

GUIDE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

EN GUYANE



GUIDE DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE
 EN GUYANE

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

01

Logement indigne, de quoi parle-t-on ?

- Définition et évolutions législatives..... p.8
- État des lieux chiffrés..... p.11

02

Comment repérer et signaler des situations d'habitat dégradé ?

- La non-décence..... p.14
- Le non-respect des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité..... p.16
- L'insalubrité..... p.18
- Le péril..... p.20

03

Les dispositifs de lutte au niveau local

- Les politiques locales..... p.24
- Les outils..... p.26

04

Le rôle des acteurs

- L'ADIL..... p.41
- Les services de l'État en Guyane..... p.42
- L'ARS..... p.44
- Le Maire/Président de l'EPCI..... p.45
- La CAF..... p.47
- Les CCAS..... p.48
- La CTG..... p.49
- L'ANAH..... p.50
- Action Logement..... p.51
- Les opérateurs sociaux agréés..... p.52



GLOSSAIRE

ANNEXES

- Annexe 1 :** Textes réglementaires relatifs aux différentes formes de dégradation de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne..... p.57
- Annexe 2 :** La saisine de la CDC..... p.58
- Annexe 3 :** Le recours au titre du Droit Au Logement Opposable..... p.60
- Annexe 4 :** Les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat pour les particuliers..... p.62

AVANT-PROPOS

La lutte contre l'habitat indigne constitue depuis plusieurs années une priorité des pouvoirs publics.

En Guyane, plusieurs milliers de logements présentent un ou plusieurs défauts de conformité qui les rendent impropres à leur utilisation : ils sont qualifiés d'indigne. C'est un enjeu fondamental en termes de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement.

La notion d'habitat indigne est juridiquement complexe, et fait intervenir de nombreux acteurs différents, chacun avec des prérogatives distinctes.

Ce guide a été élaboré afin d'accompagner les acteurs dans le traitement des situations d'indignité. Il rappelle le contexte du territoire, le contenu de la réglementation, précise les missions de chacun et permet d'orienter les situations rencontrées ou repérées sur le terrain afin d'accompagner le traitement de l'habitat indigne.

Il présente également des outils qui peuvent à la fois être utilisés par les acteurs compétents (services de l'état, collectivités, associations) et les particuliers pour gérer des situations de logement indigne.

01

Logement indigne,
de quoi parle-t-on ?

01



DÉFINITION ET ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Le logement indigne est défini par la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement en ces termes : « Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

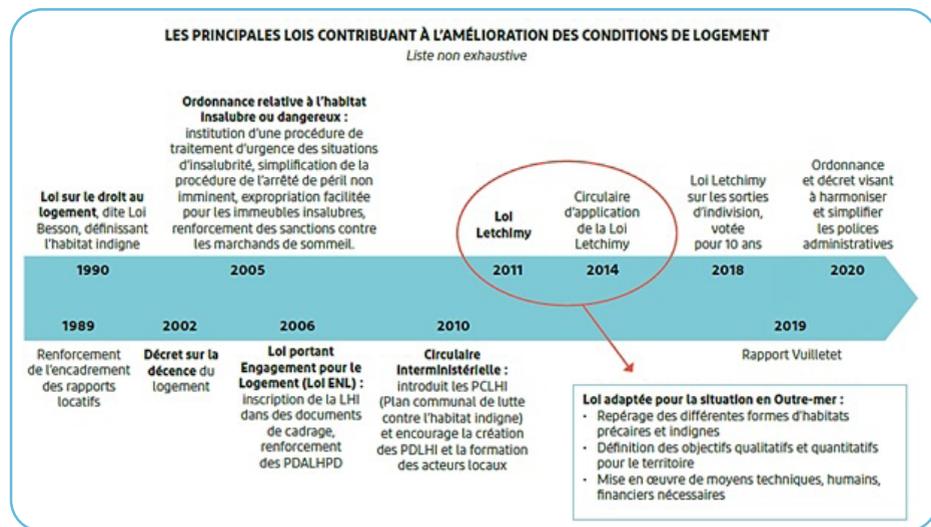
La question du logement indigne est une problématique complexe qui touche de façon générale l'ensemble des territoires

et affecte les populations les plus vulnérables en incapacité d'accéder ou de se maintenir par leurs propres moyens dans un logement caractérisé comme décent.

Face à ce phénomène de grande ampleur, le gouvernement a fait de la lutte contre le logement indigne et le mal-logement une priorité et les évolutions législatives depuis la loi du 31 mai 1990 ont joué un rôle essentiel en reconnaissant et définissant ces situations et en renforçant les mesures coercitives et de protection des occupants.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vient améliorer la mise en œuvre des politiques de lutte contre l'habitat indigne à travers trois axes visant à :

- **Harmoniser et simplifier les polices administratives** (création d'une police de sécurité et de la salubrité par l'ordonnance du 16 septembre 2020 complétée par le décret du 24 décembre 2020, réaffirmation de l'autorité du maire ou du président de l'EPCI et du préfet, des pouvoirs et des procédures...),
- **Répondre plus efficacement à l'urgence** (arrêté d'urgence, dispositions en cas de défaillance du propriétaire...),
- **Favoriser l'organisation au niveau intercommunal** (transfert des pouvoirs de police de LHI des maires aux présidents d'EPCI...).



Source : Rapport Fondation Abbé Pierre, 2021



© ARS



La loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer dite loi Letchimy

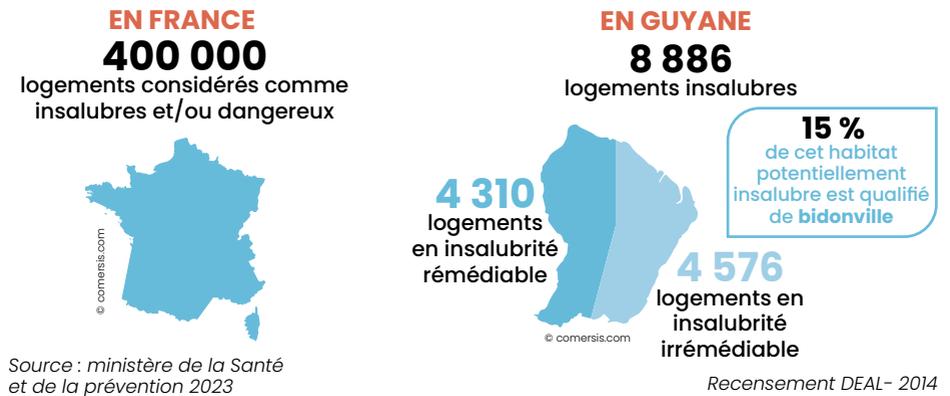
Au niveau local, La loi Letchimy et les amendements législatifs successifs ont instauré plusieurs dispositifs spécifiques dans les territoires d'Outre-mer pour lutter contre l'habitat indigne et améliorer les conditions de logement :

- La création d'un **Observatoire de l'habitat indigne** dans les Outre-mer pour suivre, évaluer la situation du logement dans les départements d'Outre-mer et permettre de collecter des données sur l'état du parc immobilier, les conditions de vie des habitants et l'ampleur du logement indigne dans ces régions.
- Le **renforcement des contrôles et des moyens d'actions** des autorités compétentes pour prévenir et réprimer les situations de logements insalubres. Cela comprend une augmentation des contrôles sur les logements et des sanctions plus sévères à l'encontre des propriétaires négligents ou abusifs.
- Des **dispositifs d'aide à la rénovation** des logements pour encourager les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans les logements dégradés et améliorer les conditions de vie des occupants (OGRAL...)
- La mobilisation des acteurs locaux et nationaux pour une **meilleure coopération entre les différents acteurs** impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne, y compris les collectivités territoriales, les associations et les services de l'État.
- La **sensibilisation et l'information des citoyens sur leurs droits** en matière de logement et sur les ressources disponibles pour lutter contre l'habitat indigne.

ÉTAT DES LIEUX CHIFFRÉ

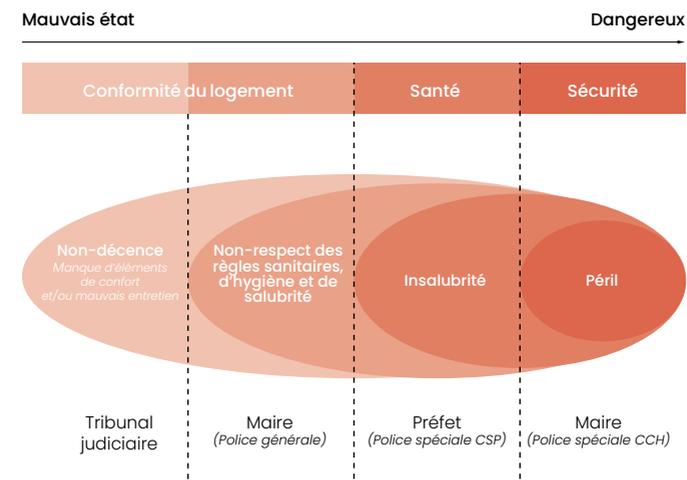
Les départements d'Outre-mer et notamment la Guyane ne sont pas épargnés par les situations de logements indignes.

On estime à **près de 600 000**, les personnes victimes de mal logement (habitat informel, hébergement contraint par des tiers, sans logement, logement insalubre ou en suroccupation accentuée).



LES DIFFÉRENTES SITUATIONS D'HABITAT DÉGRADÉ

Les situations d'habitat dégradé sont variées et peuvent concerner différents aspects d'un logement. La même réponse ne pourra être apportée selon l'état du logement, de même que les dispositifs et acteurs pouvant être mobilisés.



09

Comment repérer et signaler
des situations d'habitat dégradé ?

UL



LA NON-DÉCENCE

La non-décence est un **défaut de conformité d'un logement loué** à des critères de confort, d'équipement minimum, de sécurité et de salubrité fixés par le décret du 30 janvier 2002. Il en va de la **responsabilité du bailleur** qui s'engage à fournir au locataire un logement décent (*article 6 de la loi du 6 juillet 89*).

5 critères sont définis :



1. La présence de risque pour la santé et la sécurité du locataire :

- Infiltration d'eau
- Garde-corps en mauvais état
- Mauvais état du gros œuvre
- Aération, lumière insuffisante...



2. L'absence de certains équipements de confort

- Coin cuisine aménagé (évier, branchement pour appareil de cuisson)
- Sanitaires (WC et douche séparés de la pièce principale et de la cuisine)
- Électricité conforme...

3. La présence de nuisibles et de parasites



4. Une surface minimale de moins de 9 m²

pour la pièce principale avec une hauteur sous plafond de moins de 2,20 m dans chaque pièce de vie.

5. La performance énergétique

Focus sur le critère de performance énergétique



La loi climat et résilience du 22 août 2021 est venue modifier la définition de décence énergétique telle que prévue par la loi Énergie et Climat de 2019. Elle reconnaît sept classes énergétiques du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : de A « extrêmement performant » à G « extrêmement peu performant » et prévoit

que pour être considéré comme décent un logement doit avoir un DPE compris entre :

- Les classes **A et F** (à compter du 1er janvier 2028);
- Les classes **A et E** (à compter du 1er janvier 2031).

Ce calendrier de la loi Climat et Résilience s'appliquera aux nouveaux baux et progressivement, selon les échéances, aux baux reconduits ou renouvelés.

QUELLE PROCÉDURE ?

Le locataire soupçonne une situation de non-décence dans son logement

Il informe le propriétaire ou le mandataire (agence immobilière par exemple) du ou des désordres dans le logement par lettre recommandée avec avis de réception et lui demande de procéder aux travaux nécessaires.

Le propriétaire ne répond pas ou refuse de faire les travaux

Le locataire peut **saisir la CDC** (Commission Départementale de Conciliation) afin de régler le litige à l'amiable (voir annexe 2)

Si le locataire est allocataire, il peut **signaler le désordre à la CAF** qui pourra mandater un contrôleur afin de constater la situation. Si la situation est avérée, le versement de l'AL au propriétaire sera suspendu dans l'attente de l'achèvement des travaux.

Le propriétaire ne répond pas ou refuse toujours de faire les travaux

Le locataire peut **saisir le juge judiciaire** pour demander la réalisation des travaux.

Le juge peut condamner le propriétaire à l'exécution des travaux et réduire, suspendre ou séquestrer le loyer dû jusqu'à la réalisation des travaux.

Le propriétaire accepte de faire les travaux

Le propriétaire informe le locataire de son accord et liste les travaux qu'il s'engage à réaliser ainsi que le délai de réalisation par écrit.

Les acteurs compétents en matière de non-décence :

- L'**ADIL** (Fiche acteur n°1)
- La **DGCOPOP** (Fiche acteur n°2)
- La **CAF** (Fiche acteur n°5)
- Le **juge judiciaire**

LE NON-RESPECT DES RÈGLES SANITAIRES D'HYGIÈNE ET DE SÉCURITÉ

Jusqu'en septembre 2023, les règles générales d'hygiène et de salubrité étaient définies localement par les arrêtés préfectoraux portant Règlement Sanitaire Départemental (RSD). En cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité, le maire disposait d'un pouvoir de contrôle et de prescription.

Aujourd'hui, deux décrets codifient et actualisent les dispositions du RSD type dans le but d'harmoniser les règles d'hygiène jusqu'alors définies localement et renforcer les sanctions applicables en cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité. Seul le décret du 29 juillet 2023 s'applique en Guyane.

Il définit les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés introduites dans le Code de la Santé Publique (CSP) :

- **Les caractéristiques** : superficie des pièces de vie (minimum 9 m²), ensoleillement et éclairage naturel (ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre...), leur configuration (pouvoir se mouvoir sans risque...)
- **Les conditions de salubrité** : liées au bâti (protection des locaux contre les remontées d'eau, infiltrations), aux équipements minimum du logement (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, salle d'eau, toilettes, installation électrique sécurisée...)
- **Les conditions d'utilisation et d'entretien** : suroccupation du logement (pas plus d'une personne seule pour 9m², 16m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes augmenté de 9m² par personne supplémentaire), utilisation dangereuse (interdiction de stockage de produits inflammables ou dangereux), nuisance, aération, stockage de déchets, élevage d'animaux, conditions d'entretien des locaux (prévenir l'humidité et la prolifération de nuisibles)
- **Les conditions d'entretien général des parties communes et des abords**: entretien régulier, procéder aux réparations nécessaires, interdiction d'élevage d'animaux à risque pour la santé...



QUELLE PROCÉDURE ?

L'utilisateur soupçonne une situation relevant d'une non-conformité aux règles d'hygiène et de salubrité dans son logement

Il adresse **une plainte** au maire de sa commune. Une visite est organisée au domicile par un agent de la mairie qui va constater par un **rapport les désordres** observés dans le logement.

Les désordres relèvent bien de la non-conformité aux règles d'hygiène et de salubrité

Le maire adresse un courrier à l'auteur du/des désordres afin de lui **rappeler ses obligations**.

Les désordres relèvent de l'insalubrité ou d'une menace grave

Le maire en informe le service compétent qui prendra les mesures nécessaires.

Les travaux ne sont pas réalisés ou de manière insuffisante

Le maire **met en demeure** l'auteur de procéder aux réparations nécessaires dans un délai fixé.

Les travaux sont réalisés

Fin de la procédure.

Les travaux ne sont pas réalisés dans le délai fixé ou de manière insuffisante

Le maire dresse un **procès-verbal** d'infraction et le transmet au Procureur de la République.

Si les désordres constatés relèvent également de la **non-décence**, le maire pourra effectuer un **signalement** à la CAF qui pourra **suspendre le versement de l'allocation logement** jusqu'à la mise en conformité du logement.

Les infractions aux règles d'hygiène et de salubrité sont passibles d'une **contravention de 4^{ème} classe** allant jusqu'à **750 euros d'amende par infraction** relevée.

Les acteurs compétents en matière de non-respect aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité :

- L'**ADIL** (Fiche acteur n°1)
- Le **maire** (Fiche acteur n°4)

L'INSALUBRITÉ

L'insalubrité d'un logement se caractérise par sa **dangerosité et le risque qu'il présente pour la santé ou la sécurité physique** de ses occupants ou pour celle de ses voisins du fait de son état de dégradation ou de ses conditions d'occupation (*article L1331-22 du Code de la santé publique*).

Il peut s'agir par exemple :

- De la dégradation de la **structure du bâtiment** (mur, sol et/ou plancher),
- D'un **équipement électrique** défectueux présentant des risques d'incendie,
- De **revêtements** dégradés contenant du plomb (risque d'intoxication)...

Les caves, sous-sols, combles, pièces dont la **hauteur sous plafond est insuffisante** et/ou ne disposant **pas d'ouverture sur l'extérieur** et tous autres locaux par nature **impropres à l'habitation** (abri de jardin...) sont considérés comme insalubres (*article L1331-23 du Code de la santé publique*).

L'insalubrité peut également concerner des logements présentant une **accumulation de désordres** se référant à la non-décence ou aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité.



© ARS

QUELLE PROCÉDURE ?

L'usager soupçonne l'insalubrité de son logement

Il adresse un courrier au propriétaire du logement par lettre recommandée avec accusé réception pour réclamer la réalisation des travaux nécessaires.

Le propriétaire ne répond pas ou n'effectue pas les travaux

Il saisit l'ARS qui va procéder à une visite du logement et réaliser un rapport afin de caractériser l'insalubrité.

L'insalubrité est confirmée

Le préfet invite le CODERST (voir « Les Outils » p.26) à émettre un avis sur le caractère remédiable ou irrémédiable de l'insalubrité et publie un arrêté selon la situation à l'encontre du propriétaire.

L'insalubrité est irrémédiable

L'arrêté précise la date à laquelle l'interdiction définitive d'habiter les locaux est applicable, les mesures prises pour empêcher l'accès et l'usage du logement, et les modalités de démolition si nécessaire.
Le propriétaire doit effectuer des propositions de relogement aux occupants et en informer le préfet.

L'insalubrité est remédiable

L'arrêté préfectoral précise les mesures nécessaires pour mettre fin à l'insalubrité, le délai pour la réalisation des travaux et si nécessaire, les modalités de relogement temporaire des occupants et de suspension des loyers.

Les travaux ne sont pas réalisés

Le préfet constate la non-réalisation des travaux.
Il pourra ordonner la réalisation des travaux d'office et le propriétaire sera contraint de payer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard.

Les travaux ou mesures prescrites sont réalisés

Le préfet constate l'exécution des mesures et prononce la fin de l'état d'insalubrité du logement.

Les travaux ne sont pas réalisés

Le préfet constate la défaillance du propriétaire qu'il va contraindre à lui verser une indemnité pouvant aller jusqu'à un an de loyer. Le maire ou le préfet assureront le relogement des occupants.

À noter que lorsque l'insalubrité est confirmée et que l'usager est éligible au logement social, il peut formuler un recours au titre du DALO (voir annexe 3).

Les acteurs compétents en matière d'insalubrité :

- L'**ADIL** (Fiche acteur n°1)
- L'**ARS** (Fiche acteur n°3)
- La **CAF** (Fiche acteur n°5)
- Le **Préfet** (Fiche acteur n°2)

LE PÉRIL

Le manque d'entretien des bâtiments d'habitation, commerciaux ou autre peut conduire à des situations de dégradation **impactant la solidité du bâti** et présentant un **danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage**.

Il peut s'agir de :

- Désordre grave du bâti au sein du logement ou des parties communes : murs, plancher, ou toiture menaçant de s'effondrer, garde-corps, escalier désolidarisé...
- La présence de matières inflammables ou explosives mal entreposées au sein de l'immeuble ou dans un local attenant.



Si un immeuble ou logement présente ce type de désordres, il convient d'en informer le maire de la commune qui, selon l'urgence pourra qualifier la situation, par arrêté, de **péril urgent** si l'urgence est avérée ou de **péril ordinaire** dans le cas contraire.

Les mesures pouvant être prises dans le cadre d'un **arrêté pour péril** sont :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation,
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation,
- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif.

BON À SAVOIR

Certains immeubles peuvent cumuler insalubrité et péril et faire l'objet des deux procédures simultanément. Mais le péril et l'insalubrité ne sont pas forcément liés. Un immeuble peut menacer ruine sans être insalubre et inversement.

De même, un bâtiment peut cumuler péril urgent et ordinaire. Il conviendra alors de traiter en priorité la situation urgente.

QUELLE PROCÉDURE ?

L'usager soupçonne une situation relevant du péril

Il le **signale au maire de sa commune**.

Le maire organise toutes visites utiles et mandate un expert si besoin afin d'obtenir des informations précises sur l'état de l'immeuble et évaluer les risques.

Le rapport confirme le péril sans constat d'urgence : PÉRIL ORDINAIRE

Le maire adresse un courrier au propriétaire afin de lui permettre de s'expliquer (phase contradictoire). Une phase d'échange débute.

Le rapport fait état d'un danger grave et imminent pour la sécurité des occupants et/ou du public : PÉRIL URGENT

Le maire prend un arrêté de mise en sécurité urgente après avoir informé le propriétaire de son intention d'engager une procédure. Il précise les mesures provisoires nécessaires à réaliser ainsi que le délai imparti.

Le péril subsiste

Le maire prend un arrêté de mise en sécurité ordinaire dans lequel il met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires dans un délai fixé.

Les travaux ne sont pas réalisés dans le délai fixé ou de manière insuffisante

Le maire met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux prescrits dans le délai fixé.

Les travaux sont réalisés conformément aux prescriptions

Le maire constate par un arrêté de main levée l'exécution des travaux et la fin durable du danger pour les occupants et/ou le public.

Les travaux ne sont pas réalisés dans le délai fixé ou de manière insuffisante

Le maire fait exécuter les travaux d'office à la place du propriétaire à ses frais.

Les travaux ne sont pas réalisés dans le délai fixé ou de manière insuffisante

Le maire notifie au propriétaire la réalisation des travaux d'office à ses frais et le règlement d'une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard.

LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Dans le cas où l'arrêté prévoit une **interdiction provisoire** d'habiter, le propriétaire doit proposer à ses frais un hébergement décent aux occupants pendant la durée des travaux.

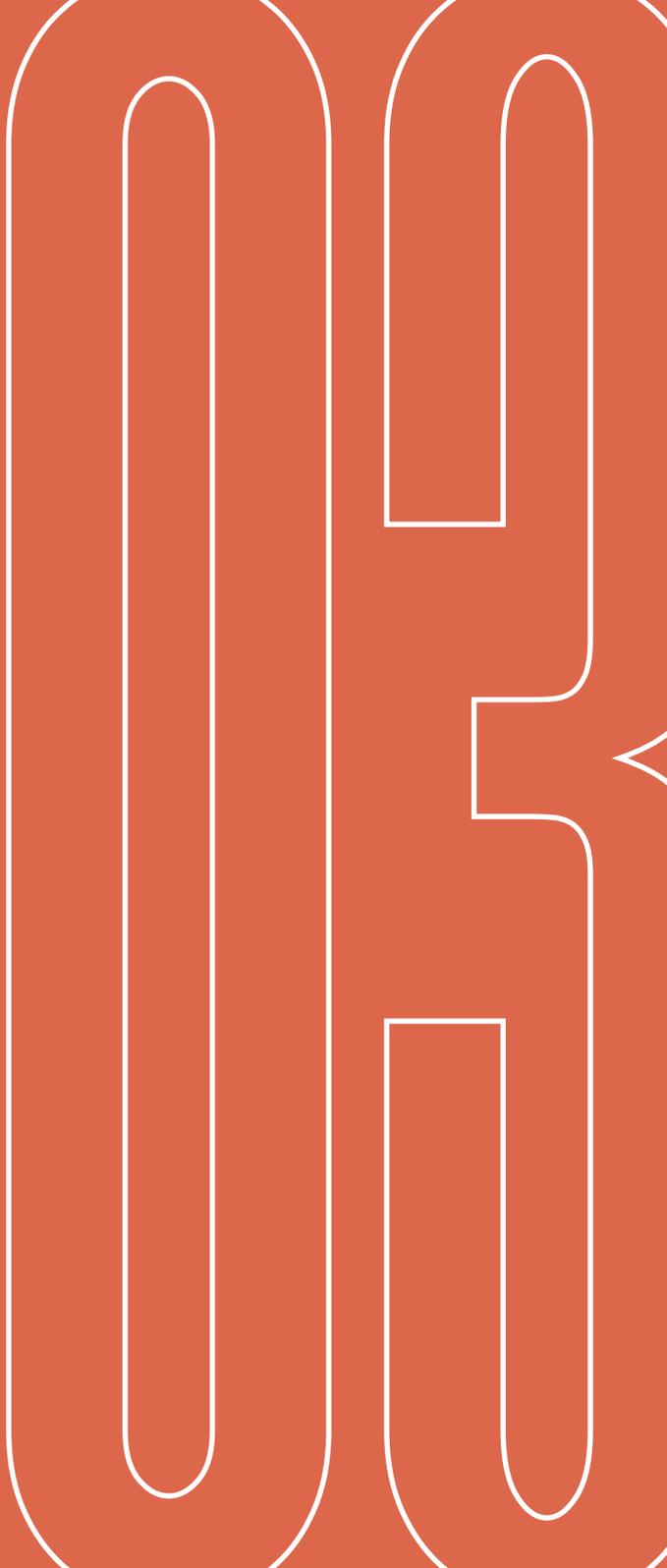
Dans le cas d'une **interdiction définitive** d'habiter le propriétaire a la charge du relogement et doit faire une proposition de logement correspondant aux besoins

et possibilités de l'occupant. En cas de défaillance du propriétaire le maire prend en charge l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants aux mêmes conditions. En cas de refus de 3 offres de logement, le bail pourra être résilié et les occupants expulsés. Dans tous les cas, le loyer est suspendu pendant toute la durée de l'arrêté et le bail prolongé d'autant.

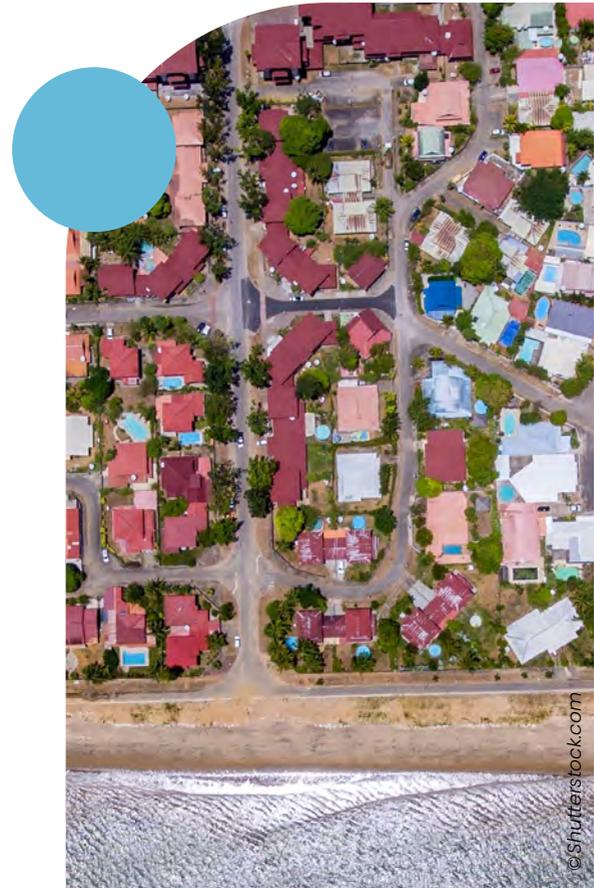
Ces mesures ne s'appliquent pas dans le cas où l'habitation visée est occupée illégalement.

Les acteurs compétents en matière de péril :

- L'**ADIL** (Fiche acteur n°1)
- La **DGCOPOP** (Fiche acteur n°2)
- Le **maire** (Fiche acteur n°4)



Les dispositifs de lutte au niveau local



LES POLITIQUES LOCALES

Le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD)

Ce plan a pour objectif de **coordonner** différentes actions menées en faveur des publics défavorisés sur les questions d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement digne.

Sur le volet de la lutte contre l'habitat indigne, le plan prévoit :

- Une meilleure coordination des acteurs avec la mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et la création du Pôle de lutte contre les Constructions Illicites (PLCI),
- L'appui aux collectivités dans l'élaboration de leur Plan Communal ou Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI ou PILHI),
- Le renforcement de l'accompagnement des ménages vivant des situations d'habitat indigne,
- Une augmentation de la communication pour sensibiliser les ménages au mal logement et aux recours possibles.
- Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Collectivité Territoriale de la Guyane en association avec tous les acteurs du logement du territoire et établi sur une durée de 6 ans.

À noter que le PDALHPD actuel (2019-2024) arrive à sa fin. La nouvelle version du PDALHPD de la Guyane sera publiée en 2025.



Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne est un organe local qui agit dans la lutte contre l'habitat indigne.

A l'instar du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI) dont il est la déclinaison locale, il a pour mission de venir en appui des acteurs locaux (partage de connaissance des politiques applicables en matière de LHI, accompagnement des acteurs, formation des agents, réalisation de campagne de communication...) et de coordonner l'action de ces mêmes acteurs afin de lutter plus efficacement contre toutes les formes d'habitat indigne (favoriser le repérage des situations et l'accompagnement des ménages, suivi des arrêtés...).

Il a été installé en Guyane en 2019, est présidé par le préfet et composé :

- **Des services de L'État** (DGCOPOP, DGTM, ARS...)
- **Des collectivités locales** (CTG, AMG, CCOG, CCDS, CACL...)
- **Des organismes** (CAF, CCAS, ADIL, CLCV...)

Le plan pluriannuel du PDLHI définit les axes d'actions prioritaires à mettre en œuvre :

Sensibiliser, informer et former les acteurs à la lutte contre l'habitat indigne

Améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne

Améliorer l'accompagnement des locataires et des bailleurs

Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil

LES OUTILS

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) – Formation « insalubrité »

Le CODERST est une **commission consultative** qui « concourt à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi, dans le département, des politiques publiques dans les domaines de la protection de l'environnement, de la gestion durable des ressources naturelles et de la prévention des risques sanitaires et technologiques. » (Article R1416-16 du Code de la santé publique).

Dans sa formation « insalubrité », il est chargé **d'émettre un avis** en matière de risques sanitaires liés à l'habitat et plus particulièrement sur les dossiers relatifs à l'insalubrité des logements. En l'espèce, il se prononce explicitement sur le caractère irrémédiable ou non de l'insalubrité du bâtiment suivant le dossier présenté par l'Agence Régionale de Santé (ARS) comprenant :

- Les informations techniques du logement,
- Le compte-rendu de la visite effectuée sur site contenant le descriptif des désordres constatés,
- Les conclusions du technicien.

Il donne lieu à la production d'un arrêté après débats et vote de la commission.

Il est présidé par le préfet et est composé, dans sa formation « insalubrité », de :



3 Représentants des services de l'État



3 Représentants d'associations et d'organismes dont 1 représentant d'associations d'usagers et 1 représentant de la profession du bâtiment



2 Représentants des Collectivités Territoriales



2 Personnes qualifiées dont 1 médecin

Il se réunit au besoin.

Le Comité Technique départemental de Résorption de l'Habitat Indigne (CTRHI)

Depuis la circulaire de 2004, l'instruction des dossiers de RHI et l'attribution des crédits sont déconcentrés dans les DOM. Le CTRHI, présidé par le Préfet ou son représentant, est composé des services déconcentrés de l'État compétents en la matière auxquelles sont incluses l'ARS et toute personne qualifiée que le préfet jugera utile d'associer.

Le CTRHI se réunit en tant que de besoin dans l'année. Le secrétariat est assuré par la DGTM. Les opérations sont présentées et sur la base de la programmation pluri annuelle, le CTRHI arrête aux vues des demandes et des dossiers déposés le montant des subventions.



© Shutterstock.com

LES OUTILS DE PLANIFICATION ET D'INTERVENTION

Le Plan communal et Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI-PILHI)

Le Plan communal et Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI-PILHI) est une **démarche de travail coordonnée entre les partenaires**.

Il comprend un **repérage** des différentes formes d'habitat précaire et indigne sur le territoire avec une vision partagée des situations. Ce diagnostic permet d'établir une **définition des objectifs** à mettre en place en vue du traitement de ces situations et d'élaborer un **plan priorisé d'interventions**.

À travers ses fiches actions, il **coordonne** l'action des acteurs (État, communes, opérateurs, bailleurs sociaux, organismes...) conformément au programme défini selon l'opération de résorption prévue et le secteur identifié.

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral a achevé les études pour l'élaboration du PILHI fin 2023 et validé un plan d'action pour une durée de 6 ans avec les services de l'État et les acteurs du secteur de l'habitat. 22 secteurs à traiter en priorité ont été identifiés sur son territoire composé des communes de Cayenne, Macouria, Matoury, Montsinéry-Tonnegrande, Remire-Montjoly et Roura.

Les études pour l'élaboration du PILHI de la CCOG sont actuellement en cours de réalisation.

La CCDS va prochainement lancer le marché d'étude.

Les programmes d'amélioration de l'habitat

Il s'agit de **projets d'ensemble**, coordonnés et portant sur un périmètre donné. Ils visent à apporter des **réponses globales** aux différentes formes de dégradation de l'habitat (diagnostic, financement, travaux, accompagnement des occupants...).

Les programmes d'amélioration de l'habitat peuvent s'articuler autour de deux types d'opérations :

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (**OPAH**)
- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (**OPAH-RU**)



L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Cette opération porte sur la **réhabilitation de plusieurs logements dégradés ou insalubres** à l'échelle d'un quartier ou d'une copropriété en vue d'en améliorer le confort et plus globalement, le cadre de vie des habitants tout en préservant la mixité sociale.

Elle est à l'**initiative d'une commune ou d'un EPCI compétent en matière d'habitat** et vise à **optimiser l'offre de logement** (amélioration du bâti existant et/ou nouvelles constructions) et à **maintenir ou développer les services de proximité**. Elle se matérialise par la **signature d'une convention** entre l'État, la commune concernée ou l'EPCI compétent en matière d'habitat et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). D'une durée de **3 à 5 ans**, elle expose le **périmètre** de l'opération, le **montant des aides** pouvant être accordées, les **actions** destinées à assurer la mixité sociale et les services de proximité, les **objectifs** de l'opération, les **engagements et missions** de chaque partenaire...

L'opération se déroule en plusieurs phases :

La phase de diagnostic

destinée à faire une analyse globale des difficultés techniques, sociales du périmètre et d'identifier les difficultés sur les logements

La phase pré-opérationnelle

permettant de dégager des solutions aux problématiques identifiées et les objectifs de l'opération

La contractualisation de l'opération

via la signature de la convention

La phase opérationnelle

comprenant la mise en œuvre de l'OPAH, l'accompagnement des ménages à la réalisation du projet, le suivi de l'opération et enfin son évaluation

L'OPAH dite de « droit commun » est une opération globale qui se caractérise par :

- Des dispositifs d'incitation financière à l'attention des propriétaires privés pour la réalisation des travaux,
- Le développement d'une offre de logement locatif à vocation sociale,
- Des investissements publics visant à améliorer l'environnement urbain (espaces publics, équipements et services).

Une OPAH lancée par la CACL en 2021 est en cours au sein des villages de Kamuyeneh et Yapara sur la commune de Macouria.

Le cas spécifique des OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)

« Elle a vocation à être déployée sur des **territoires urbains confrontés à des problèmes d'insalubrité de l'habitat**, de friches urbaines, de vacance et d'extrême vétusté qui entraînent de graves dysfonctionnements urbains et sociaux menant à une dévalorisation de l'immobilier et à une dégradation significative du cadre de vie des habitants. Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières et en tant que de besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre) et des actions dans le domaine **économique**. Elle nécessite la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage complexe du fait de sa nature et son ampleur qui impose de distinguer la phase d'études de la phase opérationnelle. » (Source : *Outils de l'aménagement - Cerema*)

Une OPAH-RU est actuellement en cours sur la ville de Cayenne.



© DGTM

LES OUTILS SPÉCIFIQUES AUX DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

PRÉVUES PAR LA LOI N°2011 DU 23 JUIN 2011 PORTANT DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX QUARTIERS D'HABITAT INFORMEL ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER DITE LOI LETCHIMY

Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et spontané (RHS)



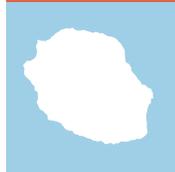
L'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est une **opération publique d'aménagement**, menée par une collectivité locale ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et qui a pour but de **traiter des situations d'insalubrité ou de péril irrémédiable** nécessitant des opérations de démolition ou de réhabilitation lourde à l'échelle d'un secteur dans le but de **l'insérer au tissu urbain, de garantir la sécurité des occupants et d'améliorer leurs conditions de vie**.



À la différence de la RHI qui comprend une intervention sur la **totalité des logements**, l'opération de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) a pour but de **restructurer** un ensemble constitué d'habitat informel établi sur terrain d'autrui pouvant majoritairement être conservé (au moins 60 % des constructions) et de **l'insérer au tissu urbain existant** afin d'améliorer les conditions de vie des occupants.



Afin d'assurer le pilotage et le suivi de l'opération, la collectivité à l'initiative de la RHI/RHS met en place un **comité de pilotage** chargé de coordonner, ajuster, évaluer les différentes actions durant toute la durée de l'opération.



Elle comprend une **première phase de diagnostic** dite phase pré-opérationnelle visant à définir le projet et les modalités d'intervention et de coordination des différents acteurs impliqués dans l'opération. Dans sa **phase opérationnelle**, il est prévu la réalisation de travaux de voirie et réseaux divers (route, assainissement, alimentation en eau et en électricité, télécommunication, éclairage public...), la démolition des constructions, le relogement temporaire ou définitif des occupants, la reconstruction ou les travaux d'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition du foncier (si celui-ci est privé) et sa division.



L'opération comprend également un **accompagnement social** pour l'accès à un nouveau logement et la réalisation des travaux et ce pendant toute sa durée.

Le financement de cette opération est basé principalement sur des **subventions de l'État (LBU) et complété par la/les collectivité(s) locales et l'ANRU** pour les secteurs situés en périmètre NPNRU.

DÉMARCHE

Les opérations sont menées selon le même processus. Seul le taux de financement par l'État diffère.

La collectivité constate un quartier qui comporte une **situation d'insalubrité**

Saisie de **l'État et de l'ARS**

L'ARS rédige un **certificat global d'insalubrité** estimant le pourcentage de logements à conserver. Ceci permet de déterminer l'outil à mobiliser (RHI ou RHS)

La commune sollicite le Comité Technique RHI (CTRHI) sur la base du **montant prévisionnel des études pré-opérationnelles**

Si le CTRHI se prononce **favorablement**, le financement octroyé pour la phase pré-opérationnelle est à hauteur de **80 % du montant de la dépense**

Les études comprennent une analyse du bâti, une évaluation du coût des travaux pour les bâtis conservés, coût des raccordements aux réseaux, coût de démolition, établissant un bilan prévisionnel financier faisant l'objet d'une demande de financement auprès de l'État.

Si le CTRHI se prononce favorablement, la **phase opérationnelle** peut être lancée (subvention à hauteur de **80 % du montant du déficit pour la RHI et entre 40 et 60 % pour la RHS**).

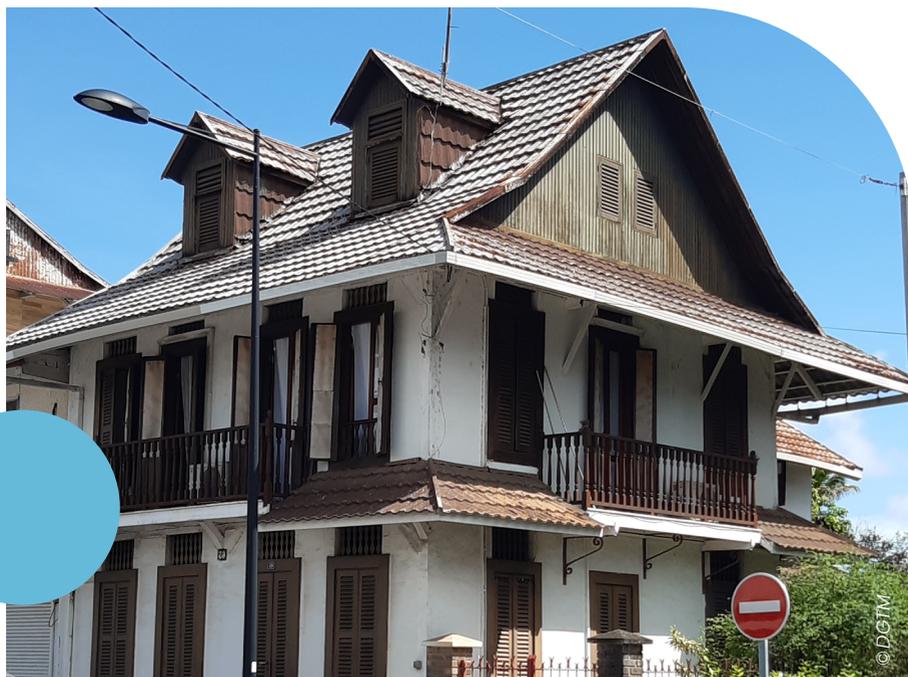
À noter que la Loi dite Letchimy donne la possibilité à la personne publique à l'initiative de l'opération de verser aux occupants une aide financière visant à compenser la perte de leur domicile s'ils respectent certaines conditions (Arrêté du 18 février 2013).

L'Opération Groupée d'Amélioration Légère de l'habitat (OGRAL)

Elle vise à traiter dans un périmètre **limité à une quinzaine de logements, des situations d'urgence sociale et technique** pour des occupants sans droit ni titre ou indivisaires lorsqu'aucune opération publique n'est programmée à court terme. Il s'agit des **travaux indispensables** pour assurer notamment l'étanchéité à l'eau, l'air, isolation, mise à niveau du logement, sécurité électrique, installation ou amélioration du bloc sanitaire. Ces travaux doivent pouvoir être effectués **à moindre coût avec la participation active des occupants** et permettre d'assurer des **conditions minimales d'habitabilité et de sécurité** des locaux d'habitation.

Tout comme l'OPAH, elle fait l'objet d'une **convention conclue** entre une commune ou un EPCI et l'État qui précise le périmètre retenu, les aides financières et conditions d'éligibilité, les informations techniques concernant les travaux et les modalités d'accompagnement des ménages.

L'OGRAL n'a pas vocation à procéder aux régularisations foncières, elle se veut être une **première étape dans une opération de grande ampleur** telle qu'une opération de Résorption de l'Habitat Indigne ou Spontané (RHI/RHS).



DÉMARCHE

La **collectivité** constate un secteur comportant une quinzaine de logements sans titre qui **nécessitent d'être mis en sécurité**

La **commune** sollicite le Comité Technique RHI (CTRHI) sur la base du **montant prévisionnel des études pré-opérationnelles**

Si le CTRHI se prononce **favorablement**, le financement octroyé pour la phase pré-opérationnelle est à hauteur de **80 % du montant de la dépense**

Lancement de l'étude pré-opérationnelle (durée 6 mois/un an maximum) comprenant :

- Identification d'un **périmètre opérationnel** pertinent avec analyse des situations foncières, prise en compte des données d'urbanisme (pas de logements améliorables en zone d'exposition aux risques)
- Élaboration d'un **programme financier** portant sur le montant total des travaux comprenant subvention aux personnes, chantiers d'auto-réhabilitation accompagné, besoins en fournitures de matériaux, intervention d'un opérateur, chantiers d'insertion

La commune sollicite le Comité Technique RHI (CTRHI) sur la base du **montant prévisionnel** de la phase opérationnelle

Elle rédige un **arrêté par logement** pour enjoindre l'occupant à réaliser les travaux (sécurisation juridique)

Lancement de la **phase opérationnelle** (durée 2 ans maximum) accompagnée par la Maitrise d'ouvrage Urbaine et Sociale.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par les **occupants bénéficiaires**, la collectivité intervient pour agir sur les motifs d'insalubrité.

LA DÉMOLITION DE LOCAUX ÉDIFIÉS SANS DROIT NI TITRE (ARTICLE 197 - LOI ELAN)

La lutte contre les constructions illicites, constructions réalisées sans permis de construire ou ne respectant pas celui-ci, est une des priorités d'action de l'État en Guyane.

Dans ce contexte, la Loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) confère au préfet la possibilité d'engager des procédures administratives dans le but d'obtenir selon certaines modalités, la destruction d'habitat informel.

L'article 197-1 de la loi ELAN prévoit que, dans les départements de Mayotte et de la Guyane, dans des secteurs d'habitat informel présentant des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le préfet peut ordonner par arrêté l'évacuation des locaux par les occupants et leur démolition par le propriétaire dans un délai fixé ne pouvant être inférieur à un mois.

Sont considérés comme habitat informel au sens de l'article 1-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement : « les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. »

L'arrêté pris par le préfet prévoit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'usage et l'accès aux locaux durant l'évacuation. Il annexe un rapport motivé des services chargés de l'hygiène et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence pour les occupants.

L'article 197-2 de la loi ELAN prévoit que : « lorsqu'il est constaté, par procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire, qu'un local ou une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel, le préfet peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de vingt-quatre heures à compter de la notification de l'acte. »

Le pôle de lutte contre les constructions illicites (LCI) a été créé, par le préfet, en septembre 2016 pour assurer une coordination d'actions entre les services qui luttent contre l'urbanisation spontanée. Positionné au sein de la DGTM, il travaille sous l'égide de la Direction Générale de la Sécurité de la Réglementation et des Contrôles (DGSRC) avec les autres services de l'État et notamment la DGCOPOP pour la phase de relogement.

Il a pour mission de contribuer au pilotage et à l'animation de la stratégie de traitement des constructions illicites.

VERS LA MISE EN PLACE D'UN GUICHET UNIQUE... HISTOLOGE

Histologe est une plateforme accessible en ligne qui permet de **signaler tous types de désordres constatés au sein d'un logement**. Elle centralise les signalements, les qualifie et les transmet à l'administration compétente pour traitement. Elle permet également aux usagers de pouvoir suivre l'état d'avancement de leur demande.

Déjà déployé dans plusieurs départements du territoire national, le guichet unique Histologe vise à **optimiser le traitement et le suivi des signalements** afin de lutter plus efficacement contre le mal-logement.

Un déploiement progressif sur le territoire est prévu au cours des années 2024-2025.

www.histologe.beta.gouv.fr

The screenshot displays the Histologe website interface. At the top, there is a navigation bar with the French flag and the text 'MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE' and 'HISTOLOGE'. Below this, the main heading reads 'Sortez du mal-logement'. A form field for 'Votre code postal' is visible with the example 'Ex. : 59000' and a blue button labeled 'Signaler mon problème'. To the right, there is an illustration of a person's head with gears and a smartphone. Below the main content, a section titled 'Comment ça marche ?' features a four-step process: 1. 'Vous avez constaté des problèmes dans votre logement ?', 2. 'Signalez votre problème en quelques clics sur le service Histologe.', 3. 'Histologe transmet votre signalement à la bonne administration.', and 4. 'Le service adapté vous accompagne dans vos démarches.'

04

Le rôle des acteurs



© Cedric Vevaud - 97px.com

		NON-DÉCENCE	NON-CONFORMITE AUX REGLES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE	INSALUBRITÉ	PÉRIL
N°1	L'ADIL (Association d'Information sur le logement)	⊙	⊙	⊙	⊙
N°2	Les services de l'Etat en Guyane			⊙	⊙
N°3	L'ARS (Agence Régionale de Santé)			⊙	
N°4	Le maire ou le président de l'EPCI		⊙		⊙
N°5	La CAF (Caisse d'Allocations Familiales)	⊙			
N°6	Les CCAS (Centres Communaux d'Actions Sociales)	⊙	⊙	⊙	⊙
N°7	La CTG (Collectivité Territoriale de la Guyane)			⊙	
N°8	L'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)			⊙	⊙
N°9	Action logement	⊙	⊙		
N°10	Les opérateurs sociaux agréés	⊙	⊙	⊙	⊙



Avenue de l'Université de Harvard
 Quartier Hibiscus
 BP 10931
 97341 CAYENNE Cedex

05.94.38.14.29
contact@adil973.fr
www.adil973.org

Permanence dans les communes de :
 Kourou, Macouria, Maripa-Soula, Matoury, Remire-Montjoly, Saint-Laurent-du-Maroni et Sinnamary

L'ADIL Guyane apporte un **conseil juridique personnalisé, neutre et gratuit** sur toutes les questions relatives au logement et à l'habitat et notamment sur l'habitat dégradé. L'ADIL a également une mission spécifique d'**enregistrement de la demande** de logement social sur le territoire de la CACL.

L'ADIL **informe et oriente** aussi bien les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires subissant des situations d'habitat dégradé.

L'ADIL organise régulièrement des **sessions d'informations** pour sensibiliser le grand public à la question de l'habitat indigne.

Pour les locataires subissant des désordres dans leur logement, les propriétaires occupants ou bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'amélioration ou de réhabilitation, une ligne dédiée est assurée par un conseiller juriste de l'ADIL : **Info logement indigne** : 0806 706 806 (depuis la Guyane, appel non surtaxé).

**DGTM**

Services de l'État en Guyane

DGTM

DATTE

Service Urbanisme

Logement Aménagement

CS 57008

97307 CAYENNE CEDEX

www.guyane.gouv.fr**DGCOPOP**

Services de l'État en Guyane

DGCOPOP

DPSP

Service Politiques sociales

du logement

CS 57008

97307 CAYENNE CEDEX

www.guyane.gouv.fr**Le préfet**

Le préfet est le chef de file de la politique locale de lutte contre l'habitat indigne. À ce titre, il **pilote les différents dispositifs** y afférents : le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), le Comité Technique de résorption de l'Habitat Indigne (CTRHI), le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST).

Il détient un **pouvoir de police spéciale** dans le cadre des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Il intervient par le biais de l'**ARS** pour la prise d'arrêté pour insalubrité et peut se substituer au maire en cas de défaillance dans les procédures qui lui incombent.

Il assure également le **droit à un logement décent** pour tous dans le cadre de la procédure DALO.

La Direction Générale du Territoire et de la Mer (DGTM)

La DGTM est un acteur majeur du territoire qui intervient dans différents domaines et notamment sur le **volet logement, aménagement du territoire** et environnement.

Le Service Urbanisme Logement et Aménagement (SULA) élabore et met en œuvre une politique logement durable des territoires : construction de logement, rénovation urbaine, lutte contre l'habitat indigne...

Il pilote conjointement avec la DGCOPOP et l'ARS le Pôle de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et porte depuis 2016 le pôle de lutte contre l'habitat illicite (LCI) visant à coordonner l'action globale.

La DGTM accompagne la production de logements aidés en finançant chaque année environ 1500 logements et la lutte contre l'habitat indigne en finançant les programmes de **résorption de l'habitat indigne** (RHI, OGRAL, RHS...). Elle

apporte également des aides aux propriétaires bailleurs et occupants pour la réalisation de travaux de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat.

Retrouvez les aides de L'État en [annexe 4](#).

La Direction Générale de Cohésion des Populations (DGCOPOP)

La DGCOPOP met en œuvre, sous l'autorité du préfet, les **politiques en matière de logement**. Elle pilote le PDALHPD et participe à la mise en œuvre des actions des différents dispositifs qui en découlent.

Dans ce cadre, elle :

Assure la **gestion du contingent préfectoral** pour le logement
des publics prioritaires

Assure le **secrétariat et la mise en œuvre de la commission** de médiation
pour le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Assure le **secrétariat de la CCAPEX** (Commission de Coordination des
Actions de Prévention des Expulsions Locatives)

Assure le **secrétariat de la Commission de Conciliation** (CDC)

Contribue au **relogement des occupants concernés** par les arrêtés
préfectoraux d'insalubrité



ARS

56 avenue Alexis BLAISE
97306 Cayenne
05.94.25.49.89
ars-guyane-contact@ars.sante.fr
www.guyane.ars.sante.fr

L'Agence régionale de santé (ARS) a pour mission de mettre en œuvre **la politique de santé** sur le territoire dans les champs de la prévention et de la promotion de la santé, de l'offre de soins et de l'accompagnement médico-social.

L'ARS Guyane est en charge de la **résorption de l'habitat insalubre** sur le territoire. Son service Santé-Environnement a pour mission d'**identifier et de réduire les risques pour la santé liés à des facteurs environnementaux**.

Dans le cadre de la procédure d'insalubrité, il recueille et traite les signalements de désordre dans les logements potentiellement insalubres.

L'ARS Guyane, dans le cadre du PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) qu'elle coanime mène également des **actions de prévention et de formation** à destination du grand public et des professionnels.



Maires des communes de Guyane

Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL)

4 esplanade de la Cité d'Affaires
Quartier Balata
CS 36029
97357 Matoury Cedex
05.94.28.28.28
www.cacl-guyane.fr

Communauté de Communes des Savanes (CCDS)

1 rue Raymond Cresson
97310 Kourou
05.94.22.00.17
info@ccds-guyane.fr
www.ccdsguyane.fr

Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)

2 rue Bruno Aubert
Zone Artisanale Gaston Césaire
BP26
97360 Mana
05.94.34.34.94
info@ouestguyane.fr
www.ouestguyane.fr

Le maire et son conseil exercent de nombreuses compétences principalement en matière d'urbanisme, de logement et d'action sociale.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le maire dispose sur son territoire, de compétences spécifiques en matière de salubrité publique et de sécurité :

- **La police générale** : assurer le bon ordre, la sûreté et la salubrité publiques (respect des règles d'hygiène et de salubrité, prise de toutes mesures utiles pour faire cesser un danger immédiat : évacuation...)
- **La police de la sécurité et de la salubrité** :
 - o **Péril ordinaire** : imposer, par arrêté, des travaux sur des immeubles menaçant ruine.
 - o **Péril urgent** : imposer, par arrêté, des travaux sur des immeubles menaçant ruine et nécessitant l'évacuation urgente des occupants.

Dans le cadre de ses pouvoirs de police, le maire peut également faire exécuter les travaux d'office dans le cadre des arrêtés prescrits pour péril.

Le champ de compétence des communes a cependant tendance à diminuer au profit des intercommunalités.

L'intercommunalité désigne une **forme de coopération entre les communes** qui peuvent se regrouper pour :

- Gérer en commun des équipements ou des services publics (ramassage des ordures ménagères, assainissement, transports urbains...);
- Élaborer des projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme à l'échelle d'un territoire plus vaste que celui de la commune.

Source www.vie-publique.fr

Certaines compétences en matière d'habitat et de logement peuvent être exercées à titre **facultatif ou obligatoire**, partiellement ou en totalité par les EPCI selon sa forme et les caractéristiques du territoire intercommunale.

Les EPCI disposant de la compétence Habitat (CACL, CCDS et CCOG) ont à charge, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la **définition, l'animation et le suivi du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI)** qui définit des actions prioritaires de résorption de l'habitat sur leur territoire et les modalités d'accompagnement des ménages au relogement.

Info pro

Le guide spécifique « Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne » rédigé par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), l'Agence Nationale d'Information sur le logement (ANIL) et l'Association de Maires de France (AMF), et actualisé en 2023, présente de façon détaillée les différentes dispositions et procédures relevant des polices spéciales en matière de lutte contre l'habitat indigne.



Marais Leblond

97300 Cayenne
3230 (service gratuit + prix appel)
www.caf.fr

La CAF **aide et soutient les familles et les personnes vulnérables dans leur vie quotidienne** par le versement de **prestation financières** visant à améliorer leurs cadre et conditions de vie.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, la CAF de la Guyane est compétente en **matière de non-décence**. Elle **enregistre et traite les signalements** des allocataires subissant des désordres dans leur logement relevant de la non-décence.

Le signalement peut être adressé par **l'allocataire locataire** subissant les désordres ou par un **professionnel** (travailleur social, conseiller juriste de l'ADIL...). Un **diagnostic technique** sera alors réalisé par un professionnel mandaté par la CAF afin de rendre compte des désordres et, si la non-décence est avérée, établir la **liste des travaux à la charge du locataire** (s'il y a lieu) et du propriétaire-bailleur. Le logement doit être mis en conformité dans un délai maximum de **18 mois**. Durant cette période, l'allocation logement est conservée par la CAF et sera reversée au propriétaire automatiquement après réalisation des travaux de mise en conformité. Le locataire, quant à lui, ne s'acquittera que de la part du loyer restant à sa charge (allocation logement déduite).

Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'allocation logement sera **supprimée** et les sommes conservées durant la procédure ne seront pas restituées au propriétaire.

La CAF propose un **accompagnement social** aux familles du fait de leur situation personnelle, financière, familiale...



CCAS et CIAS des communes de Guyane

Les CCAS ont pour principale mission **l'accompagnement des publics les plus vulnérables** dans tous les domaines de la vie (domiciliation, aide alimentaire, ouverture de droits, accès à un hébergement...).

En matière de lutte contre l'habitat indigne les CCAS peuvent intervenir pour établir le **recensement des populations vivant dans un immeuble ou secteur d'habitat informel** destiné à être évacué et réaliser un accompagnement social global des ménages vers le relogement. Ils peuvent également **informer et accompagner les publics** dans les démarches liées à un logement inadapté et/ou dégradé (signalement...), l'expulsion, les difficultés financières, le handicap...

Chaque commune dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale ou d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale.



CTG

Hôtel de la Collectivité Territoriale de Guyane

Carrefour de Suzini
4179 route de Montabo
97307 Cayenne
05.94.30.06.00
www.ctguyane.fr

La Collectivité Territoriale de Guyane transpose au niveau **local et met en cohérence les politiques** à l'échelle de la région (éducation, aménagement, mobilité, logement...).

Sur le volet logement, la CTG pilote avec l'Etat le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés qui prévoit des actions à mettre en œuvre localement pour **faciliter l'accès au logement** et à l'hébergement des personnes vulnérables.

La CTG offre également un **soutien financier aux ménages** en difficulté face au logement dans le cadre du Fond de Solidarité Logement et des subventions, à destination des ménages souhaitant accéder à la propriété et aux propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

Retrouvez les aides de la CTG en [annexe 4](#).



Délégation locale de l'ANAH

DGTM
Unité logement
Rue du Vieux Port
97306 Cayenne Cedex
www.guyane.gouv.fr

L'Agence Nationale de l'Habitat est un **établissement public administratif** créé en 1971 qui, participe à l'exigence nationale du « mieux se loger pour mieux vivre ».

Elle a trois principales missions :

Améliorer le parc privé de logements existants

Accorder des **aides financières aux propriétaires** (bailleurs ou occupants)

Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

Pour répondre aux enjeux l'Anah intervient **auprès des particuliers** en proposant des aides diversifiées, certaines incluant des **ambitions sociales et écologiques** (aides à la rénovation énergétiques, aides aux copropriétés, aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, aides au traitement de l'habitat indigne et dégradé, aides aux propriétaires bailleurs).

Sa politique s'applique dans toutes les régions de France mais aussi dans les DROM, avec quelques nuances. L'agence est aussi un appui pour les collectivités dans la mise en œuvre des **programmes d'amélioration de l'habitat** (OPAH RU / RHI - Tous types). Des programmes nationaux sont régulièrement lancés, dont le dernier en 2023, France Rénov' avec pour slogan « le service public pour mieux rénover mon habitat ».



7 rue de l'astrolabe
Chemin Suzini
97354 Remire-Montjoly
05.94.25.73.90
www.actionlogement.fr

Action Logement a pour vocation de faciliter le logement pour favoriser l'emploi. En tant que gestionnaire paritaire de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC), Action Logement réalise deux missions principales :

- **Construire et financer** des logements sociaux et intermédiaires,
- **Accompagner** les salariés, jeunes actifs et étudiants dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en proposant des aides et services (prêts, subventions, attributions locatives) autour de l'accès ou le maintien dans le logement qu'ils soient locataire, propriétaire ou avec une volonté d'accéder à la propriété.

Action Logement propose également des **services spécifiques** aux différents territoires dont les départements et régions d'outre-mer pour répondre aux problématiques locales et notamment un **guichet unique**.

Le guichet unique et filiale d'Action Logement Services AtriOM intervient dans le cadre du dispositif partenarial de l'État. Il est une **interface financière et sociale**, qui permet, aux propriétaires occupants les plus précaires, de régulariser leur foncier, d'améliorer leur habitat, ou d'accéder au logement évolutif social (LES). AtriOM est une structure agréée par l'État qui s'inscrit dans un rôle d'intermédiation et d'interface avec l'ensemble des intervenants (financeurs, fonds de garantie, CAF, DGTM, bénéficiaires...) tant pour la préparation des dossiers de prêts garantis auprès de nos partenaires financiers que pour la gestion des prêts et le recouvrement des échéances. C'est un outil de solvabilisation des ménages éligibles.

Action Logement est également un **financeur majeur** de la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat.

10 Les opérateurs sociaux agréés

Information – Conseil – Accompagnement

Les opérateurs sociaux sont des organismes agréés par l'Etat qui ont pour mission **d'informer, d'accompagner les ménages à la réalisation de travaux de rénovation, d'amélioration ou de réhabilitation de l'habitat** (toiture, peinture, mise en conformité électrique, sanitaires...). Le ménage doit être propriétaire occupant (foncier et bâti). Certains opérateurs accompagnent également les propriétaires bailleurs (voir ci-après).

L'opérateur accompagne le ménage dans les **démarches administratives, techniques et financières** (évaluation des travaux à réaliser, recherche de financement, collecte des pièces, montage et dépôt des dossiers de demande de subvention, demande de devis...). Il offre également un **appui technique** jusqu'à la réalisation des travaux et le versement du solde des subventions obtenues (recherche des artisans, contrôle du chantier...).

Les opérateurs sociaux agréés **opèrent sur tout le territoire.**

Les différents opérateurs



Association La Maille

19 ruelle du canal de l'est
97300 CAYENNE
06 94 22 82 43
asslamaille@gmail.com

Accompagnement des propriétaires occupants.
Réalisation d'ateliers d'information pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap pour le maintien à domicile dans le cadre du bien-être et du bien vieillir. Opérateur mandaté par la CAF pour la réalisation des enquêtes de non-décence.



ATR

549 D route de Suzini
97354 REMIRE-MONTJOLY
05 94 30 59 23
atrguyane@gmail.com

Accompagnement administratif, technique et financier des propriétaires occupants pour les travaux de rénovation et des primo-accédants souhaitant mener un projet de Logement Evolutif Social.



Bati-Renove

21 boulevard Nelson Madiba Mandela
97300 CAYENNE
05 94 25 02 95
contact@bati-renove.fr

Accompagnement des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans leurs travaux d'amélioration de l'habitat.



C2r

10, rue Lieutenant Goinet
97300 CAYENNE

Secteur Est-Littoral jusqu'à Kourou

0594 28 53 76 – 0694 43 68 86
c.levy-kolpak@c2r-urba.fr

Secteur Ouest

0694 28 17 04
s.atoukou@c2r-urba.fr

Accompagnement des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans leur projet d'amélioration de l'habitat.

Chargé des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH de Cayenne, OPAH de Macouria) et Maitrise d'Ouvrage Urbaine à Vocation Sociale (MOUS relogement de Mont-Lucas, MOUS de Zephir).

Pour l'OPAH de Cayenne : opahru.cayenne@orange.fr



Les Compagnons bâtisseurs

3197 Avenue Gaston Monnerville
97320 Saint-Laurent du Maroni
0694 21 36 06
cbguyane@compagnonsbatisseurs.eu

Basée à Saint-Laurent du Maroni et Maripasoula, l'association intervient dans la lutte contre le mal logement. Elle accompagne des ménages vivant dans des conditions d'indécence ou d'insalubrité à travers des actions d'amélioration de l'habitat (animation d'une brikotek à Maripasoula depuis 2019, Bricobus à Saint-Laurent du Maroni depuis 2023) et des opérations menées par l'Etat ou les collectivités (OGRAL, OPAH, RHI/RHS). Ces différentes actions visent à accompagner socialement et techniquement les familles dans la réalisation de leurs travaux d'amélioration de l'habitat.

ADIL	Agence D'Information sur le Logement
AL	Allocation logement
AMF	Association des Maires de France
AMG	Association de Maires de Guyane
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANRU	Agence Nationale de Renouvellement Urbain
ARS	Agence Régionale de Santé
CACL	Communauté d'Agglomération du Centre Littoral
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCDS	Communauté de Communes des Savanes
CCEG	Communauté de Communes de l'Est Guyanais
CCH	Code de la Construction et de l'Habitat
CIAS	Centre Intercommunal d'Action Sociale
CLCV	Consommation Logement Cadre de Vie – Association nationale de défense des consommateurs et usagers
CCOG	Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais
CDC	Commission Départementale de Conciliation
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CSP	Code de la Santé Publique
CTG	Collectivité Territoriale de Guyane
CTRHI	Comité Technique Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (aujourd'hui DGTM)

DGCOPOP	Direction Générale de Cohésion des Populations
DGSRC	Direction Générale de la Sécurité de la Réglementation et des Contrôles
DGTM	Direction Générale du Territoire et de la Mer
DOM	Département d'Outre-Mer
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
LBU	Ligne Budgétaire Unique
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
MOUS	Maitrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OGRAL	Opération Groupée d'Amélioration Légère
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
PCLHI	Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDALHPD	Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PILHI	Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne
PNLHI	Plan National de Lutte contre l'Habitat Indigne
PLCI	Pôle de Lutte contre les Constructions Illicites
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RHS	Résorption de l'Habitat Spontané
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SULA	Service Urbanisme Logement Aménagement

ANNEXE 1

Textes réglementaires relatifs aux différentes formes de dégradation de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne

HABITAT INDIGNE

- Loi Besson modifiée par la loi MOLLE – définition
- Loi ELAN : nouvelles mesures législatives
- Ordonnance du 16 septembre 2020 : harmonisation et simplification des polices des immeubles, locaux et installations
- La loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer dite loi Letchimy
- Décret du 24 décembre 2020 : refonte des dispositions réglementaires

NON-DÉCENCE

- Décret du 30 janvier 2002 – définition
- Loi du 6 juillet 1989 : rapports locatifs
- Article 1719 du Code Civil : obligations du bailleur
- Loi climat et résilience du 22 août 2021 : intégration d'un critère de décence énergétique

NON RESPECT AUX REGLES SANITAIRES D'HYGIENE ET DE SALUBRITE

- Décret du 29 juillet 2023 : fixe les caractéristiques

INSALUBRITÉ

- Articles L1331-22 et 23 du Code de la santé publique : définitions



La saisine de la CDC

La Commission Départementale de Conciliation a pour mission de **concilier gratuitement les parties** (bailleur et locataire) en cas de litige par un système de règlement à l'amiable. La commission est composée à part égale de représentants des bailleurs et des locataires. Le secrétariat est assuré par la DGCOPPOP.

La saisine de la CDC est une **première étape de résolution de conflits** dans le cadre de la location d'un bien immobilier et peut être obligatoire pour saisir le juge dans certaines situations (hausse d'un loyer sous-évalué, complément de loyer, non restitution du dépôt de garantie...).

La CDC peut être saisie **par un bailleur ou un locataire pour tout litige relatif à la location** d'un logement en tant que résidence principale que le logement soit loué vide ou meublé et le bailleur privé ou social.

Elle est compétente en matière de :

- **Dépôt de garantie**
- **État des lieux** d'entrée ou de sortie
- **Logement décent**
- **Réparations** incombant au bailleur ou au locataire
- **Charges locatives**
- **Préavis** (congé) donné par le bailleur ou le locataire
- **Fixation du loyer** lors de la mise ou remise en location
- **Hausse d'un loyer** sous-évalué (au renouvellement du bail)
- **Baisse d'un loyer** surévalué (en cours de bail ou au renouvellement du bail)

La saisine se fait par courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé réception ou par courriel auprès du secrétariat de la commission. La lettre doit mentionner les **coordonnées du locataire et du bailleur, l'objet du litige** et être accompagnée de toutes **pièces complémentaires utiles** permettant la bonne appréciation de la situation.

Coordonnées du secrétariat de la CDC :

DGCOPPOP

Secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation
Route de Baduel
14 résidence Les Héliconias
97300 CAYENNE
cdc-pspi@guyane.pref.gouv.fr

Modèle de lettre

Nom et prénom du demandeur
Adresse du demandeur
Contact : téléphone et e-mail du demandeur

**Direction générale Cohésion
et Population DGCOPPOP**
Secrétariat de la commission
Départementale de Conciliation
14 Résidence les Héliconias
Route de Baduel
97300 Cayenne

Objet :
Demande de conciliation

Madame, Monsieur,

Par le présent courrier je souhaite saisir la commission départementale de conciliation du litige qui m'oppose à :

Veillez trouver ci-dessous nos coordonnées :

- Mes coordonnées (nom, prénom, adresse, courriel, téléphone) :
- Les coordonnées de la partie adverse (nom, prénom, adresse, courriel, téléphone) :

Ainsi qu'un rapide résumé des faits :

Je vous remercie de l'attention que vous pourrez porter à ma demande et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Date :
Signature :

Le recours au titre du Droit Au Logement Opposable

Qu'est-ce que le DALO ?

Le DALO signifie **Droit Au Logement Opposable**. Il s'agit d'un recours instauré par la loi du même nom du 5 mars 2007 qui vise à **garantir le droit à un logement décent et indépendant** à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Pour pouvoir formuler le recours, il faut remplir les **conditions suivantes** :

- **Ne pas être en mesure** de se loger par ses propres moyens
- Remplir les **conditions d'éligibilité** au logement social
- Être de **bonne foi**
- Avoir accompli des **démarches préalables** (avoir une demande de logement social en cours)
- **Nécessiter un relogement** en urgence

Et se trouver dans l'une des **situations** suivantes :

Être **dépourvu de logement**
(en rue, squat, habitat informel, hébergé par un tiers...)

Être **menacé d'expulsion** sans relogement

En sortie d'hébergement social (CHRS...), d'un logement de **transition** (IML...),
d'un logement **foyer** (pension de famille...)

Être logé dans des **locaux impropres à l'habitation**,
insalubres ou dangereux

Être logé dans un logement **non adapté à son handicap**

Être logé dans un **logement suroccupé ou non-décent avec à sa charge**
au moins un enfant mineur ou une personne en situation de handicap

Être **demandeur de logement social** depuis une durée
ininterrompue de 5 ans

Comment formuler un recours ?

Après s'être assuré de son éligibilité, le demandeur transmet son dossier ([formulaire cerfa N°15036*01](#) et [pièces justificatives](#)) à la DGCOPOP (e-mail à privilégier).

DGCOPOP

Route de Baduel
14 résidence Héliconias
97300 Cayenne
dalo-pspi@guyane.pref.gouv.fr

Dès réception de son dossier, le secrétariat envoie au demandeur un **accusé réception**. Le dossier sera alors instruit par les services du DALO puis présenté en commission dans un délai maximum de **6 mois** qui rendra sa décision.

- Le **demandeur est reconnu prioritaire** au titre du DALO : l'état s'engage à lui proposer un logement adapté à sa situation dans un délai maximum de 6 mois suivant la date de la décision.
- Le **demandeur n'est pas reconnu prioritaire** au titre du DALO : sa demande de logement social reste active, il doit patienter qu'un logement correspondant à sa situation se libère.

Les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat pour les particuliers (propriétaires occupants, bailleurs privés)

ÉTAT (Fiche acteur n°2)

Il est nécessaire de se rapprocher d'un opérateur social agréé (Fiche acteur n°10) pour bénéficier de cette aide.



Aide à l'amélioration de l'habitat	
Qui peut en bénéficier ?	Les propriétaires occupants et accédants modestes pour réhabiliter un logement dégradé (sous condition de ressources).
Type de travaux éligibles	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux sur les fondations, ossature, • Travaux de charpente, couverture, <ul style="list-style-type: none"> • Installation électrique, • Adaptation à la perte d'autonomie, • Reconstruction suite à un sinistre...
Montant de l'aide	Jusqu'à 70 % du coût des travaux.
Modalité de dépôt de demande	La demande se fait via un opérateur social agréé.

CTG (Fiche acteur n°7)



	Aide à l'amélioration de l'habitat – Hors secteur d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	Aide à l'amélioration de l'habitat – Secteur d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	Aide à la réhabilitation du patrimoine bâti
Qui peut en bénéficier ?	Les propriétaires occupants d'un logement construit depuis plus de 10 ans, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé par la CTG et qui sont âgés de plus de 60 ans ou bénéficiaires du RSA.	Les propriétaires occupants dont le bien se situe dans le périmètre d'une OPAH et dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé par la CTG.	Les propriétaires (personnes physiques ou SCI) d'un bâtiment ayant un intérêt patrimonial qui nécessite une remise en état.
Type de travaux éligibles	<ul style="list-style-type: none"> • Raccordement du logement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) • Travaux de plomberie, équipement sanitaire • Revêtement des sols et des murs • Réfection charpente et de la couverture... 	Se rapprocher du référent de l'OPAH pour les particuliers	<ul style="list-style-type: none"> • Raccordement du logement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) • Travaux de plomberie, équipement sanitaire • Revêtement des sols et des murs • Réfection charpente et de la couverture...
Montant de l'aide	6 800 € maximum (sous condition) 8 500 € maximum (sous condition) pour les sites isolés accessibles uniquement par avion ou pirogue		Fixé en fonction du plan de financement de l'opération sans excéder 50 % du coût prévisionnel des travaux éligibles, dans la limite de 15 000 €
Modalité de dépôt de demande	En ligne sur le site de la CTG rubrique « Aides » - « Aides à l'habitat »		

CACL (Fiche acteur n°4)



Aide à l'amélioration d'un logement

Qui peut en bénéficier ?	Les propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond.
Type de travaux éligibles	<ul style="list-style-type: none"> • Raccordement du logement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) • Travaux sur la structure du bâti • Amélioration de la performance énergétique...
Montant de l'aide	3 000 € maximum
Modalité de dépôt de demande	Le ménage doit vérifier son éligibilité auprès du service Habitat de la CACL puis, la demande se fait via un opérateur social agréé (fiche n°10).

CAF (Fiche acteur n°5)



	Prêt à l'amélioration de l'habitat	Prêt à l'amélioration de l'habitat existant
Qui peut en bénéficier ?	Les allocataires bénéficiaires d'au moins une prestation familiale (au moins un enfant à charge) locataire ou propriétaire occupant de leur résidence principale.	Les allocataires avec au moins un enfant à charge propriétaire occupant de leur résidence principale.
Type de travaux éligibles	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de rénovation • Travaux d'isolation thermique 	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'assainissement, éclairage, • Travaux relatifs à la sécurité des personnes (clôture, grilles)...
Montant de l'aide	80 % maximum du coût des travaux dans la limite de 1 076,14 € à 1 % remboursable en 36 mensualités maximum.	Quotient familial inférieur ou égal au SMIC : 9 000 € Quotient familial compris entre le SMIC et 2 000 € : 7 700 € Prêt à taux 0 remboursable en 120 mensualités maximum.
Modalité de dépôt de demande	Le formulaire de demande est à télécharger sur le site de la CAF et à renvoyer complété avec les pièces justificatives.	Le formulaire de demande est à télécharger sur le site de la CAF et à renvoyer au service de développement social unité AFI complété avec les pièces justificatives. <i>À noter que ce prêt est cumulable avec le prêt à l'amélioration de l'habitat de la CAF.</i>

ACTION LOGEMENT

Action Logement 	Prêt travaux amélioration	Prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique	Prêt pour la régularisation foncière avec ou sans travaux	Prêt acquisition-amélioration/Amélioration de l'habitat
Qui peut en bénéficier ?	Les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé d'au moins 10 salariés dont les ressources n'excèdent pas le <u>plafond fixé</u> .	Les propriétaires bailleurs ou occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé d'au moins 10 salariés dont les ressources n'excèdent pas le <u>plafond fixé</u> .	Les occupants d'un logement édifié sans droit ni titre situé dans le périmètre d'une opération d'amélioration de l'habitat (RHI, OPAH, OGRAL, OIN).	Propriétaires ou futurs propriétaires aux ressources modestes
Type de travaux éligibles	<ul style="list-style-type: none"> • Revêtements de sols, murs • Mise aux normes sanitaires, toiture, fenêtres... 	Les travaux doivent remplir les conditions requises dans le cadre de l'éco-prêt à taux zéro. <ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'amélioration de la performance énergétique • Travaux d'isolation des toitures • Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. 	La régularisation foncière peut être suivie de travaux tels que : <ul style="list-style-type: none"> • Gros œuvre • Mise aux normes d'habitabilité • Amélioration du niveau de confort... Les travaux doivent inclure l'intervention d'un opérateur AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage).	<ul style="list-style-type: none"> • Gros œuvre • Mise aux normes d'habitabilité • Amélioration du niveau de confort... Les travaux doivent inclure l'intervention d'un opérateur AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage) et porter sur la résidence principale du demandeur.
Montant de l'aide	10 000 € maximum à 1.5 % pour une durée libre maximum de 10 ans.		30 000 € maximum à 0 % pour une durée libre maximum de 10 ans (prêt de 20 000 € possible en plus si travaux).	40 000 € maximum à 1.5 % pour une durée libre maximum de 25 ans (si montant des travaux supérieur possibilité de financement via un partenaire bancaire).
Modalité de dépôt de demande	Demande de dossier à faire en ligne depuis le site actionlogement.fr puis à renvoyer avec les pièces justificatives à l'agence Action Logement de Guyane (fiche acteur n°9).			

Pour aller plus loin :

Pour les travaux de rénovation énergétique, il existe les dispositifs :

- MaPrimeRénov'
- Eco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Pour tous renseignements sur les aides à la rénovation énergétique rapprochez-vous de l'espace conseil France Rénov' en Guyane : Konsej Konfort Rénov' au 0594 394 396 ou 0594 29 21 57.

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

GUIDE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

EN GUYANE

COORDINATION

Direction Générale des Territoires et de la Mer,
Agence Régionale de Santé Guyane

RÉDACTION

Agence D'Information sur le Logement de la Guyane

CONCEPTION ET RÉALISATION GRAPHIQUE

Lola MARZOTTO

MAI 2024

