leur permettant de se rendre à Cayenne pour y demander l'asile politique. En définitive, c'est près de 500 immigrés qui se sont installés dans ma commune...

S'il existait ce genre d'afflux permanent d'immigrés dans une ville quelconque de l'Hexagone, cela ferait la une de tous les journaux télévisés !

Cependant, les logements spontanés qui sont créés ne sont pas toujours de mauvaise qualité. La plupart sont construits avec une base en béton, des murs, des fenêtres et un toit. Nous disposons donc d'une certaine capacité à construire : nous devons l'utiliser dans le cadre de la résorption de ces habitats informels. Il nous faut accompagner les personnes sur de l'auto-construction et sur toute habitation qu'il est possible de régulariser. Il nous fut aussi trouver des solutions pour les populations immigrées, qui dans certains cas travaillent, parfois dans les collectivités.

Nous devons proposer toutes les formes innovantes. Il est important que la maison soit évolutive - les familles sont très nombreuses et beaucoup d'enfants arrivent au fur et à mesure - et qu'elle assure à chacun une qualité de vie.

Si nous construisons des cités qui ne sont pas du tout dans les normes de vie de la population, nous serons, à terme, confrontés aux phénomènes de bandes que l'on déplore dans l'Hexagone.

La Guyane est située sur le continent sud-américain, à côté du Suriname et du Brésil ; il existe divers matériaux de l'autre côté des frontières, qui sont parfois importés. Mais l'utilisation de plusieurs de ces

matériaux n'est pas possible pour des raisons normatives. Il faut donc que nous puissions bénéficier d'un approvisionnement plus régional, ce qui diminuerait les coûts de construction.

L'enclavement du territoire fait que les coûts de construction sont souvent multipliés par deux, trois ou quatre, en fonction des territoires. Dans les communes de Grand-Santi, de Papaïchton ou de Maripasoula, l'acheminement de certains matériaux ne peut se faire que par pirogue. Lorsque du ciment est acheté à un prix supérieur à ceux pratiqués à Cayenne, et qu'il transite par le fleuve, son prix double, voire triple... C'est d'ailleurs valable pour les autres matériaux vendus dans ces communes.

Un travail doit être réalisé sur les normes pour que nous puissions utiliser les produits importés des pays voisins, et non d'Europe ou de France métropolitaine. Cela aurait le mérite de réduire notre impact carbone, et accélérerait l'approvisionnement en matériaux. Nous devons parfois attendre six mois avant de recevoir des produits importés par bateau depuis l'Hexagone. Bon nombre de constructions sont ainsi ralenties, notamment les menuiseries aluminium...

Il est indispensable que nous bénéficions d'un approvisionnement régional.

**M. Pierre Papadopoulos.** - La part de LBU sur le logement social était de 31 millions d'euros en 2020 ; en 2021, elle s'élève à 35 millions. Sur les 31 millions d'euros, 13 millions sont affectés sur le logement locatif très social (LTS) et le reste est réparti sur le logement locatif social (LLS).

L'ingénierie publique est réservée aux collectivités. En matière de logement social, les opérateurs sont les bailleurs - ils ne posent d'ailleurs aucune difficulté en ce qui concerne l'ingénierie. L'autre partenaire est l'établissement public foncier et d'aménagement (EPFA).

L'ingénierie publique, en dehors du logement social, est nécessaire sur la partie ANRU pour les trois communes, et sur la partie résorption de l'habitat insalubre, ou dangereux (RHI) pour les deux EPCI.

Des moyens financiers existent, à l'ANRU, à l'ANAH et ailleurs. Il n'y a donc aucun problème à financer des postes au sein de ces collectivités, qu'il s'agisse de communes ou d'intercommunalités. Selon le maire de Matoury, avec qui j'ai récemment échangé, le problème est celui de l'attractivité des postes et de la capacité à recruter des cadres qui veulent bien intégrer les équipes et s'installer dans les communes.

J'insiste, le retard sur le logement social est lié non pas à des problèmes budgétaires, puisque nous recevons les ressources que nous demandons, mais à notre capacité à disposer de foncier aménagé - c'est un véritable facteur limitant ! Les acteurs du bâtiment suivent de toute façon.

Sur la question de l'habitat adapté, des évolutions sont à noter : des adaptations des modalités de financement pour la rénovation ou l'amélioration de l'habitat sont en cours. Pour notre part, nous aurons la responsabilité de revenir vers les collectivités, pour travailler sur l'adaptation de l'habitat.

La question de l'habitat léger pose un problème de fond : où est la limite entre l'adaptation et ce qui peut être perçu comme une sous-qualité ? On peut tout à fait réaliser de l'habitat adapté. Mais en quoi consiste-t-il ? En réalité, il est souvent perçu comme un habitat de moindre qualité. Les choses sont ici très délicates et devraient être discutées.

S'agissant des matériaux, je laisserai le représentant du bâtiment répondre. Le bois est un vrai sujet d'avenir pour la construction, largement partagé par la Collectivité territoriale de Guyane (CTG).

À la fin de l'année 2020, le programme régional de la forêt et du bois (PRFB) a été validé par le ministre, au titre d'une co-construction entre la CTG et l'État. Ce document introduit quelque chose de très important : un changement de paradigme sur la gestion du bois.

Aujourd'hui, le bois de construction provient de la forêt gérée par l'Office national des forêts (ONF). Le système d'exploitation du bois est très vertueux sur le plan environnemental, mais, sur le plan économique, il est peu pérenne - et c'est un euphémisme.

Le PRFB permettra de passer au stade des plantations le long de la bande littorale, d'ici 20 à 30 ans. Nous devons cesser, à terme, de prélever dans la forêt.

Pour le moment, nous raisonnons en termes d'essences de bois : chêne, hêtre, pin, sapin... En métropole, les essences sont en nombre réduit, mais en Guyane ou aux Antilles il en existe des milliers : wacapou, amarante,

angélique, etc. Désormais, nous n'allons plus raisonner par essences, mais par groupes d'essences partageant les mêmes caractéristiques techniques.

**M. Hubert Gillet, chef de l'unité logement de la direction générale des territoires et de la mer (DGTM) de Guyane.** - Je vais répondre aux questions sur la rénovation énergétique des bâtiments, ainsi que sur la mobilisation des aides de l'ANAH et des éco-prêts logement social (éco PLS).

Dans les départements d'outre-mer, l'ANAH intervient uniquement sur les projets des propriétaires bailleurs. Les projets des propriétaires occupants, quant à eux, sont financés par l'État au titre de la Ligne budgétaire unique (LBU).

J'observe que, en Guyane, l'ANAH n'est qu'à un dixième de son activité, par rapport au nombre de projets menés en métropole.

Des projets sont certes financés, mais il y a peu d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires bailleurs. Les perspectives sont meilleures à Cayenne...

Les projets invitent à réaliser des travaux de rénovation, notamment d'isolation, de toitures et de chauffe-eau. Les choses sont faites ici avec plus de souplesse qu'en métropole, où les obligations sont strictes.

Le volume de travaux à faire dans le bâtiment est assez important. C'est pourquoi la rénovation énergétique n'est pas posée comme une obligation absolue pour accéder aux subventions.

Nous invitons aussi les propriétaires occupants à rénover leur habitat, en faisant des travaux d'isolation et de toitures. Nous pourrions aussi financer les projets des propriétaires occupants modestes : cela ouvre d'autres perspectives en termes d'amélioration.

Enfin, le dispositif 'MaPrimeRénov' concerne certains types de travaux très limités. Elle mériterait certainement d'être adaptée.

**M. Victorin Lurel, rapporteur.** - J'entends à vos propos que la contrainte provient moins de l'accès au financement, de lenteurs administratives ni encore de l'ingénierie, mais de la gouvernance, en particulier du manque de coordination. Je comprends également qu'il faudrait changer de braquet, avec une politique spécifique pour la Guyane, en particulier pour les villes frontalières. Est-ce votre ressenti ?

**Mme Sophie Charles.** - C'est effectivement le cas. Cependant, l'ingénierie est problématique, car nous rencontrons les plus grandes difficultés à recruter des cadres : nous avons les financements, mais nos défauts d'attractivité font que nous manquons de candidats, ce qui entretient notre retard... et nos défauts d'attractivité, c'est une boucle, on le voit très bien par exemple pour le recrutement d'ingénieurs de travaux publics, les candidats préfèrent aller ailleurs que chez nous parce que nous n'avons pas assez d'équipements... que nous voulons leur faire construire. Le problème est très concret, il tient moins au financement qu'à des facteurs comme les équipements culturels, ou encore la distance - Cayenne est à 260 kilomètres, 3 h 30 de route de Saint-Laurent, ceci dans le même département... Je n'ai pas de visibilité sur la plateforme d'ingénierie, nous trouvons des ressources *via* l'AFD, mais pour recruter des techniciens, nous manquons de tout.

À Saint-Laurent-du-Maroni, 60 % de la population a moins de 20 ans, mais nous n'avons que 10 % de formation qualifiante sur le territoire, le reste se trouve à Cayenne ; le SMA ne peut pas absorber tous les besoins, il y a un déséquilibre flagrant : le système administratif ne suit pas, à cause des caractéristiques de notre territoire. Un exemple : nous avons besoin d'un quatrième réservoir pour le traitement des eaux usées, le dossier a pris quatre ans d'instruction, c'est bien plus qu'ailleurs, alors que notre situation évolue rapidement. Quand il faut aller vite pour répondre à des besoins croissants, nous ne pouvons pas suivre.

**Mme Juliette Guirado, directrice de l'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDeG).** - L'Agence a été créée en 1978, pour assister les collectivités et l'État sur les enjeux d'aménagement du territoire ; nous avons mis en place trois observatoires, dont l'un est consacré à l'habitat, nous capitalisons les données locales et nationales et nous produisons les données locales manquantes. Nous intervenons sur le logement social, nous actualisons un atlas du logement social qui recense notamment les projets à venir - le territoire compte 20 200 logements sociaux, et il y a 6 500 logements en projet. Le logement social représente 18 % du parc total, aux deux tiers sur la Communauté d'agglomération du centre littoral (CACL) ; ce déséquilibre est connu, les acteurs locaux cherchent à rééquilibrer la répartition du logement social, en augmentant la part de la Communauté de communes de l'ouest guyanais (CCOG), en particulier à Saint-Laurent. Nous assistons les intercommunalités pour la réalisation et la révision de leur programme local de l'habitat (PLH), en particulier sur le volet de la lutte contre l'habitat indigne.

Nous travaillons avec l'État et les collectivités sur la question des loyers privés. Une mission de préfiguration d'un observatoire a été mise en place sur Cayenne, puis une expérimentation sur toute la Guyane l'année dernière, nous publierons prochainement une carte complète. Les loyers sont élevés, le loyer médian dans le privé atteint 15 euros du mètre carré, et la location atteint souvent 800 euros mensuels, c'est comparable à des métropoles comme Lyon ou Bordeaux. L'idée n'est pas d'encadrer les loyers comme cela se fait dans d'autres territoires, mais bien d'établir les données.

Nous travaillons sur l'urbanisation spontanée depuis une vingtaine d'années, avec le recensement de ce qui se construit sans permis, ces données ont été progressivement reconnues. Nous pointons les permis de construire et comparons ce qui se voit depuis le ciel, sachant que les périmètres varient selon les disponibilités aériennes. L'habitat spontané recouvre des réalités très diverses : des bâtis sont de très bonne facture, d'autres sont sommaires, certains sont habités, d'autres sont à usage agricole ; les situations foncières varient, de la construction individuelle sur son propre terrain à la construction sur un terrain loué. Les installations peuvent être intégrées, formant ici des poches urbaines, dessinant ailleurs du linéaire très étiré.

Ces disparités nous convainquent qu'il faut trouver des réponses au cas par cas et nous analysons en conséquence les secteurs pour identifier des zones critiques, prioritaires pour l'intervention publique : il y a les secteurs exposés à des risques, générant une inconstructibilité, d'autres qui cumulent plusieurs facteurs d'insalubrité, ce qui motive une action rapide : ces zones critiques représentent 4 % de l'urbanisation spontanée, c'est là qu'il faut agir en priorité. Nous actualisons ces données, pour voir quelles sont les premières tendances avant des visites de terrain. Les acteurs locaux confirment l'enjeu de connaissance, un repérage à la parcelle doit être exigé par les plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne. Or, ce repérage ne peut être fait sur tout le territoire, faute de financement. Sur ces défis d'expertise, les collectivités n'ont donc pas toute l'information requise, ni les ressources pour les produire. Nous disons donc qu'il faut lancer un observatoire de l'habitat indigne en Guyane, un projet qui a déjà été programmé, mais pas mis en place.

Au-delà du recensement, nous avons besoin de mieux appréhender les habitants, leurs parcours résidentiels et leurs besoins, c'est un préalable indispensable à une réponse adaptée. Les quartiers évoluent très vite, je pense aux dernières opérations de destructions d'habitat spontané, qui ont provoqué des mouvements de populations et donc des évolutions rapides d'autres secteurs.

Sur le PLOM, il faudrait pouvoir identifier des chefs de file pour avancer sur les projets thématiques, avec des bilans annuels ; les crédits d'études ont été sous-utilisés, on a engagé 60 000 euros pour une enveloppe dix fois supérieure, alors que nos besoins de connaissance sont importants et que nous ne manquons pas de projets.

Le contexte évolue très vite, nous avons très peu de données de référence nationale, même les services de l'État ont du mal à disposer de tous les permis de construire, alors que c'est une obligation légale de les lui transmettre ; nous pallions le manque de données-socles et nous en produisons par nos propres moyens, ce qui est du reste plus adapté à la situation locale et à son évolution rapide.

Action Logement vient de conventionner avec notre agence pour une mission sur l'habitat informel, nous allons cibler les secteurs d'intervention ; l'aide financière peut atteindre 30 000 euros par ménage, c'est important. Nous avons souligné le manque d'outils de connaissance de l'habitat indigne, nous pourrions imaginer un fonds mutualisé pour la régularisation de l'habitat spontané, comme il en existe à La Réunion, car cet habitat spontané se développe souvent dans des secteurs voués à l'urbanisation - et il devient un obstacle à celle-ci, que l'on peut lever avec un fonds de mutualisation.

Je proposerai aussi de lancer le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), qui n'existe que sur le papier en Guyane, c'est urgent. Dans son rapport sur le mal-logement, la Fondation Abbé Pierre montre qu'elle intervient déjà à La Réunion, nous pourrions imaginer une préfiguration en Guyane.

**M. Jean-Jacques Stauch, directeur général de la Société immobilière de la Guyane et de la Société immobilière de Kourou.** - La situation évolue vite en Guyane, avec un flux migratoire élevé et une démographie importante, nous passerons dans les prochaines années de 300 000 à 500 000 habitants, cela exige de l'aménagement urbain. Les deux sociétés immobilières que je dirige ont vocation à construire, mais aussi à accompagner les collectivités dans l'aménagement du territoire. Nous allons construire 15 000 logements dans les dix prochaines années, avec un effort particulier dans l'Ouest guyanais, où l'habitat insalubre prolifère rapidement.

Le logement social a un bon bilan, nous émergeons aux financements, les collectivités nous accordent leurs garanties. Cependant, nous devons gérer l'habitat informel, qui ne rentre dans aucune case administrative, alors qu'il abrite 40 000 personnes - c'est particulièrement là que nous avons besoin de solutions innovantes. L'habitat spontané se développe dans des secteurs à urbaniser, cela suppose un relogement avant d'urbaniser, à travers un aménagement allégé.

Le premier sujet est donc l'accès au foncier à aménager, il faut adapter nos catégories, nous proposons la définition de zones d'aménagement allégé, avec des constructions alternatives pour le relogement, vers le logement locatif très social allégé. Il nous faut construire 1 500 logements par an, la difficulté est foncière et dans les procédures, plutôt que dans les financements. Il nous faut également former aux métiers du bâtiment, les jeunes ne trouvent pas d'emploi alors que les besoins sont considérables.

**M. Olivier Mantez, directeur de Nofrayane et président de la cellule économique régionale de construction Guyane.** - Nous avons milité pour la création de l'Opération d'intérêt national (OIN), cela a pris du temps, tout est désormais en place : 24 zones sont prévues avec 21 000 logements, il faut maintenant les mettre en œuvre. Il n'y aurait pas de problème de budget ? Probablement dans le format actuel, mais avec sept opérations simultanées, qu'en sera-t-il ? Nous avons des bureaux d'études, des entreprises guyanaises, donc des emplois en Guyane quand nous construisons. Notre inquiétude, c'est le changement de braquet. J'entends qu'on pourrait étudier encore, mais cela fait vingt ans qu'on étudie la situation - on peut toujours en connaître davantage, mais je crois que notre besoin est plutôt du côté de la construction. Nous le voyons sur le terrain : tous les jours, de nouvelles personnes arrivent, le foncier disponible est grignoté par l'habitat insalubre ; ce qu'il faut faire rapidement, c'est augmenter le nombre de logements, avec des opérations pour reloger les personnes qui se sont installées spontanément.