



# SYNTHÈSE ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE OPAH-RU



<b>PRÉAMBULE</b> .....	3
<b>1 - ÉTAT DES LIEUX - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION</b> .....	3
<b>2 - ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC</b> .....	5
2-1. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE.....	5
2-2. REDUCTION DE L'INCONFORT, LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE.....	5
2-3. MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES HANDICAPEES .....	5
2-4. RESORBER LA VACANCE.....	5
2-5. REQUALIFICATION DE L'ESPACE URBAIN.....	6
2-6. RAVELEMENT DE FACADE.....	6
2-7. FAVORISER LA MIXITE PAR LA REHABILITATION DE LOGEMENTS CONVENTIONNES EN LOYER INTERMEDIAIRE DANS LE CENTRE ANCIEN .....	6
2-8. PRISE EN COMPTE DES POPULATIONS PRECARISEES.....	7
<b>3 - OBJECTIFS A VALIDER</b> .....	8
3-1 OBJECTIFS QUALITATIFS .....	8
3-2 OBJECTIFS QUANTITATIFS .....	8
<b>4 - PARTENAIRES FINANCIERS IDENTIFIES</b> .....	9
4-1 L'ANAH.....	9
4-2 LA DEAL .....	9
4-3 LA DIRECTIONDES AFFAIRES CULTURELLES .....	10
4-4 LE CENTRE NATIONALE D'ETUDES SPATIALES - CENTRE SPATIAL GUYANAIS.....	10
4-5 LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION .....	10
4-6 LA FONDATION DU PATRIMOINE .....	10
4-7 EDF.....	10
4-8 CAF ET CTG.....	11
<b>5 - GOUVERNANCE</b> .....	11
5-1 LE COMITE DE PILOTAGE .....	11
5-2 LE COMITE TECHNIQUE .....	11
5-3 L'EQUIPE DE SUIVI-ANIMATION.....	11

# PRÉAMBULE

L'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain, succède à deux précédentes opérations lancées par la ville de Cayenne.

Dès le début des années 2000, la ville s'est engagée dans une action ambitieuse de reconquête de son centre ville qui s'est traduite par la mise en place d'un premier dispositif opérationnel d'OPAH de 2002 à 2004, prolongée jusqu'à 2005. Une OPAH-RU s'en est suivie sur un périmètre élargi en 2007. L'implication de la ville s'est traduit en 2006 par un engagement financier total de la collectivité qui n'a pas souhaité de rupture entre les deux dispositifs afin de conserver la dynamique d'adhésion des propriétaires existante.

Le bilan est positif :

OPAH : 217 logements financés pour un objectif de 235

OPAH-RU : 378 logements financés pour un objectif de 300

Ainsi, 595 logements ont été financés en 10 ans

Le succès indéniable de ces deux opérations a visiblement modifié l'image de la Ville Capitale. Le dispositif a incité largement les propriétaires privés à mener à bien leur projet de réhabilitation.

L'accroissement du nombre de constructions neuves et le phénomène de retour au centre d'acteurs économiques sont un gage de l'évolution positive de la perception du centre-ville. Les progrès sont là mais des problèmes d'insalubrité demeurent et l'offre locative de qualité doit encore progresser.

## 1 - ÉTAT DES LIEUX - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Malgré une diminution de la population de 4 % entre 2006 et 2011 au profit des autres communes de l'agglomération, Cayenne, ville capitale demeure prépondérante en matière d'emploi et de population.

Cependant, le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence un certain nombre de problématiques confirmées par une enquête de terrain sur un échantillon de 8 secteurs, qui dresse l'état des lieux suivant:

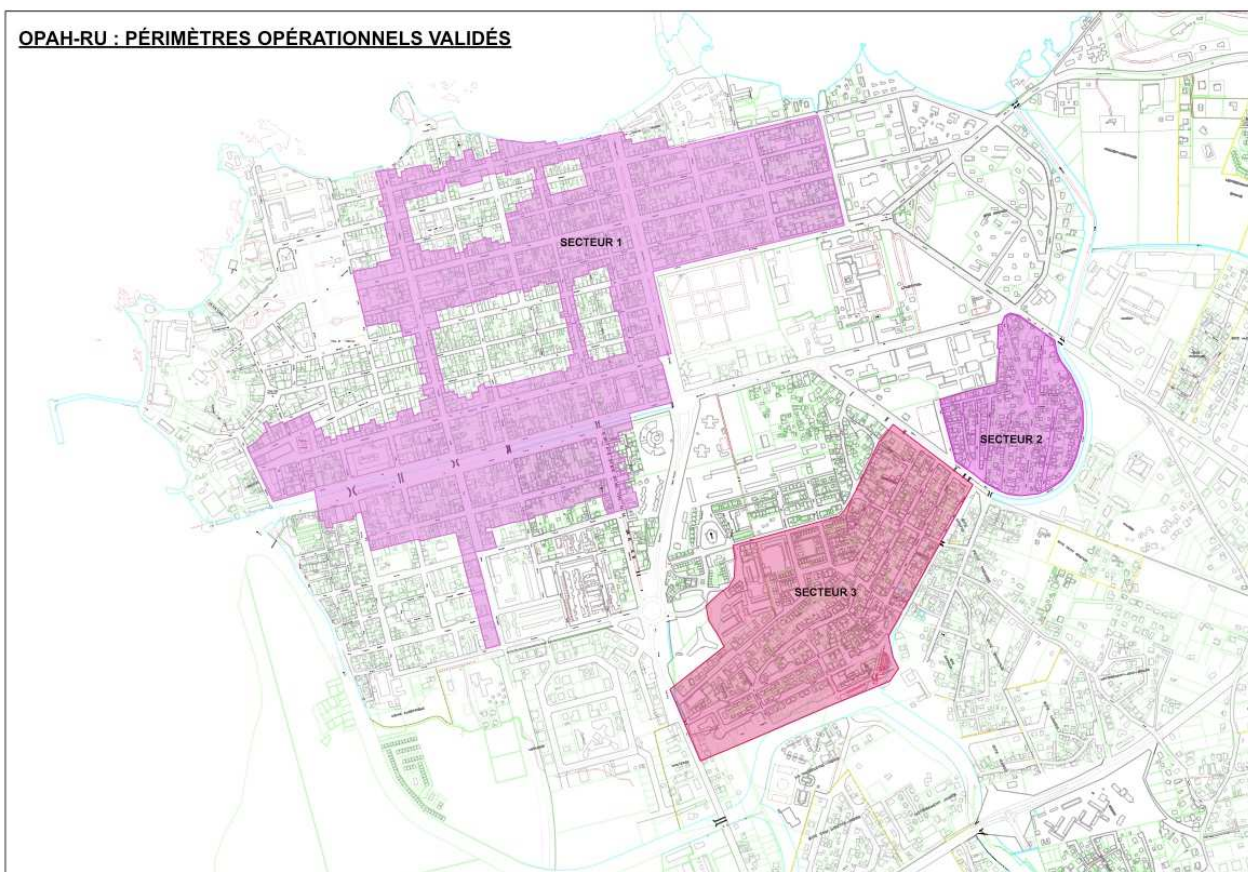
- **la situation socio-économique** des habitants,
  - une certaine **précarité des ménages** de part leur constitution : 55 % de célibataires, 18 % sont mariés et 20 % vivent en concubinage ;
  - une grande **majorité de locataires** : 62 % pour 18% de propriétaires occupants (PO) ;
  - plus de la moitié des **propriétaires occupants** ont entre **40 et 60 ans**, alors que pour les locataires cette même tranche n'atteint que 35 % ;
  - des **propriétaires occupants** relativement **plus aisés** (2 286 € de revenus mensuels moyen) que les locataires (787 €) ;
  
- **l'état des logement** et l'estimation du **degré de dégradation** de ceux-ci,
  - le montant des **loyers** est globalement **en inadéquation** avec l'état, la taille et la localisation du logement ;
  - **baisse des loyers** dans le centre ancien, avec une offre de logements dégradés acceptée par une population en situation précaire et immigrée;
  - une **surpopulation importante** de certains logements allant jusqu'à 8 personnes dans un T2. La promiscuité et ses conséquences ne peuvent être évitées que si l'offre de logements décentes à loyers bas existe.

- **33 % des logements** sont jugés **en mauvais ou très mauvais état**, ils font partis **des 49 %** qui nécessitent une **intervention** ; des **logements indignes** ont été repérés sur une vingtaine de parcelles, soit une quarantaine de logements indignes,
- taux très importants de **logements vacants** (24 %) et des **dents creuses et des ruines** (12%)
- des **travaux très importants** à prévoir sur la **structure** des bâtiments, la **mise aux normes** électriques, la plomberie, ... pour une part importante des logements, au "moins 33 % alors que la population de locataire, majoritaire, est fragile et en grande précarité.
- l'appréhension de l'environnement et du cadre de vie,
  - Les habitants interrogés sont demandeurs de plus de sécurité, d'éclairage public, de stationnement, de réfection des trottoirs, de la voirie et de l'aménagement des terrains vides.

Le périmètre d'intervention de la nouvelle OPAH-RU a été déterminé en tenant compte des éléments révélés dans le diagnostic, de l'enquête réalisée et des projets à venir :

- les espaces publics requalifiés, et ceux qui devraient l'être ;
- les axes structurants ;
- les axes qui seront desservis par le TCSP ;
- la présence de poches d'habitat insalubre dans le centre ancien ;
- l'importance du bâti à réhabiliter, vacant ou occupé ;
- l'importance du patrimoine dans le centre ancien ;
- le bâti dégradé et le patrimoine vernaculaire dans les quartiers populaires ;
- la demande de logement dans la Ville-Capitale.

En tenant compte de ces données, un **périmètre multisites a été arrêté**. Il est composé d'une partie du centre ancien au Nord, relié au Sud de la ville par des axes importants, ainsi que de deux quartiers populaires au Sud-Est du Centre ancien.



## 2 - ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC

### 2-1. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le patrimoine architectural de Cayenne marque son identité. Si les précédentes OPAH-RU ont permis la réhabilitation et donc la sauvegarde de bon nombre de ces constructions héritées du passé, une grande partie d'entre-elles sont encore en péril. L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Cayenne, actuellement en étude, mettra en place le cadre réglementaire nécessaire à la préservation de ce patrimoine.

→ **L'importance du nombre de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à conserver et restaurer, est un véritable atout culturel mais aussi pour le développement touristique et économique de la Ville Capitale.**

Le partenaire privilégié en la matière qu'est la Direction des Affaires Culturelles avec l'Architecte des Bâtiments de France apportera le soutien nécessaire permettant d'atteindre cet objectif.

### 2-2. REDUCTION DE L'INCONFORT, LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE

49 % des logements enquêtés présentent des désordres plus ou moins importants. 33 % ont été jugés en mauvais ou très mauvais état avec des postes de travaux clairement identifiés : la toiture, la structure, l'électricité, la plomberie, l'évacuation des eaux usées.

→ **Environ 30 % des logements enquêtés ont été jugés indignes.**

### 2-3. MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET FAVORISER L'AUTONOMIE DES PERSONNES HANDICAPEES

41 % des propriétaires occupants ont 61 ans et plus, dont 6 % ont plus de 80 ans.

Pour les locataires, la proportion est moins importante : 18 % de plus de 60 ans, dont 3 % de 80 ans et plus.

→ **Des travaux d'adaptation doivent être envisagés pour environ 20 % des logements à réhabiliter pour répondre au vieillissement de la population mais également permettre l'adaptation des logements au handicap.**

### 2-4. RESORBER LA VACANCE

→ **Le taux élevé de petits logements vacants estimé à un taux moyen de 20 % sur les périmètres d'intervention potentiel et fait, de la résorption de la vacance, la priorité de la nouvelle OPAH-RU.**

Remettre en état des logements en centre-ville, n'implique pas d'investissement en terme de viabilisation et rentabilise des réseaux existant. C'est une réponse à la demande de logement d'une population qui souhaite résider à proximité des équipements et des administrations car ne disposant pas de moyen de locomotion, mais également à une population de jeunes actifs qui souhaite occuper des logements de qualité en centre-ville à proximité de tous les services et activité mais également de leur lieu de travail.

Il s'agira pour l'équipe de suivi-animation de localiser clairement ces logements vacants et d'en identifier les propriétaires afin de mettre en place une démarche incitative appuyée, afin de les encourager à profiter du dispositif d'OPAH-RU.

Différents outils fonciers et d'aménagement (déclaration manifeste d'abandon ou d'Opération de Restauration Immobilière) pourront être envisagées en fonction des situations et servir de levier à une action publique, là où le dispositif incitatif d'OPAH-RU peut s'avérer insuffisant.

## 2-5. REQUALIFICATION DE L'ESPACE URBAIN

La municipalité a mis en place un programme d'études et de travaux qui va permettre une nette amélioration de l'image et du fonctionnement de la ville pour le mieux être des habitants et des visiteurs.

→ **Le volet urbain du dispositif OPAH-RU est déjà initié à travers les projets et travaux qui se poursuivront au moins pendant la durée de l'OPAH-RU:**

- les programmes de travaux de réhabilitation des équipements (scolaires, sportifs, administratifs et culturels, intra et hors périmètre d'étude) ;
- les projets de Rénovation urbaine (1 et 2, intra et hors périmètre) ;
- les projets de requalification de l'espace public (intra et hors périmètre).

## 2-6. RAVELEMENT DE FACADE

En 2011, l'état des lieux du centre-ville montre que plus de 310 façades ont été ravalées. La campagne de ravalement de façade accompagnée d'aides financières mises en place dans le cadre des OPAH-RU précédentes, a largement contribué à l'amélioration du cadre de vie mais environ 550 autres constructions auraient pu faire l'objet d'un ravalement, il y a plus de 5 ans.

→ **La ville pourrait renouveler cette démarche et envisager de financer les travaux de ravalement de façades dans le cadre de la prochaine opération.**

Un règlement serait mis en place pour encadrer ces aides. L'enveloppe globale et le montant de 10 % du coût des travaux subventionnables plafonnés à 2 000 € par opération doivent être validés. Par ailleurs la ville pourrait exonérer de taxe d'occupation du domaine public tout propriétaire faisant le ravalement des façades de son patrimoine. L'aide financière au ravalement de façade pourrait être envisagée sur plusieurs périmètres. Plusieurs hypothèses de périmètre ont été étudiées :

1. **Scénario 1:** Privilégier les aides sur les axes structurants afin d'améliorer en priorité l'image de la Ville-Capitale, les rues importantes du centre ancien ainsi que celles des projets d'équipements ou d'espace public sont en études.
2. **Scénario 2:** Attribuer les aides pour le ravalement de façade sur tout le périmètre OPAH-RU à l'exception des constructions qui bénéficient de financement pour leurs travaux de réhabilitation.
3. **Scénario 3:** Proposer des aides pour le ravalement de façade en dehors du périmètre OPAH-RU
4. **Scénario 4:** Tout le territoire serait concerné pour les aides pour le ravalement de façade en dehors du périmètre OPAH-RU

## 2-7. FAVORISER LA MIXITE PAR LA REHABILITATION DE LOGEMENTS CONVENTIONNES EN LOYER INTERMEDIAIRE DANS LE CENTRE ANCIEN

Le diagnostic a mis en évidence la vacance, qui est signe de perte d'attractivité et de paupérisation du centre-ville. Elle s'accompagne d'une tendance à la baisse des loyers dans le centre ancien, avec une offre de logements dégradés acceptée par une population en situation précaire et immigrée. Il s'agit de redonner accès à des logements décents, mais également de développer la mixité dans ce secteur, en attirant une population plus aisée et en offrant des logements de qualité supérieure en loyer intermédiaire, destinés à de jeunes actifs ou à des citoyens convaincus.

→ **L'objectif est de repeupler et de rééquilibrer socialement le centre ancien par un apport de classes moyenne et supérieure. Le patrimoine traditionnel restauré dispose du potentiel pour répondre à cette demande.**

## 2-8. PRISE EN COMPTE DES POPULATIONS PRECARISEES

→ **Les populations les plus précarisées ont les situations de mal logement les plus nombreuses au sein du parc privé. Les indicateurs de tous les acteurs sociaux sont au rouge. Face à une situation alarmante, la mise en place d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale, répondrait tout à fait à la problématique existante.**

À but social (association, Unité Economique et Sociale, Société Coopérative d'intérêt collectif) l'AIVS a les compétences d'une agence immobilière. qui pourrait travailler en étroite collaboration avec l'équipe de suivi animation afin de répondre à vocation :

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire ;
- mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

## 3 - OBJECTIFS A VALIDER

### 3-1 OBJECTIFS QUALITATIFS

Les travaux qui devront être réalisés ont certes pour objectif de résoudre les désordres constatés mais devront également permettre de répondre à des besoins plus qualitatifs, à savoir :

- **améliorer l'habitat en matière de sécurité (incendie), de confort et d'économies d'énergie** (mise en place de chauffe-eau solaire, utilisation de la ventilation naturelle, isolation des toitures et des façades Ouest), **d'isolation acoustique**: 49 % des logements présentent des désordres permettant de les classer comme étant en état médiocre à très mauvais ;
- **favoriser l'accessibilité et l'adaptation aux personnes handicapées physiques et aux personnes âgées** dans la moitié des logements au moins. Le maintien à domicile dépend de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des occupants et 41 % des propriétaires occupants ont plus de 60 ans ainsi que 18 % des locataires ;
- de **réduire la promiscuité dans le logement** et ses conséquences par la résorption de la vacance;
- de **diversifier l'offre de logements décents à loyer maîtrisé** :
  - des **logements étudiants** (studios) principalement chez les personnes âgées en particulier, vivant dans de vastes logements, Ce type d'action répond à plusieurs objectifs, loger l'étudiant, favoriser les liens sociaux entre les différentes générations et augmenter les revenus parfois modestes des seniors.
  - des **chambres d'hôte**, des **meublés de tourisme**, afin de compléter l'offre hôtelière, permettant aux visiteurs de découvrir la ville-capitale dans un cadre architectural typiquement créole mêlant tradition et modernité.

### 3-2 OBJECTIFS QUANTITATIFS

Dans le périmètre opérationnel, sont recensées 2700 résidences principales dont 700 propriétaires occupants et 2 000 locataires. La moitié des résidences principales nécessitent des travaux de réhabilitation et environ 300 logements sont identifiés comme vacants.

Les expériences passées et le contexte guyanais permettent de fixer comme objectifs de réhabilitation pour les propriétaires bailleurs à 15 % soit 245 logements sur 5 ans et à 12 % pour les propriétaires occupants soit 70 logements sur 5 ans.

En effet, seulement 12 % de ceux qui ont déclaré leur revenus répondent aux conditions de ressources pour l'octroi de subventions de l'Etat.

#### Nombre de logements/an pour les Propriétaires Occupants

2016	9
2017	14
2018	16
2019	20
2020	11
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>

#### Nombre de logements/an pour les Propriétaires Bailleurs

2016	45
2017	60
2018	90
2019	90
2020	60
<b>TOTAL</b>	<b>345</b>



## 4 - PARTENAIRES FINANCIERS IDENTIFIES

La ville de Cayenne, l'Anah et l'État seront les principaux partenaires de cette OPAH-RU qui devra répondre à plusieurs objectifs : la réhabilitation des logements jusqu'aux sorties d'insalubrité, la remise sur le marché des logements vacants et l'émergence d'une offre nouvelle de logements (très sociaux et sociaux, sans « marquage social » et intermédiaires).

### 4-1 L'ANAH

La surface habitable est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

Pour des travaux lourds qui permettent la réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé :

Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Primes complémentaire
1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	Aide Habiter mieux

Pour les travaux d'amélioration classique :

Type de travaux	Plafonds des travaux subventionnable	Taux maximal de subvention	Primes complémentaire
Sécurité et salubrité de l'habitat	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par m <sup>2</sup>	35 %	- Aide Habiter Mieux d'un montant de 2 000 € lorsque le projet financé génère un gain énergétique d'au moins 35 %
Autonomie de la personne		35 %	
Réhabilitation d'un logement dégradé		25 %	- Prime de réduction de loyer
Amélioration des performances énergétiques		25 %	- Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires
À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25 %	<b>NON APPLICABLE AUX OUTRE-MER</b>
Transformation d'usage (si prioritaire)		25 %	

### 4-2 LA DEAL

Les propriétaires occupants peuvent profiter d'une aide de l'État à l'Amélioration de l'Habitat pour leur logement de plus de 10 ans. Cette aide est attribuée sur la Ligne Budgétaire Unique. Le montant des aides de l'État est soumis à plafonds de ressources et fixé au maximum à 70 % de la dépense subventionnable plafonnée à 400 €/m<sup>2</sup> de la surface subventionnable, soit un montant maximum de 25 200 €.

	Cas général	OPAH, PIG, Personnes âgées ou handicapées physiques	En cas de sortie d'insalubrité
Taux de subvention	60 %	65 %	70 %

#### 4-3 LA DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES

Les financements concernent :

- les constructions traditionnelles ;
- le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle allant jusqu'aux années 1960 au cas par cas.

25 % des travaux subventionnables sans plafonnement : façades, toiture, charpente.

#### 4-4 LE CENTRE NATIONAL D'ETUDES SPATIALES - CENTRE SPATIAL GUYANAIS

Le CSG intervient à travers 2 conventions, l'une sur la période 2014-2020, signée avec l'État et la Région et la seconde avec les communes. Le CSG a signé ainsi une convention avec Cayenne jusqu'en 2020. L'un des indicateurs pour le CSG, justifiant son intervention, est le nombre d'emplois créés.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la réhabilitation dynamise le tissu artisanal du bâtiment. Ainsi, la ville de Cayenne devra se rapprocher de CSG pour établir un partenariat financier dédié à l'OPAH-RU.

#### 4-5 LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION

Dans le cadre des crédits Politique de la Ville, le financement de l'habitat privé, contractés avec l'Anah, la CDC finance :

- 25 % de l'étude pré-opérationnelle, ainsi que les expertises complémentaires et l'évaluation de programme ;
- 25 % du suivi animation de l'OPAH-RU.

Il est à noter que la quote-part des interventions de la CDC en Ingénierie ne dépassera pas celle de la collectivité maître d'ouvrage.

#### 4-6 LA FONDATION DU PATRIMOINE

Elle attribue un label après avis favorable du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, donc en partenariat avec la DAC.

Les conditions d'éligibilité aux financements :

- présenter un intérêt patrimonial ;
- projet de réhabilitation de qualité ;
- bâtiment visible de la rue.

3 types d'interventions :

1. propriétaires privés non imposables ou s'acquittant d'impôts sur le revenu inférieur à 1 300 € (subvention) ;
2. propriétaires privés imposables s'acquittant d'impôts sur le revenu supérieur à 1 300 € (avantage foncier) ;
3. Aide au patrimoine public et aux associations par le biais du mécénat populaire.

#### 4-7 EDF

Des financements de droit commun sont attribués par EDF Guyane afin d'améliorer le confort et les performances énergétiques des logements. La signature de la convention de partenariat OPAH-RU par EDF, permettrait aux propriétaires d'avoir un accès facilité à ces aides.

Chauffe-eau solaire : permet de bénéficier d'une prime de 250€/m<sup>2</sup> de capteur solaire installé, sous réserve de la pose du chauffe-eau solaire par un professionnel signataire de la charte Chauffe-eau solaire. Les propriétaires bénéficient également :

- d'un dispositif de suivi et d'entretien ;
- d'une garantie des pièces et main d'œuvre ;

- des conseils pour dimensionner l'installation ;
- du raccordement de l'eau chaude solaire pour le lave-linge et le lave-vaisselle.

Isolation : pour les travaux d'isolation réalisés par un professionnel conventionné, une prime de 8 € TTC/m<sup>2</sup> est déduite pour les combles et les toitures et de 4 € TTC/m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs. Soit 1 000 € pour une toiture de 125 m<sup>2</sup> ou 1 348 € pour une toiture de 160 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup> de mur exposés au soleil.

#### 4-8 CAF ET CTG

D'autres partenaires financiers pourraient apporter leur contribution comme la nouvelle Collectivité Territoriale de Guyane et la CAF.

## 5 - GOUVERNANCE

La gouvernance est essentielle dans ce genre d'opération. Elle permet de fixer le cap, de lever les freins, de fixer des arbitrages. Cette gouvernance devrait se faire à deux niveaux : un comité de pilotage et un comité technique, composés des financeurs signataires de la convention et présidés par le Maire de la Ville de Cayenne, maître d'ouvrage, et ses services et coordonnés et animés par l'équipe de suivi-animation.

### 5-1 LE COMITE DE PILOTAGE

Il définit la stratégie, mobilise les partenaires, définit la communication, assure la cohérence avec les projets complémentaires notamment ceux relatifs à l'aménagement des espaces publics, examine les bilans et apporte les mesures correctives. **Il se réunit 1 ou 2 fois l'an.**

### 5-2 LE COMITE TECHNIQUE

Le comité technique valide les dossiers et coordonne les financeurs. **Le rythme de réunions est trimestriel.** Le dossier validé fait ensuite l'objet de décisions de financement par chaque partenaire concerné.

### 5-3 L'EQUIPE DE SUIVI-ANIMATION

L'équipe de suivi et d'animation est la garante de la réussite de cette opération puisqu'au contact du terrain et des propriétaires.

Elle est la dynamique qui permet d'atteindre les objectifs fixés dans la convention. Pour réussir cette mission, elle doit savoir faire **circuler l'information et assurer la concertation, évaluer la faisabilité d'une opération** et en **assurer la cohérence avec les objectifs communaux** en matière de politique de la ville et **coordonner l'ensemble des initiatives publiques et privées** s'y rattachant.

L'équipe de suivi-animation a pour mission de base **l'information aux propriétaires** et aux occupants. Elle permet aux intéressés de bénéficier gratuitement du montage de dossiers de demande de financement précédé de pré-études techniques, administratives, sociales et financières des travaux à effectuer tout en faisant office de **guichet unique** en relation directe avec tous les partenaires financiers.

Le bon fonctionnement de la mission nécessite un **encadrement et une validation politique** des décisions importantes et une bonne coordination avec les différents services.