

#### **RÉALISÉ PAR:**

ÉTUDIANTS **DU MASTER 2 : EX- PERTISE INTERNATIONALE DE L'ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS** 

#### **ENCADRANTS:**

EMANUELE GIORDANO, SOPHIE DIDIER, VIRGINIE RACHMUHL











### ÉTUDE D'INTÉGRATION URBAINE, SOCIALE ET ENVIRONNE-MENTALE DU QUARTIER D'HABITAT SPONTANÉ CHEKEPATTY À SAINT-LAURENT DU MARONI

École d'Urbanisme de Paris, Atelier expertise internationale, Novembre 2018.

#### Équipe des étudiants de l'atelier :

AHRIKAT Lina

ATTLAN Julie

**BOTTELIN Vincent** 

**BOUGHROUDI Saloua** 

**BOUTAUD** Benjamin

**BRILLANT Lisa** 

**COLLIN Alphonse** 

**GUERNIER** Jolan

**GUILLOT Rudy** 

HALILA Rahma

HALLEY Zoé

KHOUDMI Salma

MÉNARD Pierre

NGUYEN Lisa

PLIEZ-VALLET Salomé

SAWADOGO Maxime

#### Équipe des encadrants :

RACHMUHL Virginie

DIDIER Sophie

GIORDANO Emanuele

# **PRÉAMBULE**

#### Contexte de l'étude

Dans le cadre de l'atelier professionnel 2018-2019 du master 2 Urbanisme et aménagement, parcours international, villes des Suds, la Société d'Economie Mixte du Nord-Ouest Guyanais (SENOG) a signé une convention avec l'École d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est Marne-la-Vallée pour la réalisation d'une étude intitulée : « Quelle intégration à la ville et légalisation possibles des quartiers d'habitat spontané sur la ZAC Saint-Maurice ? Le cas du quartier de Chekepatty à Saint-Laurentdu-Maroni ». L'objectif de l'étude consiste, à partir de la synthèse des études existantes et d'investigations complémentaires de terrain, à formuler des propositions d'aménagement pour le quartier permettant de dégager des pistes d'action pertinentes pour Chekepatty et d'autres quartiers de la ZAC.

Le quartier d'étude est situé sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Maurice, qui est l'une des opérations urbaines les plus importantes de Guyane, et un projet urbain structurant du territoire de Saint-Laurent du Maroni. Ce projet, porté par la SENOG depuis 2009, et situé sur un terrain de 238 hectares, avait notamment pour ambition de combler le retard en logement de la ville par l'édification de près de 4000 logements. La programmation initiale des équipements publics prévoyait la construction de 15 équipements scolaires de l'école maternelle au lycée, de 12 équipements sociaux (maison de quartier, équipements médico-sociaux, loisir), de 3 équipements culturels (médiathèque, salle polyvalente), de 3 équipements sportifs (gymnases et piscine) et une zone commerciale.

La mise en œuvre du projet s'est rapidement heurtée à la présence de quartiers d'habitats spontanés dans le périmètre de la ZAC et aux alentours (Jean de la Fontaine, Chekepatty, Vietnam...). En l'absence d'une offre quantitative et qualitative adaptée, et compte tenu d'une croissance démographique particulièrement importante, ces quartiers se sont étendus très rapidement. Le principe de réalité a amené la SENOG à revoir la programmation initiale à la baisse. 2800 logements sont aujourd'hui prévus sur le périmètre de la ZAC et la programmation des équipements s'en trouvera modifiée.

Ces dernières années, diverses études ont été menées pour concevoir de nouveaux modes d'aménagement et de logement (DEAL, CGEDD, NPRU, etc.), et la loi Letchimy a ouvert des pistes et élargi la gamme des instruments pour agir. Mais pour l'heure, peu d'expérimentations parviennent à dépasser le stade des études, compte tenu des contraintes. Face à cet immense défi, ces territoires doivent trouver des adaptations, tout en s'inscrivant dans une trajectoire de transition écologique et sociale. Le coût de l'inaction serait sinon exorbitant.

## Objectif de l'étude et démarche de mise en œuvre

Sur la base des acquis des travaux menés, les 16 étudiants du master 2, encadrés par trois enseignants, esquisseront des pistes d'intégration urbaine, sociale et environnementale de ces quartiers à partir de l'étude de cas du quartier de Chekepatty et des différents secteurs qui le composent.

L'hypothèse de travail retenue s'appuie en particulier sur les propositions issues des études pré-opérationnelles conduites par le Gret pour la DEAL et la ville de Saint-Laurent-du-Maroni entre 2011 et 2014, sur le contrat de ville 2015-

2020 finalisé en 2015 et sur les résultats de la session des ateliers de Cergy organisés en 2016 afin d'imaginer la ville de Saint-Laurent-du-Maroni à l'horizon 2060. L'étude a pour objectif principal d'approfondir certaines pistes d'action abordées dans ces travaux.

Figure 1. Carte du périmètre pris en compte dans l'étude.

L'étude comporte trois principales étapes de travail :

- Une analyse bibliographique et cartographique aboutissant à la sélection de pistes d'actions à développer dans l'étude, objet du présent document,
- L'approfondissement des propositions et leur confrontation aux réalités locales lors d'une mission de terrain prévue du 9-17 décembre 2018,
- La mise en forme des propositions dans un rapport final d'étude et la production d'une synthèse de 4 pages de l'étude.

Le périmètre pris en compte dans l'étude inclut la zone qui était occupée au moment des travaux menés par le Gret et qui s'est étendue depuis autour des quartiers LES d'Amapa, Awara et Sables blancs. Sur une large partie de ce périmètre se chevauchent la zone 5 de la ZAC et le secteur 24 de l'opération d'intérêt national.



Périmètre d'étude

#### Comité de pilotage

Le pilotage est assuré par la SENOG et la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni.

L'association Maroni Lab joue un rôle d'accompagnement et de facilitation pour la conduite de l'étude. L'EPFA Guyane est partenaire de l'étude.

Le comité de pilotage est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Guy Keclard, Madame Jérôme et Monsieur Lucien, de la SENOG;
- Madame Charles, maire de Saint-Laurentdu-Maroni, Madame Souprayen et Monsieur Paruta des services techniques municipaux;
- Monsieur Moracchini, membre de l'association Maroni Lab.

Quatre réunions du comité de pilotage sont prévues, au démarrage, avant la mission de terrain, à la fin de la mission et pour la restitution du rapport final provisoire. Les deux premières réunions se sont tenues le 18 octobre et le 29 novembre 2018.

#### Contenu du présent document

L'analyse bibliographique a été réalisée sous la forme de fiches thématiques. Chaque fiche synthétise les différentes ressources bibliographiques consultées et présente les éléments de contexte, les outils réglementaires et les propositions d'action mentionnés dans les documents ainsi que les conclusions ou pistes de réflexion retenues par les étudiants.

Huit fiches thématiques ont été réalisées :

- · Caractéristiques sociodémographiques,
- · Economie et emploi,
- Transports, mobilité, voiries,
- · Espace public et structure urbaine,
- Equipements publics,
- Habitat,
- · Services techniques urbains,
- Environnement, risques.

Outre les fiches thématiques, deux fiches résument les propositions du contrat de ville et des études pré-opérationnelles du Gret.

L'objectif de ce travail bibliographique est d'aider les étudiants à s'approprier le sujet, à intégrer l'état des connaissances et des propositions existantes. Il vise également à fournir aux commanditaires une présentation synthétique des principaux travaux menés ces dernières années sur l'habitat spontané à Saint-Laurent-du-Maroni.

#### **Prochaines étapes**

Sur la base des différents constats et propositions d'action relevés lors de la première étape d'analyse bibliographique, les étudiants ont retenu trois thématiques de travail et se sont constitués en trois groupes pour les traiter, chaque groupe ayant adopté un nom. Il s'agit des thématiques suivantes :

- Groupe Pirogue : Trame urbaine, mobilités/accessibilité/sécurité et foncier,
- Groupe Carbet: Equipements et espaces publics, services publics et sports, loisirs et culture,
- Groupe Talweg: Environnement, risques et services urbains.

# TABLE DES MATIÈRES

Préambule
Chronogramme
Les caractères socio-démographiques
Économie et emploi
Transports, mobilité, voiries
Espace Public et Structure Urbaine
Équipements publics
Habitat
Services techniques urbains
Environnement - Risques
Contrat de Ville 2015-2020
Rapports pré-opérationnels du Gret - Opération test de relogement de deux
secteurs d'habitat spontané
Rapports pré-opérationnels du Gret - Quartier Chekepatty 108

# **ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS**

**ADEME** Agence de l'Environnement et De la Maitrise d'Energie

**AFD** Agence Française de Développement

**ANRU** Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**ARS** Agence Régionale de la Santée

ARUAG Agence Régionale d'Urbanisme et d'Aménagement de la

Guyane

**AUDEG** Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

**BEA** Bureau d'enquête de d'analyse

**BPI** Banque Publique d'Investissement

CACL Communauté d'Agglomération du Centre Littoral
CCOG Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais

CEE-NU Commission Economique pour l'Europe des Nations Unies CGEDD Conseil Général de l'Environnement et du Développement

Durable

**CHOG** Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais

CIAP Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

CTG Collectivité Territoriale de Guyane

DAC Direction des Affaires Culturelles

**DEAL** Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Loge-

ment

**DIECCTE** Direction régionale des entreprises de la concurrence, de la

consommation, du travail et de l'emploi

**DJSCS** Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale

**DOM** Département d'Outre-Mer

**EDF** Electricité de France

**EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**EPFAG** Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane

**EPRI** Evaluation Préliminaire des Risques d'Inondation

ERDF Electricité Réseau Distribution France, aujourd'hui Enedis
FEADER Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
FEAMP Fonds Européen pour les Affaires Maritimes et la Pêche

**FEDER** Fonds Européen de Développement Régional

**FPRNM** Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs **FRAFU** Fonds régional d'Aménagement Foncier et Urbain

**FSE** Fonds Social Européen

**GEMAPI** Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

**GRET** Groupe de Recherche et d'Echanges Technologique **IEDOM** Institut d'Emission des Départements d'Outre-Mer

**INSEE** Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**LES** Logements Evolutif Social

MOUS Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OFS Organismes de Foncier Solidaires
OIN Opération d'Intérêt Nationale

PADD Plan d'Aménagement et Développement Durable

PGRI Plan de Gestion des Risques d'Inondation PGTD Plan Global de Transport et de Déplacement

PIA Programme d'Investissement d'Avenir

PLU Plan Local d'Urbanisme

**PO-Amazonie** Programme Opérationnel de la coopération Interrégionale

Amazonie

POS Plan d'Occupation des Sols

**PPRI** Plan de Prévention du Risque d'Inondation

**PREFOB** Programme Régionale d'Education et de Formation de Base

**PRSE** Plan Régional Santé Environnement

PTU Périmètre de transport Urbain
QHS Quartier Habitat Spontané
QPV Quartier Prioritaire de la Ville
RHI Résorption de l'Habitat Indigne
RSA Revenu de Solidarité Active

**RSMA** Régiment du Service Militaire Adapté de la Guyane

SAR Schéma D'aménagement régional

SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SEMSAMAR** Société d'Economie Mixte de Saint-Martin

SENOG Société d'Economie Mixte du Nord-Ouest Guyanais SGAR Secrétariat général pour les Affaires Régionales

SGDE Société Guyanaise des Eaux

SIGUY Société Immobilière de la Guyane SIMKO Société Immobilière de Kourou

**SLM** Saint-Laurent Du Maroni

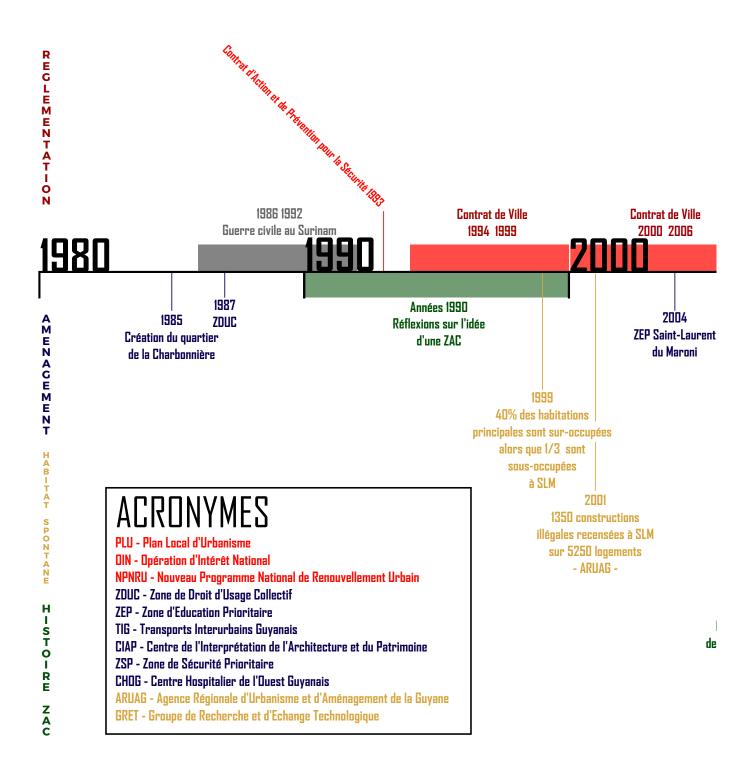
**SNGRI** Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation

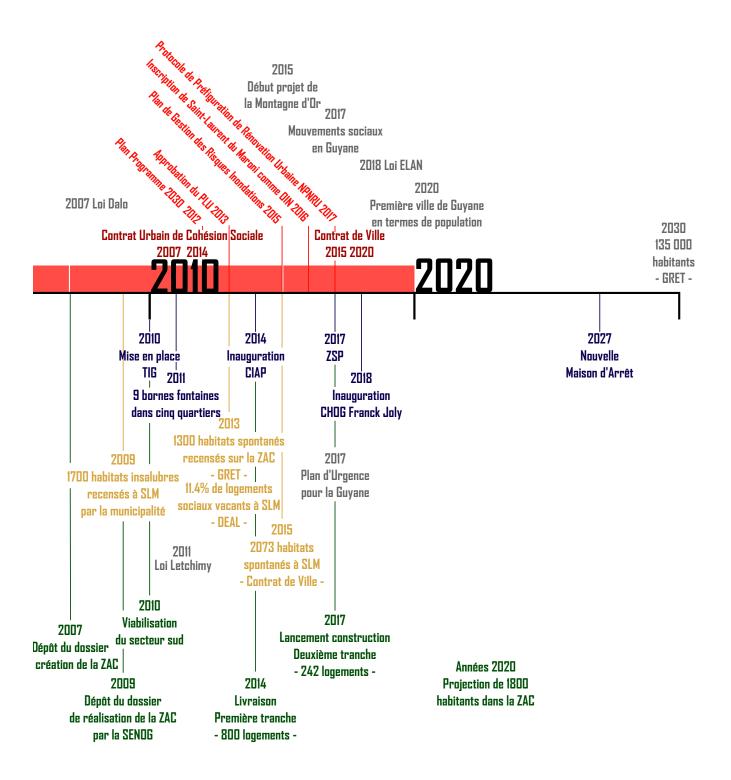
SNIT Schéma National des Infrastructures de Transport

TIG Transport Interurbain Guyanais
 ZAC Zone d'Aménagement Concerté
 ZAE Zone d'Activité Economique
 ZEP Zone d'Education Prioritaire

**ZFU** Zone Franche Urbaine

# **CHRONOGRAMME**





#### TEXTE EXPLICATIF CHRONOGRAMME

Nous avons pris le parti de débuter ce chronogramme dans les années 1980, période où apparaissent les premières opérations de logements sociaux, notamment de LES (logements évolutifs sociaux, en accession à la propriété). Le quartier de la Charbonnière, créé en 1985, constitue un exemple historique de ces réalisations. Dans cette dynamique, la commune de SLM (Saint-Laurent du Maroni) se voit dotée d'un instrument propre à la Guyane, les zones de droits d'usage collectifs, concessions et cessions (ZDUC), qui lui permettent de réaliser des travaux d'aménagement et d'équipements collectifs.

Dans les années 90, les politiques publiques de SLM intègrent les questions induites par l'afflux migratoire de populations surinamiennes fuyant la guerre civile dans leur pays (1986-1992). Ces questions concernent le maintien de la cohésion sociale pour réduire les tensions communautaires et se traduisent, en 1994, par la rédaction d'un Contrat de Ville 1994-1999 axé sur la réalisation d'équipements publics de proximité et une politique d'insertion par l'activité. Ces changements s'inscrivent dans un continuum pour un renforcement de la sécurité avec, notamment, le Contrat d'Action et de Prévention pour la Sécurité (CAPS) en 1993.

Le Contrat de Ville suivant, celui de 2000-2006, répond au déficit voire à l'inadaptation de l'offre sociale existante et la précarité qui touche de plus en plus l'habitat (informalité, insalubrité...). La conception de la ZAC Saint-Maurice intervient comme principale réponse au manque de logement (4000 logements prévus) à Saint-Laurent et comme outil de rééquilibrage de l'offre de services sur le territoire. Le dossier de création est déposé en 2007 et celui de réalisation en 2009 par la SENOG. Le déficit de logements est donc une problématique ancienne à laquelle la commune doit faire face en intégrant les populations les plus nécessiteuses.

La ZAC Saint-Maurice s'inscrit donc dans une dynamique française plus globale de développement du logement social. La loi DALO de 2007 permet aux personnes mal logées, ou attendant un logement social depuis trop longtemps, de faire valoir leur droit à un logement décent ou à un hébergement : c'est le droit au logement opposable. Un droit auquel vient s'ajouter, dans le contexte de SLM, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2014 qui insiste sur la nécessité de prévoir des projets d'ensemble de logements, non pas des constructions faites au coup par coup dans l'urgence. C'est une politique de logement devant permettre d'augmenter l'offre sociale et intermédiaire pour un nombre important d'habitants.

A la suite de ces premières mesures, la municipalité recense 1700 habitats spontanés en 2009 (chiffre qui sera revu à la hausse en 2013 par le GRET, quand l'ONG en recense 1300 rien que sur le périmètre de la ZAC). Ce constat amènera la SENOG à revoir ses prévisions à la baisse pour l'aménagement de la zac Saint-Maurice : 2800 sur les 4000 logements seront construits. Par ailleur, l'offre sociale peine de plus en plus à rattraper la croissance démographique, conjuguée à d'importants blocages administratifs : d'une part, une lenteur procédurale de mise sur le marché de logements locatifs sociaux, d'autre part, l'inaccessibilité du foncier. La promulgation de la loi du 23 juin 2011 Loi n°2011-725 dite loi « Letchimy » vise à faciliter l'accessibilité et la revente du foncier en Outre-Mer, en passant de la loi de l'unanimité à celle de la majorité (à 50% + une voix) pour la répartition d'un terrain entre différents héritiers.

Cette loi marque un tournant important en annonçant une prise en compte des caractères locaux en Outre-Mer dans l'adaptation des mesures métropolitaines. Ces changements justifient la révision et l'approbation du PLU de 2013 qui donne à voir la redéfinition de l'usage et de l'utilisation des sols. C'est dans ce contexte que le GRET produit en 2014 des plans pré-opérationnels innovants visant des secteurs d'habitat spontané situés sur la ZAC Saint-Maurice : des propositions de relogement pour certains secteurs ainsi que la régularisation et la réhabilitation in situ d'autres secteurs (Chekepatty et terrains d'Etat route paul Castaing). Ces projets feront face à des blocages politiques et administratifs : le terrain prévu pour le relogement n'a finalement pas été acquis. Néanmoins, suite à ces études, un arrêté municipal est publié le 31 juillet 2015 et vise à faciliter l'accession très sociale à la propriété, à travers des aides à l'auto-construction. Le bilan dressé en 2015 par le contrat de ville autour de l'habitat spontané est de 20%, soit 2073 logements.

Avec le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 qui inscrit l'aménagement de Saint Laurent du Maroni parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) et le Plan d'Urgence 2017 pour la Guyane qui met l'accent sur la sécurité, l'éducation et le social, le rôle la collectivité de SLM est renforcé. Pour ce qui est de SLM, l'OIN permet de modifier les prérogatives respectives de la collectivité territoriale et de l'Etat en matière d'application du droit des sols (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) et de création des zones d'aménagement concerté (article L. 311-1 du même code). Il est désormais plus simple pour les services de SLM d'envisager des opérations d'aménagement ou des extensions de périmètre au sein de la ZAC Saint-Maurice.

#### EN BREF...

Ce chronogramme nous donne à voir le développement rapide des tissus d'habitat spontané à SLM. Si des événements historiques tels que la guerre civile surinamienne ont pu impacter cette évolution, elle reste principalement due à une croissance démographique conséquente. Cette évolution historique s'accompagne d'un ensemble de mesures politiques visant à étudier la question ou à proposer des solutions (programmes de logements sociaux, PLU, contrat de ville, textes de lois etc...). Si les années 80 se distinguent par le développement de quartiers de LES, cette tendance décline pour laisser place à la construction de logements locatifs sociaux. On fait aujourd'hui le constat de l'impuissance et de l'inadéquation de l'offre locative sociale pour résoudre la crise du logement à SLM. Les plans pré-opérationnels du GRET à partir de 2014 proposent des solutions alternatives plus adaptées aux modes d'habiter locaux. Ces solutions incitent notamment à l'auto-construction assistée, au sein d'une trame urbaine assainie et intégrée à la ville. Si ces propositions peinent à remplacer des modes d'action plus « classiques », elles ouvrent le champs à l'adoption de nouveaux textes législatifs (arrêté municipal du 31 juillet 2015) et à une intégration partielle et progressive des mesures proposées dans certaines actions d'aménagement en cours.

Ainsi, les dernières années semblent constituer un tournant important, avec la perception progressive de l'inadéquation de certaines lois et plans d'aménagement urbain issus de la métropole. Ce tournant s'esquisse à travers l'adoption de la loi Letchimy et l'exploration d'alternatives d'aménagement urbain plus contextualisées (plans pré-opérationnels du GRET) menant à des changements législatifs (arrêté du 31 juillet 2015 visant à promouvoir l'accession à la propriété en auto-construction). Avec les modifications apportées au principe d'indivision successorale par la loi Letchimy, les lots de la ZAC de Saint-Maurice peuvent plus facilement être cédés ou partagés. Néanmoins les mutations actuelles en terme de réglementations (loi "élan" et lois de finance) nuancent fortement les avancées antérieures. La suppression de l'allocation pour l'accession à la propriété dans la loi de finances 2018 touche les potentiels acquéreurs de LES en leur enlevant une aide importante pour assurer leur part de financement.

# LES CARACTÈRES SOCIO-DÉMOGRA

#### **CONTEXTE HISTORIQUE**

Avant l'époque précolombienne s'installent des populations amérindiennes, aujourd'hui, deux ethnies sont encore présents sur le territoire. Entre le XVIIème et le XVIIIème siècle des colons européens s'installent en Guyane, emmenant des esclaves sur le territoire. S'installeront également les Bushinengue, répartis en quatre grands groupes tribaux : les Boni, les Ndjuka, les Paramaka et les Saramaka) (PLU, 2014).

Vers 1850 ont été installées les premières structures pénitentiaires. Cette décision amorcera l'urbanisation de la ville de Saint Laurent du Maroni ; la ville est donc créée en 1880, la majorité de ses habitants sont alors des gardiens ou des bagnards libérés.

La même année des filons d'or sont découverts sur le Haut-Maroni, suscitant une ruée vers l'or qui entraîne un afflux important de population. Dans cette dynamique d'accroissement urbain, le territoire du Maroni est ouvert à la population civile en 1882. Le député Gaston Monnerville fait de la fermeture du bagne son combat dès 1932, cependant il ne cessera réellement de fonctionner qu'en 1946. La guerre civile au Suriname (1986-1992) constitue un réel tournant historique pour Saint-Laurent du Maroni : une dizaine de milliers de Surinamais trouvent refuge dans des camps (Atelier International de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine, Saint-Laurent du Maroni, 2014).

#### **CONTEXTE CULTUREL**

La ville de Saint Laurent du Maroni est construite le long du fleuve Maroni qui a toujours joué un rôle important pour les habitants de la région. Il sépare aujourd'hui la Guyane du Surinam, servant de frontière terrestre mais étant, dans les faits, relativement poreuse. C'est un lieu de rencontres et d'échanges.

La population guyanaise est culturellement très diversifiée grâce aux différentes populations qui s'y sont peu à peu installées. Les « premières nations », issues des peuplements amérindiens, représentent environ 10.000 personnes aujourd'hui (*Urbach, 2016*). Les Noirs-Marrons, également appelés Bushinenge, sont les descendants des esclaves africains qui se sont enfuis des plantations du Surinam au XVIIIème siècle. A ces populations s'ajoutent les descendants des bagnards qui se sont se sont établis en Guyane, originaires de France métropolitaine ou d'Algérie : 70.000 prisonniers ont ainsi été déportés dans les bagnes guyanais (*Rousseau, 2017*).

La société guyanaise actuelle est donc multiethnique et on y trouve des personnes aux origines diverses : créoles, amérindiennes, antillaises, Bushinengue, métropolitaines, hmong chinoises, ainsi que des immigrés Haïtiens, Surinamiens, Guyaniens et Brésiliens.

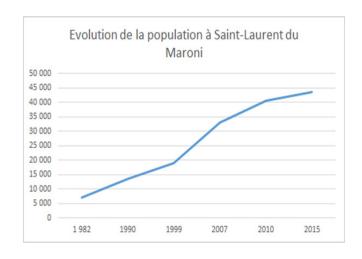
# **PHIQUES**

BRILLANT Lisa - PLIEZ Salomé

### DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

La population guyanaise est multiethnique. Ainsi plus de 80.000 personnes, soit 1/3 de la population totale est d'origine étrangère. Toutefois, il semble important de rappeler que la transition démographique n'est pas terminée en Guyane, laissant augurer d'une forte croissance de la population dans les années à venir.

Au dernier recensement général de 2015, la population de Saint-Laurent s'élevait à 43 600 habitants (contre 13 351 en 1990 et 38 367 en 2009) soit une augmentation de 18 % sur les six dernières années (une croissance très importante liée à un flux migratoire très excédentaire et à un taux d'accroissement naturel très élevé).



	Currono	Ct I auront du	Chalranattre
	Guyane	St.Laurent du	Chekepatty
		Maroni	(2014)
Population en 2010	229 040	38 367	-
Population en 2015	259 865	43 600	1 988
Croissance démographique entre 2010 et 2015	13,4%	13,6%	-
Part de la population de moins de 25/30 ans	(-30 ans) 57,2%	(-30 ans) 68,9%	(-25 ans) 75%
Taux de natalité de 2010-2015	26,60%	42,20%	-
Indice conjoncturel de fécondité	3,5	5,2	-
Population étrangère en 2015	34%	39%	76%
Taux de chômage en 2015	34,20%	49,30%	-
Scolarisation après 18 ans	37,8% (61,5%	24,80%	1,50%
	Metr.)		
Population en âge de travailler avec un emploi	43,50%	29%	-
en 2010			

	Guyane	St.Laurent du	Chekepatty
		Maroni	(2014)
Nombre moyen de personne par ménage	3,48	4,64	5.87
Part des grands ménages (plus de 7 personnes)	-	-	36%
Moyenne des ressources des ménages par mois	2537€	1988€	735€
en 2014			

Composition du ménage principal	Guyane	St.Laurent du Ma-	Chekepatty (2014)
		roni	
Famille monoparentale	26.2%	36.7%	51% (50% femmes)
Couple sans enfant(s)	12.7%	7.8%	4%
Couple avec enfant(s)	30.9%	31.2%	38%
Personne seule	22.6%	15.2%	8%
Autres ménages sans famille	7.6%	9%	-

#### Les caractéristiques de la population de Saint-Laurent-du-Maroni

- une **population très jeune** (0-14 ans : 41,8%; 15-29 ans : 26,7%; 30-44 ans : 19,3%; 45-59 ans : 8,7%; 60 ans et plus : 3,5%)
- un taux de natalité très élevé
- une population multi-ethnique
- augmentation du taux de chômage entre 2010 et 2015 (47,8% contre 49,3%, soit 6782 chômeurs en plus en 2015), qui est liée à une croissance démographique bien plus importante que celle de la création d'emplois
- les plus touchés par le chômage sont les jeunes de moins de 25 ans

Les ménages à Saint-Laurent ont des profils assez variés. Les grands ménages (composés de cinq personnes ou plus) représentent environ 1/3 de la population. Les petits ménages (une à deux personnes) représentent également 1/3 de la population (*PLU*, 2014).

# Statistiques démographiques pour le quartier de Chekepatty

- L'étude réalisée par le GRET à Chekepatty en 2014 servira ici de base pour comprendre l'organisation démographique de ce quartier. On y dénombre à l'époque 1 988 habitants.
- les quartiers « d'habitat spontané » ont une dynamique de croissance extrêmement importante (jusqu'à 164% de croissance en moins de deux ans à Chekepatty)
- 81% des chefs de famille sont des femmes
- la majorité de la population interrogée est étrangère (seulement 18% ont une C.I francaise)
- parmis ces étrangers on trouve une majorité de personnes venant du Surinam (90%), ainsi que d'Haïti (8%), de Guyana, du Brésil et de République Dominicaine
- la plupart des habitants appartiennent à la communauté Noir-Maronne
- présence de mixité ethnique mais pas de tensions
- taux de scolarisation élevé mais taux des diplômés du supérieur très faible
- phénomène de cohabitation

Nombre de personnes	France	Chekepatty
par ménages		
De 1 à 2	68%	14%
De 3 à 6	30,3%	50%
7 et plus	1,7%	36%
TOTAL	100%	100%

#### Prévisions démographiques

En 2010, la ville de Saint-Laurent comptait 40.723 habitants ; en 2014 on comptait 44 515 habitants. L'enjeu des migrations apparaît comme de plus en plus urgent notamment avec des communautés Haïtiennes, Surinamaises et Brésilienne. Les projections estiment qu'il y aura entre 64 999 à 70 526 habitants en 2020 et 125 178 à 135 247 habitants d'ici à 2030 (GRET, 2014). Cette forte augmentation de la population urbaine est à prendre en compte dans les propositions d'aménagement, notamment en termes de besoins en logements.

#### **BIBLIOGRAPHIE:**

BIANCHI Jeanne, "Modes de vie traditionnels et modernisme dans l'habitat en Guyane" in Plan urbanisme construction architecture atelier de sociologie, 2002

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni, *Plan Local d'Urbanisme*, 2012

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni, *Contrat de ville 2015-2020*, 2015

GRET, État des lieux et résultats d'enquête sur le quartier de Chekepatty, Rapport définitif, 2014

GRET, AFD, Prospective territoriale à Saint-Laurent-du-Maroni : quels futurs inventer face aux enjeux démographiques, 2016

ROUSSEAU Cécile, 9 mai 2017, « Guyane. La deuxième vie du bagne », L'Humanité. [disponible sur: https://www.humanite.fr/guyane-la-deuxie-me-vie-du-bagne-635797]

URBACH Emilien, 2 décembre 2016, « Amérindiens. Premiers peuples de Guyane et premiers oubliés de la République » in L'Humanité [disponible sur: https://www.humanite.fr/amerindiens-premiers-peuples-de-guyane-et-premiers-oublies-de-la-republique-627664]

Schéma d'Aménagement Régional, 2016

Recensement INSEE, 2016

#### **CONCLUSION**

Les données présentées dans ce document indique que l'habitat spontanée dans le quartier de Chekepatty est un phénomène important et en forte augmentation. La population qui s'y est installée est finalement restée ; la diversité culturelle est à prendre en compte dans les propositions, afin de s'approcher au mieux des modes de vie locaux.

Les projections laissent entrevoir un phénomène propre à Saint-Laurent-du-Maroni et qui se retrouvent à Chekepatty : l'augmentation de la population. Pour subvenir aux besoins en logement, il faudra construire 3.447 à 10.034 logements de plus d'ici à 2020, et 6.319 à 18.304 logements de plus.

# **ECONOMIE ET EMPLOI**

#### INTRODUCTION

Ce thème a pour but de replacer la ville de Saint-Laurent-du-Maroni dans le contexte économique plus large de la Guyane mais également de souligner les particularités du territoire municipal et de la ZAC Saint Maurice en montrant que les différents acteurs qui y sont présents peuvent ou pourraient intervenir dans la redynamisation de l'activité économique. Cette fiche est organisée par échelle pour finir par une focale sur la ZAC voire sur le quartier de Chekepatty selon les données disponibles.

### L'ÉCONOMIE GUYANAISE EN QUELQUES POINTS

Caractéristiques économiques				
Une croissance éco- nomique en baisse	Un marché du travail sinistré	Une économie du travail diverse	Une économie infor- melle développée	
Croissance de 4%     en 2014, 2.5% en     2015 et 2.2% en     2016 (moins de tirs     de fusée, baisse de     l'investissement, le     BTP et la construction en berne)	<ul> <li>Faible taux d'activité</li> <li>Manque d'adéquation entre l'offre et la demande</li> <li>Taux de chômage élevé mais stable dans le temps : En 2015, 22 % de la population est au chômage (Le FIGARO), en 2017, ce taux était toujours stable.</li> </ul>	<ul> <li>Exploitation des ressources (les ressources forestières, maritimes, minières)</li> <li>Une économie de la connaissance et des hautes technologies</li> <li>Une économie résidentielle (ensemble d'emplois qui répondent localement à la demande des ménages, appelés souvent "emplois domestiques")</li> </ul>	<ul> <li>Importance du travail non déclaré</li> <li>Activités informelles des immigrés et clandestins (travail non déclaré, commercialisation des surplus des productions vivrières)</li> <li>Activités minières illégales</li> </ul>	

#### HALLEY Zoé - SAWADOGO Maxime

#### Facteurs limitant l'économie

- la taille de son marché (insuffisante pour entretenir les activités économiques dans des conditions normales)
- l'importance de sa population (difficultés à exploiter ce potentiel pour augmenter la taille du marché)
- · Sa faible capacité exportatrice
- Insuffisances des infrastructures de transports, de télécommunications, de production et de distribution de l'énergie électrique, de traitement des déchets
- oligolopoles détenus par une poignée de famille françaises et antillaises
- Déficit commercial colossal

#### Secteurs susceptibles d'impulser

#### l'économie

- Le secteur spatial et celui de la construction
- Le développement du tourisme, de l'industrie, de la pêche, des richesses minières

### B/ LES PARTICULARITÉS DE LA VIE ÉCONOMIQUE À SAINT-LAURENT-DU-MARONI

Avec une population de près de 44.000 habitants, St Laurent du Maroni constitue un pôle urbain guyanais important qui, en tant que tel, devrait avoir un poids économique non négligeable. Il est d'ailleurs entendu qu'elle devrait à l'avenir être la ville la plus peuplée de Guyane. Entre 1999 et 2010, la population active en Guyane a augmenté de près de 39%. Un pourcentage qui atteint 97% à SLM (AFD, GRET, 2016, p.22). Si le rythme de création d'emplois a été maintenu, notamment grâce au développement de services publics tels que les établissements scolaires et l'hôpital et à des activités spécifiques à Saint-Laurent (le transport routier de voyageurs, la formation, le bâtiment et diverses associations), il n'a pas permis d'absorber la hausse démographique importante (AFD, GRET, 2016, p.22). Le chômage et l'inactivité ont donc augmenté. En 2010, 30% des actifs sont au chômage en Guyane dont 48% à St Laurent. Une hausse par ailleurs plus marquée chez les femmes jeunes avec près de 59% des hommes actifs de 15 à 24 ans au chômage contre 68% des femmes actives du même âge (AFD, GRET, 2016, p.22).

Malgré certaines ressources, comme les recettes liées à l'octroi de mer, la situation économique de la ville est plutôt mauvaise et les finances publiques se sont dégradées dans les années 2000 suite à l'accumulation de déficits. Après un redressement financier opéré par la Cour des Comptes régionale, le budget communal avait un déficit s'élevant à 14 millions d'euros en 2008 (AFD, GRET, 2016, p.43). Pour équilibrer son budget, la commune de Saint-Laurent est donc encore tributaire des dotations de l'Etat comme la Dotation globale de fonctionnement (DGF) qui, après l'octroi de mer, représente le deuxième poste de recettes avec près de 6 millions d'euros (AFD, GRET, 2016, p.43).

# Les services publics : principaux employeurs

L'emploi public est la première source d'emploi. La mairie de Saint-Laurent, l'hôpital et les écoles totalisent 67% des emplois disponibles localement (Rapport GRET et AFD, 2016, p.22). La sphère productive, qui regroupe les activités orientées vers les marchés extérieurs, et la sphère résidentielle, qui répond aux besoins de la population locale, emploient peu de personnes. Si le phénomène n'est pas propre à Saint-Laurent il grève néanmoins lourdement son économie. Cette dépendance aux services publics est problématique et en outre, la sphère publique constitue une niche qui n'encourage pas la création d'emplois dans d'autres secteurs.

#### Une "économie de comptoir"

De fait, le reste de l'emploi se concentre majoritairement sur les petits commerces ou l'agriculture traditionnelle de type vivrière et ne permet pas de produire suffisamment pour l'ensemble de la population. On parle donc d'une "économie de comptoir" (UE, 2007,, p.14), extravertie sur le modèle colonial afin d'assurer l'approvisionnement en produits de tout genre. En parallèle, on constate que le sous-développement des entreprises est dû à l'absence de foncier pour accueillir des entrepreneurs et au manque de formation supérieure. L'université la plus proche est à Cayenne. Quand elles parviennent à se développer, les entreprises se développent dans le secteur agricole ou dans le commerce et les services comme le transport routier de voyageurs, la formation, le bâtiment et diverses associations (AFD, GRET, 2016, p.41).

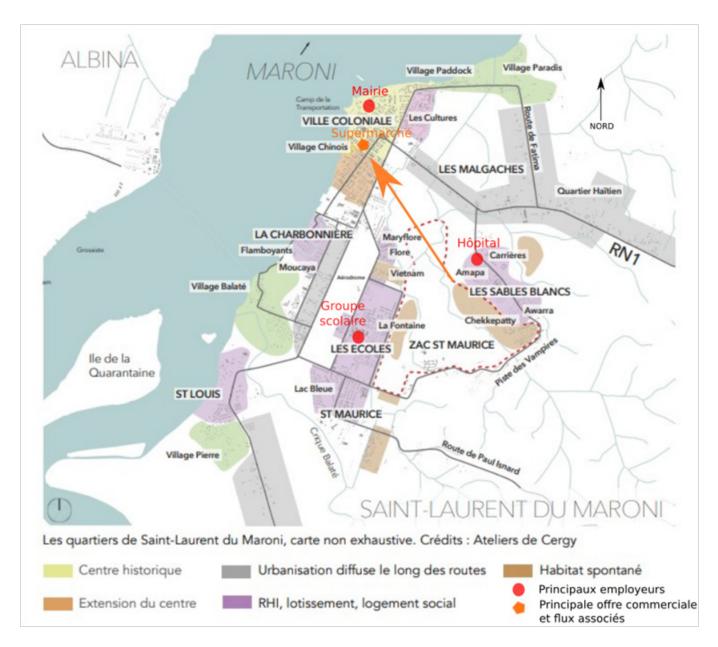


Figure1. ,Ateliers de Cergy (Original sans échelle) d laquelle nous avons ajouté les symboles ponctuels.

### LE PROFIL ÉCONOMIQUE DES FAMILLES DE CHEKEPATTY

#### L'alimentation et le transport scolaire sont les principaux postes de dépenses

Concernant les dépenses, le premier poste est l'alimentation, et le deuxième est le transport scolaire des enfants. L'école est l'un des motifs de déplacement des habitants de la ZAC vers le reste de Saint-Laurent. Alors que le transport représente environ 108€ par mois et par ménage, les dépenses alimentaires s'élèvent à 303€ (GRET, 2014, p.61). Les déplacements à l'extérieur du quartier s'effectuent principalement via les taxis collectifs informels (GRET, 2014, p.46). Ils coûtent cher aux ménages avec, en moyenne, un coût de 5 euros par aller pour rallier le quartier aux écoles ou pour être conduit au centre-ville (GRET, 2014, p.46). Pour ce qui est des modes d'approvisionnement alimentaire, les magasins formels sont privilégiés par la ménage. Près de 61% des ménages interrogés à Chekepatty s'approvisionnent très souvent au supermarché Super U et 28% y vont parfois (GRET, 2014, p.47). Ces deux postes de dépenses représentent les liens les plus prégnants des habitants de la ZAC avec le reste de de l'activité économique saint-laurentaise.

#### Des revenus faibles mais variables

En 2013, le quartier prioritaire Saint Maurice accueillait près de 5815 habitants¹, nombre qui va en augmentant au fil des années. Si la dynamique démographique s'avère plus que positive, celle de la création d'emplois dans la ZAC Saint-Maurice est au point mort. Dans le quartier de Chekepatty, 78% des chefs de ménage sont sans activité (GRET, 2014, p.68). Cette situation entraîne une forte dépendance aux aides. De fait, 60% des familles du quartier, soit environ 157 ménages, perçoivent des aides sociales, allocations familiales ou RSA (GRET, 2014, p.51).

1. https://sig.ville.gouv.fr/Synthese/QP973032

Caractéristiques des ménages du quartier de			
Chekepatty (GRET, 2014)			
Taille moyen	Revenu moyen	Revenu	
des ménages	/ ménage /	moyen /	
	mois	pers. / Mois	
5,87 personnes	735 €	125 €	
sonnes	733 €	125 €	

Ce tableau masque la grande disparité qu'il existe entre les ressources des familles qui possèdent un titre de séjour légal et celles qui n'en ont pas. En effet, si les ménages en situation irrégulière ont des ressources mensuelles qui s'élèvent à 314€, les ménages ayant un titre de séjour ont en moyenne 985€ par mois (GRET, 2014, p.49). Globalement, trois types de ménages peuvent être identifiés au sein de cette zone. Pour près de la moitié d'entre eux ils sont dans une situation financière difficile, locataires de leur logement et avec des possibilités d'épargne maigres voire nulles. Avec les prestations sociales et des emplois plus ou moins précaires, quelques 35% des ménages ont des possibilités financières réduites mais existantes. Enfin, les 15% restants sont ceux qui ont davantage de ressources économiques et sociales (GRET, 2014).

Ces disparités expliquent également l'inégale capacité d'épargne. Les économies mensuelles jugées comme "conséquentes" ne concernent qu'une faible partie des ménages. Sur les chefs de ménages interrogés, 18% disent être en mesure d'épargner à la fin de mois. Une épargne soit déposée à la banque, soit conservée dans le logement, soit mise en tontine. Un montant épargné qui s'échelonne de moins de 250€ à plus de 2000€ mais qui, pour la plupart, reste dans la fourchette inférieure (GRET, 2014, p.54). En découle des demandes de crédits très ponctuelles, les liens avec les établissements bancaires étant très rares. Sur les ménages interrogés, seuls 7% semblent concernés par un crédit en cours et ce,

principalement pour des raisons liées au logement (GRET, 2014, p.55).

## Prépondérance des activités informelles

Les activités exercées par les habitants de la ZAC sont surtout informelles, notamment pour les personnes irrégulières sur le plan administratif, mais pas seulement. Ce secteur est particulièrement orienté vers des activités de services et de commerces (épiceries d'appoint, vente de légumes, repas à emporter) indispensables à la vie quotidienne. Les revenus issus du travail proviennent principalement de « jobs » (activités

liées à la forêt, au défrichage des sites, à l'agriculture, au commerce transfrontalier, au secteur de la construction ou à la revente informelle de denrées alimentaires)<sup>2</sup>. Ces ressources sont des ressources en nature, partagées ou non, et que l'on retrouve sur ou en dehors du site de la ZAC. Par exemple, 12% des familles possèdent un potager en propre à Chekepatty et 9% exploitent la forêt sur une autre zone avec l'aide d'autres membres de la famille (GRET, 2014, p.48). Pour ce qui est de l'agriculture, il s'agit surtout d'une agriculture vivrière itinérante sur abattis en périphérie immédiate des logements.

2. R. Colombier, B. Deluc, V. Rachmuhl et C. Piantoni, « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », 2017, p.8.

### PERSPECTIVES D'AVENIR ET SCENARII FORMULÉS À L'HORIZON 2030

Dans le rapport de prospective du GRET (GRET, 2016), les besoins de création en matière d'emplois à l'horizon 2030 sont très importants. Il y aurait 20 000 nouvelles entreprises à créer d'ici 2030, dont 90% en auto-emploi. Porter l'attention sur le développement économique de Saint-Laurent renvoie au scénario proposé de "développement endogène". Il s'agirait d'encourager le développement des facteurs de croissance économique pour qu'elle soit plus importante que la croissance démographique. Ce scénario ne nécessite pas une intervention forte et particulière de l'Etat. Un accent particulier serait à mettre dans le domaine de la construction par la création de 2200 nouveaux bâtiments. Le développement de l'ensemble des activités économiques agricoles et non-agricoles à l'horizon 2030 nécessiterait de mobiliser 4533 hectares de foncier en considérant la dynamique actuelle de la ville.

Afin de dynamiser la vie économique de la ZAC et plus largement celle de Saint-Laurent, la commune a instauré dès 1996 une zone franche urbaine (Rapport de présentation du PLU, 2012) dont le but était de dynamiser les activités présentes et en particulier les commerces du centre-ville, d'attirer de nouvelles activités économiques, résidentielles, mais également « productives ». Il représente, encore aujourd'hui, l'un des seuls espaces dédiés à l'accueil d'entreprises productives. Il s'agit d'une initiative fructueuse puisque l'ensemble des lots a été acquis et les parcelles sont, pour la plupart, bâties. Néanmoins, l'étroitesse de ce zonage a amené la municipalité à demander une extension du périmètre de la ZFU dans le secteur Saint-Maurice. Ce type de périmètre s'inscrit dans une volonté plus générale d'exploitation des potentialités en matière de développement agricole/forestier et de loisirs.

L'une des orientations à maintenir est l'appui au développement de l'exploitation économique des richesses du sol et du sous-sol. Valoriser la foresterie et l'agriculture afin, par exemple, de développer une exploitation raisonnée du bois tout en répondant aux objectifs de protection des espaces sensibles semble une piste prometteuse. Il faudra

également veiller à maintenir et encadrer les zones dédiées à l'agriculture de subsistance – abattis, agriculture itinérante. Cette activité est d'autant plus pertinente qu'elle se pratique à proximité immédiate des zones d'habitat spontané, en lisière de forêt. L'encadrement de l'exploitation des zones minières et aurifères encore très polémiques dans le pays semble indispensable.

Un second volet à étudier davantage est celui du tourisme. La ville de Saint Laurent regorge d'un patrimoine bâti et environnemental singulier qu'elle peut mettre en avant grâce à sa récente obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire ». L'histoire autour du bagne et de la traditionnelle rhumerie peut être un levier de développement touristique majeur. Ces activités ne peuvent se

penser indépendamment d'un accroissement de l'offre d'hébergement dans la commune, qui est encore trop peu développée jusqu'ici et qui permettrait d'alimenter l'économie résidentielle.

Enfin, il s'agirait de réfléchir à des pistes de renforcement ou formalisation des activités informelles développées notamment par les populations de la ZAC Saint-Maurice, dont celles de Chekepatty, et mettre à profit leur savoir-faire pour dynamiser l'économie de la ville. La créativité des solutions apportées pour la satisfaction des besoins quotidiens et l'importance du réseau social ainsi formé sont des atouts majeurs pour la mise en place d'une vie économique durable et inclusive.

### Tableau de diagnostic

	Forces	Faiblesses
Interne	<ul> <li>capacité d'auto-organisation</li> <li>innovation</li> <li>capital social</li> <li>la proximité du supermarché</li> </ul>	<ul> <li>manque de formation</li> <li>manque de moyens financiers (faibles ressources et faibles capacités d'épargne des ménages)</li> <li>faible création d'emplois</li> <li>la dépendance des ménages vis-à-vis des aides publiques</li> <li>fort taux d'inactivité des ménages</li> <li>prédominance des activités informelles</li> </ul>
Externe	<ul> <li>ressources naturelles (richesses du sol et du sous-sol)</li> <li>aides à la personne</li> <li>activités de services et de commerce à formaliser et développer</li> <li>Commerce transfrontalier</li> <li>Agriculture</li> <li>Tourisme (accroître l'offre d'hébergement, vendre l'histoire du bagne et de la rhumerie)</li> <li>La proximité de la route nationale RN1</li> </ul>	<ul> <li>Menaces</li> <li>irrégularité du statut foncier des occupations</li> <li>durée limitée des aides</li> <li>risques de croissance des activités informelles par l'arrivée de nouveaux flux de migrations</li> </ul>

### EXEMPLES DE FINANCEMENTS POSSIBLES ET ACTIONS ENTREPRISES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le Contrat de Ville 2015-2020 prévoit de multiples actions pour ce qui est considéré comme le pilier "développement économique et emploi" avec la Caisse des dépôts et consignations comme principal partenaire. Les axes d'intervention majeurs sont :

- l'accompagnement du développement économique des quartiers prioritaires
- le développement des outils de cohésion sociale favorisant l'accès à l'emploi
- les investissements immobiliers à vocation économique

Pour ce qui est du point concernant "le développement des outils de cohésion sociale favorisant l'accès à l'emploi", le Contrat de Ville mentionne le rôle de la DIECCTE. Cette direction publique mène une action de lutte contre l'illettrisme. Le but étant de diminuer les discriminations à l'embauche pour, ensuite, intégrer les demandeurs d'emploi dans un réseau professionnel. A cette fin, des aides personnalisées avec l'accompagnement vers l'emploi (CIVIC) et le parrainage sont développées (Contrat de Ville 2015-2020, pp.27-28).

La Caisse des dépôts appuie l'action de nombreux acteurs nationaux, régionaux et locaux comme (Contrat de Ville 2015-2020, pp.27-61):

- La direction des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIECCTE)
- Pôle emploi Guyane

- RSMA Guyane
- Le Secrétaire général pour les affaires régionales (SGAR)

A titre d'exemple le SGAR a lancé, de 2015 à 2020, le Programme Régional d'Education et de Formation de Base (PREFOB) dans le but d'agir dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en faveur de la formation de base des jeunes de plus de 16 ans non scolarisés et des adultes, des chercheurs d'emploi, salariés et bénéficiaires du RSA.

Si l'aide à la formation des actifs est indispensable, favoriser l'implantation d'entreprises l'est tout autant pour créer de l'emploi. De fait, la Guyane fait l'objet du développement de plusieurs aides aux entreprises (Contrat de Ville 2015-2020, pp.80-81).

- Aides à l'emploi : Emploi d'avenir, CUI- CAE (contrat unique d'insertion - contrat d'accès à l'emploi) DOM, Contrat de génération, Contrat d'apprentissage, Contrat de professionnalisation, FSE.
- Aides directes: FEDER, FEADER, FEAMP, PO-Amazonie, Défiscalisation, CICE (Crédit d'Impôt compétitivité Emploi) renforcé, Crédit d'impôt innovation.
- Aides au financement : Garanties BPI (AFD),
   Capital investment, prêts d'honneur, Programme d'investissement d'Avenir (PIA).

#### **BIBLIOGRAPHIE**

Contrat de ville 2015 – 2020 Saint-Laurent du Maroni, « Fiches d'identification du droit commun » des services déconcentrés de l'Etat en Guyane et des partenaires du contrat, Préfecture de la Région Guyane.

GRET/AFD, Rapport "Prospective territoriale à Saint-Laurent-du-Maroni : quels futurs inventer face aux enjeux démographiques ?", 2016.

GRET, Rapport "État des lieux et résultats d'enquête sur le quartier de Chekepatty", 2014.

Renaud Colombier, Bérangère Deluc, Virginie Rachmuhl et Clarisse Piantoni, « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement [En ligne], 36 | 2017, mis en ligne le 27 septembre 2017, consulté le 18 juillet 2018. URL: http://journals.openedition.org/tem/4307; DOI: 10.4000/tem.4307

Union Européenne, Programme Opérationnel 2007-2013 pour la Région Guyane, programme relevant de l'objectif « Convergence », cofinancé par le Fonds européen de développement régional (FEDER), 2007.

Ville de Saint-Laurent du Maroni, Rapport de présentation du PLU, 06/11/2012.

Ville de Saint-Laurent du Maroni, EPAG, AFD, "Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie", Atelier International de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Saint-Laurent du Maroni, Document de contexte du 6 au 20 mai 2016.

# TRANSPORTS, MOBILITÉ, VOIRIES

#### INTRODUCTION

Ce thème illustre l'enclavement de Saint-Laurent du Maroni dans un contexte de croissance démographique. Au-delà du caractère très structurant des infrastructures de transport, en particulier le réseau viaire, la question des transports et de la mobilité renvoie notamment à des problématiques d'accès aux services. Les inégalités d'accès reflètent des inégalités socioéconomiques plus larges.

### CONTEXTE. DIMENSIONS GÉO-HISTORIQUE ET RÉGLEMENTAIRE.

St Laurent du Maroni fait en superficie 48 fois la taille de Paris (4 830 km2 contre 105,40 km2), avec de nombreux hameaux isolés, difficile à accéder, parfois par des pistes et chemins et souvent par le fleuve Maroni. On peut envisager que le développement urbain futur spontané de l'agglomération de Saint-Laurent-du-Maroni suivra la direction de Saint-Jean et d'Apatou. En effet, la création de corridors routiers amène la création d'habitat précaire. Tendanciellement, on observe un transfert de l'habitat des berges du fleuve vers le long de route, phénomène lié aux changements sociétaux que connaît la Guyane aujourd'hui. Le doublement de la population avant 2030 introduit un rééquilibrage progressif des pôles de développement entre Cayenne, Kourou et Saint Laurent du Maroni demandant une sécurisation et la fiabilisation de l'axe routier littoral et ses principaux ouvrages d'art, et invitant à mettre en œuvre des schémas multimodaux de déplacements dans les intercommunalités guyanaises. Les dessertes fluviales et aériennes pour desservir les zones enclavées ou isolées sont à renforcer.

# Cadre réglementaire (Annexes Contrat de ville, 2015)

Article L1111-6 du code des transports « les catégories sociales défavorisées, notamment celles des parties insulaires et des régions lointaines ou d'accès difficile du territoire national, peuvent faire l'objet de dispositions adaptées à leur situation ».

**SAR 2016** : poursuite des objectifs de désenclavement du SAR 2002 (infrastructure structurantes déjà réalisées pendant le SAR 2002 : axe

Bottelin Vincent - Boutaud Benjamin

Saint-Laurent à Saint-Georges, l'axe en bordure du Maroni de Saint-Laurent à Maripasoula est réalisé jusqu'à Apatou)

Convention d'objectifs du 7 juin 2013 pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville 2013/2015 (signée entre le ministre délégué chargé des transports, de la mer et de la pêche et le ministre délégué chargé de la ville) veut promouvoir un transport garant d'une meilleur intégration sociale et économique des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les objectifs régionaux, notamment présents dans le SAR, exposés dans le PGTD, et principalement mis en place à Cayenne dans le cadre de la CACL, s'appliquent difficilement à Saint-Laurent-du-Maroni, conséquence du manque d'outils spécifiques.

#### Saint-Laurent du Maroni, ville carrefour

Saint Laurent se situe à l'intersection de divers axes et modes de transport. La multimodalité est un atout majeur avec la présence de routes régionales, de ports piroguiers et marchand, et d'un aérodrome. Sa présence à la frontière du Suriname en fait la porte de la France vers la partie nord-occidentale de l'Amérique Latine.

## Etat des voiries et des modes de transport

Le réseau de voirie desservant SLM structuré principalement autour de la RN1 et RD11 qui se rejoignent en centre-ville de SLM : c'est le point de passage obligé de tous les flux, notamment d'automobiles, avec des problèmes de congestion croissant.

La présence d'un aérodrome à trafic faible se situe à proximité de la partie ouest de la ZAC, mais ne dessert que quelques localités isolées (ligne Cayenne/St Laurent/Grand Santi).

Pour les déplacements de proximité la voirie locale est le support principal et également le maillon faible du système de transports (PGTD, 2013). Insuffisamment développée, souvent en mauvais état, la voirie est non adaptée à ses usages (piétons, vélos, deux roues motorisées, TC), ne possède pas de hiérarchisation et comprend de nombreuses voies sans statut, ne permettant pas d'identifier les acteurs en charge de leur entretien. Le surcoût de la construction ou de la requalification des infrastructures routières par rapport à la métropole peut représenter une charge importante: il faut entre 2.5 millions d'euros et 5 millions pour construire un kilomètre en Guyane contre 2 million/km en métropole (CGEDD, 2013).

Au sein de l'agglomération de St Laurent, il n'existe pas de transport public collectif. Un réseau de bus "SEMABUS" a toutefois existé entre 2000 et 2010. Il semble nécessaire de réactiver un réseau de transports urbains au regard de la forte augmentation des déplacements au sein de la commune et l'accroissement de la place de l'automobile. Actuellement, seul des bus inter-urbains desservent la commune. Pour se déplacer, il est nécessaire d'avoir une voiture individuelle ou d'utiliser les taxis privés.



Figure 1. Situation des principaux axes de circulation, travail personnel

Posséder un véhicule en Guyane coûte entre 32 et 51% plus cher que dans l'Hexagone selon l'Observatoire des prix (Scherhag, 2015). L'écart moyen de 2 094 euros à l'achat. Le prix carburant est aussi plus élevé et grève le budget des ménages mais également les budgets des collectivités territoriales qui rendent les bus plus chers à l'achat, à l'entretien mais également au coût par km parcouru. Les courses en taxis informel collectif sont des tarifs plus ou moins « conventionnés » dans le secteur informel. Les usagers connaissent les points de rendez-vous et les tarifs. Ils peuvent atteindre 5€ l'aller pour venir des Sables-Blancs



au centre-ville et jusqu'à 20€ l'Aller pour un déplacement depuis le village de Saint Jean situé à environ 17 km du centre (Contrat de ville, 2015).

Le covoiturage se développe de plus en plus avec le site internet de petites annonces guyanais Blada.com permettant de couvrir des grandes distances régionales.

Au sein de la commune, les personnes n'ayant pas assez de revenus accès à la voiture individuelle ou aux taxis privés ont recours à l'auto stop et à la marche à pied sur des distances souvent très longues, ce qui peut-être un frein à l'accès au droit et aux services publics.

### Importance du transport fluvial et du maritime

La place centrale du fleuve dans les déplacements et les échanges (*PLU*, 2012). La RN1 s'arrête à St Laurent, pour accéder au Surinam il est nécessaire d'emprunter l'un des quatre bacs journaliers ou une pirogue. On dénombre d'ailleurs près de 900 mouvements de pirogue par jour entre le Suriname et SLM (*CGEDD*, 2012). Un port piroguier "en dur" est en cours de structuration, ainsi qu'un petit port de commerce permettant d'accueillir des bateaux de taille moyenne ou des petits pétroliers. Trois sociétés de transport fluvial assurent des liaisons de manière très irrégulière vers le haut Maroni.

#### La hausse du trafic source de congestion

Une hausse de la mobilité interurbaine est prévue d'ici à 2025 sur l'axe RN1-RN2 dont un tronçon traverse St Laurent, ayant un impacts sur les infrastructures dans la zone urbaine de SLM (PGTD, 2013) avant une augmentation de la congestion déjà importante. L'explosion du trafic routier et sa concentration sur les axes principaux à cause de la densité faible du réseau secondaire est problématique. De même l'étalement urbain allonge les distances de transport, favorise le recours à l'automobile et rend difficile une desserte économiquement viable par un moyen de transport collectif.

# PROJETS DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DÉTERMINATION DES BESOINS ET ACTIONS ENVISAGÉES

L'autorité municipale souhaite consolider la place de l'aérodrome, restructurer le port et l'agrandir, ainsi que revoir le réseau routier afin de constituer un véritable réseau routier secondaire performant. La commune veut également mettre en place plus de stationnement à proximité du centre-ville, sur le modèle des "parkings-relais" (PADD, 2012), ainsi que mettre en place un réseau de transport public collectif.

### Requalification, réhabilitation, et extension des voiries

Plusieurs projets sont en cours concernant les transports, parfois à des stades très différents. Tout d'abord, le SAR recommande la réalisation de la voie de contournement à l'horizon 2030 (SAR, 2016) de la ville de Saint-Laurent avec à terme peut-être un franchissement du Maroni. Cette voie pourrait être le support de la création de nouvelles zones d'activités.

Ensuite, le PGTD recommande d'établir un statut juridique clair de toutes les voiries, en particulier afin de clarifier celui des voiries dites « sans statut ». Ceci est une condition nécessaire à la fois pour la maîtrise de l'urbanisation et pour la gestion rationnelle du système de transport. Le PGTD recommande également d'améliorer le maillage, et de développer et aménager la voirie locale. Ces actions comprend le développement et la requalification de la voirie à SLM chiffré à 112.7 M€ et le revêtement de pistes sur la CCOG 18.1 M€ répartis sur SLM, Mana, Awala et Apatou.

#### Études des modalités de transport pour pallier la croissance démographique

La carence en transports publics a déjà été abordée par les nombreux ateliers, ainsi que le prix élevé appliqué par les taxis informels. Un des objectifs du contrat de ville est donc de favoriser la mobilité des habitants en priorisant notamment les déplacements doux., et en sécurisant les infrastructures pour tous utilisateurs. La mairie de Saint-Laurent-du-Maroni a lancé un projet de développement de transports sous forme de minibus privés (50 entre 2017 et 2020) dédiés au ramassage scolaire, mais aussi de services de taxis scooters. La création d'un réseau de transport public à Saint-Laurent du Maroni (PGTD, 2013) est également à l'étude. Cela consisterait à la mise en place d'une offre de transport urbain ainsi que de l'équipement des points d'arrêt du réseau de transport en commun urbain. Les 4 à 5 lignes prévues desserviraient notamment la ZAC Saint-Maurice, les collèges et les lycées à proximité, comme l'illustre la carte suivante:

## Projet portuaire et mobilités fluviales

Le SAR affirme la volonté de renforcer des capacités du port de Saint-Laurent en fret et en logistique et veut en faire une priorité régionale d'ici à l'horizon 2030 (SAR, 2016). Concernant le trafic piroguier local, la même démarche que le service de minibus pour le ramassage scolaire a aussi été entamée avec des piroguiers, avec des embarcations spécialement équipées pour le ramassage scolaire, dont le financement du volet sécurisation est assuré par la mairie au moyen de petites dotations.

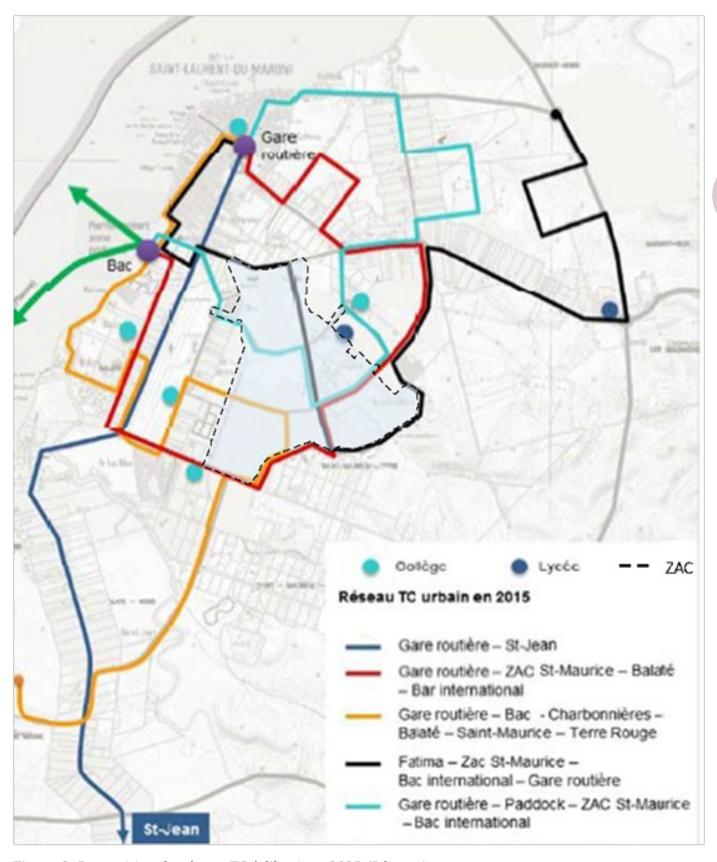


Figure 2. Proposition de réseau TC à l'horizon 2025 (5 lignes),

### GOUVERNANCE DES TRANSPORTS : UNE VISION GLOBALE DE TRANSFORMATION DES INFRASTRUCTURES À L'ÉCHELLE RÉGIONALE INCOMPLÈTE

Selon le CGEDD un des problèmes de l'aménagement urbain actuel en Guyane serait qu'il n'existe pas de vision globale de transformation des infrastructures (*CGEDD*, 2013). Les infrastructures de transport (routes, transports publics...) sont pensées pour chaque opération mais en interne, sans vision globale.

De plus, la commune ne dispose pas d'un périmètre de transport urbain (PTU), et la compétence transports ne relève pas de la CCOG (GRET, AFD, 2016). Par conséquent, seul le Conseil général (transformée en collectivité unique) est compétent pour traiter la question de la desserte de la commune en transports collectifs via le réseau de transports interurbains guyanais (TIG), mis en place en 2010, mais ce réseau ne répond pas aux besoins locaux infra-urbains.

#### **FINANCEMENTS**

Compte tenu des incertitudes liées à la révision du SNIT (Schéma national des infrastructures de transport), il est nécessaire de prévoir une contractualisation ad hoc entre l'État et les collectivités concernées pour [...] les investissements de transport collectif dans les agglomérations de Cayenne et de Saint-Laurent-du-Maroni. Une enveloppe de 300 à 350 millions d'euros constitue l'ordre de grandeur de dépenses attribuées aux transports pour la période de 2014-2020.

#### **Investissements**

La mise à niveau du port de SLM coûterait 21 M€ et l'amélioration du bac SLM /Albina 11.1 M€ (PGTD, 2013).

### PISTES DE RÉFLEXION

- Développer l'offre de mobilité et les réseaux de transport public
- S'appuyer sur des systèmes de transports informels : une mobilité qui ne soit pas nécessairement du transport interurbain collectif mais des systèmes de micro-transport pour des micro-déplacements
- Faire évoluer les mobilités à court terme en pérennisant les mobilités douces présentes sur le territoire
- Mailler les différents types de transport pour renforcer l'intermodalité
- Sécuriser les point de montée descente des taxis collectif
- Sur place : répertorier les points de rendez-vous des taxis collectifs
- Développer une réflexion de mise en sécurité des enfants dans l'espace public en sécurisant les points de ramassage scolaire, intégrer les prévisions d'évolution de la population infantile dans la création d'une offre de transport public permettant un accès facilité aux établissements scolaires primaires et secondaires.

#### **BIBLIOGRAPHIE**

Ateliers de Cergy, Document de contexte - Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie, 2016, p. 47-48, 86-88.

BOUDOUX D'HAUTEFEUILLE Madeleine, "La route, facteur de développement socio-économique? Une analyse des enjeux portés par les projets routiers en Guyane française" in Espaces et Sociétés, 2014, n°156-157.

Collectivité Territoriale de Guyane, *Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane*, 2016, p. 17, 43, 51-52

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni, Plan Local d'Urbanisme, 2012

Projet d'Aménagement et de Développement Durable, p. 21

Rapport de présentation, p.54-55

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni, Annexes du Contrat de ville, 2015, p. 25.

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni, Contrat de ville 2015-2020, 2015, p. 13, 39, 47.

Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), *Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM*, 2012, p. 57.

Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), *Plan global de transports et de déplacements de la Guyane*, 2013, p. 12, 19-21, 23-26, 35, 142-147

Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), *Propositions pour un aménagement urbain adapté en Guyane*, 2013, p. 16.

Gret, AFD, Prospective territoriale à Saint-Laurent-du-Maroni : quels futurs inventer face aux enjeux démographiques, 2016, p. 36, 41, 79, 88, 91, 96

SCHERHAG Karin "Ma (très) chère voiture", France-Guyane, 2015 [disponible à :http://www.franceguyane.fr/actualite/une/ma-tres-chere-voiture-243569.php]

# **ESPACE PUBLIC ET STRUCTURE UR**

#### INTRODUCTION

D'abord à l'échelle de la ville de Saint-Laurent du Maroni, cette fiche met en évidence les types de quartiers et leur spatialisation, à travers l'étude des différentes entités de la ville. La forte fragmentation de la structure urbaine de la ville ressort de cette étude et se reflète sur les modes d'appropriation de l'espace public et ses usages. Les modes de vie du quartier d'habitat spontané de Chekepatty sont ensuite décrits. Pour ces deux niveaux de réflexion, cette fiche explore les différentes orientations et propositions déjà formulées dans les études réalisées jusqu'à présent.

### À L'ÉCHELLE DE SAINT LAURENT DU MARONI

#### Structure urbaine de la ville de Saint-Laurent du Maroni

La forme urbaine actuelle de Saint-Laurent du Maroni est celle de "quartiers et villages juxtaposés" à la composition urbaine mono-fonctionnelle et organisée par communauté (Commune de Saint-Laurent du Maroni, 2014). Cette structure urbaine sans logique d'aménagement globale est issue de l'histoire du développement urbain de la ville et se caractérise par :

• Un centre-ville historique et patrimonial, dense et structuré qui rassemble l'essentiel des équipements, commerces et services de la commune. Cet espace est relativement neutre, sans "étiquette communautaire dominante" (Commune de Saint-Laurent du Maroni, 2014).

- Des pôles secondaires à caractère monofonctionnel d'équipements ou d'activités économiques. (Les Ateliers de Cergy, 2016)
- Des **quartiers isolés** issus des premières opérations de logements sociaux mises en œuvre suite aux plans de résorption de l'habitat insalubre (RHI) le long des berges du Maroni dans les années 1990. Il s'agit également des quartiers de relogement situés en périphérie, sans continuité géographique avec le centre-ville pour libérer les berges du fleuve. Ils sont composés de logements collectifs ou de lotissements de maisons individuelles (Charbonnière, Ecoles, Sables Blancs). S'y ajoute une urbanisation diffuse le long des axes de circulation constituée de quartiers spontanés accessibles par des pistes à partir

# **BAINE**

#### AHRIKAT Lina - ATTLAN Julie

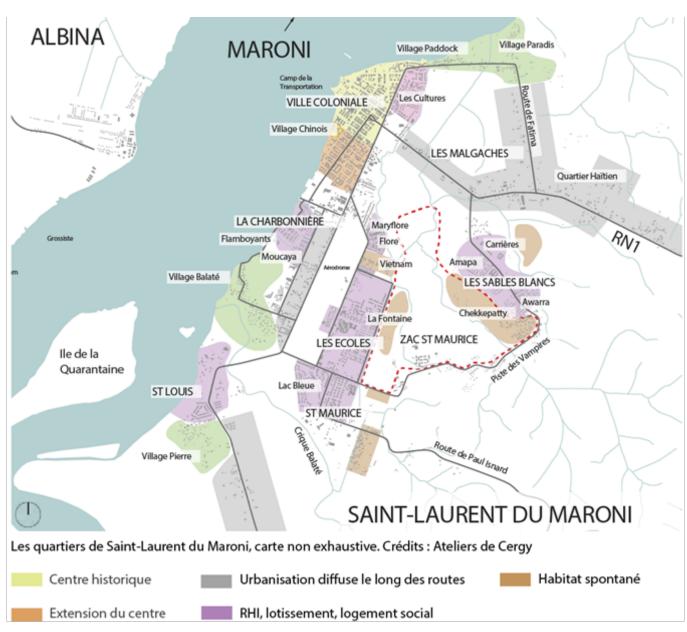


Figure1. Les quartiers de Saint Laurent du Maroni, Ateliers de Cergy. (Original sans échelle)

du réseau viaire ou des petits groupements d'habitat individuel.

 Des villages traditionnels se développant selon leur organisation propre.

La grande majorité des surfaces urbanisées de la ville fait partie de la géographie prioritaire. Parmi ces espaces, le Contrat de Ville 2015-2020 distingue quatre types de quartiers prioritaires, ciblés plus spécifiquement (Commune de Saint-Laurent du Maroni, 2014):

- Les quartiers "en cours de rattrapage", qui sont les quartiers historiquement prioritaires et figurant déjà dans les dispositifs précédents de la Politique de la Ville : quartiers de relogement des opérations RHI des années 1990 (Sables Blancs, Ecoles, Charbonnière) et parc locatif social ancien.
- Les quartiers d'habitat spontané, dont Chekepatty, à la croissance rapide. Ces quartiers sont sous-équipés, avec des logements dégradés et une grande insécurité foncière. Le traitement de ces quartiers est envisagé de manière temporaire, l'objectif de la commune étant d'en "résorber la totalité" ou de les améliorer.
- Les quartiers de logements sociaux émergents et en construction, censés absorber la croissance démographique rapide de la ville. Des habitants d'origines diverses y sont aujourd'hui regroupés, sans services ni animation.
- Les villages traditionnels amérindiens et noirs marrons et les sites très excentrés et éloignés des services, gérés de manière autonome et dans lesquels l'aménagement des espaces publics est faible.

La structure urbaine de Saint-Laurent du Maroni est donc organisée autour des appartenances communautaires, héritage d'une société postcoloniale. Actuellement, le modèle urbain dominant tend à une certaine mixité sociale et communautaire, dans le sens de la promotion de la cohésion sociale. Cela pourrait engendrer une fragilisation des ménages précaires en défaisant les systèmes de solidarité locaux et bouleverser le développement individuel au sein d'un groupe et les relations intergroupes (Commune de Saint-Laurent du Maroni, 2014).

## Usages fragmentés de l'espace public selon les appartenances socio-culturelles

Les usages des différents espaces publics reflètent la fragmentation socio-culturelle de la ville. La ville coloniale et ses cafés et restaurants accueillent surtout les français métropolitains, alors que les lieux de réunion des Bushinengués et Amérindiens se situent dans ou à proximité de leurs quartiers et villages (terrains de foot, plage du quartier de la Charbonnière, local de fêtes amérindien proche du fleuve...) (Les Ateliers de Cergy, 2016).

De plus, le secteur de l'économie informelle est important à Saint-Laurent du Maroni, en particuliedans les quartiers d'habitat spontané ou de logements sociaux. L'espace public est alors le lieu privilégié de cette économie : jardins, bas d'immeubles, pas de portes, bords de routes, bordure du fleuve, etc.

# Orientations de la municipalité autour de l'espace public<sup>1</sup>

Le PLU et le Contrat de Ville distinguent leurs interventions par zones à l'échelle de Saint-Laurent du Maroni, en fonction des structures urbaines décrites ci-dessus, avec un traitement différencié de l'espace public.

<sup>1.</sup> Issues du Plan Local d'Urbanisme de 2013 et du Contrat de Ville 2015-2020

#### Centre-Ville

Lieu attractif et culturel, accueillant évènements et manifestations

#### Berges du Maroni

Lieu touristique et récréatif

#### Quartiers périphériques

Centralités de proximité, fédératrices à l'échelle du quartier

# Une vision élargie du territoire en 2060 : Propositions des Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine

À Saint-Laurent du Maroni, les quartiers ont été fondés sur l'histoire des migrations, les traditions et la multi-culturalité. Le sentiment d'appartenance communautaire est très présent, ce qui induit des rapports intercommunautaires et des cohabitations parfois difficiles. (Les Ateliers de Cergy, 2016)

Au lieu de proposer un développement urbain fait par des zonages, les équipes des Ateliers Internationaux proposent d'accompagner ce modèle de développement fragmenté : une forme urbaine qui imbrique plusieurs entités autonomes et porteuses d'une identité culturelle (espaces bâtis, parcelles agricoles, espaces naturels). Ces entités sont articulées et connectées par l'espace public comme lieu partagé, support de liens sociaux, culturels et économiques.

Dans leurs propositions, l'articulation entre les différents quartiers se fait d'un côté à travers l'aménagement de corridors écologiques autour des criques transformées en espace public à échelle locale (jardins, loisirs, cheminements doux...) et d'un autre avec le développement d'un réseau routier accueillent des équipements structurants.



Figure 2. Corridor écologique au quartier des écoles, Bakalycée, Atelier de Cergy.

## À L'ÉCHELLE DE CHEKEPATTY

# Usages et caractéristiques de l'espace public à Chekepatty

# Mode de vie collectif des quartiers d'habitat spontané

Dans les quartiers Bushinengués en général, le mode de vie est collectif avec un habitat organisé en "configuration de maisons" et entouré de plantations et d'abattis (*Léobal*, 2018). Ces groupes de maisons permettent des échanges de biens et de services entre les ménages (garde des enfants, etc.) et sont souvent organisés autour d'un espace commun central. À Chekepatty, les espaces extérieurs sont très utilisés en journée et en soirée comme lieux de repos, de discussion, de jeu ou de réalisation de tâches domestiques. Des terrasses couvertes ou carbets de cuisine extérieurs ("langua") privatifs sont souvent ajoutés aux maisons (GRET, 2014).

Ainsi, la vie en logements collectifs ne permet pas forcément de maintenir les liens entre les membres d'une configuration de maisons, ni de poursuivre la pratique d'activités extérieures (jardinage, agriculture) ou de développer une activité économique, même informelle. Dans la perspective de ces modes de vie, les recommandations faites jusqu'ici pour la réhabilitation de Chekepatty intégraient des densités modérées, adaptées aux usages des habitants actuels (GRET, 2014).

## Caractéristiques du tissu urbain et traitement des limites entre espace public et privé

Chekepatty est situé dans le prolongement des quartiers LES (Logement Évolutif Social) des Sables Blancs et Awala, depuis lesquels la desserte s'effectue.

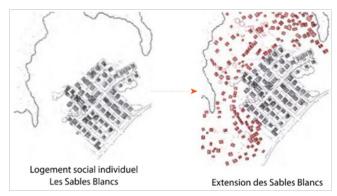


Figure 3. Schéma du développement du quartier de Chekepatty en extension du quartier LES des Sables Blancs, Ecole d'Architecture de la Ville et des Territoires à Marne-la-Vallée, 2017. (Original sans échelle et sans orientation)

Ce quartier d'habitat spontané a une fonction essentiellement résidentielle, en dehors de quelques points de vente informels aux pas des portes et de deux bars informels. Il peut être divisé en plusieurs sous-secteurs aux organisations spatiales particulières, selon la topographie, les caractéristiques géographiques des installations et les regroupements d'habitat (illustrés ci-dessous) (GRET, 2014):

- Tissu urbain dense : secteur à l'habitat resserré, organisé autour de cheminements ou espaces libres communs ou végétalisés. Dans ce tissu, les habitations peuvent être implantées "en grappe" ou en alignement.
- Tissu plus rural: secteur à l'habitat diffus ou structuré par groupements de maisons, situé en fond de quartier et avec d'importantes zones végétales.

Dans ce tissu urbain, la délimitation des parcelles n'est pas systématique et il y a une gradation d'espaces du privé au public ou à l'espace partagé. Le passage de l'espace privé à l'espace collectif est ainsi peu marqué et la circulation peut parfois se faire par des espaces privatifs – ou appropriés comme tels – sans que ce soit notable. Les espaces

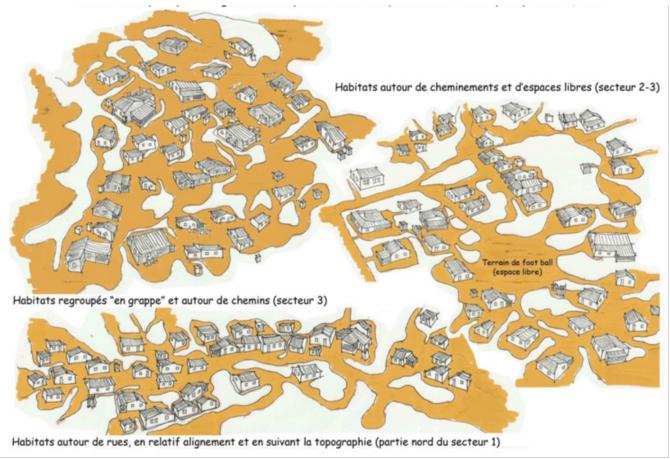


Figure 4. Organisation spatiale par sous-secteur du quartier de Chekepatty, GRET, 2014.

partagés et entretenus entre les logements font office de rues ou de cours collectives. L'appropriation individuelle de l'espace se fait surtout par les usages des espaces extérieurs plutôt que par des clôtures (potagers et abattis, fils à linge, entretien et défrichage du sol). Néanmoins, les habitants ont émis le souhait de délimiter de façon plus claire les parcelles, et une "symbolisation plus marquée de l'espace approprié" se développe par des tôles, clôtures grillagées ou végétalisées, comme c'est visible sur les photos ci-dessous (GRET, 2014).



Figure 5. Photos d'appropriations spatiales et de délimitations des parcelles à Chekepatty, GRET, 2014.

## Manques des espaces publics ou partagés

Lors des différents diagnostics effectués sur le terrain et auprès des habitants, les manques suivants transparaissent concernant l'espace public de Chekepatty:

- L'absence d'éclairage public provoque une forte insécurité dans les espaces publics et partagés, en particulier pour les femmes et enfants, bien que certaines maisons laissent des ampoules allumées à l'extérieur. De nombreux recoins créés par une végétation dense et délaissée dans Chekepatty Nord et Centre augmentent aussi le risque d'agressions.
- Le quartier manque d'espaces collectifs de rencontre, ainsi que d'espaces de détente, de terrains de sports et d'aires de jeux. Néanmoins, un espace non construit au Nord-Ouest est réservé comme terrain de jeu (foot). Appelé "Baaka Oko", il est utilisé par les jeunes de Chekepatty comme point de rencontre et est respecté par les habitants (espace préservé de développement de constructions). Le sol est défoncé et sans aménagement et les habitants souhaitent que ce terrain soit aménagé avec une aide pour son entretien (GRET, 2014). Dans la même perspective, les habitants souhaitent se "ré-approprier l'espace public" pour prévenir les incivilités et dérives et valoriser le cadre de vie (Commune de Saint-Laurent du Maroni, 2014).
- Les espaces autour des bornes fontaines sont peu aménagés, ce qui provoque des risques sanitaires et prive les habitants de ce qui pourrait être un lieu de sociabilité. Chekepatty n'est pourvu que de 2 bornes fontaines au Sud du quartier, ce qui est insuffisant.
- Les **cheminements piétons** se confondent

avec ceux des voitures, et passent près des maisons, "parfois au pas des portes". Ces chemins ont été créés et sont entretenus par les habitants et très peu d'escaliers ont été recensés sur le quartier malgré la topographie escarpée du secteur. De plus, l'accès au quartier et les circulations intérieures sont difficiles : pistes de terre poussiéreuses ou boueuses selon la saison (problème d'accessibilité pour les secours).

 L'absence d'adressage renforce le sentiment d'exclusion, d'être "invisibles" auprès des pouvoirs publics et complique les démarches administratives et l'accès des secours ou services de Poste.

L'état des espaces publics et des bâtiments maintient une mauvaise image du quartier à l'échelle de la ville.

Malgré ces manques, les études préalablement effectuées soulignent les potentiels du quartier, en particulier l'organisation des habitants (solidarité, entraide) et le possible travail des jeunes. De plus, le quartier de Chekepatty, par sa situation géographique, est connecté au tissu formel actuel et à venir (Sables Blancs et ZAC Saint-Maurice).

## Propositions déjà formulées

## Propositions du Contrat de Ville

Les propositions suivantes ont été formulées dans le cadre du Contrat de Ville 2015-2020 pour l'amélioration de l'espace public et des espaces communs dans le quartier (Commune de Saint-Laurent du Maroni, 2014):

Redéploiement de l'action publique dans les quartiers, à proximité, pour rétablir un équilibre social et urbain à l'échelle de la ville

Renforcement et requalification de l'espace public pour dynamiser la vie de quartier et permettre une décentralisation par une animation de l'espace public. Cela passe notamment par la mise en place de **structures légères type "carbet"** dans les quartiers spontanés, offrant un espace de rencontre au sein du quartier et pouvant accueillir des activités culturelles, éducatives, traditionnelles ou sociales. L'amélioration des espaces partagés est aussi prévue par des aménagements légers et de petites interventions urbaines réalisés en main d'oeuvre collaborative avec les habitants.

Mise en place de terrains de sport et de jeux pour enfants, comme lieux d'échange et de détente

Mise en place de bornes fontaines à des lieux stratégiques et aménagement des abords pour accompagner les usages (création de lieux de sociabilité et facilitation des tâches domestiques en plus de l'amélioration des aspects sanitaires)

#### **Propositions du GRET**

Le GRET a élaboré une proposition de réhabilitation in situ de Chekepatty. En plus des aspects définis ci-dessus par le Contrat de Ville, cette proposition intègre une trame urbaine avec une hiérarchisation des voiries en continuité des voiries existantes ou programmées. Ces voiries permettent de créer des connexions complémentaires avec les quartiers environnants et de créer des îlots intégrant l'habitat spontané. De plus, un découpage parcellaire est prévu, avec des parcelles de taille adaptée aux modes de vie observés sur le quartier (250 à 275 m2). Un travail de bornage pourrait alors être mis en oeuvre pour délimiter de manière plus fine les espaces privés et publics. à la demande des habitants, par des clôtures végétales par exemple. Ensuite, la réservation d'emprises permettrait la création d'espaces publics (squares, jardins et terrains de sport ou de jeux). Les espaces verts et humides existants sont conservés, avec des espaces naturels et publics qui représentent 10% de la superficie du quartier de Chekepatty une fois amélioré (GRET, 2014).

## PISTES DE RÉFLEXION

Les pistes de réflexion suivantes sont à explorer suite aux conclusions qui peuvent être tirées de cette fiche de synthèse sur le thème des espaces publics et de la structure urbaine :

- Sur le terrain, repérer les différents usages et usagers des espaces communs selon différentes temporalités, tout en identifiant les besoins des habitants.
- Penser l'articulation du quartier au reste de la ville et la limite du bâti par rapport à l'espace naturel, à travers l'aménagement d'espaces communs de proximité (éventuellement le long de la crique des vampires et des deux bras de criques).
- Créer un réseau d'espaces publics reliant les espaces partagés entres les groupements de maisons et au coeur du quartier, les équipements et les espaces publics le long de la crique.
- Prendre en compte les manques relevés : espace de sociabilité, éclairage public, adressage, et la limite graduelle entre espace public et privé.

## **BIBLIOGRAPHIE**

Commune de Saint-Laurent du Maroni. Contrat de Ville 2015-2020, 2014.

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée. Saint-Laurent du Maroni - À la recherche d'un modèle de développement flexible d'une ville européenne tropicale, 2017.

GRET. 1er Rapport -Analyse de contexte et état des lieux de l'habitat spontané sur la ZAC Saint-Maurice et alentours, 2012.

GRET. Plan pré-opérationnel –Régularisation et réhabilitation in situ du quartier d'habitat spontané de Chekepatty, 2014.

Léobal C. "Soolan, La Ville des Squatteurs-Bâtisseurs", Revue Z, №12, 2018, pp.163-171.

Les Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine. Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie. Document sujet et appel à candidatures, 2016.

Les Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine. Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie. Document de synthèse, 2016.

Les Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine. Saint-Laurent du Maroni, une ville française en Amazonie. Un développement transfrontalier maîtrisé et soutenable. Synthèse, 2016.

Les Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine. Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie. Cahier de session, 2016.

# **ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

## INTRODUCTION

Ce document s'intéresse aux dynamiques et aux enjeux liés aux équipements publics au regard d'une part, du contexte actuel à Saint-Laurent du Maroni et de l'autre, à l'échelle du quartier de Chekepatty. Le dynamisme démographique et le contexte guyanais font de la question des équipements une priorité à court et long terme. Nous dresserons donc ici un état de l'offre des équipements publics selon une échelle locale et micro-locale autour du quartier étudié. L'accent sera mis spécifiquement sur les équipements scolaires qui s'avèrent être de véritables enjeux futurs pour les collectivités locales et en particulier pour la commune de Saint-Laurent. Enfin nous développerons les différents leviers d'action et propositions répondant à la question de l'équipement public dans le cadre de notre commande.

## **ÉTAT DE L'OFFRE**

## Une analyse qui révèle une répartition hétérogène et inégalitaire des équipements publics

Le nombre d'équipements publics présents sur le territoire communal de Saint-Laurent-du-Maroni ne suit pas les standards d'une ville moyenne française vis-à-vis du nombre d'habitants. De plus, il persiste une inégalité en matière d'accès à ces équipements à l'échelon intra-urbain. Cette inégalité est engendrée d'une part, par la concentration de ces derniers dans le centre-ville et près du supermarché - situé rue du Port, par

le manque d'un réseau de transports en commun efficace mais aussi par l'absence de politiques tarifaires abordables pour les populations les plus précaires, résidant généralement dans des quartiers périphériques comme celui de Chekepatty. Les institutions et services publics sont, à l'exception du bureau de poste surchargé et du pôle emploi - situé à proximité des Écoles - totalement absents de la structure urbaine, alimentant un sentiment d'isolement général dans la population et à fortiori pour les habitants des quartiers périphériques comme Chekepatty.

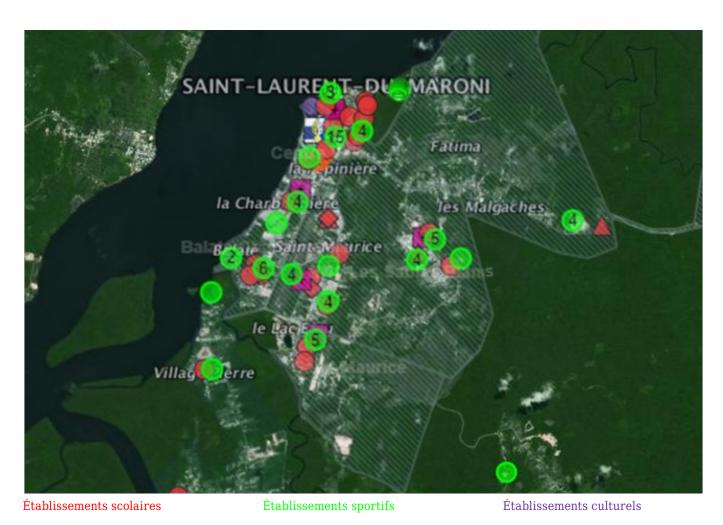


Figure1. Implantation des équipements publics à Saint-Laurent-du-Maroni, SIG Politique de la Ville.

## Des services publics sous-dimensionnés; notamment dans le domaine de la santé

On observe aussi un sous-dimensionnement de certains services publics présents à Saint-Laurent-du-Maroni. Des structures telles que la Poste ou la Caisse d'Allocations Familiales font état d'une surfréquentation puisqu'ils s'avèrent être les seules antennes présentes dans cette partie occidentale de la Guyane . Le cimetière municipal n'est lui aussi plus adapté en matière de places disponibles au vu de l'évolution démographique récente enregistrée sur la commune (PLU, 2013).

Le centre hospitalier de la ville - CHOG - est bien équipé. Il a été sujet, d'une part, à un projet de réhabilitation de ses parties historiques et de l'autre, à un projet d'extension dans la ZAC Saint-Maurice - qui est devenu de fait le pôle central du CHOG depuis son inauguration le 27 septembre 2018<sup>1</sup>. Ce "nouveau" centre hospitalier n'est désormais qu'à une dizaine de minutes à pied de Chekepatty contre près de quarante auparavant. Malgré cette nouvelle structure permettant un désengorgement du CHOG historique, il est fortement probable que l'hôpital accompagnera difficilement les besoins d'une démographie explosive. En effet, le CHOG constitue toujours l'unique offre de soins de qualité du bassin transfrontalier du Maroni, représentant un pôle d'attraction en 2015 de 70 000 personnes (Contrat de Ville, 2015). Les structures hospitalières les plus proches sont à Kourou, à 200 km et Paramaribo, à 170 km.



Nouvel hôpital Franck Joly (CHOG) situé sur la ZAC Saint-Maurice<sup>2</sup>

L'immigration pèse également sur les structures de santé. Selon l'Agence Régionale de Santé, deux tiers des accouchements dans l'Ouest sont le fait de mères étrangères (Contrat de Ville 2015). À titre de comparaison, alors qu'à Albina on comptait 19 accouchements en 2008, encadrés par deux médecins sans sage-femme, le CHOG comptait alors 45 sages-femmes et 90 médecins qui ont permis 2 200 accouchements. Les études pointent le fait que le service d'obstétrique ne pourra se désengorger qu'à travers le développement transfrontalier de l'équipement de santé (Rapport Chambre Régionale des Comptes, 2011). De plus, la proportion de médecins sur la commune est relativement faible: 1 médecin pour 8 000 habitants contre 1 médecin pour 322 habitants pour la moyenne française. De plus, il existe peu de services/équipements de santé privés, réduisant la diversité de l'offre présente sur Saint-Laurentdu-Maroni et en particulier dans les guartiers périphériques.

<sup>1.</sup> Selon l'article de Guyane 1ère publiée en ligne le 27/09/2018 https://la1ere.francetvinfo.fr/ guyane/chog-dimension-nouvelle-offre-sante-du-bassinouest-631862.html

<sup>2.</sup> Façade ouest du CHOG Franck Joly, crédit photo : Guyane 1ère

## Une restructuration de l'offre sportive et de loisirs nécessaire

Saint-Laurent-du-Maroni est caractérisée par une offre insuffisante en matière d'équipements sportifs et de loisirs au regard du poids démographique des classes d'âge les plus jeunes. Les équipements sportifs communaux sont tous concentrés dans le centre-ville.

Il existe néanmoins de petites installations de type "carbet" et des terrains sportifs de quartier gérés directement par la population locale dans les quartiers périphériques (Contrat de Ville, 2015). Ces mêmes habitants pointent le manque d'animation dans les QPV<sup>3</sup>:

"Il s'explique par un manque de structures d'accueil (type maison de quartier ou carbet collectif) ou un dysfonctionnement de la gestion des structures existantes (maisons de quartiers, salles polyvalentes, régies des quartiers). Les habitants souhaitent la création de structures (même légères) et/ou l'optimisation des locaux existants et l'ouverture sur le quartier afin de

pouvoir recevoir des associations, créer des permanences in situ, permettre la mise en place d'activités (ponctuelles ou sur la durée) pour les enfants, les jeunes, mais également les adultes." Contrat de Ville, 2015

Le programme d'aménagement de la ZAC Saint-Maurice prévoit la construction d'un gymnase et d'une piscine d'envergure communale (PLU, 2013). Enfin il n'existe aucun espace de loisirs public pour la petite enfance. Les seules installations présentes dans la ville sont réservées à un usage privé<sup>4</sup>.

La carence d'équipements culturels se superpose à une répartition inégale de ceux existant à l'échelle de la ville. Tous les équipements culturels sont situés dans la ville historique, laissant seulement des salles polyvalentes dans les quartiers périphériques de Saint-Laurent-du-Maroni. Les projets de constructions d'un centre culturel et d'une médiathèque sur la ZAC Saint-Maurice (PLU, 2013) permettraient de pallier le déficit actuel dans les quartiers méridionaux de la ville.

## ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La Guyane est le territoire d'Amérique Latine enregistrant un indice de fécondité le plus élevé avec 3.6 enfants/femme. En 2015, 50% de la population de Saint-Laurent de Maroni avait moins de 17 ans<sup>5</sup>. Les équipements scolaires font donc l'objet d'une attention particulière dans ce document puisqu'ils conditionnent les perspectives d'avenir d'une population jeune très dynamique démographiquement.

- 3. QPV : Quartier Politique de la Ville, statut qui remplace depuis le 1er janvier 2015 les ZUS : Zones Urbaines Sensibles.
- 4. Une installation est située dans la gendarmerie et l'autre au sein de la caserne militaire.
- 5. Pourcentage calculé à la partir du recensement légal fait par l'IN-SEE en 2015 à l'échelle infra-communale.

# Contexte socio-géographique de l'offre éducative

Progressivement et en parallèle de l'installation des ménages, de nombreux équipements scolaires ont été créés au cours des dix dernières années, notamment dans les secteurs des Sables Blancs et des Écoles. Ces deux sites, secondés par le secteur Flamboyant-Moucaya proche de la Charbonnière doivent devenir à terme les plus importants pôles scolaires de la ville. Les établissements scolaires des Écoles seront dans le périmètre direct du quartier Chekepatty.

Le bassin de Saint-Laurent-du-Maroni enregistre la plus forte croissance démographique en matière d'enfants scolarisés. En 2009, 20 000 enfants sont scolarisés contre 72 000 à l'échelle de la Guyane rapportant à près de 28 % la proportion d'enfants guyanais scolarisés à Saint-Laurent-du-Maroni (*PLU*, 2013). Cependant la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais concentre la moitié des non-scolarisés de Guyane : 2800 enfants entre 6 et 16 ans ne sont pas scolarisés en 2007 mais la non-scolarisation est plus marquée chez les 12-16 ans - âges correspondant à une scolarité en collège - puisque le taux de non-scolarisation atteint 7% chez les 12-16 ans alors qu'il est de 4% pour les 6-11 ans. Toutefois les territoires de la région ne sont pas touchés de façon uniforme par la non-scolarisation et la déscolarisation.

Il existait en 2013 : 8 écoles maternelles, 19 écoles élémentaires, 5 collèges et 3 lycées sur la commune. Ces derniers seront rejoints théoriquement par la construction de 5 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires, 3 collèges et 1 lycée au sein de la ZAC Saint-Maurice. Ce choix géographique s'explique par la migration des effectifs scolaires vers des quartiers périphériques tels que ceux des Écoles, Vampires et Balaté/Charbonnière. Cette restructuration laisse toujours certains problèmes en termes d'accessibilité comme par exemple celui de la localisation du lycée polyvalent Raymond Tarcy en périphérie des zones urbanisées, créant un plus grand recours aux déplacements motorisés pour y accéder.

# Une sous-estimation des effectifs scolaires

Entre 1997 et 2009, on assiste à une progression annuelle de 7,9 % du nombre d'enfants scolarisés contre seulement 3,6 % pour le bassin de Kourou et 2,8 % pour le bassin de Cayenne. En quinze ans les effectifs scolaires tout comme le nombre de classes ont été multipliés par deux. Malgré les efforts engagés par les collectivités pour suivre la tendance démographique, il existe toujours un retard d'équipements scolaires sur le territoire communal et en particulier en matière de classes d'accueil². Un tissu associatif actif œuvre pour l'existence d'une plateforme de soutien scolaire et des activités périscolaires.

Avec l'appui des dernières études démographiques, un accroissement de 11 000 élèves est attendu pour la période 2010-2020 et un autre de 26 000 pour la seule période 2020-2030. Selon ces projections et le cadre actuel réglementaire régissant Saint-Laurent-du-Maroni – soit une ZEP intégré au dispositif ECLAIR contraignant à 25 élèves le nombre maximum par classe, ici est dressé une estimation du financement de nouveaux équipements scolaires pour la période 2010-2030.

# Des inégalités budgétaires pour les collectivités

	Nb classes	Nb classes sup-	Nb écoles sup-	Nb écoles sup-	Nb écoles cu-
	supplémen-	plémentaires	plémentaires	plémentaires	mulées 2010-
	taires entre	entre 2020-	entre 2010-	entre 2010-202	2030
	2010-2020	2030	2020		
Maternelle	90	180	6	11	17
Élémentaire	130	340	8	21	29
Collège	100	290	3	9	12
Lycée	70	150	1	3	4

Estimations du nombre de classes supplémentaires 2010-2030 si Saint-Laurent du Maroni garde le même taux de scolarisation, source GRET

Si le taux de scolarisation reste le même que celui déjà observé à SLM, 62 écoles supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030 dont près de la moitié devront être des écoles élémentaires. En prenant référence sur les coûts déjà évalués pour les écoles de la ZAC Saint-Maurice. Il faut compter 300 000€ par classe primaire - en comptant tous les frais nécessaires à l'investissement, de la maîtrise d'œuvre aux frais annexes - et 400 000€ par classe secondaire. Cela reviendrait donc à un budget annuel de 6,6 millions d'euros par an pour la commune de Saint-Laurent-du-Maroni pour la période 2010-2020 et à un budget de 6,8 millions d'euros pour la collectivité unique pour cette même période. Ces sommes triplent presque pour la période 2020-2030 : la commune devrait compter un budget de 15,60 millions d'euros par an et la collectivité de 11,60 millions par an. Le financement total avoisinerait donc les 153 million d'euros (GRET, 2016).

Si le taux de scolarisation souhaité est celui au niveau national, 70 écoles supplémentaires se-

ront nécessaires d'ici 2030. Il faut observer que la différence entre le taux de scolarisation de la Guyane et celui du pays tout entier est encore plus manifeste pour la tranche des 2-5 ans soit les élèves de maternelle. Ainsi, l'argent supplémentaire nécessaire pour la construction et la gestion de nouvelles écoles proviendrait principalement de la commune de SLM puisque c'est cette dernière qui a en charge les écoles maternelles.

Le budget communal dédié aux équipements scolaires serait donc de 8,3 millions d'euros par an pour la période 2010-2020 (GRET, 2016). La collectivité unique conserverait le même budget de 6,8 millions d'euros par an que dans le premier scénario pour cette même période. C'est surtout pour la période 2020-2030 que les différences s'accentueraient : 41 millions d'euros par an pour la seule commune et 20 millions d'euros par an pour la collectivité, soit un lycée tous les deux ans. Le coût global de cette politique serait de 540 millions d'euros dont 260 millions proviendraient de la commune de Saint-Laurent-du-Maroni.



Établissements scolaires

Établissements sportifs

Établissements culturels

Implantation des équipements publics par rapport à la ZAC et au quartier de Chekepatty, source SIG Politique de la Ville

## LEVIERS D'ACTIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

De manière générale, la commune souffre de retards structurels en termes d'équipements publics. Plus spécifiquement, les quartiers « d'habitat spontané » qui ont une dynamique de croissance extrêmement importante - jusqu'à 164% de croissance en moins de deux ans à Chekepatty - se caractérisent par un sous-équipement - voire une absence totale - généralisé. Ce manque d'équipements publics est également souligné par les habitants- comme le dysfonctionnement de l'annexe du secteur des Écoles, les antennes ou permanences des services municipaux dans les quartiers et le manque de professionnels de santé.

Les principes et méthodes d'intervention prévus dans le contrat de la ville prévoient des actions à des échelles différentes : « Alors que la géographie prioritaire est large, l'intensité des actions doit être modulée et doit s'appuyer sur les typologies des quartiers - certains quartiers et secteurs sont plus dépourvus que d'autres d'équipements de proximité ou d'animation par exemple - afin de répartir les moyens de la politique de la ville et du droit commun de manière cohérente, là où il semble le plus juste d'intervenir - en fonction des urgences, des effets de levier, de l'intensité des dysfonctionnements et du dynamisme des quartiers et des habitants » (Contrat de Ville, 2015).

Les leviers d'action proposés dans le contrat de ville sont adaptés à l'échelle du quartier. Les pistes de réflexion suivantes s'inspirent des fiches d'action du contrat de ville, s'appuient sur le potentiel existant et cherche à renforcer les atouts du quartier afin de combler le besoin -voire absence- en équipements socio-culturels. On identifie comme atouts à Chekepatty :

- Espaces collectifs / espaces appropriés par les habitants existants.
- Liens sociaux soudés : Sens de communauté développé.
- Proximité au quartier des écoles "sables blancs" et à l'hôpital.
- Espaces potentiellement disponibles pour aménager ou construire des équipements.
- Population jeune et dynamique et par conséquent un besoin en équipements sportifs et de loisir important.
- Société civile / structures associatives fortes et présentes à Saint-Laurent-Maroni.
- Paysage et espaces verts disponibles.

Cette réflexion se base sur trois axes principalement :

- 1. S'appuyer sur le potentiel existant :
- Combler les carences existantes par des aménagements et interventions urbaines plus structurantes : réaliser un état des lieux des « dents creuses » et des assiettes foncières où pourraient être implantés des équipements sportifs, de jeu et de proximité.
- Identifier les espaces collectifs -non formels- appropriés par les habitants. Améliorer et aménager ces espaces en terrains de sports ou plateaux sportifs si possible ou des espaces de rencontres et d'échange par des méthodes adaptés aux modes et pratiques des habitants (éviter l'imperméabilisation du sol, concerter avec les habitants pour déterminer le type d'activités exercées etc.).
- Aménager une aire de jeux pour les enfants à Chekepatty.

- Estimer le besoin en places de stationnement et identifier les terrains disponibles pour cette fonction.
- Aménager et améliorer l'espace autour de la borne fontaine afin de créer un espace de convivialité. Cet espace représente actuellement un lieu de rencontre important pour les habitants (proximité du bar/boite de nuit du quartier, de la borne fontaine et de l'accès principal du quartier).
- Apporter un appui adapté aux structures associatives locales et permettre l'émergence d'activités et d'évènements appropriés au contexte de l'ouest guyanais en les accompagnant par la mise en place de « bureaux relais » et de locaux partagés implantés dans le quartier.
- En lien avec l'environnement et les espaces publics, considérer l'aménagement des berges de la « crique des vampires » afin de créer un parcours sportif et un lieu de loisir et de convivialité pour les habitants du quartier.
- 2. La décentralisation des actions culturelles, éducatives, sociales, et liées à la santé:
- La mise en place de structures légères de type « carbet » ; définir les activités et les plages horaires possibles.
- La mise en place de « carbet numérique » à proximité ou dans le quartier.
- Favoriser l'accès au bibliobus et à d'autres outils de décentralisation de la culture à Chekepatty par l'aménagement d'espaces dédiés -même à minima.
- Accompagner les actions de décentralisation par des animations spécifiques et mobilisatrices comme des évènements festifs ou ludiques : arrivée du bibliobus, mise en place de lotos géants, concours de tables de multiplication ou calcul mental etc.
- Favoriser l'expression artistique des jeunes dans l'espace public en partenariat avec les établissements scolaires via des cours d'arts plastiques par exemple, les maisons de quartiers, les associations, les services municipaux et les services déconcentrés de l'Etat.
- Encourager, accompagner et assister les associations à effectuer des actions et des activités culturelles à l'échelle du quartier.
- $3. \quad \text{Renforcer et favoriser l'accès aux \'equipements existants \`a proximit\'e (transport, voirie et capacit\'e):}$ 
  - a. Face à une croissance démographique importante et rapide, des équipements publics qui sont quasiment sous-dimensionnés à la livraison et un taux de non-scolarisation croissant, une réflexion en situation critique et urgente aboutit à l'idée de renforcer le parc d'équipements existant à proximité :
- En lien avec la mobilité, organiser des bus de ramassage scolaire et des lieux de collecte sécurisé pour les enfants et assurer le lien avec le quartier des écoles à proximité.
- Organiser l'accès vers l'hôpital à proximité (voirie et transport). w&
- Faire fonctionner pendant une durée limitée les écoles en double service temporairement le temps de compléter le parc d'équipements via un programme de financement spécifique.
- Renforcer le parc d'équipements scolaire (le quartier des sables blancs) nombre de classe, nombre d'effectifs, matériels...
  - b. Dans le cas ou l'état des lieux permet d'identifier un terrain disponible pour construire une école dimensionnée selon la demande, il serait préférable d'avoir une école primaire située dans le quartier et envisager l'aménagement d'un espace public à proximité afin d'organiser des évènements

culturels pour les habitants en partenariat avec l'établissement scolaire.

Les rapports spécifiques au contexte guyanais et des organismes publics tel que le Ministère de l'Écologie du Développement Durable ou de l'ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie - préconisent une logique de rationalisation des équipements publics face à une croissance démographique importante dans la région. Ces recommandations d'ordre général peuvent aussi servir de pistes de réflexion sur les politiques urbaines relatives aux équipements publics dans le cadre de notre étude :

- Renforcer et accompagner les associations qui effectuent des actions et des activités à l'échelle du quartier à travers de financements ou de « bureaux relais ».
- Concertation et participation des habitants afin d'identifier les besoins et priorités en termes d'équipements et actions décentralisées.
- Favoriser l'installation de services de proximité dans les quartiers prioritaires comme Chekepatty par la création d'emplacements réservés.
- Améliorer l'intégration de Chekepatty dans le tissu urbain existant afin de favoriser l'accès aux équipements.
- Favoriser le développement prioritaire d'infrastructures et d'équipements sportifs et culturels à proximité de Chekepatty et le quartier des sables blancs.
- Coordonner les acteurs et les actions sur les plans urbain, social, lié aux équipements, au logement afin de développer une approche prospective dans toutes les actions liées à l'urbain et au logement. La croissance démographique est si puissante que les équipements sont déjà quasiment sous-dimensionnés à la livraison.
- Rationaliser la réalisation des équipements primaires dans le cadre d'une planification à long terme et non au coup par coup.
- Considérer un bail emphytéotique pour les équipements publics.
- Faire participer les habitants dans l'élaboration des documents, avec notamment des visites de terrain pour expliquer les limites prévues dans le PLU et valider la place des équipements.

## **BIBLIOGRAPHIE**

Chambre Régionale des Comptes de Guyane, Rapport d'Observations Définitives sur la Gestion du Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais de Saint-Laurent du Maroni, 2011

Ministère de l'écologie du développement durable, *Propositions pour un aménagement urbain adapté en Guyane*, décembre 2013

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (Changement climatique - transition écologique, énergétique), L'urbanisme durable dans les territoires d'outre-mer réussir la planification et l'aménagement durables, décembre 2016

Commune de Saint-Laurent du Maroni Guyane française, Contrat de ville 2015-2020 Saint-Laurent du Maroni, mars/avril 2015

Commune de Saint-Laurent du Maroni Guyane française, *Plan Local d'Urbanisme de Saint-Laurent du Maroni*, approbation 2013

Groupe de Recherche et d'Échange Technologique, Agence Française de Développement, Prospective Territoriale Saint-Laurent du Maroni, troisième semestre 2016

Site officiel du SIG de la Politique de la Ville, http://www.sig.ville.gouv.fr/Cartographie

# **HABITAT**

## INTRODUCTION

Dans ce document, on dressera d'abord les caractères généraux de l'habitat à SLM (Saint-Laurent du Maroni) : l'histoire du développement urbain, la tradition constructive, les modes d'habiter... On évoquera notamment la précarité qui affecte une partie des logements, formels et informels, et les différents aspects de cette précarité. Ensuite, on analysera la dichotomie qui se creuse entre formalité et informalité de l'habitat, dans un contexte de forte croissance démographique. On s'attachera à présenter les offres de logement social visant à accompagner cette croissance : l'offre locative et l'offre de LES (logements évoluttifs sociaux), en s'attardant sur leurs caractéristiques et les limites qu'elles posent. On se penchera également sur le développement de l'habitat spontané, qui constitue pour beaucoup de familles, l'offre de logement la plus adaptée. Enfin, on questionnera la problématique de l'habitat au niveau de la zac Saint-Maurice, où les projets de construction sont ralentis par la présence de tissus informels. En conclusion, nous relèverons les limites mais aussi les potentiels cernés à travers cette étude sur l'habitat.

## HISTOIRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT À SAINT-LAURENT DU MARONI

## Un développement urbain croissant, marqué par une forte histoire migratoire

Les migrations successives qu'a connu la ville ont marqué sa structuration urbaine, définie par la juxtaposition de villages aux origines ethniques différentes. La guerre civile du Suriname marque un tournant important en amenant un nombre considérable de réfugiés à s'installer à SLM. La ville, qui comptait près de 8000 habitants avant

la guerre, en réunissait 25 000 après.. A cette période, on constate un développement important de quartiers d'habitat spontané, développement qui s'intensifiera jusqu'à nos jours.

Le parc de logements à Saint-Laurent du Maroni est récent : 75% des logements sont construits après 1990. Néanmoins, ce parc a connu une croissance importante au cours des dernières années. Le nombre de logements a été multiplié par deux entre 1999 et 2015, passant de 5 253 à

#### KHOUDMI Salma - MÉNARD Pierre

10365 (INSEE, 2015) pour constituer 1/8ème du parc guyanais. Cette augmentation accompagne un taux d'accroissement démographique conséquent : 4,3% par an pour la période 1999-2010 (INSEE, 2015), qui serait soutenu lors des prochaines années à l'échelle de la Guyane selon les prévisions du GRET : plus de 135 000 habitants sont prévus en 2030 contre 38 000 en 2010.

## Construction et morphologie

Historiquement, les premières maisons ont été construites en bois et en tôle. L'espace extérieur constitue une dimension importante dans la maison traditionnelle. Les pilotis permettent de se réunir, de jouer et cuisiner. Ceux-ci permettent également de surélever le plancher du sol humide (proximité du fleuve).

Dans la commune, la tradition constructive utilise des matériaux légers. Encore aujourd'hui, les habitations en dur ne constituent que la moitié des logements : 49% en 2010 et 58,1% en 2015 (INSEE). Selon les données de l'INSEE de 2010, 35,8% des habitations sont construites en bois et 12,9% sont qualifiées de "cases traditionnelles". En 2015, on compte 20,3% de cases traditionnelles.

Cette tradition constructive, adaptée à un environnement climatique et à des pratiques socio-culturelles particulières tend à être fragilisée par la propagation de techniques

constructives industrielles, généralisées à travers les opérations de promotion immobilière. Parallèlement, les restrictions réglementaires formulées en métropole et appliquées en Guyane contribuent à rendre difficile l'usage de matériaux locaux.

## Mutations familiales et modes d'occupation

Aujourd'hui comme par le passé, le mode d'habitat privilégié par les ménages est l'habitat individuel. Près de 7 logements sur 10 en 1999 sont des maisons individuelles et la tendance semble s'être prolongée (*PLU*, 2012). Les parcelles occupées sont assez grandes, ce qui pose la question de l'étalement urbain dans un environnement naturel forestier.

Concernant l'occupation de ces logements, plus de 80% d'entre eux comportent trois pièces et plus en 2015, contre 77,2 % en 2010 (INSEE). Ces chiffres rendent compte de la taille importante des ménages : en 2015, 67,4% des ménages ont deux enfants et plus (INSEE).

En 1999, suivant les données du PLU, la problématique de la sur-occupation des logements concernait près de 40 % des résidences principales, dont près des trois quarts étaient en surpeuplement accentué (logement comptant deux pièces de moins que le nombre de personnes qui l'occupent). En revanche, un tiers des résidences principales étaient en situation de sous-peuplement et en 2015, 7% des logements étaient vacants à Saint-Laurent du Maroni (INSEE).

# Une précarité touchant aussi bien le marché formel qu'informel

Les diverses sources (*PLU*, contrats de ville, *IN-SEE*, *GRET etc...*) adoptent différentes catégorisations pour l'habitat précaire : insalubre, indécent, spontané, de fortune.

Ces dénominations revêtent en fait des définitions différentes que l'on peut rappeler brièvement, en prenant l'INSEE comme source :

**Habitat indigne**: désigne l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette définition englobe donc celles d'"indécent" et d'"insalubre".

**Logement indécent :** Englobe des notions de salubrité et de sécurité mais aussi d'équipement et de confort minimal.

**Habitat insalubre :** logement qui présente un risque pour la santé de ses occupants. En 1999, 540 logements ont été jugés insalubres à SLM, soit 12 % du parc des résidences principales. L'évaluation effectuée en 2004 fait monter ce chiffre à 750 (d'après CDH in PLU).

Habitats de fortune : s'assimile à un logement peu pérenne (caravanes, mobile homes...). A Saint-Laurent du Maroni, cette catégorie constituerait 9% des logements en 1999 et 2.4% des logements en 2015. Les quartiers concernés sont le centre-ville, le village chinois, Saint Jean et l'île Portal.

Ces dénominations (indigne, indécent, insalubre) peuvent concerner aussi bien le marché formel que le marché informel des logements à Saint-Laurent du Maroni. A titre d'exemple, les habitats formels de la Charbonnière ont pu être qualifiés de vétustes ou insalubres et sont aujourd'hui concernés par le plan de réhabilitation de l'ANRU de 2017.

Les modes constructifs employés traditionnellement dans la commune requièrent souvent un entretien soutenu et parfois des restructurations et reconstructions. La précarité n'est en cela pas forcément due au caractère "illégal" du logement mais à sa matérialité, à son âge et à son mode d'occupation : la sur-occupation étant un réel facteur de précarisation.

## La complexité du foncier

L'accès au foncier reste aujourd'hui difficile pour des ménages même de classe moyenne à aisée, encourageant les occupations sur des terrains étatiques. D'autre part, beaucoup de ces terrains occupés illégalement correspondent à des zones inconstructibles au POS en vigueur (plan précédent le PLU). Des difficultés relatives au foncier ont notamment pu freiner des opérations publiques de relogement destinées aux populations précaires. L'Etat peinerait à débloquer le foncier nécessaire à ces relogements, comme cela a pu être le cas dans l'exécution du plan pré-opérationnel proposé par le GRET concernant deux quartiers spontanés situés au niveau de la future ZAC Saint-Maurice.

Sur le territoire guyanais, seulement 4,3 % des terres seraient cadastrées et nous nous demandons si cela contribue à rendre plus complexes les processus d'acquisition pour certains terrains au sein et aux abords de la commune...

La loi Letchimy, adoptée en avril 2018, vise à dénouer cette complexité, en facilitant la répartition foncière de terrains soumis à l'indivision successorale en Outre-Mer, générant des situations conflictuelles et un réel blocage du foncier. La loi vise à passer du système de l'unanimité à celui de la majorité (50% + une voix) pour décider de cette répartition, facilitant ainsi la revente et l'acquisition de terrains.

## UNE DICHOTOMIE CROISSANTE ENTRE VILLE FORMELLE ET VILLE INFORMELLE À SAINT-LAURENT DU MARONI

# Un marché formel qui peine à contenir une demande importante et hétérogène

Selon l'IEDOM, en 2010, le besoin était de 3 000 logements par an en Guyane, 13 000 demandes de logements étaient non satisfaites, 4 000 demandes de foncier en attente.

Aujourd'hui, face au défi démographique, entre 4 400 et 5 200 logements par an devraient être construits d'ici à 2027, dont ¾ de logements locatifs sociaux. (DEAL-SAUCL, 2018)

Face à ce qui est perçu comme un véritable retard en terme de production de logements, l'Etat lance l'opération d'intérêt national (OIN) en décembre 2016, visant la cession de terrains étatiques pour la production de logements et d'équipements.

#### L'offre locative sociale

A SLM comme dans toute la Guyane, le parc de logements sociaux est récent. Au premier janvier 2006, Saint-Laurent-du-Maroni comptait 503 logements locatifs sociaux, majoritairement réalisés au cours des 6 dernières années (PLU 2013) et dont 70% sont des logements collectifs. Ce parc est géré par la SIMKO, la SEMSAMAR et la SIGUY. Il s'agit des bailleurs actifs au niveau de Zac Saint-Maurice aujourd'hui.

Bien que la production de logements locatifs sociaux soit en progression depuis 2006, sa part relative par rapport à l'ensemble des résidences principales avait globalement diminué entre 2006 et 2012, passant de 11% (500 logements) à 7.2% (900 logements).

D'autre part, cette progression, ne répond que pour moitié aux besoins estimés, suivant le rapport de la DEAL (2014).

#### Vacance du parc locatif social

Il est à noter également que cette progression s'accompagne d'un taux de vacance important. En 2013, 11,4% des logements sociaux seraient vacants à Saint-Laurent du Maroni . Dans la communauté de communes de l'ouest Guyanais (CCOG). La vacance concerne 226 de logements sociaux sur 1689, soit 13,38%. (2014, DEAL)

Selon le rapport de la DEAL de 2014 : "la majorité de la vacance est liée aux délais entre l'entrée des locataires et la livraison des logements (2 points de vacance) puis aux difficultés pour trouver des locataires dans les communes rurales (0,5 point de vacance) (...) Pour la commune de Saint-Laurent-du-Maroni, on constate un délai de mise en location long."

A Saint-Laurent-du-Maroni, sur 186 logements vacants, 129 sont des logements neufs construits entre 2008 et 2010 avec une mise en location entre 2012 et 2013, soit 4 ans de délai pour certains.

## Une offre limitée et souvent inadaptée qui peine à rattraper le déficit existant

En Guyane, 80 % de la population serait éligible au logement social.

Néanmoins, cette forme de logement ne peut pas constituer la seule réponse face au déficit que connait le pays actuellement : 10 000 demandes de logements sociaux sont non satisfaites dans le département (DEAL, 2017). D'une part, le rythme de production actuel ne peut pas suivre la demande existante, d'autre part, l'offre produite ne peut contenir la diversité des modes d'habiter et les nombreuses mutations familiales caractéristiques de la société guyanaise. De nombreux

logements se retrouvent ainsi sur-occupés, ou inadaptés au mode de vie des habitants, peu enclins à l'habitat collectif.

Enfin, comme indiqué précédemment, le marché locatif social fait l'objet de blocages administratifs liés notamment à la mise sur le marché des logements.

### Logements évolutifs sociaux (LES)

A partir des années 80, face à l'urgence de reloger les populations des quartiers insalubres, la commune réalise un partenariat avec l'Etat, différents opérateurs privés et la SENOG et lance les premiers programmes de LES à SLM. Pas moins de 11 nouveaux quartiers sont créés, dont 8 dédiés uniquement au relogement en seulement 20 ans (pour un total d'environs de 1130 logements).

Les LES sont des logements sociaux en accession à la propriété. En 20 ans, environ 1 130 LES auraient été construits (GRET, 2017), pour la plupart dans les années 90-2000. En 2006, seulement 48 logements sont livrés à Saint-Laurent et 145 dans toute la Guyane (PLU 2012), manifestant d'une baisse de leur production. Les LES constituent pourtant une offre adaptée aux caractéristiques socio-culturelles guyanaises : un logement individuel dont la famille est propriétaire et qui bénéficie d'un espace extérieur. De plus, tout en garantissant une base répondant aux critères de sécurité et de salubrité, l'offre permet une part d'auto-construction ou d'auto-finition par les habitants qui peuvent ainsi se réapproprier le logement et l'étendre au besoin. Il s'agirait également d'un produit moins coûteux pour l'Etat que le logement locatif social. Cette typologie en voie de disparition pourrait bien constituer une offre intéressante permettant de contrecarrer le déficit actuel et l'on peut se demander aujourd'hui pourquoi elle est moins développée que l'offre locative.

#### Limites de l'offre de LES

Les critères d'éligibilité (solvabilité des ménages, régularité administrative) ont pu marginaliser une partie de la population se trouvant contrainte au délogement (du quartier d'origine) mais ne pouvant acquérir de LES. D'autre part, certaines familles bénéficiant de LES ont dû décohabiter par la suite (sortie des enfants mariés par exemple). Ces phénomènes ont entraîné un développement informel aux abords des quartiers de LES.

En installant leur habitat informel autour des quartiers de LES existants, les familles peuvent bénéficier de l'accès à l'eau, à l'électricité et de l'ensemble des services urbains présents (transports, écoles, etc). Beaucoup espèrent voir s'urbaniser prochainement les espaces qu'ils occupent, entraînant une restructuration in situ et un raccordement à la ville.

## L'accession très sociale à la propriété en auto-construction (Arrêté du 31 juillet 2015) : une variante des LES accessible aux plus précaires

À la suite des propositions faites par le Gret pour la régularisation et le relogement de quartiers d'habitat spontané (voir fiches pré-op du GRET), un arrêté a été publié le 31 juillet 2015 pour financer et faciliter l'accès très social à la propriété, notamment à travers l'aide à l'auto-construction. Dans l'actualité, un lotissement en accompagnement à la construction est en projet, avec la potentielle mise en place d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) avec l'EPFAG. Initialement, 12 lots sont prévus. Il n'est pour l'instant qu'en phase d'étude, sans terrain ni personnes qui pourraient être intéressées pour construire ou co-construire leur logement. Ce lotissement est pensé dans une logique d'accession à la propriété, proche du dispositif de production de logements en LES.

### Logements spontanés

## Un développement croissant au cours des dernières années

La diversité et la rareté des chiffres trouvés dénotent des difficultés ou des manquements relatifs au référencement et à la prise en compte de cette forme d'habitat.

Officiellement, 1350 constructions illégales sont recensées en 2001 (ARUAG) et 1700 le sont en 2009 par la municipalité (19% des logements). Le contrat de ville de 2015-2020 annonce 20% d'habitants vivant dans de l'habitat spontané soit 2073 logements. Les enquêtes du GRET annoncent 1300 habitats spontanés en 2013 rien que sur le périmètre de la ZAC et ses environs.

Ces quartiers spontanés souffrent de manquements notamment liés à l'approvisionnement en eau et à l'assainissement. Les toilettes existantes sont généralement des latrines constituées de tôle et de bois et situées à l'extérieur des maisons. Les constructions se caractérisent globalement par leur précarité, pouvant être renforcée par le surpeuplement des habitations. D'autre part, les branchements informels, notamment électriques, peuvent présenter un réel risque pour les populations. Il convient de souligner qu'une grande partie des habitants de ces quartiers se trouve en situation administrative irrégulière et n'a donc pas accès au marché formel locatif social. Pour ces habitants, l'habitat clandestin constitue alors la seule option de logement possible. Mais pour d'autres familles, régulières administrativement, il s'agit d'une forme d'habitat plus compatible avec leurs pratiques sociales : un logement individuel extensible avec espace extérieur. Globalement, l'habitat spontané permet de combler à la fois le déficit quantitatif mais aussi qualitatif de l'offre en logements sociaux. La croissance exponentielle et incontrôlable des logements dits clandestins ces dernières années suscite un intérêt croissant de la part des organismes publics. A cet effet, un observatoire de l'habitat insalubre est mis en place au sein de l'AUDEG.

### Caractéristiques architecturales

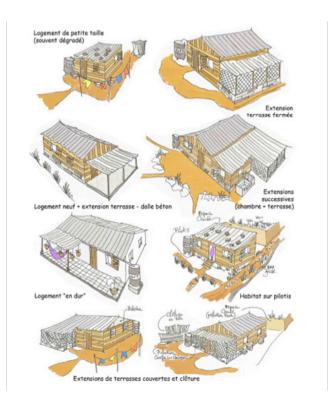


Figure 1. Habitats et extensions à Chekepatty et P. Castaing, Gret 2013

Des enquêtes, menées par le Gret, définissent les caractéristiques majeures de ces espaces auto-construits. Il faudrait environ deux semaines pour construire une maison de 120 m2, avec l'aide de huit "job men". La maison est constituée généralement d'une pièce de vie avec cuisine ouverte et d'espaces de nuit sommairement cloisonnés. Un carbet (espace couvert extérieur) accueille divers usages complémentaires : repos, échanges et sociabilité, cuisine, lessive etc. Des abris situés généralement derrière la maison accueillent toilettes ou latrines. Des jardins ou potagers étendent l'espace privé domestique, ou collectif, jusqu'aux cheminements collectifs.

# Précarité et délogements, l'urgence d'une "sécurité d'occupation"

La fréquence de déplacement des populations les plus précaires à Saint-Laurent du Maroni explique la priorité que nombre d'entre elles donnent à la sécurité foncière sur la légalité ou la propriété foncière. Selon une enquête menée par le GRET sur le secteur de la rue Jean de la fontaine, sur une vingtaine d'années en moyenne, les familles subissent environ 6 déplacements depuis leur entrée sur le territoire guyanais (dont 4 déplacements intra-urbains)

### Réticences politiques

Le traitement des quartiers informels fait souvent l'objet de réticences de la part des organismes publics et ce, dans de nombreux pays. Ces réticences se traduisent par une lenteur procédurale ou des blocages dans la mise en oeuvre de restructurations ou d'aménagements

"alternatifs" aux politiques existantes. Ces réticences comprennent une peur d'encourager la propagation du phénomène ou encore la crainte liée aux risques (imprévisibilité du résultat et du budget), la difficulté à mettre à disposition le foncier ou encore le coût de telles opérations. Nous avons pu constater cela notamment dans les blocages perçus autour de la mise en oeuvre du projet pré-opérationnel mené par le Gret sur les quartiers informels de la ZAC.

"Par ailleurs, la commune n'était pas favorable à l'idée de développer des aménagements alternatifs pour les plus pauvres. Synonymes, à ses yeux, de « sous-développement », ils seraient une atteinte à l'égalité des citoyens face aux services publics, et un risque budgétaire, puisqu'en récupérant des aménagements « non finis », elle aurait à assumer l'entretien et la mise à niveau progressive des quartiers." (GRET, relever le défi de l'habitat spontané, 2017)

## PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT AU NIVEAU DE LA ZAC SAINT-MAURICE

Un peu avant les années 2000 le développement de la ville rentre dans une logique de "comblement". On observe notamment dans la ville de Saint Laurent du Maroni la création de la ZAC de Saint-Maurice dans les années 1990. Sa mise en place répond à un manque de logements de plus en plus prégnant (la ZAC prévoit de construire près de 4000 logements sur une surface de 262 hectares) et de rééquilibrer l'offre de services sur le territoire. C'est aussi à cette époque qu'une densification des quartiers de relogement s'effectue (division des parcelles, prolongement du bâti existant, etc). Cette densification va d'ailleurs contribuer à l'émergence de plusieurs quartiers précaires dû notamment à la surpopulation des logements.

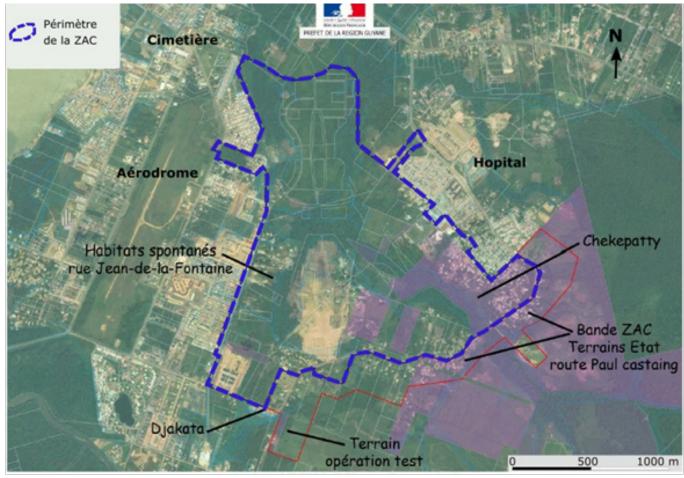


Figure 2. Périmètre de la ZAC Saint Maurice, GRET 2014 (Modifié personnellement)

# Des prévisions ambitieuses en construction de logements

Originellement, le programme de la ZAC prévoyait la construction de 4 000 logements étaient prévus (10 % de T2, 30 % de T3, 40 % de T4, 20 % de T5), pour atteindre une densité de 22 logements à l'hectare (hors zones inondables). La commune a dû revoir ses prévisions à la baisse au vu des difficultés rencontrées. Dans l'actualité, 2800 logements seraient prévus

La mixité de l'offre est répartie comme suit :

- 4,5 % de lots libres de 600 m2
- 13,1 % de logements en accession sur des lots de 400~m2 ;

- 2 % de Logements Évolutifs Sociaux (LES) sur des lots de 200 m2;
- 14 % de logements locatifs intermédiaires (PLI) sur des lots de 200 m2 ;
- 66,4 % de logements collectifs répartis du T2 au T5.

Les logements en location déjà existants sont en grande partie des logements précaires.

# Des poches d'habitat spontané importantes freinant l'exécution du projet

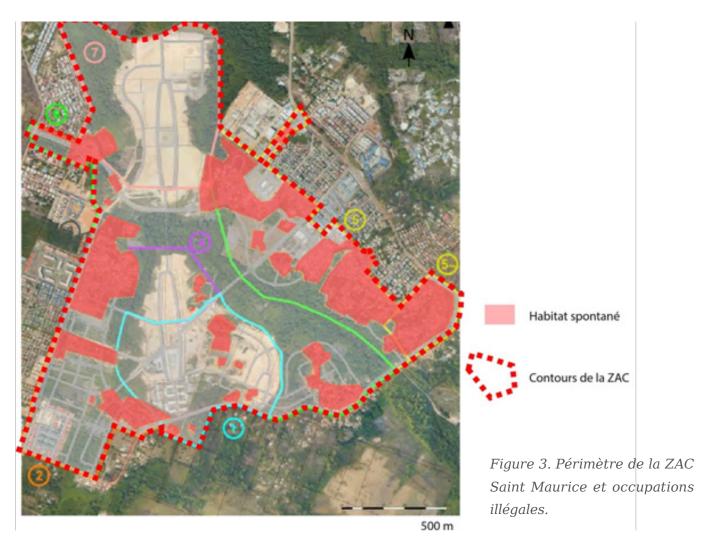
Le terrain de la ZAC comprenait 1300 habitats spontanés et 7500 habitants en 2013 selon le GRET, soit "presque 20% de la population communale répartis en une douzaine de groupements ou quartiers, principalement habités par des populations Bushinengués, en majorité d'origine surinamienne". Aujourd'hui, ces chiffres auront vraisemblablement augmenté.

D'après les enquêtes menées par le GRET sur ces quartiers entre 2012 et 2104, 75% du bâti existant pourrait être conservé. Les familles se composent en moyenne de 6,7 personnes et sont pour moitié mono-parentales. 60% de la population a moins de 15 ans. ½ des chefs de ménage ne possèdent pas de titres de séjour. Le revenu mensuel moyen serait de 142 euros par personne.

La forme du bâti dans ces quartiers est plutôt homogène (structures bois et toits de tôle ondulée). La taille des logements est néanmoins très variable. L'état des habitations informelles et leur qualité architecturale est très hétérogène. Certains habitats sont en bon état, d'autres sont davantage dégradés. Plusieurs paramètres tels que la localisation du bâti (proximité de terrains humides) ou encore l'âge influencent son état de dégradation.

Le tissu urbain est également assez varié. En effet certains espaces sont caractérisés par du bâti plus dense, plus resserré, tandis que d'autres sont plus ruraux, avec du bâti plus espacé, plus diffus et des zones végétales plus importantes.

Ces quartiers ont fait l'objet de projets visant à leur restructuration ou au relogement des populations (cf synthèse des plans pré-op)



## **CONCLUSION**

Saint Laurent du Maroni se singularise par sa constitution historique faite de la "juxtaposition" de communautés ethniques. La planification urbaine, qui a émergé dans les années 90, s'est caractérisée par une logique de "comblement", et s'est attachée à répondre aux manquements présents relatifs à l'habitat, en investissant les interstices urbains non construits et en favorisant une certaine cohésion d'ensemble. La ZAC Saint-Maurice s'inscrit dans cette dynamique.

Le parc locatif social est relativement récent à SLM (années 80-90) et rencontre aujourd'hui des difficultés importantes, face à la forte croissance démographique, aux blocages administratifs et à l'impossibilité d'apporter une réponse uniforme face à une demande massive, hétérogène et complexe. Les LES, typologie jusqu'ici peu diffusée à SLM, semble constituer une option intéressante, co-construite avec les habitants et en adéquation avec leurs modes d'habiter. Elle semble être une piste de relogement pertinente pour les habitants des quartiers spontanés de la ZAC Saint-Maurice mais ne constitue que 2% du parc prévu dans le projet.

Par ailleurs, les modes constructifs "vernaculaires" (structures en bois) sont encore aujourd'hui particulièrement développés à SLM, notamment au sein des quartiers d'habitat spontané. Ces modes favorisent une meilleure inscription dans le contexte environnemental et socio-culturel du territoire et il semble important de les prendre en compte dans un contexte d'uniformisation et de soumission aux normes européennes. Le développement de technologies constructives adaptées et innovantes préviendrait les risques liés au changement climatique. Ces technologies sont également susceptibles de réduire les coûts de constructions (par rapport à des LES classiques) et donc de permettre une meilleure résorption de l'habitat informel.

D'autre part, la croissance exponentielle des quartiers d'habitats spontanés, notamment aux abords des zones de LES, ainsi que le déficit du marché formel, questionnent sur la possibilité d'intégrer ces tissus dans la ville. L'intégration et la restructuration d'un quartier tel que Chekepatty permettrait d'accompagner les politiques de logement social programmées, en valorisant les potentialités déjà en place, développées par les habitants (cf. synthèse pré-op du GRET).

Le tableau de la page suivante fait le constat des atouts et des faiblesses, des opportunités et des menaces retenus au fil de cette étude.

Atouts	Faiblesses		
Compétences des habitants en auto-construction  Outils de co-construction (LES) permettant une meilleure adaptation aux moyens et aux modes d'habiter des ménages  Du bâti informel parfois de bonne qualité  Habitat vernaculaire adapté aux conditions climatiques et socio-culturelles  Ressources naturelles importantes  Existence de projets pré-opérationnels (encore non appliqués)	Secteur informel très présent Insuffisance et inadéquation du parc locatif social Grand nombre d'habitants en situation irrégulière Pauvreté et chômage important Forte proportion d'habitats précaires et insalubres Normes françaises parfois inadaptées au contexte Guyanais Rareté et prix élevé du foncier		
<b>Opportunités</b>	Menaces		
Des parcelles relativement grandes (densification possible)  Proximité des pays d'Amérique du Sud (échanges possibles sous réserve d'une évolution législative)	Croissance démographique importante Environnement tropical (fortes précipitations, risques d'inondation, dégradation des matériaux) Standardisation et bétonisation de l'habitat		

## **BIBLIOGRAPHIE**

DEAL, le parc locatif des bailleurs sociaux en Guyane, janvier 2014

DEAL, quels besoins en logements en Guyane pour les dix prochaines années, novembre 2017

DEAL-SAUCL, conseil territorial de l'habitat et de l'hébergement, 2018

DEPARTEMENT DE LA GUYANE, commune de Saint-Laurent-du-Maroni, PLU, rapport de présentation, approuvé par le conseil municipal le 19 mars 2012

GRET, Plan pré-opérationnel - Régularisation et réhabilitation in situ du quartier d'habitat spontané de Chekepatty, Politiques Urbaines, juin 2014, 85 pages

GRET, Fiche solution : un habitat adapté aux familles les plus modestes

GRET, Fiche solution : la prospective stratégique concertée : un outil au service des territoires

GRET, "Relever le défi de l'habitat spontané" in revue territoire en mouvement, n°36 : " La Guyane, enjeux internationaux, adaptations locales", n°36, 2017

GRET, Urbanisation informelle : l'urgence d'innover et de diversifier les politiques publiques en Outre-mer in revue "Habitat et francophonie", octobre 2017

GRET, 1er Rapport - Analyse de contexte et état des lieux de l'habitat spontané sur la ZAC Saint-Maurice et alentours, paru le 05/03/2012

IEDOM, "les caractéristiques du logement en Guyane, Note expresse, n°65, janvier 2010

INSEE, Saint-Laurent du Maroni, dossier complet. Chiffres détaillés, paru le 25/09/2018

INSEE-DEAL, le logement aujourd'hui et demain en Guyane, 2014

MAIRIE DE SAINT LAURENT DU MARONI, SENOG, Comité de pilotage, 8 septembre 2017, Saint Laurent du Maroni, 28 pages

MOUSSAOUI Rosa, Guyane. De la ville coloniale au défi de l'habitat spontané. Lundi, 29 Mai, 2017, revue en ligne humanite.fr

PRÉFECTURE DE LA RÉGION GUYANE, Contrat de ville 2015-2020 de Saint Laurent du Maroni, Préfecture de la région Guyane, 88 pages

# **SERVICES TECHNIQUES URBAINS**

## **INTRODUCTION**

Cette fiche de synthèse présente un diagnostic de l'accessibilité aux réseaux et services urbains de base (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets) au sein de la ZAC Saint-Maurice et plus largement dans la commune de Saint Laurent du Maroni. L'étude de ces réseaux "formels" et de leur insuffisance amène logiquement à évoquer également les réseaux et pratiques "informels" qui tentent de les compléter et qui, de fait, caractérisent les quartiers d'habitat spontané. Dans un souci de clarté, il a paru nécessaire de recenser les acteurs, publics et privés, concernés par ce domaine ainsi que les différentes actions, politiques et programmes mis en place dans ce cadre. Enfin, finir cette fiche de synthèse par des pistes de réflexion permet d'ores et déjà de se projeter dans dans la phase de propositions, en mettant en évidence les principaux enjeux qui touchent les QHS et particulièrement Chekepatty.

## LES RÉSEAUX EN GUYANE : CONTEXTUALISATION ET TENDANCES

La Guyane, est le seul DOM où le phénomène d'urbanisation spontané entraîne actuellement une stagnation voire un recul de l'accès aux services techniques urbains entre 1999 et 2005 (*IEDOM*, 2010). Comme l'indique le schéma ci-après;

En Guyane, l'accès à l'eau potable est très inégal sur le territoire. Au total, environ 15% de la population de Guyane ne dispose pas d'un accès à l'eau potable, avec des variations importantes entre les communes (ARS, 2014). L'ensemble du littoral est desservi par des réseaux d'eau publics délivrant une eau de bonne qualité aux populations raccordées. En revanche, certains QHS de villes telles que Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Saint Georges-de-l'Oyapock ou encore Saint-Laurent-du- Maroni ne sont pas raccordés au réseau (ARS, 2016). Les populations sont contraintes de s'organiser par elles-mêmes pour assurer leur alimentation en eau par des moyens variés selon les contextes, comme cela sera évoqué dans cette fiche. Des analyses bactériologiques réalisées sur les eaux ainsi collectées conduisent généralement à les qualifier d'impropres à la consommation humaine.

La Guyane importe 80% des ressources énergétiques qu'elle consomme. 60% de l'énergie qu'elle produit sont issus de sources renouvelables, à savoir la centrale thermique de Dégrad des Cannes

#### Boughroudi Saloua - Guernier Jolan



17 139 191 m.

1389<sub>KM</sub>
DE CANALISATION
EAU POTABLE

**15%** de la population n'a pas accès à l'eau potable (40 000 Habitants)

**13** épidémies de fièvre typhoide ont été enregistrées.

**44** bornes fontaines monetiques



335.8<sub>KN</sub> DE CANALISATION

17% des ménages n'ont pas accès à un mode d'assainissement

15% des ménages n'ont pas d'équipement sanitaires

**60%** de la population n'a pas le tout à l'égout



414.

TRANSPORT D'ÉLECTRI-CITÉ SUR LE LITTORAL

**16**% de la populaion n'a pas accès à l'élecricité

48 % des logements ne sont pas electrifies dans les communes de l'interieur.

**60** % de l'energie electrique est issue de sources renouvelables

Figure 1. Les principaux chiffres des réseaux techniques urbains en Guyane, ARS, EDF. (travail personnel).

et le barrage hydraulique de Petit-Saut. Les deux principaux sites de production sont positionnés autour de Cayenne et de Kourou, ville où est implanté le centre spatial. Cette configuration résulte du développement des besoins en électricité qui prévalait à l'époque de sa construction et du développement industriel et économique qui l'a accompagnée. La production d'énergie en Guyane semble bien insuffisante au regard de la croissance des besoins, évaluée à 2,5% par an, soit un doublement prévu d'ici 2040 (EDF, 2017).

Le territoire de Saint-Laurent, en bout de réseau, vit de temps en temps des coupures d'électricités. Les villes en amont du Maroni, non connectées au réseau électrique sont dépendantes des centrales thermiques qu'il faut alimenter en hydrocarbure par pirogues (CTG, État, 2017). Cette situation freine le développement d'activités économiques consommatrices d'énergie sur le territoire de Saint-Laurent et pose la question de l'alimentation des futurs équipements comme les établissements scolaires ou l'hôpital.

En ce qui concerne la gestion des déchets et leur traitement, la collecte est prise en charge à Saint-Laurent mais le traitement a longtemps été délocalisé au Surinam, avant que des normes européennes plus contraignantes sur les procédés de traitement mettent fin à cette pratique (Ate-

*liers de Cergy, 2016*). Le développement des QHS entraîne la création de décharges informelles.

Le tri est très limité: seuls 10 kgs de déchets ménagers sont triés dans le département, contre 45,9 kgs en métropole, tandis que le premier centre de tri n'a vu le jour qu'en 2015 (Rougé, 2016).

1. Pour le cadre réglementaire, voir notamment : Code de l'environnement, Article L210-1 ; Code Général des Collectivités Territoriales, Article L2212-2 ; protocole sur l'eau et la santé de la CEE-NU Article 5 2. PLU, Rapport de présentation, 2012, p.131.

## SERVICES TECHNIQUES URBAIN À SLM- CHEKEPATTY

#### Eau Potable<sup>1</sup>

#### Réseau existant

Le service d'eau potable est assuré en délégation de service public (affermage) par la SGDE (Société Guyanaise des Eaux), dont le contrat a été renouvelé en juin 2018. Il est à noter que suite à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) promulguée en 2015, la compétence "eau et assainissement" a été transférée à l'EPCI (ici la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais).

L'approvisionnement en eau potable est de type superficiel, et est garanti par une station de traitement située au lieu-dit Saint-Louis. Cette station a été agrandie en 2015 pour doubler sa capacité (4000 m³ à 8000 m³) afin de répondre à l'accroissement démographique (Mairie de SLM, 2013). Le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 91,06 kilomètres. Une partie non négligeable souffre d'un manque d'entretien et de renouvellement, ce qui implique des pertes conséquentes (5,5 m³ par jour et par kilomètre). Ce réseau couvre toute la ville-centre et longe certaines portions de routes pour atteindre des villages périphériques (Balaté, Espérance...). Sur la ZAC Saint-Maurice, la route Paul Castaing (piste des Vampires) est équipée, via une canalisation d'un diamètre calculé pour répondre aux besoins des futures installations2. L'accès à une carte actualisée du réseau d'eau

potable est nécessaire pour compléter cet état des lieux du réseau, mais on peut supposer que les axes routiers qui ceignent la ZAC sont équipés des réseaux d'eau et d'assainissement.

Le service public d'eau potable dessert 41835 habitants, pour un nombre d'abonnés égal à 5982. Le taux de personnes n'ayant pas accès à l'eau potable s'élève à 14%, ce qui équivaut à la moyenne guyanaise. Toutefois, en valeur absolue, ce nombre représente quelques 5250 personnes, ce qui est loin d'être négligeable (ARS Guyane, 2014).

La consommation annuelle moyenne s'élève à 245m³ par abonné et le prix du service TTC est égal à 2 euros par m³. En complément au raccordement privé, qui est presque inexistant dans les QHS, il existe depuis 2010 dix-neuf bornes-fontaines disséminées dans les QHS. On en trouve notamment deux dans le quartier étudié de Chekepatty (ou "Teke Paati") depuis 2013. Elles fonctionnent avec un système de carte pré-payée. Concernant les tarifs, on peut prendre à titre de comparaison ceux pratiqués par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de Guyane (CACL): 32,95€ pour la carte rechargeable et 5 000 litres, puis 10,28€ les 5000 litres<sup>3</sup>. La part des bornes-fontaines dans la consommation reste négligeable dans l'ensemble des quartiers d'habitat spontané bien que cela soit économiquement avantageux, ce qui peut illustrer le faible niveau d'information des ménages.

# État des lieux des pratiques informelles

Le raccordement au réseau public d'eau potable coûtant cher et demandant une situation foncière régularisée, les habitants des quartiers d'habitat spontané privilégient les sources d'eau accessibles gratuitement ou achetables en dehors du marché formel. Ainsi, la récupération des eaux de pluie dans des tuff tanks est pratiquée par la quasi-totalité des familles et peut représenter jusqu'à 60% de leur consommation d'eau. Les deux autres sources d'eau principales des ménages sont l'eau des puits et des criques, bien que leurs parts varient fortement d'un guartier spontané à l'autre. Plus spécifiquement, à Chekepatty, 54% des ménages utilisent l'eau d'un puits contre 13% à Paul Castaing ; à l'inverse, 67% des familles de ce dernier quartier utilisent de l'eau d'une crique alors qu'ils ne sont que 20% à Chekepatty. La difficulté générale d'accès à l'eau potable dans ces quartiers ne doit donc pas masquer la diversité des modes d'accès induite par leur implantation géographique (bord de cours d'eau, hauteurs). La proximité des habitations aux quartiers de LES explique également qu'à Chekepatty une proportion significative de ménages (17%) s'approvisionne chez des voisins raccordés au réseau public.

Concernant les usages de l'eau dans les ménages de Chekepatty, 90% des familles boivent l'eau de pluie récupérée dans les tuff tanks et autres récipients. Cependant, seuls 27% des ménages déclarent traiter l'eau récupérée pour la boisson, notamment à l'aide de pastilles de chlore. Il est important de noter qu'une centaine de ménages achètent de l'eau potable pour les nourrissons et les enfants en bas âge, et s'approvisionnent dans les commerces traditionnels, chez des membres de la famille ou par l'intermédiaire des voisins en LES qui disposent d'un raccordement au réseau public.

	Nb	% obs.
Récupération d'eau de pluie (tuff	249	96%
tank et bassines)		
Puits	140	<b>54</b> %
Crique	51	20%
Bornes fontaines (autres quar-	11	4%
tiers)		
Vous avez l'eau courante (robinet)	2	0.8%
Vous achetez des bouteilles d'eau	8	3%
Approvisionnement chez des voi-	44	17%
sins raccordés		
Total	260	

Principaux modes d'accès à l'eau dans le QHS de Chekepatty. GRET, 2014

Les dépenses liées à l'eau potable (tout mode d'approvisionnement confondu) sont très élevées puisqu'elles sont de 170€ par mois en moyenne, sur les 277€ liés aux dépenses du logement (hors loyer). Les dépenses sont toutefois irrégulières entre les ménages, l'achat d'eau potable étant le plus souvent effectué par les familles ayant des enfants en bas âge.

## Risques sanitaires et environnementaux

La difficulté générale d'accès à des sources d'eau potable entraîne une hausse des maladies hydriques, comme la typhoïde ou le choléra<sup>4</sup>, et particulièrement chez les enfants. La stagnation de l'eau de pluie dans les *tuff tanks*, les cuves et les puits favorise la prolifération des moustiques et des maladies qu'ils engendrent : la dengue est par exemple très répandue. L'absence de système d'assainissement efficace (voir infra) a pour conséquence une contamination des sources d'eau et donc le développement de maladies entériques et diarrhéiques comme l'hépatite A.

3. La SGDE a été contactée le 29/10/18 afin de recueillir des informations complémentaires et confirmer le nombre de bornes-fontaines installées et opérationnelles

#### **Assainissement**

#### Réseau existant

Tout comme le service d'eau potable, le service d'assainissement est assurée par la SGDE. L'unique station de traitement des eaux usées située dans le nord de la commune complète un réseau long de 62,75 kilomètres, principalement développé dans la ville-centre. Les deux réseaux humides font l'objet d'extensions régulières depuis plusieurs années, le long des axes principaux (RD11, RN1). Là encore, avoir un aperçu complet de l'étendu du réseau d'assainissement est indispensable.

Le service public d'assainissement dessert 4440 abonnés potentiels, selon le zonage d'assainissement, et 74,2% de ces abonnés sont effectivement desservis. Il n'existe actuellement aucun service d'assainissement collectif dans les QHS situés dans et autour de la ZAC, et leur population est estimée en 2013 à plus de 7300 habitants, dont environ 2000 à Chekepatty (GRET, 2014). D'autre part, il existe un certain nombre d'habitations concernées par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), mais vraisemblablement aucune à Chekepatty.

# État des lieux des pratiques informelles

Afin de pallier cette absence complète de réseau collectif d'assainissement, la plupart des habitants des QHS possèdent des latrines individuelles, qui consistent en de simples trous creusés dans le sol à quelque distance de l'habitation et isolés par une construction sommaire en planches et en tôle. À Chekepatty, cela concerne

81% des ménages, tandis que 18% possèdent une fosse sceptique. La plupart du temps, une fois les latrines ou la fosse inutilisables, l'usage consiste à en construire une autre à proximité immédiate ; il n'existe donc pas à notre connaissance de service de vidange.

# Risques sanitaires et environnementaux

Comme énoncé précédemment, l'absence de système d'assainissement collectif entraîne un risque accru de contamination des puits, des nappes phréatiques et des criques, tous sources d'eau pour les habitants. Certaines maladies sont spécifiquement liées à une contamination fécale.<sup>5</sup>

#### Électricité<sup>6</sup>

#### Réseau existant

La CCOG (Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais) est en charge de la mise en place des projets et opérations d'extension du réseau électrique alors qu'EDF assume la charge du renouvellement et la sécurisation du réseau.

À Saint Laurent du Maroni le réseau électrique s'étale en étoile à partir du centre-ville en longeant les grands axes. Le nombre d'abonnés aux services d'électricité sur l'ensemble de la commune est limité, puisqu'ils ne sont qu'environ 5000. Au niveau de la ZAC, le réseau d'électricité passe tout le long de la route Paul Castaing en réseau aérien (le réseau haute tension électrique), longeant ainsi la limite du périmètre. Dans les quartiers d'habitat spontané à l'intérieur de la

<sup>4.</sup> Des cas de choléra ont été déclarés dans le quartier de Djakata en 2009. GRET, 2012

<sup>5.</sup> La plupart des chiffres sur les services publics d'eau potable et d'assainissement sont issus des rapports 2015 de l'Observatoire national des services d'eau et d'assainissement. Les chiffres spécifiques à Chekepatty sur l'ensemble de cette fiche sont tirés du rapport du GRET datant de 2014. Ces chiffres mériteraient d'être actualisés au regard de la vitesse du phénomène d'urbanisation spontanée.

<sup>6.</sup> Cadre réglementaire indicatif : Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, article 176 ; Code de l'énergie, article L. 141-9

ZAC, le raccordement à l'électricité varie de 30 à 80% selon les quartiers et il est dans tous les cas illégal. Plusieurs sources d'énergie sont utilisées en parallèle. Une grande partie des logements est éclairée à la bougie et à l'aide de lampes électriques, soit par manque de ressources financières suffisantes, soit parce que la maison est située trop loin des revendeurs.

# État des lieux des pratiques informelles

Dans le quartier d'habitat spontané de Chekepatty, toutes les familles ne sont pas raccordées et même lorsqu'elles le sont, les coupures sont fréquentes selon les quartiers. Une cinquantaine de ménages raccordés utilisent fréquemment en complément des lampes à piles et des bougies. Les familles combinent plusieurs modes d'accès à l'énergie, notamment les familles les plus précaires. Ainsi, 17 ménages possèdent un groupe électrogène qui assure l'accès à l'électricité en soirée ; l'usage en parallèle de la bougie pour s'éclairer permet d'économiser l'essence, qui revient très cher aux familles (120€ en moyenne par mois) même si elle est achetée à Albina. La quasi-totalité des ménages utilisent le gaz.

Dans 68% des cas, les maisons sont raccordées illégalement à l'électricité. Le tarif appliqué par les revendeurs informels est élevé : le coût mensuel de l'électricité est compris entre 25 et 200€ et se situe à 68€ en moyenne. Les réseaux de câblage nécessaires au raccordement informel sont le plus souvent enterrés, même si les fils restent en partie visibles. Il s'agit d'enterrer les câbles pour dissimuler les raccordements (provenance et destination). Selon certains habitants, le coût de raccordement à un compteur serait d'environ 400€ pour un acheminement de 300 à 400 mètres de câblage (main d'oeuvre comprise).

Des cas de vols d'électricité à partir de l'éclairage public sont également constatés. En réponse à cette situation, la collectivité autorise dans certains cas ERDF à procéder aux raccordements d'habitants pourtant en situation irrégulière au regard du foncier et des règlements d'urbanisme, et ce pour des raisons sanitaires et de sécurité. D'autre part, la norme impose un certain nombre de prises de courant par pièce avant de permettre le raccordement de la maison au réseau électrique formel, ce qui peut revenir cher et devenir problématique pour des familles dont les revenues sont très limités.

	Nb	% obs.
Raccordement électrique	178	68%
Groupe électrogène	17	7%
Lampes à piles	74	28%
Bougies	88	34%
Panneaux solaires	3	1%
Total	260	

Modes d'accès à l'énergie à Chekepatty. GRET, 2014

Il n'existe aucun éclairage public dans le quartier. Certains habitants laissent des ampoules éclairées à l'extérieur des maisons. De nombreux poteaux électriques en bois sont plantés par les habitants eux-mêmes, pour le piratage mais aussi pour les réseaux de distribution informels.

# Risques sanitaires et environnementaux

Les réseaux de câblage nécessaires au raccordement informel sont le plus souvent enterrés, même si les fils restent en partie visibles. En saison des pluies, ceux-ci sont en contact avec la pluie et passent dans de grosses flaques, voire de petites criques, ce qui accentue les risques d'électrocution, notamment si les fils sont dénudés. Les pseudos tableaux électriques à l'intérieur de certains logement entraînent des risques d'électrocution potentielle au vue de leur vétusté et du bricolage parfois grossier, mais également



Figure 2. Accès à l'eau, l'électricité, et modes d'assainissement, GRET 2013.

des risques de départ de feu à l'intérieur même des logements, tout comme les autres modes d'accès (groupes électrogènes, lampes à piles et bougies). Ce sont les bougies qui sont les plus problématiques car si l'enveloppe en bois des logements n'est pas facilement inflammable du fait de l'humidité constante en Guyane, l'intérieur des maisons, constitué le plus souvent de cloisonnement précaires par des moustiquaires, des tissus, des cartons et du contre-plaqué l'est. Selon les pompiers de SLM (GRET, 2014), les caractéristiques des quartiers spontanés (accès difficiles et souvent non carrossables, absence de borne incendie à proximité des logements) favorisent les risques d'incendie et leur prolifération, même s'ils sont tempérés par l'humidité du climat.

#### Collecte et gestion des déchets

#### Réseau existant

La communauté de communes est en charge de la collecte et de la gestion des déchets ménagers, compétence qui absorbe 80% de son budget (Ateliers de Cergy, 2016). Des études sont actuellement menées sur l'extension et la réhabilitation de la décharge.

Les éboueurs de la ville se chargent de vider les bennes à ordures dans certains quartiers. Chaque début de mois, la CCOG communique aux habitants les dates précises pour la collecte des déchets verts et encombrants.

#### État des lieux des pratiques informelles

D'après les habitants, les déchets sont le plus souvent acheminés jusqu'aux bennes à ordures placées à l'extérieur du quartier, à proximité de la route. Les déchets naturels sont souvent jetés à même le sol et brûlés par les habitants. Plusieurs "espaces dédiés" ou des décharges sauvages "or-

ganisées" font cependant office de décharges à ciel ouvert, dans des lieux non fréquentés et dans les hautes herbes. Le long de la route Castaing, un décaissement d'une dizaine de mètres fait office de décharge sauvage depuis les années quatre-vingt; le site, jonché de déchets allant des ordures ménagères à l'électroménager en passant par les épaves de voitures, a été nettoyé il y a quelques années par la municipalité. Toujours à Chekepatty, le petit layon qui mène à la crique en contrebas du quartier est jonché de déchets plastiques et autres.

## Risques sanitaires et environnemen-

La décharge sauvage évoquée précédemment n'a fait l'objet d'aucun processus de dépollution, posant ainsi un risque sanitaire important aux habitats, dont les plus proches sont situés à 30 mètres. La combustion de matières plastiques, de bois traité, de déchets verts, de chutes d'isolants et autres déchets dangereux est responsable d'émissions de substances nocives sur la qualité de l'air mais aussi sur la flore et sur la faune.

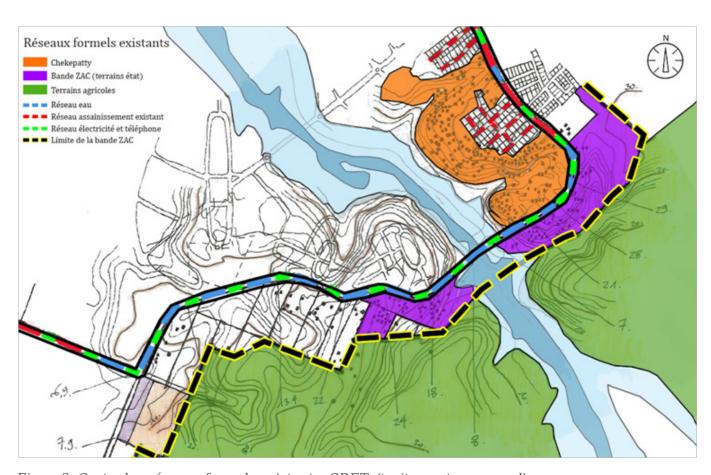


Figure 3. Carte des réseaux formels existants, GRET. (traitement personnel)

## **ACTEURS ET ACTIONS MISES EN PLACE**

#### Des acteurs institutionnels peu nombreux et ambigus

L'État, à travers l'ARS, élabore depuis 2005 un Plan Régional de Santé Environnement (PRSE), renouvelable tous les 5 ans et qui décline le plan national Santé Environnement. Concernant l'accès à l'eau potable, le PRSE2 actuellement en vigueur (aucune information n'indique que la Guyane a adopté un PRSE3 2015-2020) intègre notamment dans son programme d'actions une identification des zones sans accès à l'eau potable et une prévention des risques de contamination via la modification des comportements des populations. Le document ne relie pas directement la thématique d'accès à l'eau potable à celle de l'habitat insalubre, et n'aborde cette dernière qu'au travers des opérations d'ensemble (RHI) et de la lutte contre les marchands de sommeil. En termes d'actions concrètes, on peut émettre l'hypothèse que l'installation de nouvelles bornes-fontaines à Saint-Laurent-du-Maroni en 2013 est le résultat de ce programme d'actions. Aucune action ne concerne directement l'assainissement, ce dernier n'étant traité qu'à travers ses effets négatifs.

La commune de Saint-Laurent-du-Maroni, dont le maire a été Léon Bertrand de 1983 à septembre 2018, a un rôle ambigu dans le développement de l'accès aux services techniques urbains dans les QHS. Le PLU ne prend absolument pas en considération l'absence des réseaux humides et d'électricité dans les OHS, ou du moins selon le prisme de l'aménagement : afin de "réduire les phénomènes d'installations illicites", la mairie envisage la régularisation, via les réseaux et équipements de viabilité, ou la suppression (PLU, Rapport de présentation, p.156). De plus, la municipalité privilégie les "opérations d'aménagement d'ensemble structurées" (ibid) dans la future urbanisation des espaces vacants. Ces deux éléments complémentaires (régularisation par la viabilisation et viabilisation par des grandes opérations d'aménagement) laissent ainsi peu de places à des alternatives hors-réseaux, modestes, et très localisées, lors même que les besoins sont pressants et bien connus par la mairie, et que des enjeux de salubrité publique sont impliqués (rapports du GRET, de l'ARS). Néanmoins, les moyens financiers limités, la faible marge de manoeuvre permise par le cadre normatif et l'ampleur du phénomène d'urbanisation spontanée peut relativiser la position de la mairie vis-à-vis développement des réseaux sur son territoire et particulièrement dans les QHS et à Chekepatty.

#### Préoccupations des habitants

Comme l'ont souligné les études du GRET sur les QHS présents dans et autour de la ZAC Saint-Maurice, l'accès à l'assainissement, à l'eau potable et à l'électricité sont des attentes fortes des habitants. À Chekepatty, les problèmes majeurs énoncés par les habitants (96%) touchent au manque d'accès aux services. Logiquement, les attentes principales recensées pour l'amélioration du logement actuel ou pour un potentiel futur logement concernent en intégralité l'accès aux services d'eau, d'assainissement (toilettes intérieures ou extérieures) et d'électricité.

S'agissant des moyens d'accès, seulement la moitié des ménages interrogés par les enquêteurs du GRET se disent prêts à partager des services d'eau ou d'électricité, ce faible taux s'expliquant sans doute par des peurs de conflits de voisinage. En moyenne<sup>7</sup>, les ménages sont prêts à investir 72€/mois pour l'accès à l'eau et 52€/mois pour l'électricité, soit un total de 134€ à comparer aux 277€ actuels (qui comprennent 38€ pour l'abonnement de téléphone portable, mais qui concernent moins de la moitié des ménages).

7. Un tiers des ménages ne s'est pas prononcé sur la question, n'ayant pas d'autre point de comparaison que les prix (prohibitifs) pratiqués par les revendeurs informels.

#### Des actions limitées

La plupart des actions municipales concernant les réseaux techniques urbains ne touchent pas les OHS mais plutôt la rénovation du réseau existant ou l'extension de ce dernier en direction des villages amérindiens isolés (Sparouine, Balaté, avec l'installation récente de pompes à bras) et le long des principaux axes (RN 1 et quartier des malgaches). On peut noter toutefois l'installation de bornes-fontaines dans certains QHS mais ces installations datent de 2013 (Malgaches, Sables Blancs, Chekepatty, Paul Isnard) et 2016 (Baka awara, Baka lycée Lumina, la Carrière et Bois canon), et aucune nouvelle autre n'a été annoncée depuis sur le site internet municipal (Mairie de SLM, 2016). Ainsi, le total de bornes-fontaines est évalué à 19 sur l'ensemble de la commune, chiffre que l'on peut comparer aux 6200 habitants qui vivent sans accès sécurisé à l'eau potable dans la ZAC Saint-Maurice et alentours. On peut également noter que certaines bornes-fontaines ont fait l'objet de "vandalisme", résultat de tentatives maladroites pour détourner le système de carte prépayée ; quoi qu'il en soit, ces dégradations ainsi que le faible usage des bornes-fontaines identifié par le GRET (voir supra) montrent l'inadéquation de ces dernières par rapport aux capacités financières et pratiques locales.

Les campagnes portées par l'ARS ne semblent pas avoir d'impact réel sur les QHS, où du moins un impact très limité au regard des enjeux présents et de la rapidité du phénomène d'urbanisation spontanée. Il faudrait ici davantage de renseignements pour faire un état des lieux des actions déjà menées dans les QHS et particulièrement à Chekepatty.

## PISTES DE RÉFLEXION

#### Eau et assainissement:

- Cartographier l'emplacement des bornes-fontaines et relier les données ainsi référencées aux réseaux informels pour établir une cartographie des inégalités spatiales et des insuffisances d'accès aux services.
- Améliorer l'information des populations sur :
  - les risques sanitaires et environnementaux de certaines pratiques (boire l'eau de pluie, brûler les déchets) et celles qu'il faut mettre en oeuvre ;
  - l'existence des bornes-fontaines et leur tarif avantageux ;
- Imaginer les modalités de distribution de filtres, de pastilles de chlore.

#### Électricité:

- Diversifier les moyens de production d'énergie et valoriser les ressources locales pour s'inscrire dans une démarche d'autonomisation du territoire (ENSAVT).
- Parvenir à un développement équilibré du territoire en permettant à tous d'accéder à l'énergie dans des conditions techniques, économiques et environnementales satisfaisantes.
- Encourager et soutenir techniquement et financièrement les ménages qui optent pour l'utilisation des énergies renouvelables pour leur propre consommation électrique.

#### **Pistes transversales:**

- Reprendre les orientations du SDAGE 2016-2021, à savoir "soutenir l'émergence de filières éco-innovantes individuelles, regroupées et collectives".
- Engager une réflexion sur une adaptation des normes au contexte guyanais.
- Penser l'extension des réseaux publics travers le développement de nouvelles offres adaptées aux caractéristiques socio-économiques des populations (tarifs "sociaux", abonnements collectifs).
- Prendre en compte les revendeurs informels et les "job-men" dans tout projet d'amélioration des services.

REMARQUE : comme développé dans la fiche de synthèse "Risques et environnement", le quartier de Chekepatty est situé pour partie sur un secteur à forte pente. Il est donc impératif de prendre en compte le surcoût que cela implique pour une potentielle viabilisation : le GRET a notamment recensé la réalisation de terrassements, l'installation de postes de refoulement pour le réseau d'assainissement, pompes de relevage, ouvrages régulateurs de vitesse d'écoulement etc, nécessaires pour la bonne réalisation et efficacité des réseaux.

## **BIBLIOGRAPHIE**

Agence Régionale de Santé de Guyane, *Bilan qualité des eaux destinées à la consommation humaine exercice 2013 - 2015*, 2016, 36p.

Agence Régionale de Santé de Guyane, Livret d'accueil, Alimentation en eau potable des sites isolés, L'accès à l'eau potable en Guyane, 2014, 105p.

Agence Régionale de Santé de Guyane, *Plan Régional de Santé Environnement 2*, 2012, 186p.

Atelier International de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine, Saint-Laurent-du-Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie, Document de contexte, 2016, 16p.

Collectivité territoriale de Guyane, État français, *Programmation pluriannuelle de l'Énergie 2016-2018 et 2019-2020 de Guyane*, 2017, 135p.

EDF, Systèmes Energétiques Insulaires - Guyane, Bilan Prévisionnel de l'Equilibre Offre/Demande d'Électricité, 2017, 42p.

GRET, État des lieux et résultats d'enquête sur le quartier de Chekepatty, Rapport définitif, 2014, 71p.

IEDOM, L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités, 2010, 77p.

Mairie de Saint-Laurent-du-Maroni, *Amélioration de notre cadre de vie à Saint-Laurent : la Ville investit dans des travaux d'assainissement et de voirie*, article du 22/08/2016 disponible sur le site internet de la mairie.

Mairie de Saint-Laurent-du-Maroni, *Opération d'extension de la station de production d'eau potable de Saint Louis*, article du 25/01/2013 disponible sur le site internet de la mairie.

MANSOTTE François et al., L'alimentation en eau potable en Guyane : problématique et solutions appropriées, Santé Publique 2010/2 (Vol. 22), p. 181-192.

Observatoire national des services d'eau et d'assainissement, RPQS de l'assainissement collectif, 2015, 27p.

Observatoire national des services d'eau et d'assainissement, *RPQS de l'eau potable*, 2015, 26p.

Office de l'eau de Guyane, *SDAGE Guyane 2016-2021*, validé par arrêté préfectoral le 24 novembre 2015, 144p.

ROUGÉ Romain, Les déchets en outre-mer : le tri et le recyclage rament, Haut courant, article du 9 janvier 2016. [disponible sur : <a href="http://hautcourant.com/les-dechets-en-outre-mer-le-tri-et2733/">http://hautcourant.com/les-dechets-en-outre-mer-le-tri-et2733/</a>]

Saint-Laurent-du-Maroni, PLU, *Rapport de présentation*, approuvé le 19 mars 2012, 201p.

# **ENVIRONNEMENT - RISQUES**

## INTRODUCTION

Cette fiche a pour sujet les problématiques environnementales au sens large présentes dans le site étudié.

Dans un premier temps sont présentées les caractéristiques générales de l'environnement guyanais (climat, espaces naturels, relief...) et ses spécificités à l'échelle de St Laurent du Maroni et du quartier de Chekepatty.

Nous avons ensuite souhaité mettre en évidence les différents risques environnementaux présents sur le site. Parmi ceux-ci, les risques liés aux inondations et à la pollution ont un impact important dans le quartier de Chekepatty.

Nous nous intéresserons ensuite aux réglementations à différentes échelles territoriales auxquelles est sujet le territoire de St Laurent du Maroni face à la question environnementale, puis à la manière dont les problématiques et risques environnementaux ont été intégrés dans la réflexion sur la planification de St Laurent du Maroni et de la ZAC St Maurice, notamment à travers des axes du PADD.

Nous présenterons certaines propositions qui ont été formulées par le GRET avant d'ouvrir sur de nouvelles pistes de réflexion.

## **CONTEXTE**

#### Climat

Un climat équatorial spécifique de la Guyane, avec l'alternance entre deux saisons relativement marquées : une saison sèche d'août à novembre, et une saison des pluies de décembre à juillet, entrecoupée par une saison plus sèche dénommée « le petit été de mars ».

St Laurent du Maroni possède des particularités climatiques par rapport au reste de la Guyane, liées à "l'effet de terre": la pluviométrie est plus faible (2 500 mm en moyenne annuelle contre 2 900 mm à Cayenne) et plus régulière en quantité mensuelle.

(Rapport de présentation PLU 2013 p 11-12)

#### Les espaces naturels

La forêt primaire couvre 94% du territoire de la Guyane française.

De nombreux pans des forêts primaires en prolongement de la forêt d'Amazonie sont menacés de déforestation alors qu'il s'agit d'une des plus grandes zones mondiales de biodiversité.

(Ateliers de Cergy; Document de contexte. 1er mai 2016/ p16)

En bordure de la forêt primaire, le territoire de St Laurent du Maroni possède une diversité paysagère et est largement couvert par les espaces naturels (98,6 % du territoire Saint-Laurentais en 2008).

Ainsi, il comprenait en 2013 plus de 476 000 ha de forêts, milieux semi-naturels ou zones humides, selon le relief et la nature du sol:

- mangroves (forêts inondées à chaque marées hautes) le long des littoraux et estuaires
- marais sublittoraux (fougères, moucous-moucous)
- forêts marécageuses
- forêts sur flats à caractère marécageux et riches en palmiers
- palmiers bâches
- zones de savanes sableuses, souvent utilisées comme abattis (zones de culture sur brûlis)

Le territoire comporte des forêts primaires, anthropiques et périurbaines.

Deux des trois forêts périurbaines se situe à proximité de la ZAC St Maurice (forêt des Malgaches et forêt St Maurice). Bien qu'une partie de leur surface ait été transformée en plantations de pins caraïbes dont la vocation est essentiellement récréative (sentiers de promenade), ces massifs conservent des fragments de forêt originelle. (PLU 2013 p 13)

#### Relief

Le relief de Saint-Laurent du Maroni est surtout constitué d'un plateau de faible altitude, entre-coupé par de nombreuses criques¹ relativement profondes (relief dit « en peau d'orange »). Le territoire communal est caractéristique de la région naturelle dite chaîne septentrionale, ou plaine rétro-littorale.

En retrait de la frange côtière, cette région se caractérise par un moutonnement de collines de faible altitude (souvent inférieures à 100 mètres). Le paysage est sillonné de vallées à fond plats, souvent marécageuses dont certaines pénètrent assez profondément au sud.

(PLU 2013 p 11)

La ZAC St Maurice est traversée par la crique des vampires, dont le lit constitue un décaissement.

<sup>1.</sup> Dans le contexte guyanais, sont appelées "criques" les petites rivières sillonnant les forêts et se jetant les fleuves

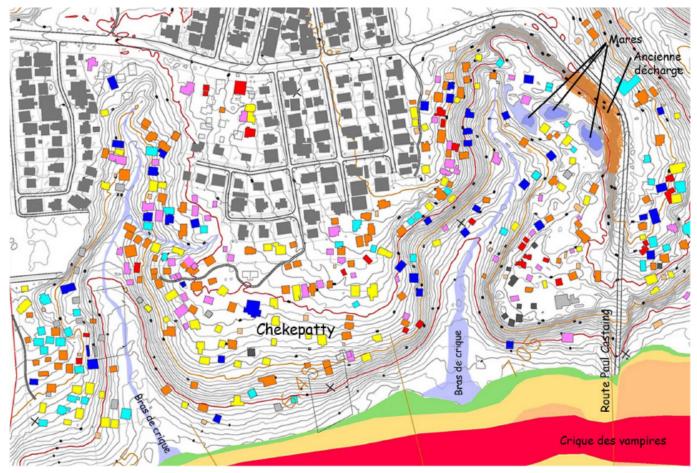


Figure 1. Habitats informels, topographie et zone de PPRI dans le quartier de Chekepatty, Gret 2014.

Chekepatty est situé sur le bassin versant de la crique des Vampires (sous bassin versant du Maroni). Si certaines parties du quartier ont une pente plutôt douce, d'autres possèdent un dénivelé assez important, qui peut aller jusqu'à 15 mètres.

L'organisation spatiale des secteurs suivent les courbes de niveau. (Etat des lieux et rapport d'enquête sur le quartier de Chekepatty. Avril 2014 p 25)

#### Hydrographie

St Laurent du Maroni possède un réseau hydrographique dense, à l'instar de l'ensemble du territoire guyanais.

La commune se situe le long du Maroni, plus grand fleuve de Guyane et possède un linéaire de berges de 45 km. Elle n'est pas en contact direct avec la côte mais les remontées d'eaux salées participent à la diversité de la flore côtière. (PLU

#### 2013 p 11-12)

L'omniprésence du fleuve Maroni confère à la ville un paysage particulier et influence les modes de vie.

Un enjeu paysager est la modification du rapport au fleuve par les projets routiers: les installations en zone inondables sur les berges du Maroni sont délaissées pour un rapprochement des axes routiers, en lien avec le développement de l'usage automobile. (Atelier de Cergy Doc de contexte p.46)

La crique des Vampires traversant la ZAC St Maurice est alimentée par des talwegs (vallées), dont deux se trouvent le quartier de Chekepatty. Ces talwegs récupèrent les eaux de pluies et de ruissellement des parties en amont pour les acheminer vers la crique et sont donc essentiels à la bonne évacuation des eaux pluviales. (Plan pré-opérationnel Chekepatty (GRET) Juin 2014 p 15)

## RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

#### **Risques Naturels**

#### Les risques liés à l'eau

L'inondation représente le risque naturel le plus courant en Guyane. Compte tenu de l'abondance des cours d'eau de diverse importance sur le territoire de Saint-Laurent, ce risque est bien présent, en particulier pour les quartiers et villages riverains du fleuve Maroni. L'imperméabilisation des sols et/ou l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux par l'artificialisation et le resserrement des berges pourrait de plus accentuer ce risque. (PLU 2013 p11-12)

En lui-même, le secteur de Chekepatty est très peu pris en compte par le PLU dans le cadre de la prévention du risque inondation. En 2014, aucun habitat du secteur n'était implanté dans les zones à risque fort, cependant le mal fonctionnement et l'inadéquation de certains ouvrages hydrauliques pourraient causer des inondations dans des secteurs non soumis au PPRI. (Plan pré-opérationnel Chekepatty (GRET) Juin 2014 p 16)

La présence de nombreuses criques et zones inondables sur le périmètre de la ZAC favorisent la prolifération de moustiques et d'autres insectes, vecteurs de maladies comme la dengue. Dans la partie Est de Chekepatty, une zone humide en cuvette au bas du grand virage et à proximité d'habitations est présente. Des mares se forment durant la saison des pluies et des caïmans vivent dans la zone, causant des risques sanitaires et de sécurité. (Plan pré-opérationnel Chekepatty [GRET] Juin 2014 p 15)



Figure 2. Inondation d'un quartier informel à St Laurent du Maroni en Mai 2017

#### Glissement de terrain

A St Laurent du Maroni, le risque de mouvement de terrain n'est pas ou peu présent, du fait du relief peu accidenté de la commune. Il y a cependant un risque d'érosion des berges le long du Maroni.  $(PLU\ 2013\ p\ 21)$ 

Aucune étude de glissement de terrain n'a été réalisée sur le périmètre de Chekepatty et les quartiers d'habitat informel s'y trouvant n'ont jamais subi de mouvement de terrain, le GRET préconise tout de même la réalisation d'une étude de la stabilité des sols. (1er rapport du GRET. 5 mars 2012 p 59)

#### Risques technologiques

#### Industrie

La commune de St-Laurent-du-Maroni n'est pas soumise à des risques technologiques et industriels majeurs et il ne s'y trouve pas d'établissements industriels concernés par la directive SEVESO.

En revanche, la commune est concernée par l'existence de risques industriels et technologiques. Elle dispose de diverses Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. ( $PLU\ 2013\ p\ 21$ )

Certaines se situent en périphérie de la ZAC Saint-Maurice:

- CCOG décharge Saint Laurent : Ordures ménagères (stockage et traitement)
- Rhumerie Saint Maurice
- Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais

#### Pollution des eaux

A l'échelle de St Laurent du Maroni, l'eau du fleuve et des criques subissent une pollution qui

est liée à plusieurs facteurs:

- un système d'assainissement insuffisant.<sup>2</sup>
  - · certains quartiers restent non assainis
  - un réseau de collecte des eaux pluviales existe mais est dysfonctionnel (présence d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales)
- la croissance démographique et les habitats illicites augmentent la pression anthropique sur les milieux et le risque de dégradation de la qualité des eaux.
- l'activité minière et notamment la présence de sites d'exploitation illégaux impactent la qualité des eaux. (PLU 2013 p23 et 55)

Dans la ZAC, la pollution des eaux dues aux dysfonctionnements de l'assainissement crée un risque sanitaire. (ingestion de l'eau et utilisation pour la toilette). De nombreuses décharges sauvages sont éparpillées sur le territoire communal. (PLU 2013 p57) En particulier, une décharge sauvage se situe dans le quartier de Chekepatty, le long de la voie Paul Castaing.

A la connaissance du GRET, aucune étude n'a été réalisée concernant la dépollution de ce site avant 2014. Le site a été partiellement nettoyé quelques années auparavant par les services municipaux mais pas de processus de dépollution réellement été mis en place. (Plan pré-opérationnel Chekepatty [GRET] Juin 2014 p 17)

#### **Déforestation**

L'étalement urbain risque d'empiéter sur les zones naturelles, notamment par l'habitat informel. (PLU 2013 p.96) L'urbanisation à proximité des voies routières participe au recul de la lisière forestière, de même que le mitage rural et agricole.

La culture sur brûlis est une technique agricole traditionnelle répandue en Guyane. Par son caractère itinérant, cette pratique participe à la déforestation des forêts, tandis que les sols des parcelles abandonnées après cultivation sont

durablement dégradés. Le brûlage des parcelles effectué afin de fertiliser les sols est également un risque de propagation de l'incendie. (Ateliers de Cergy; Document de contexte. 1er mai 2016 p. 48)

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

#### Hiérarchisation des documents

- <u>Au niveau national</u>: Le Ministère en charge de l'écologie définit une Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondations (SN-GRI-2014) qui fixe les ambitions de l'Etat français pour répondre aux attentes de la "Directive Inondation" concernant la réduction des conséquences négatives sur les territoires suite à une inondation.
- Au niveau des districts hydrographiques : Les districts représentent les grands bassins hydrographiques. La Guyane représente un district. Document de référence : Plan de Gestion des risques d'Inondation (PGRI-2015) conduit en parallèle avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE-2015). Ces documents reposent sur un travail en amont d'Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI-2012)
- Au niveau local: Le PLU est le document de référence dans la réglementation liée aux risques. Un document de Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours d'élaboration (PPRI-2009).

#### **PPRI**

Dans l'attente de l'approbation du PPRI, la cartographie des risques à prendre en compte est celle des aléas inondation figurant sur le document graphique du règlement du PLU. La délimitation de ces secteurs de risque inondation correspond pour la ville de Saint-Laurent et son extension vers Saint-Jean au projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation et pour le reste du territoire communal, à l'Atlas des Zones Inondables.

Les données du projet de PPRI reposent sur une étude de 2009 par SOGREAH (aujourd'hui Artelia). Ces données ont été mises à jour à la demande de la DEAL par Artelia en 2016. On dispose donc de données plus récentes mais qui ne semblent pas être utilisées dans les documents réglementaires de la ville.

Dans les secteurs de risque inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque d'inondation.

Le PPRI met en place une réglementation pour les secteurs en zone inondable, mais n'étant pas encore approuvé, la réglementation semble floue.

## PRISE EN COMPTE DANS LES AXES DE PLANIFICATION

#### Orientations du PLU (PADD p.16-20)

Une des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenue par la commune est de "Promouvoir un cadre de vie de qualité et un environnement préservé ".

Deux objectifs sont déterminés:

#### 1/Concevoir un cadre de vie attractif

Préserver des "poumons verts" et les forêts urbaines au sein des espaces urbains et périurbains.

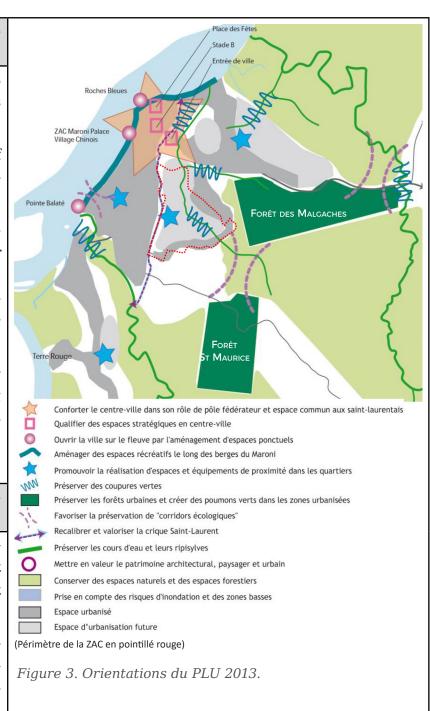
Promouvoir un urbanisme attentif aux espaces naturels et à l'environnement.

- -> prise en compte des risques naturels d'inondation, mise en valeur des cours d'eau et zones humides. Opter pour des orientations favorisant le développement durable du territoire
- -> développement des énergies renouvelables, gestion des eaux de déchets, protection de la ressource en eau.

#### 2/Promouvoir un environnement préservé

Concilier les impératifs liés au développement urbain et économique et à la préservation de l'environnement naturel, patrimonial et identitaire.

-> protection des valeurs écologiques connues (paysages remarquables, espaces recelant des espèces endémiques particulières, cours d'eaux et ripisylves)



Dans le périmètre de la ZAC, cette orientation se traduirait par la conservation et l'aménagement de la crique des Vampires et la création de bassins de rétention au coeur de la ZAC.

Le PLU de 2013, formule des propositions de faire de la crique un support de circulation douce vers le centre-ville et d'aménager une base nautique mais ces éléments ne semblent pas avoir été inclus ultérieurement dans le projet de ZAC.

La mise en place d'un corridor écologique entre les forêts urbaines de St Maurice et de Malgache est par ailleurs envisagée, mais n'est pour l'instant pas intégrée à un projet concret. Son passage à proximité du sud-est de la ZAC St Maurice et du quartier de Chekepatty en fait un élément à prendre en compte.

#### Valorisation du patrimoine environnemental (PLU 2013 p. 53)

Des projets visant à augmenter l'attractivité touristique à l'échelle de l'ensemble de la commune sont étudiés, notamment par la mise en valeur de son patrimoine environnemental:

- l'implantation d'un projet touristique qui mise sur la formule des lodges. Ce projet orienté sur le tourisme vert veut exploiter les richesses de la forêt amazonienne (SLDM)
- l'aménagement des berges du Maroni (SE-NOG)
- l'aménagement du site des Chutes Voltaire et un hébergement sécurisé dans la forêt des Malgaches (ONF)

Dans le quartier de Chekepatty (Plan pré-opérationnel Chekepatty [GRET] Juin 2014)

Le plan pré-opérationnel du GRET dans le quartier de Chekepatty souligne la nécessité de prendre en compte certains éléments afin de limiter les risques environnementaux:

- La limitation de l'imperméabilisation et mise en place d'ouvrages de compensation afin de réguler les écoulements d'eaux pluviales et de ruissellement. (p16)
- La mise en place d'un système de ralentissement de l'écoulement des eaux de pluies est recommandée et pourrait entraîner des surcoûts qui sont difficiles à minimiser. A cet effet, un entretien régulier des talwegs pourrait participer à limiter les zones de rétention et les problèmes d'inondation. (p 15)
- Deux scénarios d'aménagement de réseau d'évacuation d'eaux de ruissellement sont proposés par le GRET: la création d'un réseau superficiel via des noues/fossés bétonnés ou enrochées (du fait de la topographie du site) , ou enterré et dimensionné pour des évènements pluvieux décennaux.<sup>3</sup> (p 43)
- La conservation des espaces verts et humides, en particulier dans les pentes. (p 36)
- La proposition étudiée prévoit de sauvegarder 10% d'espaces verts ou naturels dans le périmètre de Chekepatty. (p 41)
- Le GRET souligne également la nécessité d'effectuer une étude spécifique pour évaluer la possibilité de dépolluer le sol au niveau de la décharge. (p 17)

3. La première proposition étant celle recommandée par le GRET, mais la Mairie de SLDM a émis sa préférence pour un réseau enterré, raison pour laquelle la seconde proposition a été développée

## **PISTES DE REFLEXION**

- Adapter la mise en oeuvre des réseaux de services aux risques environnementaux de la zone et ses spécificités topographiques (inondation...)
- Prendre en compte le risque de dégradation de la qualité de l'eau dans les quartiers d'habitat spontané pour mettre en place des solutions d'assainissement adaptées au quartier et à sa topographie.
- Préserver des espaces naturels existants, notamment des talwegs. Ces derniers ne sont pas pris en compte dans les plans de prévention existants bien que le ruissellement pluvial le long de ceux-ci constitue un risque d'inondation.
- Il nous semble nécessaire d'obtenir et de mettre à jour les données sur le nombre d'habitat touchés par le risque d'Inondation du fait de l'extension des quartiers d'habitat spontané.
- Mise en oeuvre d'une biodiversité aménagée en suivant 4 grands principes (Galochet, Morel 2015):
  - Approfondir et partager les connaissances avec les décideurs et la population du territoire pour mieux protéger la biodiversité,
  - Développer un savoir-faire dans la gestion concertée de l'espace pour garantir l'intégration de la biodiversité dans les projets de territoire,
  - Inscrire la biodiversité dans les projets de territoire articulant des échelles spatiale et temporelle cohérentes,
  - Rompre avec la vision duale et opposée de la préservation de la biodiversité, pour lui donner une dimension transversale contribuant au développement maîtrisé du territoire.
- Approfondir le rôle des institutions de financement : Fonds de prévention des Risques naturels Majeurs (FPRNM) qui possède les capacités de financer les actions suivantes :
  - Expropriation et acquisition de biens exposés à un risque naturel ou sinistrés par une catastrophe naturelle.
  - Politique de prévention de l'Etat, en particulier l'information préventive et l'élaboration de PPRN.
  - Travaux rendus obligatoire par les PPRN.
  - Travaux des collectivités dotés d'un PPRN.
  - Voir l'impact de la réforme GEMAPI (mise en place le 1er janvier 2018) -> transfert de compétence.

### **BIBLIOGRAPHIE**

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni, Plan Local d'Urbanisme, 2013

- PADD
- Rapport de présentation
- Annexes: PPRI
- Annexes : Atlas des zones inondables

GRET, 1er Rapport - Contexte et état des lieux habitat spontané sur la ZAC St Maurice. 2012

GRET, État des lieux et résultats d'enquête sur le quartier de Chekepatty, Rapport définitif, 2014, 71p.

GRET, Plan pré-opérationnel de Chekepatty, Juin 2014

Ateliers de Cergy, Document de contexte - Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie, 2016

Evaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI), 2013

Plan de gestion des risques d'Inondation (PGRI), 2015

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), 2015

Fonds de Prévention des risques naturels majeurs (FPRNM)

Artelia, Détermination du risque inondation sur la commune de Saint-Laurent du Maroni - Analyse hydraulique et rapport d'études, 2016 (disponible à: http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRGUYA/doc/IFD/IFD REFDOC 0548826/)

Marc Galochet and Valérie Morel, *La biodiversité dans l'aménagement du territoire en Guyane française*, 2015 (disponible à: https://journals.openedition.org/vertigo/16069?lang=en)

# **CONTRAT DE VILLE 2015-2020**

## INTRODUCTION

Le Contrat de Ville 2015 - 2020 de Saint-Laurent du Maroni a été élaboré suite à un diagnostic territorial poussé sur l'ensemble des quartiers de Saint-Laurent du Maroni, comprenant une concertation avec les habitants comme avec les institutions locales.

Le Contrat de Ville, dont l'objectif principal est de réduire les inégalités sociales, est orienté autour de trois axes stratégiques majeurs : maintenir et préserver le vivre ensemble, accompagner les réussites personnelles et collectives et réussir la ville. Les résultats du diagnostic territorial approfondi ont été repris et expliqués dans chacune des fiches thématiques de ce dossier de synthèse. Cette fiche vise donc d'abord à donner une vision globale de la méthodologie d'élaboration du contrat, de ses objectifs et de sa structuration.

# OBJECTIFS DU CONTRAT DE VILLE ET GÉOGRAPHIE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

L'objectif du Contrat de Ville est de réduire les inégalités sur le territoire de la ville. Il est basé sur les trois piliers de la Politique de la Ville, qui sont la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, et le développement économique et l'emploi.

Le dernier Contrat de Ville de Saint-Laurent du Maroni s'articule avec le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU), en cours de déploiement sur la ville à la même période. Si le contrat est établi pour 5 ans et propose des mesures sociales tandis que l'ANRU doit déployer les aménagements et équipements correspondants avec un projet sur 10 ans. Le Contrat de Ville est piloté par la Ville de Saint-Laurent du Maroni et les projets de renouvellement urbain en partenariat entre la Ville et l'EPAG (Groupement d'Intérêt Public).

La géographie de la Politique de la Ville est ainsi à prendre en compte dans la lecture des interventions proposées par le contrat, puisque les actions proposées ne peuvent être financées que si elles se situent dans un quartier prioritaire. Aujourd'hui, la quasi-totalité des surfaces urbanisées de la ville sont en géographie prioritaire.

#### ATTLAN Julie - HALILA Rahma

Le découpage des quartiers prioritaires se fait à l'échelle de l'IRIS, sur la base des indicateurs nationaux et données statistiques de l'INSEE. Le diagnostic territorial effectué dans le cadre du contrat de ville soulève une inadéquation des données par IRIS avec la réalité du terrain.

Les périmètres des IRIS ne correspondant pas aux périmètres vécus et sont trop étendus, englobant plusieurs réalités économiques et sociales différentes. Le Contrat de Ville propose donc une nouvelle géographie, avec un ciblage plus fin et à plus petite échelle des quartiers de Saint-Laurent du Maroni sur lesquels concentrer des actions. Ces poches prioritaires sont visibles sur la cartographie ci-dessous.

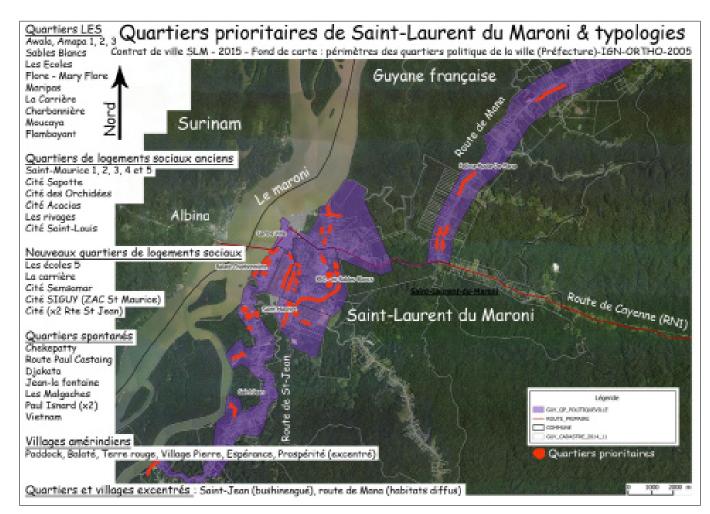


Figure 1: Cartographie des quartiers prioritaires de Saint-Laurent du Maroni (Ville de Saint-Laurent du Maroni, 2014)

## MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION

Le Contrat de Ville 2015-2020 succède à deux Contrats de Ville (1994-1999 et 2000-2006) et un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007-2014), comme c'est indiqué sur le chronogramme joint à ce livrable. Il a été élaboré sur la base d'un diagnostic territorial, dont les conclusions se retrouvent dans les fiches synthétiques attachées à la présente fiche. Ce diagnostic est basé sur :

- L'analyse critique des rapports récents du GRET¹
- Une analyse du territoire grâce aux données qualitatives et quantitatives par IRIS<sup>2</sup> et par quartier
- Une concertation poussée avec les habitants pour identifier les problèmes majeurs, les leviers et les pistes de solutions (ateliers, focus groupes et micro-trottoirs)
- Une concertation thématique avec les institutions locales, les associations, les services municipaux et les élus, afin de croiser leur point de vue avec celui des habitants et établir une base à la concertation – afin que celle-ci se prolonge tout au long de la vie du Contrat.

Au terme de ce diagnostic, des "fiches-quartier" ont été réalisées et annexées au Contrat de Ville 2015-2020, afin de permettre une lecture spatiale détaillée des réalités sociales et économiques du territoire.

## GÉOGRAPHIE DU CONTRAT DE VILLE

Les quartiers d'intervention du Contrat de Ville, visibles sur la cartographie ci-dessus, sont regroupés par typologie :

- Les quartiers "en cours de rattrapage", "historiquement prioritaires", déjà ciblés par les dispositifs précédents mais ayant encore des équipements, services et d'animations insuffisants (Sables Blancs, Écoles, Charbonnière et parc locatif social ancien).
- Les quartiers "d'habitat spontané", à la croissance rapide (par exemple, croissance de 164% en 2 ans à Chekepatty). Ils sont caractérisés par une insécurité foncière, des logements dégradés et un fort sous-équipement qui engendrent des dysfonctionnements et des risques sanitaires. Pour ces quartiers, le contrat prévoit de "renforcer les échanges avec les résidents". Au moment de l'élaboration du Contrat de Ville, ces quartiers sont considérés comme temporaires dans leur traitement et les améliorations éventuelles apportées car "l'objectif communal est [d'en] résorber la totalité".
- Les quartiers de logements sociaux émergents et en construction, destinés à absorber la croissance démographique de Saint-Laurent du Maroni. Cette forme urbaine nouvelle regroupe des habitants d'origines différentes, avec peu de services et d'animation.
- Les villages traditionnels amérindiens et noirs marron et les sites très excentrés, qui disposent d'un faible aménagement des espaces publics et sont éloignés des services. Dans ces quartiers, il y a un faible accompagnement de populations fragiles.

<sup>1.</sup> Dynamiques démo- graphiques et politique urbaine en Guyane : le cas de Saint-Laurent-du-Maroni, GRET, Agence Française de Développement (AFD), 2014 ; État des lieux et résultats d'enquêtes réalisés par le GRET dans les quartiers d'habitats spontanés de Djakata, Chekepatty et le long de la route Paul Castaing ; Aménagement alternatifs à l'urbanisation spontanée, Commune de Saint-Laurent du Maroni, GRET, DEAL 973, 2013-2014

<sup>2.</sup> Données INSEE 2009-2010 et données infra-communales à l'IRIS, Plan local de Sécurité

Le quartier de Chekepatty est inclus dans la fiche-quartier Sables Blancs/Vampires, étant considéré comme le quartier de logement spontané du secteur, en Annexe 1 du Contrat de Ville 2015-2020. L'urbanisation du secteur des Sables Blancs comprend un parc LES ancien et partiellement dégradé, du logement locatif social, de

l'habitat privé et de l'habitat spontané. Ces quartiers résidentiels sont proches des équipements scolaires mais dépourvus d'équipements publics et de proximité. Les projets urbains proches mentionnés dans la fiche-quartier sont la ZAC Saint-Maurice, le futur hôpital, un futur lycée et un nouveau quartier de logement locatif social.

## RETOURS DE LA CONCERTATION

Les retours de la concertation avec les habitants et les institutions menée pour l'élaboration du Contrat de Ville se trouvent en Annexe 1 à celui-ci. Parmi ces retours, plusieurs préoccupations partagées et particulières des habitants et institutions ressortent en particulier.

D'abord, parmi les préoccupations partagées des habitants :

- Envie et besoin de participer et d'être concertés par la mise en place de dispositifs de médiation et de plus de proximité avec les institutions, les associations et les bailleurs
- Problèmes de transport: manque de transports publics, infrastructures routières peu adaptées aux vélos et manque d'éclairage public dans certains quartiers
- Manque de terrains de sport et d'espaces de jeux : d'une part, le manque de structures sur certains sites, mais aussi des conflits d'usage dûs à une sur-occupation de l'existant. La création d'espaces de détente permettrait d'améliorer le quotidien et d'assurer la "paix sociale inter-quartier". Les habitants demandent des améliorations de l'existant, parfois partiellement aménagé, et de l'aide pour l'entretien.
- Manque d'animation et d'activités par manque ou dysfonctionnement de structures d'accueil

- Manque d'équipements publics et de santé
- Dans tous les types de quartiers, demande de "se réapproprier l'espace public", pour prévenir incivilités et dérives et valoriser les sites et le cadre de vie. Cet aspect permettrait une meilleure estime de soi des habitants de quartiers à ce jour stigmatisés.
- Beaucoup de potentiels (dents creuses, espaces délaissés, mal éclairés...) à aménager et exploiter, même à petit budget, en travail collectif avec les habitants

Ensuite, certaines préoccupations particulières des habitants des quartiers d'habitat spontané :

- Sentiment d'exclusion dans les quartiers spontanés, qui se traduit sur l'image du quartier, son profil urbain et son caractère temporaire. Le traitement symbolique du quartier renforce un sentiment collectif d'être invisible : il n'y a pas d'adressage ni de nom officiellement reconnu par les services de poste, leur accès est difficile et ces quartiers n'apparaissent pas sur les plans officiels.
- Problèmes de gestion des équipements de proximité existants (clefs, structures peu ouvertes sur le quartier...)
- Problèmes d'entretien des sites et des réseaux d'écoulement des eaux

Enfin, les points suivants ont été soulevés par les institutions et associations ayant participé aux ateliers thématiques de concertation :

- Problèmes liés à la jeunesse : formation, insertion, animation
- Manque de capitalisation des expériences et des moyens : une meilleure coordination améliorerait l'efficacité des actions (mise en commun données, études, leviers)
- Manque de visibilité des structures : les citoyens ne savent pas à qui s'adresser, ni où, puisque "les partenaires eux-mêmes ne savent pas toujours très bien ce que les autres structures entreprennent sur le territoire".
- Absence de continuité des actions : turn over important et manque de logique de programmation sur le long terme (logement, urbanisme, économie...)
- "Dépassés" par le dynamisme social et urbain et les mutations rapides de SLM

- Difficile complémentarité des actions de "lutte contre l'habitat spontané"
- Difficile accès aux sites et travail de terrain coûteux : la mutualisation du personnel et un appui sur une équipe dédiée faciliterait les actions dans les quartiers
- Problème de méconnaissance de certains sites: mettre en place des référents de quartier ou des personnes ressources permettrait une meilleure appréhension de la diversité des situations urbaines et sociales, en parallèle de l'élaboration d'une cartographie dynamique de tous les quartiers, formels et spontanés, de la ville avec leur nomination.

À la suite de ce diagnostic territorial, la mise en oeuvre du Contrat de Ville se décline sous la forme de fiches actions, transversales à tous les quartiers d'intervention.

## **DÉCLINAISON DU CONTRAT EN FICHES ACTIONS**

Les lignes directrices du contrat se traduisent en un ensemble de leviers d'actions organisés dans des « fiches actions » réparties selon trois axes :

- Axe 1 Maintenir et préserver le vivre ensemble
- Axe 2 Accompagner les réussites individuelles et collectives
- Axe 3 Réussir la ville

Chaque axe traite une problématique et s'appuie sur les piliers de la politique de la ville spécifiques à cette problématique. Les « fiches actions » déterminent les objectifs opérationnels, typologies d'actions de chaque axe, les champs thématiques concernés et le public les quartiers ciblés. Pour les trois axes les quartiers ciblés sont tous les quartiers concernés. Cependant, les interventions seront modulées dans leur intensité en fonction des besoins (cf. typologies des quartiers prioritaires) : Les quartiers « en cours de rattrapage » ; Les quartiers « d'habitat spontané » ; Les quartiers de logements sociaux émergents et en cours de construction ; Les villages traditionnels.

Chaque typologie d'actions détermine les leviers d'actions principaux qui définissent les ressources, acteurs et moyens mobilisables pour chaque action.

#### Axe 1 - Maintenir et préserver le vivre ensemble

**Problématique :** Un modèle saint-laurentais singulier, fragile et menacé.

**Piliers de la politique de la ville concernés :** Cohésion sociale ; Cadre de vie et renouvellement urbain ; Développement économique et emploi ; Citoyenneté et valeurs de la république.

**Champs thématiques concernés :** Santé ; Éducation ; Culture – art(s) – artisanat ; Vie de quartier ; Vie associative ; Concertation et participation des habitants ; Services publics ; Développement économique, emploi, insertion - formation ; Sécurité.

#### Objectifs opérationnels, typologies d'actions et leviers d'actions principaux :

- A) Dynamiser la vie de quartier, l'animation et la vie associative
- a.Renforcer, développer et qualifier l'espace public pour faciliter la médiation
- i. Permettre une décentralisation des actions culturelles par la mise en place de structures légères de type « carbet »
  - ii. Améliorer les espaces partagés ou appropriés par les habitants et les jeunes
- b. Créer du lien social en favorisant l'échange et l'expression (culturelle, artistique, publique et citoyenne) :
  - i. Agir sur la question du voisinage en rétablissant des fêtes de quartier
- ii. Favoriser l'expression artistique des jeunes dans l'espace public en partenariat avec les établissements scolaires
  - iii. Accompagner les actions de décentralisation par des animations spécifiques et mobilisatrices
- c. Apporter un appui adapté aux structures associatives locales et permettre l'émergence d'activités et d'événements appropriés au contexte de l'ouest guyanais
- B) Favoriser les actions dans les champs de la santé et de l'éducation
- a. Faciliter les actions et le travail « de terrain »
  - i.La mise en place de cartographies dynamiques communales
- ii.Mettre en place des réunions de coordination locale et une concertation sur la durée avec les associations et institutions locales ayant des actions dans les quartiers prioritaires
- b. Favoriser la cohérence des programmes et actions par la mise en place d'une coordination générale locale
- c. Favoriser la prévention et renforcer les moyens d'actions dans le domaine de l'éducation
- d. Favoriser la prévention et renforcer les moyens d'actions dans le domaine de la santé

- C) Impulser et tendre vers des relations de proximité et de prévention des conflits
- a.Renforcer les moyens et ressources permettant de réaliser un travail de médiation sur le terrain auprès des jeunes notamment
  - i. Mettre en place une GUP (Gestion Urbaine de Proximité)
  - ii. S'appuyer sur les adultes relais médiateurs municipaux
- b. Développer les échanges entre acteurs et la communication liée au cadre de vie et aux projets en cours ou à venir

#### Axe 2 - Accompagner les réussites individuelles et collectives :

**Problématique :** Une énergie très importante (population extrêmement jeune / dynamique) et un besoin de perspectives (canaliser et accompagner pour éviter les dérives)

**Piliers de la politique de la ville concernés :** Cohésion sociale ; Cadre de vie et renouvellement urbain ; Développement économique et emploi ; Citoyenneté et valeurs de la république.

**Champs thématiques concernés**: Santé; Education; Culture – art(s) – artisanat; Vie de quartier; Vie associative; Concertation et participation des habitants; Services publics; Développement économique, emploi, insertion - formation; Sécurité; transports et mobilité.

#### Objectifs opérationnels, typologies d'actions et leviers d'actions principaux :

- A) Développer la vie économique locale
- a) Favoriser l'entreprenariat dans les quartiers prioritaires
- i. Inciter les professionnels (dont les professionnels de santé) à installer leur entreprise dans les quartiers prioritaires par la reconduitedu dispositif ZFU
- ii. Accompagner la création d'entreprise et l'implantation de celles-ci dans les futures zones d'activités, artisanales et industrielles planifiées à cet effet dans le cadre du NPNRU, Plan Programme, PLU, etc. par la mise en réseaux des différentes institutions encharge de les mettre en place
  - iii. Mettre en place une pépinière d'entreprise à Saint-Laurent du Maroni
- iv. Favoriser l'installation de services de proximité dans les quartiers prioritaires par la création d'emplacements réservés dans lecadre de programme de logements sociaux
- v. Favoriser la mixité dans les programmes de quartiers de logements sociaux en réservant des locaux prévus à cet effet
- vi. Rééquilibrer l'offre existante de services de proximité à l'échelle de la ville et dans les quartiers prioritaires
- vii. Développer l'insertion professionnelle par la mise en place de clauses d'insertion (notamment des jeunes des quartiers) dans les projets d'aménagement, de logement et via le NPNRU

- b) Favoriser la formalisation de pratiques informelles et l'insertion par l'activité
- i. Réaliser un recensement et une étude sur le thème de l'économie informelle dans les quartiers politiques de la ville
- ii. Réaliser un recensement (type d'activités et nombre d'entreprises actives ou non, estimation des chiffres d'affaires, etc.) desréunions d'information et d'explication sur les volets administratifs et de couverture sociale du régime auto entrepreneur
- iii. Mettre en place un réseau et un partenariat avec les différents acteurs compétents (ARS, ADIE, RSI, Service fiscaux etURSSAF, Mission locale, Pôle emploi, CCI, DIECCTE, CCOG, DEAL, Municipalité) pour mieux accompagner les personnesayant une activité informelle de proximité vers une formalisation
- iv. Accompagner les personnes ayant des activités informelles dans les domaines du bâtiment et des « travaux publics » à valoriserleur savoir-faire par l'obtention de qualifications reconnues par l'état (formations professionnelles, insertion)
- c) Susciter des vocations et accompagner les personnes dans leur projet personnel et professionnel(notamment les femmes et les jeunes)
  - B) Favoriser l'intégration et la réussite des personnes et des communautés
  - a) Permettre aux citoyens d'apprendre et/ou d'améliorer leur niveau en langue française
  - b) Permettre et donner envie aux citoyens de s'investir dans la vie locale
- i. Développer l'éducation à la citoyenneté (enfants, jeunes, parents adultes) en mettant en place des actions conjointes avec lesétablissements scolaires et décentralisées au cœur des quartiers
- ii. Enclencher des dynamiques de partenariats avec les habitants afin d'apporter de petites améliorations (interventions urbaines,aménagements légers, structures légères et modulables, mise en place de dos d'âne, de panneaux d'affichage, etc.)
- iii. Mettre en place un dispositif partenarial avec la CCOG et la DEAL afin d'amorcer le tri sélectif des déchets et du verre (inexistantsur la commune) et/ou la mise en place d'une expérimentation locale (réf. aux dispositifs latino-américain de récupération et devalorisation tarifée de certains déchets) et accompagner la démarche par des campagnes d'explications et d'implication despersonnes via des supports adaptés (traduction en langues locales notamment)
- iv. Mettre en place des poubelles dans toute la ville et dans tous les quartiers afin de permettre aux citoyens d'avoir un comportementrespectueux de l'environnement
  - C Favoriser l'accès à la culture et les pratiques culturelles
- i. Favoriser l'accès au bibliobus et autres outils de décentralisation de la culture par l'aménagement d'espaces dédiés (même à minima)
  - ii. Décentraliser ponctuellement les activités culturelles au sein des quartiers par le biais

des lieux relais (carbet et maison de quartiers, régie), par exemple : expositions temporaires et/ou itinérantes, évènements culturels et festifs, etc.

- iii. Permettre aux associations de décentraliser leurs actions au sein des quartiers
- iv. Maintenir et développer les évènements culturels et festifs d'importance en centre-ville et dynamiser les actions de type « concertponctuels » au sein des quartiers
  - C) Valoriser les personnes, les cultures et les particularités de chacun (individus communautés)
  - a) Favoriser l'estime de soi
- Apporter des petites améliorations du quotidien liées à l'acheminement et aux pratiques de l'eau dans les quartiers spontanésafin de faciliter le lavage corporel
- ii. Apporter une nomination à tous les quartiers de la ville (« formels » et « informels ») afin de permettre une reconnaissancemême temporaire
- iii. Entamer une démarche de concertation avec les habitants de tous les quartiers concernés pour apporter un nom ou lieu-dit souhaité et accepté par tous
  - b) Lutter contre la stigmatisation des habitants et « l'image négative » de certains quartiers
- Améliorer l'image des quartiers et de leurs habitants par le biais de la visibilité des connaissances liées aux situations urbaines, culturelles et sociales locales
- ii. Favoriser l'expression dans l'espace public en partenariat avec les établissements scolaires et les artistes locaux
- c) Valoriser la diversité culturelle et le patrimoine (immatériel, architectural, naturel, Mettre en place un programme d'actions du type « imagine ta ville en 2030 » en partenariat avec la DAC, le CIAP, le serviceurbanisme et les établissements scolaires qui pourrait conduire à des ateliers et à la réalisationde cartographies mentales, dessins, maquettes, dans un double objectif de : 1) Conscientiser et sensibiliser le « publicjeune » sur les pratiques sociales en lien à une structure urbaine (et les formes urbaines) en mutation et 2) Sensibiliser et informerle « public jeune » sur les métiers et activités connexes liées aux champs artistiques, culturels et patrimoniaux

#### Axe 3 - Maintenir et préserver le vivre ensemble

**Problématique :** L'ampleur, la rapidité et l'intensité des mutations urbaines en cours imposentun nouveau modèle de fonctionnement urbain

**Piliers de la politique de la ville concernés** :Cohésion sociale ;Cadre de vie et renouvellement urbain ;Développement économique et emploi ;Citoyenneté et valeurs de la république.

**Piliers de la politique de la ville concernés** : Cohésion sociale ; Cadre de vie et renouvellement urbain ; Développement économique et emploi ; Citoyenneté et valeurs de la république.

**Champs thématiques concernés**: Santé; Education; Culture – art(s) – artisanat; Vie de quartier; Vie associative; Concertation et participation des habitants; Services publics; Développement économique, emploi, insertion - formation; Sécurité; Mobilité et proximité – transport; Aménagement et environnement; Logement, cadre de vie;

#### Objectifs opérationnels, typologies d'actions et leviers d'actions principaux :

- A) Réparer la ville et les quartiers existants
- a. Apporter aux quartiers des petits aménagements et des petites interventions urbaines
- i. Engager des partenariats avec les habitants pour mettre en place des mayouris (travail collaboratif)
- ii.Favoriser le ramassage des ordures dans tous les quartiers spontanés par la mise en place de containers adaptés à l'entrée de chaque site et par la mise en place de supports explicatifs adaptés
- iii.Favoriser l'accès aux secours (pompiers, gendarmerie, ambulance) par l'amélioration des accès principaux aux quartiers spontanés
  - b. Apporter des améliorations sur le plan sanitaire et social
    - i. Installer des bornes incendie à proximité de tous les quartiers de la ville
    - ii. Favoriser la mise en place de bornes fontaines dans les quartiers spontanés
    - iii.Optimiser le fonctionnement des sites de bornes fontaines
- iv.Favoriser l'acheminement de l'eau depuis les bornes fontaines aux maisons en associant les habitants, au format mayouri, par la réalisation de petits travaux liés aux cheminements stratégiques
- c. Combler les carences existantes par des aménagements et interventions urbaines plus structurantes
- i.Réaliser un état des lieux des « dents creuses » et des assiettes foncières des quartiers prioritaires où pourraient être implantés des équipements sportifs, de jeu et de proximité
- ii. Aménager des terrains de sports, des terrains de jeux pour les enfants et des maisons de quartiers ou structures légères de type « carbet »
  - d. Requalifier les modes de gestion des sites et l'entretien
  - B) Maintenir et améliorer le cadre pour faciliter la vie
  - a. Favoriser l'accès et la construction de logements adaptés aux familles et au contexte local
- i. Favoriser l'expérimentation sur des nouveaux types de logements modes d'aménagements alternatifs et réaliser une/des opération(s) pilote(s) de relogement sur la commune
  - b. Favoriser l'accès aux services publics et de proximité pour les habitants des quartiers prioritaires
- i. Rééquilibrer sur le plan géographique l'implantation des institutions de services publics existants nécessaires et à prévoir sur la commune
  - ii. Implanter un troisième bureau de poste dans le secteur des Sables Blancs
- iii.Favoriser l'implantation d'un centre de santé pluridisciplinaire dans le secteur des sables blancs
- iv.Favoriser l'implantation de professionnels de santé et d'associations spécialisées dans les quartiers prioritaires
  - v. Initier une démarche pilote de consultations médicales décentralisée par la mise en place de

permanences ponctuelles dans les sites excentrés et isolés

- c. Favoriser les pratiques sportives pour les habitants des quartiers prioritaires
  - i. Améliorer les terrains de sports (formels ou non) dans les quartiers
- ii.Créer des équipements sportifs type « plateaux sportifs » dans tous les quartiers de logements sociaux
  - iii. Aménager des airs de jeux pour les enfants
  - d. Favoriser la mobilité des habitants et les modes de déplacements doux
- i. Réaliser une étude orientée sur le transport des personnes dans les marchés formels et informels
- ii.Développer et aménager des pistes cyclables le long des routes principales et bassins d'habitats
  - C) Anticiper pour mieux prévenir les éventuels conflits :
  - a. Anticiper les effets pervers de la démographie et du développement urbain non contrôlé
  - b. Coordonner les acteurs et les actions (sur le plan urbain, social, lié aux équipements, au logement)
  - i.Développer une approche prospective dans toutes les actions liées à l'urbain et au logement
    - ii. Elaborer des réunions de concertation régulières avec tous les acteurs du territoire

### **GOUVERNANCE DU CONTRAT DE VILLE**

Dans sa gouvernance, le contrat de ville donne une grande importance à la la participation des habitants à travers la mise en place des conseils citoyens développés à l'échelle de la ville ainsi qu'à l'échelle micro territoriale. Il prévoit une participation des habitants qui soit complémentaires au tissu associatif et une période d'explication et de mobilisation estimée à 6 mois jugée nécessaire, tant au niveau des habitants des quartiers qu'auprès des acteurs locaux et notamment les élus. La mise en place des conseils citoyens s'appuierait sur une campagne de communication et de mobilisation à l'échelle de la ville, mais qui doit également être adaptée et déclinée dans les quartiers à l'aide de formats appropriés (visuels, brochures et affiches en langues locales, réunions plénières explicatives et mobilisatrices, etc.). Pour ce fait, des instances de participations à plusieurs échelles garantiraient la diversité des situations urbaines et sociales ainsi que l'inclusion des personnes considérées comme les plus exclues (les jeunes, les femmes, les personnes qui maîtrisent mal la langue française, les étrangers, etc.).

Ces instances permettraient la rencontre et l'échange entre habitants de « quartiers vécus » différents autour de problématiques partagées et discutées à l'échelle de « conseils citoyens de secteurs » afin d'assurer une meilleure cohésion sociale et le mieux vivre ensemble, puisque les limites administratives et foncières des sites sont gommées par le dynamisme de la population, notamment des jeunes.

#### Le pilotage et la mise en œuvre du contrat de ville

Le dispositif de pilotage sera composé d'un comité stratégique, d'un comité de pilotage et de comités techniques. Le Comité Stratégique est l'instance de confrontation du contrat de ville à son environnement institutionnel et opérationnel élargi. Il permet le dialogue entre le local (quar-

tiers prioritaires) et le régional ainsi qu'entre le spécifique (crédits politique de la Ville) et le droit commun de l'Etat et de l'ensemble des partenaires. Le Comité de Pilotage constitue l'unique instance décisionnelle du contrat. Il est composé exclusivement des représentants décideurs, de signataires financeurs du contrat. Les comités techniques sont chargés de suivre « au quotidien » en liaison étroite et en collaboration avec l'équipe opérationnelle du contrat de ville et du délégué territorial du Préfet à Saint-Laurent du Maroni de l'avancement et de l'articulation des différents volets.

La mise en œuvre du contrat est assurée par une équipe opérationnelle municipale attachée au service Politique de la Ville de la Collectivité.

#### Le suivi et l'évaluation du contrat de ville

Le contrat de ville, d'une durée de 6 ans, fait l'objet d'une évaluation afin d'adapter et/ou de réviser les priorités et les objectifs en fonction de la situation sociale et, économique.

Les critères d'évaluation du contrat permettraient d'évaluer les objectifs opérationnels sur le plan qualitatif. Les typologies d'actions seront quant à elles évaluées davantage sur le plan quantitatif. L'aspect qualitatif devra également renseigner la pertinence de la mise en œuvre des actions et des difficultés éventuelles (satisfaction, mode d'appropriation, etc.).

## **BIBLIOGRAPHIE**

- Commune de Saint-Laurent du Maroni. Contrat de Ville 2015-2020, 2014.
- Leduc Bérangère, Intervention sur l'élaboration du Contrat de Ville 2015-2020 de Saint-Laurent du Maroni. Ecole d'Urbanisme de Paris, 01/11/2018.

# RAPPORTS PRÉ-OPÉRATIONNELS

## OPÉRATION TEST DE RELOGEMENT DE DEUX SECTEURS D'HABITAT SPONTANÉ

## INTRODUCTION

Cette synthèse présente le plan pré-opérationnel de l'opération test de relogement de la mission commandée par la DEAL au GRET à Saint Laurent du Maroni en 2014. Cette étude porte sur le relogement des habitants de deux secteurs d'habitat spontané présents sur le périmètre de l'opération urbaine de la ZAC Saint Maurice. Différentes étapes de l'opération de relogement sont proposées par le GRET avec une pluralité d'options pour les décideurs, ayant pour vocation d'être répliquée dans des contextes similaires, que ce soit concernant les différentes solutions techniques présentées ou les stratégies d'ingénierie sociale exposées. La durée de l'opération s'étale sur quatre années, de la conception initiale à l'achèvement des travaux et de l'aménagement par les habitants. Cette fiche suit dans sa structure les différents volets du rapport du GRET concernant l'opération de relogement. L'opération spécifique de réhabilitation du quartier de Chekepatty, est elle traitée dans un autre document.

## **CONTEXTUALISATION ET OBJECTIFS**

L'opération concernant le relogement des habitants de deux quartiers d'habitats informels ( de la rue Jean de la Fontaine et Djakata) vise à réaliser un quartier à vocation essentiellement résidentielle, d'au moins 110 logements individuels, accompagnés d'espaces publics et d'équipements de proximité adaptés. L'enjeu d'intégration urbaine et sociale du futur quartier est surtout posé en termes d'accessibilité du quartier et de mobilité des habitants, ce qui renvoie à des questions de forme urbaine et de transports publics. Le site de l'opération test proposé par la commune et la DEAL se trouve au sud de la ZAC Saint-Maurice, et est bordé au nord par le

chemin des sables blancs, à l'est par les terrains agricoles de la rhumerie, à l'ouest par un terrain public vierge, et au sud par des terrains agricole

L'étude du GRET propose un statut d'occupation du foncier de type bail emphytéotique administratif (BEA). Dans le cas de cette opération, un "bail à construction" est proposé avec une clause prévoyant en fin de bail l'attribution du terrain aux preneurs, qui se seront acquittés de tous leurs loyers, montant qui doit être étudié en fonction de l'importance du financement attendu, de la durée du bail et du taux d'amortissement des emprunts, ainsi qu'en fonction de la solvabilité des intéressés.

# **DU GRET**

Boutaud Benjamin - Bottelin Vincent

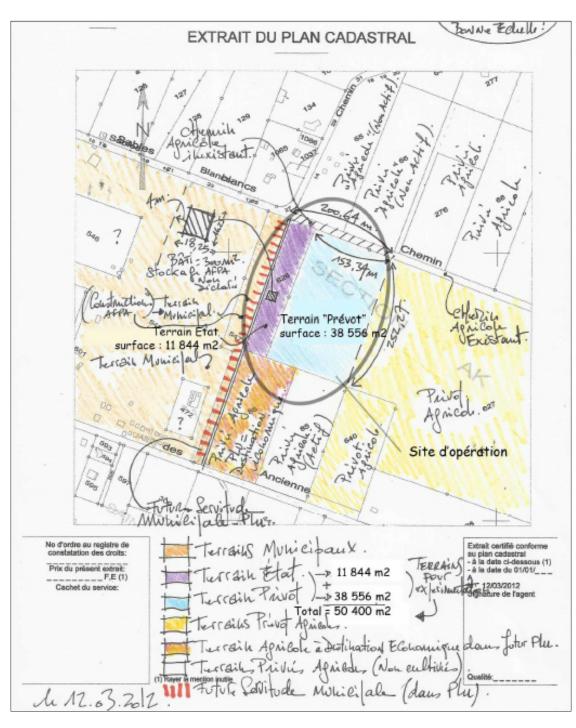


Figure 1: site de l'opération de relogement des habitants des deux quartiers d'habitat spontané. Actuellement ce site appartient en grande partie à un acteur privé ne souhaitant pas sa vente à la collectivité, maintenant le statu-quo de l'opération prévue. (Source: GRET)

### **COMPOSITION DU PROJET**

Un « produit habitat » combine une livraison subventionnée d'un module de base réalisé par des entreprises fini en auto-construction encadrée par les habitants. Ce "produit habitat » serait évolutif pour qu'il puisse facilement s'adapter aux besoins actuels et futurs des ménages et serait conçu à partir du savoir-faire existant de ces derniers.

Une implantation contrainte du module de base permet de ·maîtriser les coûts de raccordement aux réseaux et les extensions du bâti vers l'intérieur de la parcelle.

Encadré 1: composition du produit habitat:

Chaque habitation est composé d'une dalle en béton sous le logement (béton de 15 cm), d'une pièce d'eau avec raccordement aux réseaux (éléments sanitaires, points d'eau et évacuation). Un système de raccordement électrique, avec tableau standard est prévu. L'ossature complète du module serait en bois de Guyane.



Figure 2: Exemple de maquettes des modules de base et des produits logement lors des ateliers de janvier 2014 (source: GRET)

Le projet vise à réduire les coûts de construction du bâti, à assurer un bon accès aux services, et à orienter le développement du bâti en fonction du module et de la parcelle afin de maîtriser le développement urbain. Les parcelles sont bornées et séparées par des clôtures végétales (avec du vétiver par exemple). Une réflexion est également menée autour de l'utilisation de matériaux alternatifs comme les briques en terre crue à la place d'agglomérés de ciment. On note que le produit habitat proposé dans l'étude apparaît moins chers que le LES classique tout en restant éligible à une subvention LES.

Comparaison des coûts en euros pour un type 4 <sup>28</sup>				
	Produit habitat proposé	LES « classique» (75m²)	Rapport	
	dans l'étude (73.5m²)			
Cout total	39 941	68 000	1.74	
Subventions publique	27 852	43 000	1.6	
Cout pour l'attributaire,	12 089	25 000	2	
valorisé au cout entreprise <sup>1</sup>	12 009	23 000	۷	

<sup>1.</sup> Le cout réel pour les accédants est bien inférieur à celui-ci. Voir le rapport 2 du Gret « plan pré-opérationnel » de 2012.

Figure 3: Comparaison des coûts en euros pour un module de type 4 proposé par le GRET (source: GRET)

## PISTES DE FINANCEMENT DU PRODUIT HABITAT

Différentes modalités de financement peuvent être mobilisées et cumulées afin de financer la partie de l'opération concernant le logement. Le tableau ci-dessous propose un résumé de la variété des aides potentielles, comme par exemple les subventions LES. En effet, l'arrêté préfectoral numéro 2015\_212\_0004\_DEAL Juillet 2015 relatif à l'habitat LES modifie les critères d'éligibilité des subventions, permettant de financer des opérations de type LES très sociaux, comme proposé par le GRET. Des apports financiers supplémentaires amenés par les ménages sont aussi envisa-

gés, ainsi que des compléments de financement de divers acteurs, ou d'autres modalités présentées dans la fiche des pré-opérationnels du GRET.

Plus généralement, les sources de financement de l'État pour l'amélioration de l'habitat sont souvent difficilement mobilisables pour les quartiers spontanés, la propriété foncière des habitants n'étant pas avérée en amont de l'opération. Il est également difficile d'établir une justification de l'âge des constructions car ces dernières furent réalisées sans autorisations.

## **ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS**

La présence de différents équipements publics (écoles notamment) et leur attractivité au-delà du seul quartier créé par l'opération peuvent contribuer à son intégration urbaine et sociale et à ce qu'il ne fonctionne pas en vase clos. Le projet prévoit des places de stationnement par parcelle à chaque angle de rue avec une estimation assez basse du nombre de places par habitants étant donné le taux de motorisation. Les espaces dé-

diés au stationnement serviront encore longtemps à d'autres usages (marchés, espaces de jeu...). Le plan du quartier prévoit le maintien d'une partie de la zone boisée au Nord-Ouest du site sur 3 820m² (notamment pour la prévention des risques du PPRI). Enfin l'entretien de ces espaces doit nécessairement être assuré par les services communaux pour éviter le squat et offrir des espaces verts, ouverts, entretenus et délimités.

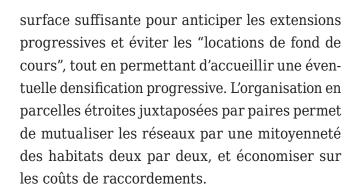
## PROGRAMME CONCERTÉ AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER

La concertation a servi à tester, confirmer et conforter la faisabilité et l'acceptabilité sociale du projet de relogement envisagé, ainsi que vérifier son adaptation aux attentes et modes de vie. Ce fut aussi le moyen de définir des ajustements éventuels ainsi que tester l'engouement des personnes dans ce type de projection. Cette concertation prit la forme de réunions de quartiers, et de deux ateliers à thème avec support d'ébauches

et de maquettes. Il s'agissait également de faire comprendre aux habitants que ce projet était à la phase d'étude uniquement. Ces rencontres ont mis en lumière la forte mobilisation des habitants, de 35 à 55 par atelier en moyenne, très majoritairement des femmes. Le travail autour des maquettes a plutôt bien fonctionné et fut plébiscité, les habitants étant plus généralement très satisfaits d'être consultés et concertés.

## OPTION DE VIABILISATION ET D'AMÉNAGEMENT

L'intégration urbaine du projet passe par la création d'axes structurants, mais également par l'anticipation des transformations urbaines probables à court et moyen termes sur les franges actuelles du site, avec une connexion du quartier à la future route Paul Castaing par une voie de desserte, tout en anticipant les connexions avec la future ZAE et le futur axe de connexion Nord-Sud. L'aménagement du quartier sous forme d'un système d'îlot suivant la topographie favorise la densification initiale de la façade pour créer une ambiance de rue et de relatif alignement. L'opération concerne entre 110 et 130 parcelles de 6 tailles différentes (180 à 360 m²) en fonction de la taille des ménages à reloger, ce qui constitue une



L'encadrement et le contrôle dans la durée sont les clés pour éviter des raccordements sauvages aux réseaux ou l'absence de raccordements ce qui contribuerait à la « bidonvillisation » des sites, ou du moins à l'apparition de nouveaux foyers d'insalubrité.

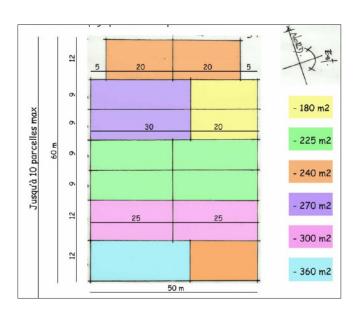


Figure 6: proposition du bornage cadastral pour un îlot (source: GRET)

## LES SCÉNARIOS DE RÉDUCTION DU COÛT DES VRD

Pour réduire les coûts d'aménagement, le rapport propose plusieurs propositions de viabilisation durable mais à des coûts optimisés en comparaison avec un "scénario classique" d'aménagement type. Un scénario intermédiaire est retenu avec différentes variantes, notamment sur l'accès à la parcelle en voiture ou la constitution de " poches"

de stationnement et de cheminements piétons. Différents aménagements sont proposés pour le système d'évacuation des eaux de pluie, avec pour idée de bénéficier du meilleur niveau de prestation initial tout en limitant au maximum les coûts d'entretien supportés par la commune<sup>1</sup>.

1. GRET, Plan pré-opérationnel de Chekepatty, Juin 2014

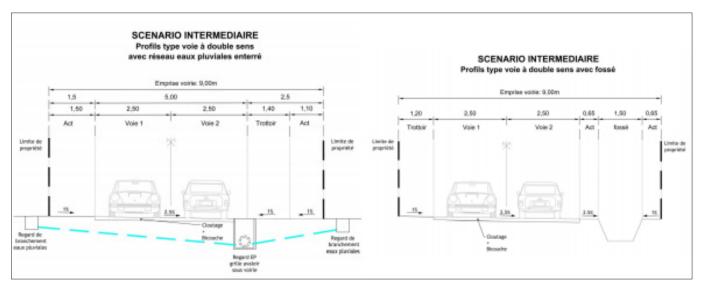


Figure 7: Deux scénarios "optimisés" proposés par le GRET pour l'aménagement du réseau d'écoulement des eaux de pluie, l'un suggérant la création de fossé d'évacuation, l'autre un réseau d'évacuation enterré. (source: GRET)

Enfin, des idées sont développées pour réduire le nombre réglementaire de lux au sol ("intensité lumineuse" mesurée) de 20 à 15 et donc le nombre de candélabres pour effectuer des économies sur l'éclairage public. Évalué par le bureau AGIR, le scénario intermédiaire optimisé permet d'obtenir une économie de 37 % sur la viabilisation par rapport à un projet classique (avec voirie d'accès). Le scénario intermédiaire permet quant à lui une économie de 25% par rapport à un projet classique (avec voirie d'accès). (Voir figure 8 de la page suivante)

Aménagement de l'opération test (chiffrage solution intemédiaire)		Aménagement de l'opération test (chiffrage solution classique)	
OTAL DEMOLITION / TERRASSEMENT / VOIRIE	962 341 €	TOTAL DEMOLITION / TERRASSEMENT / VOIRIE	2 189 710
OTAL EAUX PLUVIALES	1 087 790 €	TOTAL EAUX PLUVIALES	1 087 790
TAL branchement EP	271 975,00 €	TOTAL branchement EP	271 975,00
TAL EAUX USEES	760 419 €	TOTAL EAUX USEES	855 789
TAL branchement EU	139 150 €	TOTAL branchement EU	139 150
TAL EAU POTABLE	126 786 €	TOTAL EAU POTABLE	220 385
TAL branchement AEP	98 958 €	TOTAL branchement AEP	74 003
TAL ELECTRICITE BASSETENSION	412 951 €	TOTAL ELECTRICITE BASSE TENSION	482 471
TAL branchement BT	199 650 €	TOTAL branchement BT	199 650
TAL ECLAIRAGE PUBLIC	190 102 €	TOTAL ECLAIRAGE PUBLIC	219 131
TAL TELEPHONE	179 355 €	TOTAL TELEPHONE	179 355
OTAL branchement TELEPHONE	63 250 €	TOTAL branchement TELEPHONE	70 950
OÚT TOTAL (sans branchement)	3 719 744 €	COUT TOTAL (sans branchement)	5 234 631
oût total des Branchements	772 001 €	Coût total des Branchements	755 728
ption : Cout de la voirie d'accès	629 500,00 €	Option : Cout de la voirie d'accés	750 400.00
OÛT TOTAL Travaux	4 402 725 €	COÚT TOTAL	5 990 358 (
ission bornage des parcelles	25 000 €	Mission bornage des parcelles	25 000 6
ission d'Assistant a la maitrise d'ouvrage (3% des		Mission d'Assistant à la maîtrise d'ouvrage (3% des travaux)	179 711 6
avaux)	134 782 €		
ission de maitrise d'œuvre (8% des travaux)	359 418 €	Mission de maîtrise d'œuvre (8% des travaux)	479 229 6
ission SPS (1,5 % dee travaux)	67 391 €	Mission SPS (1,5 % des travaux)	89 855 €
out travaux + honoraires	5 079 315€	Cout travaux + honoraires	6 764 153

Figure 8. Détail des économies de cout réalisées par l'opération d'aménagement test comparé à un projet d'aménagement classique, Gret

## **OPÉRATION DE RELOGEMENT DES HABITANTS**

L'objectif de l'opération de relogement est d'inclure le plus de personnes enquêtées possible afin de réduire le nombre de ménages exclus qui risquent de se réinstaller ailleurs, tout en n'incitant pas à de nouvelles installations par ailleurs. Ainsi, les règles d'éligibilité proposées et les ayant droits de l'opération sont basés sur le principe d'une seule parcelle créée et d'un seul module de base fourni pour chaque logement existant, occupé par un chef de ménage ou son(sa) conjoint(e) recensé(e) lors des enquêtes, en situation régulière ou régularisable sur le plan administratif et légal, situé rue Jean-

de-la-Fontaine et Djakata, et n'ayant pas d'autre logement par ailleurs (social, en accession ou dans le parc privé formel). Les « propriétaires-bailleurs » louant un logement ne seront donc pas bénéficiaires de l'opération. Les locataires pourront se voir attribuer un kit et une parcelle, également les personnes logées gratuitement si leurs ressources le permettent. Concernant le secteur de Chekepatty, le relogement des habitants sera établi en fonction de l'état du bâti dans lequel vivent les habitants, avec une orientation vers du relogement ou de la réhabilitation.

# MODE D'ATTRIBUTION DES PARCELLES ET DES LOGEMENTS

Les tailles des parcelles sont définies et attribuées en fonction de la taille de chaque ménage par le biais d'une concertation. L'importance de l'entraide et de la solvabilité entre habitants (économique et échanges matériels) est un facteur à prendre en compte. L'attribution d'une subvention LES oblige les attributaires à occuper le logement comme résidence principale et interdit la location de tout ou partie du logement pendant une durée de 15 ans. Le coût de démolition et réinstallation

est pris en charge par les familles ( réutilisation de certains des matériaux) et par la SENOG, avec une aide éventuelle aux ménages afin de leur permettre d'ouvrir un compte en banque pour pouvoir déposer les fonds qui serviront à l'achat de matériaux de remplissage par exemple. Aucun logement tiroir n'est prévu pour le projet (cela demanderait une gestion particulière qui pourrait être compliquée), une aide entre habitants et une aide financière est préférée.

# LE PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Le programme doit permettre:

- La participation des habitants à la conception et à la mise en œuvre du projet,
- L'appropriation collective du projet et son acceptabilité sociale,
- La réussite de l'intégration des familles dans leur nouveau logement.

Ce programme est mené par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sociale (MOUS) qui répond à la mission d'information aux habitants sur l'opération, de concertation (critères d'éligibilité, modalités d'attribution des parcelles, bail à retenir,

dispositif de recours et d'arbitrage); d'accueil et d'orientation individuelle des ménages dans leur projet individuel. Les documents produits par l'équipe à destination des habitants doivent être diffusables dans une langue adaptée pour tous et des équipements d'information de proximité doivent être installés. Certains volets de l'accompagnement peuvent être confiés à un opérateur logement. En amont de la construction, des ateliers de formation sont créés sous forme de "chantiers-écoles" à réaliser sur des maisons témoins. Après l'opération, l'équipe de MOUS effectue un contrôle continu pendant 6 mois.

# PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT ET MODE OPÉRATOIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

La mise en œuvre du projet passe par le respect de plusieurs étapes. La collectivité -ici St Laurent du Maroni- prend en premier lieu la décision de réaliser (ou non) l'opération, et le cas échéant, approuve le pré-programme par délibération du conseil municipal. La commune doit pour cela s'assurer de la maîtrise foncière. Ensuite, l'autorité responsable s'occupe d'établir un programme opérationnel, document écrit qui définit les objectifs du projet et décrit les besoins à satisfaire et les exigences particulières du Maître d'Ouvrage de façon ferme. Ensuite la commune pourra choisir de préparer et conclure une première convention de mandat de maîtrise d'ouvrage publique déléguée. Enfin, elle respectera la règle de la publicité et de mise en concurrence pour le projet.

# MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Les financements de l'opération proviennent de plusieurs acteurs (Etat, région, habitants...), par le biais de plusieurs programmes demandant des procédures de demandes spécifiques. Par exemple, le secteur de Djakata pourrait être inscrit dans une opération de RHI avec prise en charge à 100% du déficit d'opération par l'Etat. Des crédits FRAFU (fond régional d'aménagement foncier urbain) pourraient eux être envisa-

gés dans le cas du secteur de Jean de la Fontaine. Dans le bilan de la ZAC Saint Maurice est prévu un financement de l'ordre de 2,1 M€, composé de 600 000 euros destinés à la MOUS pour l'opération de relogement ; 900 000 euros de frais de relogement et 600 000 euros de mise en état des sols. Le déficit final de l'opération à la charge de la commune serait de près de 942 000 euros.

Encadré 2: Adaptation du PLU au traitement de l'habitat spontané et insalubre

Le projet proposé par le GRET nécessite une adaptation des règles du plan local d'urbanisme de la ville de Saint Laurent. Deux solutions sont proposées, la première consiste à introduire une sous-zone avec règlement adapté pour le secteur du projet, ou de modifier certaines catégories d'opérations afin de s'affranchir partiellement de certaines réglementations. Cette dernière opération semble moins lourde qu'une modification locale du PLU au cas par cas, si l'on maintient l'idée de la reproductibilité de ce type d'opération dans d'autres secteurs de la ville.

De même, certains changements incrémentaux de législation peuvent être imaginés, comme le nombre de place de parkings exigées par logement qui pourrait être indexé sur la surface bâtie au lieu de l'unité de logement (80m2 bâti pour une place par exemple).

# PISTES DE RÉFLEXION

- Effectuer plusieurs relevés de population, dont un juste avant le début de l'opération de relogement pour prendre en compte les évolutions éventuelles depuis la phase de conception initiale.
- Ne pas sous-estimer l'importance de l'intervention des pouvoirs publics pour lutter contre la "re-bidonvilisation" des guartiers nouvellement constitués.
- Utiliser ce projet comme un outil de capitalisation afin de faire émerger une pluralité de solutions d'aménagements modulables répondant aux défis de l'accroissement de la population urbaine guyanaise.

# RAPPORTS PRÉ-OPÉRATIONNELS

**QUARTIER DE CHEKEPATTY** 

# INTRODUCTION

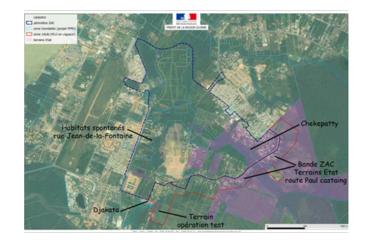
Entre 2011 et 2014, à la demande de la DEAL de Guyane, le Gret a travaillé sur plusieurs études visant à apporter des solutions innovantes dans la résorption et la prévention de l'habitat spontané en Guyane. Plusieurs options d'intervention sur l'habitat spontané ont été présentées aux élus de Saint-Laurent-du-Maroni en combinant toute la gamme des outils existants (RHI, RHS, LES, dispositifs d'amélioration de l'habitat, parc social). Parmi ces options, figurait la consolidation / régularisation / réhabilitation in situ du quartier de Chekepatty, situé dans le périmètre de la ZAC de Saint-Maurice et représentant plus de 60% de l'habitat spontané dans ce périmètre. Cette fiche présente un résumé de l'étude sur l'opportunité et la faisabilité d'une telle opération sur le secteur de Chekepatty.

# ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

## Situation du quartier

Le quartier dit « Chekepatty » par ses habitants, est situé en prolongement des quartiers des Sables Blancs et Awala (quartiers LES) dans le périmètre de la ZAC Saint-Maurice (zonage 5 et 5bis du plan masse général de la ZAC), dans sa partie Sud-Est.

La surface urbanisée de Chekepatty représente 16 ha et le site dispose d'une surface utile de 21 ha. Il s'étire sur plus de 700 mètres de long.

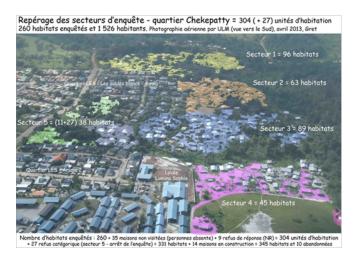


# **DU GRET**

Boutaud Benjamin - Bottelin Vincent

Le quartier est composé de 5 sous-secteurs qui sont connectés de manière plus ou moins directe les uns aux autres.

Lors des enquêtes terrain menées par le Gret en 2013, 331 habitats ont été repérés. 260 maisons ont été enquêtées, correspondant à 1526 habitants, pour une population totale estimée à 1988 habitants.



## Composantes naturelles et caractéristiques paysagères

Les premières maisons ont été construites sur les terrains à pentes douces, mais l'extension des quartiers a été réalisée sur des zones escarpées où les pentes atteignent 20 à 25% (notamment le secteur 1 où le dénivelé oscille entre 8 à 15m, pour une longueur de 15m).

Des rigoles d'assainissement ont été creusées pour gérer les eaux pluviales qui s'écoulent par les deux talwegs pour être acheminées vers la crique des Vampires. Un entretien régulier de ces talwegs permettrait de limiter les zones de rétention et les problèmes d'inondation. Trois mares se forment dans la zone humide du secteur 1 à proximité des habitations (à l'Est de Chekepatty). En plus d'être vectrices de maladies vectorielles et d'insalubrité, les eaux stagnantes sont propices à l'installation des caïmans. Cette situation a d'ailleurs motivé le déménagement de certaines familles.

Bien que le secteur de Chekepatty soit très peu impacté par le PPRI, le manque d'entretien des zones d'écoulement et le sous-dimensionnement de certains ouvrages hydrauliques peuvent entraîner des désordres hydrauliques, de type stagnation et rétention d'eaux, inondation de certains secteurs non soumis au PPRI. La compensation se fera limitant l'imperméabilisation et par la mise en place d'ouvrages de compensation pour faciliter les écoulements.

La zone polluée par l'ancienne décharge étant située au début du talweg, il y a de grandes probabilités que l'écoulement hydraulique diffuse la pollution dans les parties basses et dans les nappes phréatiques, suscitant de l'insalubrité ainsi que des risques sanitaires. Bien que le site ait été partiellement nettoyé, certains déchets devront être retraités ce qui peut induire des coûts de dépollution très élevés.

#### Situation foncière

Au niveau foncier, les groupements d'habitats du quartier de Chekepatty sont implantés en partie sur du foncier appartenant à l'État (parcelles cadastrées AK 1 100 et AK 678) et en partie sur du foncier communal (parcelles AK 1 059 et AK 942). De ce fait, on peut considérer que la commune n'aura pas de difficulté à obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble et à un coût symbolique ou nul puisqu'elle pourra demander la cession gratuite à l'Etat.

### Situation réglementaire

Au niveau réglementaire, le secteur est situé en zone 1 AUb du PLU. D'après le règlement de la zone, seuls les articles obligatoires sont réglementés. En revanche, la constructibilité des zones 1 AUb est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## Diagnostic bâti

La forme bâtie est relativement homogène mais la qualité des constructions est très hétérogène. Elle est surtout fonction de l'âge - les constructions plus récentes étant de meilleure qualité - et des ressources des ménages. Les logements en location sont très majoritairement précaires. Les espaces extérieurs sont très utilisés. La délimitation des parcelles n'est pas systématique.

Afin d'évaluer l'état du bâti, une grille de critères techniques portant sur l'aspect extérieur du bâti, a été définie : elle est composée de six classes qui permettent une caractérisation relativement fine. Ces six classes forment trois groupes qui correspondent à trois types de propositions d'actions ciblées et adaptées à chaque type de situation.



A la différence de l'opération de relogement, dans ce secteur de la ZAC, l'ensemble des habitations ne sont pas vouées à la démolition. Au total, 231 logements seraient conservés et bénéficieraient d'une amélioration et d'une régularisation sur le plan du foncier. 33% de l'habitat recensé, soit 117 habitats, doit cependant être démoli en raison de leur état ou de leur implantation. Cette opération doit être menée en priorité pour dégager du foncier, notamment pour les travaux de viabilisation. Il faudra également prévoir des solutions de logement temporaire pour les ménages concernés par l'opération.

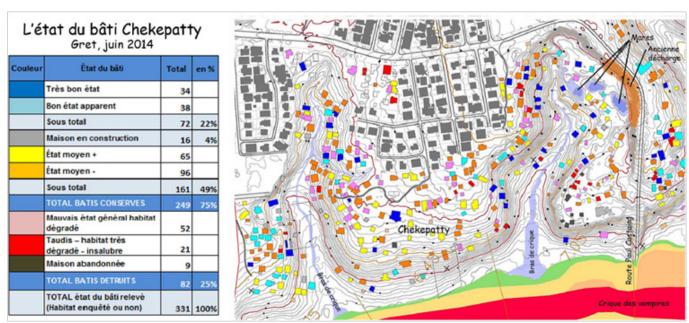


Figure 1. Critères de classification retenus par le GRET pour caractériser le bâti observé. Source : GRET, 2014

#### Voiries, réseaux et accès aux services

Les réseaux de voirie, d'assainissement, d'eau, électricité et téléphone arrivent en limite du périmètre du quartier.

En matière de desserte, tous les secteurs possèdent au moins un accès carrossable d'une largeur allant de 2,5 à 5 mètres. L'état de certaines voiries les rend difficilement praticables en saison des pluies. A l'intérieur du quartier les déplacements se font principalement à pied. Il y a peu d'escaliers, même sur les sites plus pentus.

L'accès à l'eau se fait en combinant plusieurs sources d'eau. La quasi-totalité des familles boit l'eau de pluie récupérée dans les tuff tanks ou autres récipients, en général non traitée. La moitié des ménages a un puits et 20% utilisent l'eau de la crique. Les familles achètent également de l'eau, la dépense mensuelle moyenne étant élevée : autour de 170€/mois.

En matière d'énergie, les familles combinent les sources : 68% des familles sont raccordées illégalement à l'électricité des quartiers LES, via des revendeurs informels. Les ménages les plus précaires et éloignés utilisent des lampes à piles et des bougies pour s'éclairer : un quart des ménages n'auraient que ce mode d'éclairage. Il n'existe pas d'éclairage public dans le quartier. La dépense mensuelle moyenne déclarée pour l'accès à l'énergie s'élève à 68€.

Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif dans le quartier. Les eaux de lessive ou de cuisson sont rejetées aux abords des maisons. Certains canaux auto-construits charrient les eaux noires. 81% des ménages utilisent une latrine enterrée et 18% ont construit une fosse septique. La proximité des puits, latrines et de la crique favorise les risques de contamination fécale des puits.





# Compatibilité avec le programme de la ZAC

Le programme de la ZAC et la présente proposition convergent sur la vocation résidentielle du site, les dessertes et connexions entre les différents quartiers et le programme d'équipements publics, la construction d'un gymnase de 2721 m2 et d'une école maternelle de 3688 m2 prévus

dans le programme de ZAC étant maintenus dans le projet d'aménagement.

En revanche, le type de logements programmés n'est pas le même et il faut tenir compte de l'occupation actuelle du site. Le programme de la ZAC prévoyait la construction de 334 logements (lots libres, logements individuels et collectifs en accession ou en location). Le présent programme prévoit :

- Le maintien et la régularisation de 231 logements,
- La construction de 156 LES très sociaux (dont 117 relogements et 39 nouveaux logements),
- La construction de 50 LES classiques,
- L'aménagement de 75 lots libres sociaux.

Soit un total de 512 logements individuels (24 logements par hectare de densité brute) en supposant une taille moyenne des parcelles de 275 m2. Dans les propositions d'aménagement, les habitats du secteur 4 sont intégrés au maximum à la trame prévue par la ZAC.

### Résumé du diagnostic

Les atouts du site de Chekepatty :

- Proche, déjà inséré et connecté au tissu formel actuel et à venir
- A proximité des réseaux.
- Urbanisation / densification possible.
- · Pas d'habitat spontané en zone de PPRI.
- La cohésion urbaine et sociale au sein du quartier et avec les quartiers alentours, les liens,

- cheminements, connexions dans un ensemble urbain plus large et en plein développement.
- Une certaine mixité sociale.
- Des quartiers très verts et arborés; des zones en surplomb offrant des vues intéressantes sur le secteur.

#### Les contraintes :

- Une topographie accidentée sur le secteur 1 qui ne permet pas une optimisation foncière maximale.
- Trois mares situées dans le secteur 1 et une ancienne décharge.
- Des différences importantes entre cette proposition et le programme de ZAC.
- Un développement rapide de l'habitat spontané nécessitant des actions rapides.

#### Les opportunités :

 Une concordance des programmes (amélioration-densification de quartier et ZAC) concernant les équipements publics prévus (gymnase et école maternelle) et la vocation résidentielle.

# PROJET D'AMÉNAGEMENT

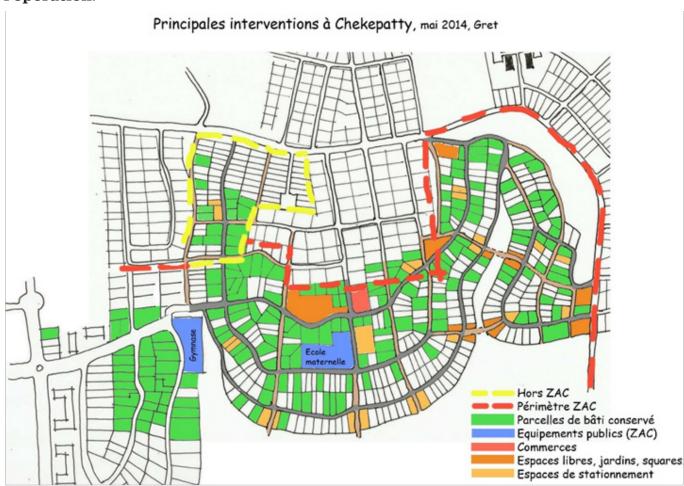
## Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement a été défini comme suit par la commune :

- La vocation principalement résidentielle du quartier;
- Le maintien sur place des habitants et la limitation maximum des destructions de maisons (sauf insalubrité irrémédiable, unique solution de passage des réseaux, zones à risque) sur tout le périmètre actuel d'habitat spontané et la régularisation des statuts d'occupation foncière des ménages;
- L'urbanisation et l'aménagement sur tout le potentiel de surface utile (afin d'éviter de nouvelles installations spontanées sur les pourtours à terme);
- L'équipement (réseaux et services de proximité) du quartier pour améliorer les conditions de vie et assurer l'intégration urbaine à la ZAC (accès aux équipements de la ZAC);
- Une diversification, si possible, de l'offre de logements afin de développer la mixité sociale et afin d'offrir des solutions de logements à d'autres catégories de ménages Saint-laurentais.

La création de logements individuels uniquement.

A ces éléments, on ajoutera une exigence, quoique non explicitée : **l'intégration urbaine de l'opération**.



## Scénarios d'aménagement et de viabilisation

Deux types d'aménagement sont proposés pour répondre aux demandes de la DEAL et de la Commune. Ils sont résumés dans le tableau ci-dessous.

	Scénario n°1	Scénario n°2							
• Travaux préparatoires	- Démolition des constructions insalubres, dans l'emprise des espaces publics - Déforestage et nettoyage des zones travaillées								
	- Terrassement des voiries avec apport de latérite en fond de forme (25 cm) - Terrassement des parcelles crées								
	- Confortement des talus (procédé naturel ou mécanique)								
Réseaux souples	- Desserte de toutes les parcelles en adduction d'eau potable, en								
·	électricité, en téléphone (principe de l'opér	ation test)							
	- Eclairage des espaces publics								
• Voiries	- Voirie en sens unique (4 m de large) et un t	trottoir (1,5 m de large) sauf pour le secteur							
	des logements collectifs et la boucle du sect								
	unique								
	- Bicouche et cloutage sur latérite	- Bicouche sur GNT (20 à 25 cm) et							
		bordures							
	- Trottoir en bicouche	-Trottoir en béton							
Réseaux profonds	- Mise en place de poste de refoulement da	ns les points bas, collecteur							
	principal et récupération des effluents sur to	outes les parcelles par une boite de							
	branchement								
	- Réseau d'eaux pluviales superficiel	- Réseau d'eaux pluviales enterré							
	(enrochement, fossé bétonné et ouvrage	avec une récupération par parcelle							
	limitant la vitesse dans les secteurs pentus)								
	,								
	- Compensation suivant l'imperméabilisatio	n du site							
		- Gestion des eaux pluviales entre les parcelles							

#### Travaux communs

Les deux scénarii prévoient la démolition des constructions qui ne sont pas conservées dans le projet, les travaux de déforestage, de décapage et de nettoyage des zones travaillées, le terrassement des voiries, le confortement des talus de manière naturelle ou mécanique.

Pour la viabilisation des réseaux souples, le projet prend en compte la mise en place d'une attente pour chaque parcelle sur le principe proposé de l'opération test (Cf. la fiche sur cette opération). Pour l'éclairage public des espaces communs, il est prévu une diminution du nombre de mats d'éclairage tout en assurant une sécurité des déplacements des véhicules et des piétons.

Le réseau d'assainissement des eaux usées des différents secteurs comprend la réalisation d'un réseau primaire avec la mise en place d'une boite de branchement située en limite de propriété pour deux logements. Le réseau d'assainissement est composé de postes de refoulement sur les parties basses qui peuvent fonctionner en cascade les uns par rapport aux autres.

Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales au niveau des espaces publics et des espaces privés pour éviter les désordres futurs. Afin de limiter les risques d'inondation en aval du site, l'imperméabilisation est prise en compte et elle est compensée (mise en place de bassin de compensation, tranchées drainantes d'infiltration).

#### Différences dans l'aménagement

La différence entre les deux scénarii s'effectue sur deux postes de travaux : la voirie et le réseau d'eaux pluviales. Concernant la voirie, les différences portent sur la couche de structure : le scénario 1 prévoit la réalisation d'une bicouche sur un cloutage alors que le scénario 2 prévoit la mise en place de 25 cm de GNT et la réalisation d'une bicouche en couche de revêtement. La disparité existe aussi sur les cheminements piétons : le scénario 2 prévoit la mise en place de

bordures et la réalisation d'un trottoir d'1.5 m en béton alors que le scénario 1 prévoit un trottoir en bicouche de plain-pied avec la voirie.

Concernant les eaux pluviales, le scénario 1 propose un aménagement privilégiant les réseaux superficiels (fossés, noues) mais, du fait de la topographie du site, ceux-ci seront souvent bétonnés ou enrochés. Le scénario 2 prévoit la mise en place d'un réseau enterré, avec une récupération par parcelle, celui-ci sera dimensionné pour des événements pluvieux décennaux. Les voiries sont en monopentes pour permettre une gestion des eaux pluviales adaptées.

#### Les voiries

Pour limiter les coûts de viabilisation, la plupart des voiries du projet sont en sens unique. Le profil des voiries en sens unique est de 6.5 m de large (3.0 m de chaussée, 1.5 m de trottoir et 2 m d'accotement situé différemment si le réseau d'eaux pluviales est enterré ou superficiel). Le projet prévoit des voiries en double sens sur la boucle du secteur de Chekepatty et pour la desserte des logements collectifs. Le profil des voiries à double sens a une emprise de 9 m (5 m pour la chaussée, 1.5 m de cheminement piéton et 2.5 m d'accotement).

#### Estimation des coûts

Pour le secteur de Chekepatty (hors secteur 4 inclus dans le budget de la ZAC et en incluant le secteur qui est en dehors du périmètre de la ZAC), les coûts de viabilisation et d'honoraires sont estimés à 17,8 M€ pour le scénario 1 et de 24 M€ pour le scénario 2, soit 26% d'écart selon le scénario choisi.

### Propositions sur le logement

Le premier type d'intervention concerne la création de « LES très sociaux » où deux modèles sont proposés : le produit logement développé dans le cadre de l'opération test (cf. la fiche de présentation de cette opération) et une

adaptation technique de ce même produit, notamment en cas d'implantation sur un site en pente. Les principes restent les mêmes :

- Un « produit habitat » combinant 1) livraison subventionnée d'un module de base réalisé par une entreprise et 2) auto-construction encadrée.
- Une implantation contrainte du module de base afin de maîtriser les coûts de raccordement aux réseaux et les extensions du bâti vers l'intérieur de la parcelle.
- Un « produit habitat » évolutif qui puisse facilement s'adapter aux besoins réels et futurs des ménages.
- Un « produit habitat » conçu à partir du savoir-faire existant des habitants.

Les adaptations du produit concernent notamment la mise en place de pilotis pour les logements implantés en pente et un éventuel remplacement de la dalle béton par un plancher bois surélevé.

Les propositions concernant le module de base se déclinent de la manière suivante :

- 8 modules de bases qui se déclinent en 7 surfaces (de 31,5 à 105 m2), du T1 au T5 à étage (7 à 9 personnes);
- 6 tailles et surfaces de parcelles (de 180 à 360 m2), attribués en fonction de la taille des ménages.

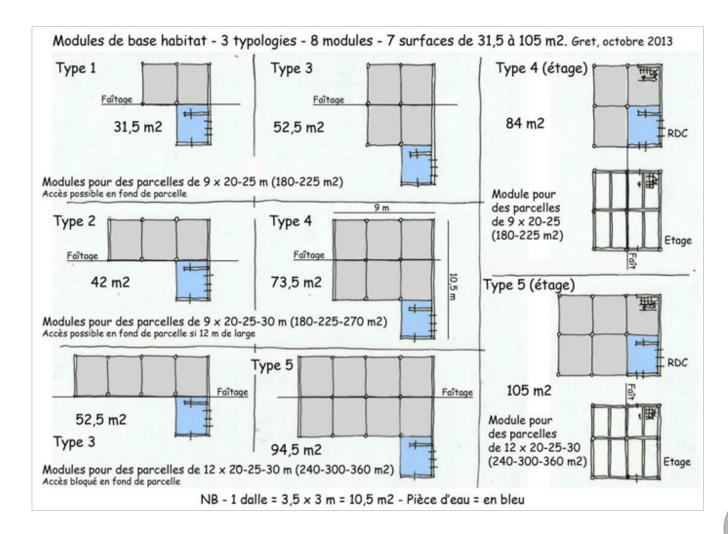


Figure 2. Modules de base habitat - Source : Gret, 2013

Le second type d'intervention concerne **l'extension des logements conservés par l'ajout d'une pièce d'eau** permettant d'assurer le raccordement aux réseaux entrants et sortants (eau, électricité et assainissement) et donc l'accès aux services de base et la salubrité.

Le troisième type d'intervention concerne **l'amé- lioration de l'habitat conservé sous forme de kit** et en fonction de ses carences afin d'apporter
des réponses les plus adaptées possibles aux
problèmes. Quatre kits principaux sont proposés :

- Un kit toiture qui comprend la charpente en bois de Guyane (poutres et solivage), la toiture en tôle, une gouttière périphérique
- Un kit murs qui comprend la structure intermédiaire, les planches de bardage ainsi qu'un pourtour du bâti de trois rangées d'agglomérés de 10 cm en soubassement;
- Un kit électricité qui comprend un coffret, le raccordement au réseau, un point d'éclairage par pièce et le nécessaire de prises dans chaque pièce du logement d'origine (hors pièce d'eau qui sera déjà équipée en éléments électriques et de plomberie par ailleurs);
- Un kit extension qui comprend tous les postes nécessaires à l'extension d'un logement de bonne qualité et qui pourrait être décliné sous forme d'assemblage de surface minimum (de 9 m² par exemple puisque cela correspond à la surface minimale requise par la CAF pour une personne).

Une vérification de la structure de la maison sera nécessaire en amont de toute intervention.

Deux modalités de construction sont possibles :

- Les matériaux sont fournis ou vendus aux habitants et la mise en place des kits est réalisée en auto construction avec l'encadrement technique de professionnels
- Les kits font l'objet de prestations par entreprises contractées par l'opérateur logement de l'opération (financement subventionné des interventions et participation des bénéficiaires)

## Maîtriser les formes urbaines tout en rythmant le paysage urbain

Le programme proposé permet de :

- Limiter le risque d'uniformisation et standardisation de l'habitat : en termes de taille, surface et morphologie de bâti couplée aux types d'implantation du module.
- La construction de la pièce d'eau des « LES très sociaux » permettra de contrôler la première implantation sur la façade et d'orienter le développement du bâti vers le fond de parcelle et/ou sur un côté et/ou en hauteur
- On pourra recommander voire réglementer le marquage physique des limites de parcelles qui seront bornées par un géomètre. Installer des clôtures (souhait des habitants) végétales (ex. vétiver) contribuera à réduire les conflits de voisinage et densifications anarchiques.

### Régularisation foncière

Deux pistes sont possibles en termes de régularisation foncière :

- L'accession à la propriété pour ménages le souhaitant et pouvant d'acquérir le foncier (avec ou sans le crédit habitat);
- La signature d'un bail à construction entre la commune (après revente des terrains par la SENOG à la commune) et les ménages, avec

affectation finale des terrains aux preneurs - et non un retour au bailleur (formule dite du « bail à l'envers » dans le jargon professionnel) - qui auront réglé tous leurs loyers. Le coût d'acquisition du foncier à terme serait de 36€/m² pour une parcelle de 300m² (90€/mois par attributaire sur 10 ans).

#### Chiffrage des actions

Les estimations concernent le coût des fournitures et matériaux, les frais liés à l'approvisionnement et, selon les options, les coûts de main d'œuvre. Les chiffres n'incluent ni la rémunération de l'opérateur logement (frais de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre), ni l'accompagnement technique (en cas d'auto construction) ni l'accompagnement social.

Logement TYPE 4 - 73,50m2						
Main d'œuvre compris						
DALLE BETON	13 534 €					
PLOTS BETON PLANCHER		11 808 €				
	Main d'œuvre comprise	Hors coût main d'œuvre				
KIT MUR (ossature + bardage et soubassement murs agglos)	5 118 €	2 559 €				
KIT TOITURE (dont charpente, tôle et gouttière périphérique)	5 740 €	2 870 €				
KIT ELECTRICITE	2 800 €	2 800 €				
Le coût de main d'œuvre sur le poste Kit mur est estimé à environ 50% et à 40%	sur la toiture, ch	arpente				

#### Pistes de financement

Le tableau ci-dessous résume les pistes de financement pour des constructions neuves de type LES et l'amélioration de l'existant et / ou travaux neufs. Toutefois, si les financements de droit commun sont assez facilement mobilisables à ce jour dans la construction neuve par l'intermédiaire du financement LES, les sources de financement État

pour l'amélioration de l'habitat sont difficilement mobilisables pour les quartiers spontanés dans la mesure où la propriété foncière des habitants n'est pas avérée en amont de l'opération et la justification de l'âge des constructions demeure compliquée à établir puisque les constructions ont été réalisées sans autorisations.

	Nouveau I	Logement	Logement conservé							
Mantana		Pièce d'eau et kit élec- tricité	Autres kits d'amélioration du logement							
Montage Finan- cier	Logement neuf	(Dans l'hypothèse où la DEAL accepte en effet de financer ces travaux en « logement neuf » dans la mesure où cela contribue à la sortir de l'insalubri- té)	Cas no 1 : Amélioration (travaux réalisés par entreprise)	Cas no 2 : Auto-ré- habilitation (pour les ménages sans capa- cité contributive mo- nétaire ni accès au crédit)						
	Aides :	Aides :	Aides :	Aides:						
Loge- ment	<ul> <li>Subvention LBU (LES)</li> <li>Aide de la Région pour couvrir le module réalisé par une entreprise</li> <li>Apport des ménages, avec ou sans recours au crédit :</li> <li>Autoconstruction partielle,</li> <li>Apport en matériaux</li> <li>Contribution monétaire des ménages collectée par l'opérateur logement</li> </ul>	Subvention LBU     (LES) totale ou     partielle  Apport des ménages, avec ou sans recours au crédit:      Contribution     monétaire des     ménages collectée par l'opérateur logement  (Pas d'auto-construction sur ces postes qui requièrent l'intervention de professionnels)	<ul> <li>Subvention LBU (PAH)</li> <li>60 ou 70% du montant plafonné à 400€/m2 soit 36 000€</li> <li>Complément de financement Collectivités ou CAF possible</li> <li>Apport des ménages, avec ou sans recours au crédit :</li> <li>Contribution monétaire des ménages collectée par l'opérateur logement</li> <li>Ou montage d'un prêt complémentaire via guichet unique si autorisé</li> </ul>	Aides:  Subvention LBU (PAH), plafonnée à 2 000€ pour la prestation de l'opérateur et à 5 000€ pour les prestations en travaux  Apport des ménages:  Auto-amélioration partielle et apport en matériaux mis en œuvre directement par l'occupant						
Charge	Bail à construction									
foncière		Achat avec ou sans	recours au crédit	-						

# Opération de relogement et consolidation in situ

#### Les attributaires de l'opération:

L'unité d'attribution est le logement existant : une solution sera apportée pour chaque logement existant, occupé par un e chef de ménage ou son(sa) conjoint(e) recensé(e) lors des enquêtes, en situation régulière ou régularisable sur le plan administratif, situé dans le quartier de Chekepatty (secteur 4 et 5 inclus) et n'ayant pas d'autre logement par ailleurs (social, en accession ou dans le parc privé formel).

Les « pseudo - propriétaires » louant un logement

à un locataire ne seront pas bénéficiaires de l'opération. Les locataires et les ménages logés à titre gratuit pourront, selon leur choix et leurs ressources, être attributaires d'une parcelle et d'un module de base ou bénéficier d'un relogement en parc locatif social.

Sur la base de l'enquête conduite en 2013, on peut estimer que **l'opération concerne au moins 228** ménages sur les 260 enquêtés dans le quartier de Chekepatty (soit 88%), **et 53 attributaires additionnels parmi les ménages non enquêtés pour cause d'absence ou de refus.** 

Dans tous les cas, les parcelles attribuées seront dépendantes de la taille des familles afin de garantir une équité de traitement des situations, et de leurs capacités contributives, d'après l'enquête ménage réactualisée. Dans les cas de maintien sur place, il est possible que la taille de la parcelle attribuée soit inférieure à celle de l'espace approprié par le ménage de manière informelle.

#### Capacités contributives des ménages

Les capacités contributives des ménages sont réelles mais faibles pour l'essentiel des personnes enquêtées. La moyenne des ressources est de 735 € par mois, soit 125 € par personne sur la base d'une taille moyenne des ménages de 5,87 personnes. 60 % des ménages perçoivent des prestations sociales. On distingue toutefois plusieurs cas de figure:

- Capacité d'autofinancement d'une grande partie des ménages (épargne)
- Capacité d'auto-construction quasi généralisée
- Capacité d'emprunt très faible puisqu'elle concerne seulement 18 ménages et serait essentiellement issue des réseaux informels et des réseaux d'entraide familiaux
- Capacité d'apport mensuel d'un minimum de 100 € de 58 % des ménages au total (99 sur 129 ménages qui ont pu s'exprimer)

Il est alors réaliste que la contribution des ménages soit constituée uniquement de la part d'auto construction et de fourniture directe des matériaux correspondant aux éléments auto construits (clos et couvert), dans le cadre d'un relogement ou d'une amélioration du bâti. Concernant la régularisation foncière des logements conservés, il faudra que le coût à la charge des familles puisse être suffisamment échelonné dans le temps et en adéquation avec leurs capacités d'investissement progressif.

#### L'accompagnement social

L'accompagnement amont, pendant et après l'opération est un gage essentiel de réussite du projet, tant celui-ci mêle des actions diverses au niveau du logement, du foncier, mais également plus largement à l'échelle du quartier et des liens entre les quartiers. Cet accompagnement doit permettre :

- La participation des habitants à la conception et à la mise en œuvre du projet
- L'appropriation collective du projet et son acceptabilité sociale
- La réussite de l'intégration des familles dans leur logement
- L'engagement des habitants à réaliser des constructions de qualité à court et moyen terme et à contribuer à une évolution positive du quartier.

# Enjeux sociaux spécifiques de l'opération

La diversité de niveaux de subventionnement public peut entraîner des incompréhensions et des tensions entre les habitants, voire des réclamations et un accroissement des demandes de logements neufs.

 Les ménages dont la maison d'origine sera détruite auront accès à un LES très social en auto construction dont le module de base est censé être intégralement financé par l'État et la région (soit une subvention totale de 26 000 euros environ dans le cas d'un T4 à étage par exemple, pour un apport des habitants valorisé au coût entreprise d'environ 17 000

- euros (hors charge foncière)).
- Les ménages dont le logement sera conservé pourront bénéficier de kits d'amélioration de leur logement subventionnés mais au total

# PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT ET MONTAGE OPÉRATIONNEL: CHRONOGRAMME De l'opération:

Echéancier sommaire	Responsable			
Fourniture par la SENOG des éléments permettant d'évaluer l'impact du changement de programme sur le bilan financier	SENOG			
Validation et Approbation du dossier pré-opérationnel complet	Commune (MOA)			
Pilotage de l'opération Validation du changement de programme de ZAC et de la prise en charge de l'éventuel impact financier de l'opération par le comité de pilotage de la ZAC	Coomité de pilotage de la ZAC			
Mise en place du pilotage de l'opération	Coomité de pilotage de la ZAC			
Maîtrise des sols  Sols  Demande de cession des parcelles Etat et commune (et accord sur les cessions à venir de la SENOG à la commune pour les parcelles faisant l'objet de baux à construction)	SENOG			
Lancement de Consultation, choix du ou des soustraitants et contractualisation l'opération	SENOG et Comité de pilotage de la ZAC			
MOUS : Plan d'accompagement social; Information et communication ; Plan de relogement / Définition des projets individuels des familles (nécessaire pour arrêter le nombre et la taille des parcelles) / Accompagnement et animation de la concertation tout au long de l'opération				
Etude géotechnique				
Réalisation du programme opérationnel dont le plan masse final	- Aménageur			
Réalisation des études de maîtrise d'œuvre (APS, APD, PRO-DCE, Chantier)				
Réalisation du DCE, consultation et choix des entreprises				
Travaux de Voiries				
Viabilisation Assainissement				
Adduction en eau potable				
Alimentation électrique				
Attributions Cession de parcelles faisant l'objet de baux à construction à la Commune	SENOG			
des parcelles et Attribution des parcelles	Opérateur logement avec mobilisation de la MOUS			
Constrution Contractualisation avec les attributaires (baux emphytéotiques)	Opérateur logement avec			
des	mobilisation de la MOUS			
logements Montage des dossiers individuels	Opérateur logement avec			
Contractualisation (titres de propriété)	mobilisation de la MOUS			
Construction des modules de base	Opérateur logement			
Autoconstruction accompagnée	Opérateur logement			
Commercialisation nouvelles parcelles	SENOG			
Accompagnement post-opérationnel (contrôle du site, accompagnement à l'autoconstruction / extension, formation et insertion professionnelle)	Commune			
Suivi - Evaluation - Capitalisation - Partage d'expérience	Commune avec appui ad hoc			

la subvention sera moindre : par exemple, le coût total d'un kit « pièce d'eau » (hors frais de l'opérateur logement) est estimé à 8 600 euros environ, et celui du kit « mise aux normes électriques du logement » est de 2

800 euros, deux kits qui seront obligatoires pour toute construction quel que soit son état.

		, 1				′ 2				, 2				, ,		5 Post opéra				tionna	
T1	ann	ee 1	Т4	T1	ann	ée 2	Т4	Т1	ann	ee 3	Т4	Т1	ann	ee 4	т.	T1	IT2	Post opératio 2 A5 A6 A7			nne
11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	13	14	11	12	A5	Α6	Α/	Α8
																		1			
																		1			
																	$\vdash$				
												<u> </u>					$\vdash$				
												_					_				
																		1			

# **RÉSUMÉ DE L'OPÉRATION**

Le programme opérationnel prévoit les éléments suivants :

- Aménagement
  - Aménagement sur un terrain occupé
  - Aménagement de toute la surface utile en respectant la topographie et en limitant l'imperméabilisation des surfaces
  - Stabilisation des sols en pente, dépollution de l'ancienne décharge et amélioration de l'écoulement
  - Implantation contrainte des nouveaux logements et une implantation des voiries et des réseaux au plus près des logements conservés (maîtrise des coûts de raccordement et de l'organisation spatiale en privilégiant les extensions du bâti vers l'intérieur de la parcelle)
  - Densité modérée au départ et progressive des parcelles pour permettre une évolution en fonction de l'évolution des ménages
- Actions sur les logements existants
  - Démolition du bâti qui le nécessite et relogement de ses occupants
  - Création d'une pièce d'eau pour l'ensemble des logements conservés
  - Mise aux normes électriques (mise en place d'un kit électricité) pour l'ensemble des logements conservés
  - Amélioration du bâti conservé selon les besoins sous forme de kits (toiture, murs, extension)
  - Accession à la propriété du logement pour les ménages relogés (LES) ou dont le bâti a été conservé

- Parcellisation et accès à la propriété du foncier ou à la sécurité de l'occupation foncière via un bail à construction
- Diversification du programme de logements neufs (« LES très sociaux », « LES classiques » et lots libres sociaux)
- Valorisation des savoir-faire à travers l'auto-construction.
- Accompagnement social
  - Information des familles
  - Participation des habitants au projet d'aménagement, de logement et de relogement
  - Accompagnement administratif et social individuel
  - Accompagnement technique à l'auto-construction pendant et au-delà du projet
  - Animation socioculturelle (activités collectives et animation du quartier)
  - Insertion économique et formation professionnelle
- Recherche d'intégration urbaine et de mixité fonctionnelle de l'opération
  - Travail sur la desserte du quartier, les connexions urbaines
  - Recherche de complémentarité en matière d'équipements publics
- Mixité sociale :
  - Diversification des types de logements,
  - Maintien d'équipements publics utiles aux habitants des quartiers environnants

## Fiche technique

Fiche d'identité de l'opération		en %						
	212 204							
Voirie		42 844						
Espaces libres collectifs (dont stationnement), espaces verts et espaces naturels		10%						
Equipements publics ou de proximité		9 277	4%					
Surface lotissable	1	138 925	65%					
Nombre de logements sociaux et très sociaux en accession	nombre	surface totale foncier	surface moyenne parcelles					
Maintenus et régularisés	231	63 525	275					
LES très sociaux de relogement in situ	117	32 175	275					
Nouveaux LES très sociaux	39	10725	275					
LES classiques	50	13 750	275					
Lots libres sociaux	75	18750	250					
Logements collectifs	0	0						
Densité brute moyenne (en nb de logts par ha / surface totale)	24							
Densité nette moyenne (en nb de logements par ha de surface lotissable)	e) 37							
Hauteur des bâtiments		R, R+1						
Commerces		3 000						

