



HAL
open science

Se loger à Saint-Laurent du Maroni : entre droit au logement et art d'habiter. Entre politiques publiques et informalités

Camille Grouet

► To cite this version:

Camille Grouet. Se loger à Saint-Laurent du Maroni : entre droit au logement et art d'habiter. Entre politiques publiques et informalités. Architecture, aménagement de l'espace. 2021. dumas-03479584

HAL Id: dumas-03479584

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03479584>

Submitted on 14 Dec 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



SE LOGER À SAINT-LAURENT DU MARONI

Entre droit au logement et art d'habiter. Entre politiques publiques et informalités.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

SE LOGER À SAINT-LAURENT DU MARONI

Entre droit au logement et art d'habiter. Entre politiques publiques et informalités.

CAMILLE GROUET

Session Juin 2021 - Mémoire de master - ENSA Nantes

Séminaire « Habiter la transition écologique »

Sous la direction de Frédéric Barbe



REMERCIEMENTS

En premier lieu, je souhaite remercier Frédéric Barbe pour son accompagnement depuis le début de ce mémoire, ses conseils et ses remarques avisées.

Je voudrais aussi exprimer ma reconnaissance pour le temps qu'ils m'ont accordé en entretien et par mails, depuis mon premier projet sur la Guyane en 2018, à : Joana Olier, directrice opérationnelle du Maroni Lab, Carlos Aloeboetoe, médiateur au Maroni Lab, Mialen Doekoe et Vi Bachoux, habitantes de Saint-Laurent du Maroni, Soraya Haffaf et Estelle Poisson, diplômées de Paris Val-de-Seine ayant fait leur projet de fin d'études sur Saint-Laurent du Maroni et qui m'ont partagé leurs productions.

Je tiens également à remercier ma famille pour leur confiance en moi. Mon père, Laurent, pour m'avoir fait découvrir la Guyane à travers ses récits. Ma mère, Brigitte et ma soeur, Maëlle pour leurs photos et leurs anecdotes.

Mais aussi et tout particulièrement Thomas pour sa présence et son aide précieuse dans la finalisation de mon mémoire. Ainsi que mes amis pour leur soutien, Anna et Gaëlle pour leurs relectures et Cristale pour son avis critique.



PRÉAMBULE

C'est en septembre 2018, après de nombreuses tribulations que mon père, Laurent Grouet, décide de quitter la métropole pour la Guyane. Avec une toute fraîche licence de Géographie en poche, il s'envole pour Saint-Laurent du Maroni pour y devenir professeur de SVT au lycée agricole Cécile Cheviet. Quelle drôle de farce. Assoiffé d'aventures et de découvertes, il vit un rêve. Il partage ses connaissances avec les jeunes du lycée, il s'imprègne d'un nouvel écosystème, il se lie d'amitié avec des gens de toutes nationalités... Lui on l'appelle le métro, comme tous ceux qui arrivent de la métropole.

Au début, il vit dans un petit appartement de deux pièces avec un accès sur le jardin dans lequel il accueillera ma mère et ma sœur lors de leur visite en décembre 2018. Mais rapidement ça ne lui convient plus. Trop loin de la nature, trop petit, trop cher. Il a de la chance, il a le droit à la prime de vie chère : 40% en plus sur son salaire. Mais ça ne suffit quand même pas à trouver une location décente. Il se balade de colocation en colocation, un mode de vie habituel à Saint-Laurent.

A son retour en septembre 2019, il emménage sur un bateau qui appartient à un de ses amis. Pour lui qui rêve de naviguer c'est comme un premier pas vers la mer. Le bateau est amarré à Paddock, dans une zone de droits d'usage collectif (ZDUC)¹ réservée aux amérindiens. Mais le rafiote tombe en ruine et commence à importuner le voisinage. Après une énième bassine placée sous un trou, il s'en va. Et décide de faire venir de métropole sa maison ambulante, par container. Un Mercedes sprinter qui nous a déjà mené du Maroc à l'Écosse.

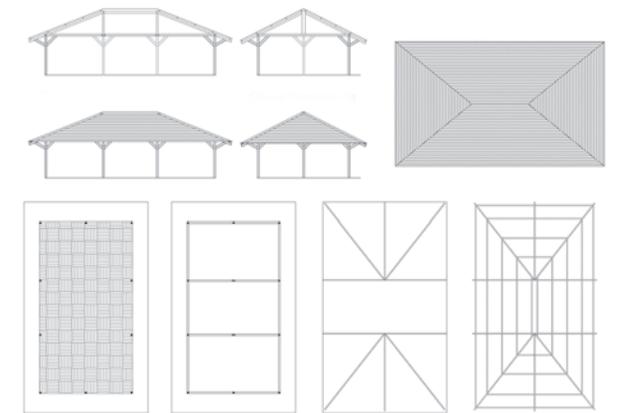
Au même moment en métropole, je commence pour mon premier projet de master en Territoires Liquides à m'intéresser à la Guyane. C'est la question des quartiers spontanés qui m'anime et me poussera à me documenter et contacter mes premiers interlocuteurs guyanais. Le projet me passionne. Je décide d'en faire mon mémoire et de

me rendre en Guyane. Mon père prépare déjà mon arrivée. Avec l'accompagnement de Joana Olier, je planifie ma venue en Guyane au sein de son association par le biais d'un projet personnel étudiant. Elle est directrice des opérations au Maroni Lab ; un laboratoire indépendant pour le développement territorial de Saint-Laurent du Maroni et de son bassin de vie dans le cadre de la transition urbaine. En décembre tout est planifié, je dois partir pour Saint-Laurent, courant du mois de mars. Je souhaite travailler sur la question des parcours et modes de vie des habitants dans les quartiers spontanés.

C'est début février qu'un nouveau facteur entre dans l'équation : notre chère Covid-19. Confinement oblige, je repousse mon départ. Je réfléchis à un nouvel angle d'attaque car mon projet devra être légèrement différent, mener des entretiens me semble plus compliqué aujourd'hui. Mon père m'annonce alors avoir emménagé avec son camion sous un carbet et trouver ce mode de vie bien plus adapté à la vie guyanaise. Il projette d'ailleurs d'en construire un lui-même avec du bois surinamais. Ça m'intrigue. Je lui dessine plans et coupes. Et me renseigne sur cette architecture vernaculaire. C'est alors que la question plus vaste du logement à Saint-Laurent s'impose à moi : la diversité des constructions, le décalage entre le marché et la demande, les méthodes de construction informelles et formelles, la disponibilité des matériaux, etc.

Finalement, la conjoncture ne me permettra pas de me rendre en Guyane. Néanmoins, j'ai pu me rendre compte au fur et à mesure de mes recherches que le sujet de l'habitat formel ou spontané comme problématique majeure du territoire est largement documenté. De plus les réseaux sociaux, mes premiers contacts et mon père m'ont permis de réaliser plusieurs entretiens afin d'affiner mon enquête et de développer mes connaissances sur Saint-Laurent pour rédiger ce mémoire.

Même si la Guyane me paraît aujourd'hui très loin, à 6802km pour être précise, ce n'est que partie remise. Je compte bien un jour aller découvrir ce qu'internet m'a seulement permis d'entreapercevoir.



Plans et coupes d'un carbet, source : production personnelle

¹ Cf. Partie 1 Chapitre 2

Une Guyane multiple et singulière • 9

URBANISME ET MAL LOGEMENT DANS UNE ANCIENNE VILLE COLONIALE • 133

Chapitre 1 • 21

Récupérer la maîtrise urbaine. La controverse politique du logement adapté

Chapitre 2 • 29

L'instabilité foncière des villages amérindiens, la reconnaissance du droit d'user

Chapitre 3 • 35

Le mal-développement du marché privé

Chapitre 4 • 43

La progression des logements sociaux collectifs synonyme d'ascension sociale et du mal-habiter

"Nous perdons l'art d'habiter, on loge maintenant !"

Ivan Illich

LA PERMANENCE D'UNE RÉPONSE NON INSTITUTIONNELLE • 53

Chapitre 1 • 61

Construire et vivre en quartier spontané, entre informel et bidonville

Chapitre 2 • 75

De multiples menaces pour l'intégrité des habitants

Chapitre 3 • 87

Des zones à enjeux mises en péril par le spontané

DES SOLUTIONS NUANCÉES POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT • 99

Chapitre 1 • 107

Une mise à l'épreuve des outils d'urbanisme français

Chapitre 2 • 119

De la promesse d'une régularisation de l'informel à l'expérimentation de l'auto-construction

Chapitre 3 • 135

Agir pour la résilience écologique et urbaine

Conclusion • 149

Bibliographie • 152

Sigles • 154



© Brigitte Grouet, 2020

« A Saint-Laurent, j'ai rencontré des gens du monde entier, des camerounais, des sénégalais, de tous les pays d'Afrique. Des vénézuéliens, des argentins, des brésiliens, des haïtiens... Mais aussi des roumains ou des japonais. Y'a vraiment des gens qui viennent de partout... Ils viennent chercher du travail qu'ils n'obtiendraient peut-être pas en métropole, j'ai l'impression parfois que les exigences sont moins importantes [...] Si, si, bien sûr, ils ont des diplômes mais surtout il y a beaucoup moins de discriminations... Et puis pour certains c'est un climat social et environnemental moins rude. En fait j'ai croisé assez peu de français métropolitains. »

Laurent Grouet, entretien du 29 novembre 2020

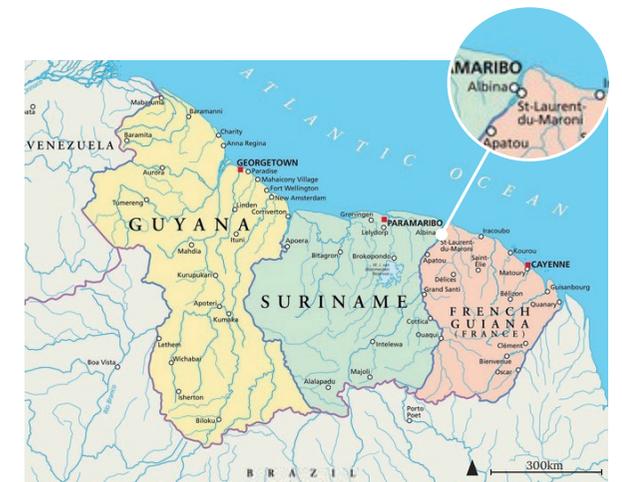
UNE GUYANE MULTIPLE ET SINGULIÈRE

La Guyane est la seule région ultrapériphérique de l'Union européenne située en Amérique-du-Sud. La Guyane Française fût colonisée au XVIIème siècle. En 1854, elle devient colonie pénale où sont déportés des prisonniers jusqu'en 1946, date à laquelle la Guyane obtient un statut de département français.² Elle est la deuxième plus grande région de France mais aussi la deuxième région la moins peuplée avec à peine trois habitants au kilomètre carré. Les problématiques de logement de cette région peuvent alors sembler paradoxales, mais sont en partie expliquées par le fait que 96% du territoire est couvert d'une forêt équatoriale parmi les plus riches du monde.

La richesse du territoire émane également de sa multiculturalité. Elle provient tout particulièrement des différentes migrations, voulues ou subies au cours des siècles. On y trouve des identités amérindiennes, créoles, bushinenge, bagnardes, métropolitaines, métisses, exilées... Elles sont essentielles pour comprendre les rapports complexes entre les communautés mais aussi avec le territoire guyanais et métropolitain.

Les Amérindiens sont la première population séculaire de Guyane, aujourd'hui toujours présents dans les six pays du plateau des Guyanes. Ils vivent principalement le long du fleuve. Les Bushinengués ou Marrons sont issus des déportations africaines. Au contact des Amérindiens, ils ont su apprivoiser la forêt et le fleuve. Les Créoles sont les personnes nées en Guyane dont la culture se rapprochait des métropolitains mais qui depuis les années 90' se singularise. Il y a également les Hmongs, réfugiés après 1975 et originaires de l'ancienne Indochine. Et enfin, il y a les immigrés récents qui viennent en Guyane pour trouver refuge ou avec l'espoir d'une vie meilleure, particulièrement les haïtiens, les surinamais ou les brésiliens qui sont plusieurs dizaines de milliers.⁴

« La Guyane, c'est une vraie porte d'entrée vers l'Europe pour les Sud-américains. »³



Plan de situation de la Guyane française sur le plateau des Guyanes, source : Pixers

² M.Coquet, «Totalisation carcérale en terre coloniale : la carceralisation à Saint-Laurent-du-Maroni», Culture & Conflits n°90, p59-76. (2013)

³ L.Grouet, entretien. (2020)

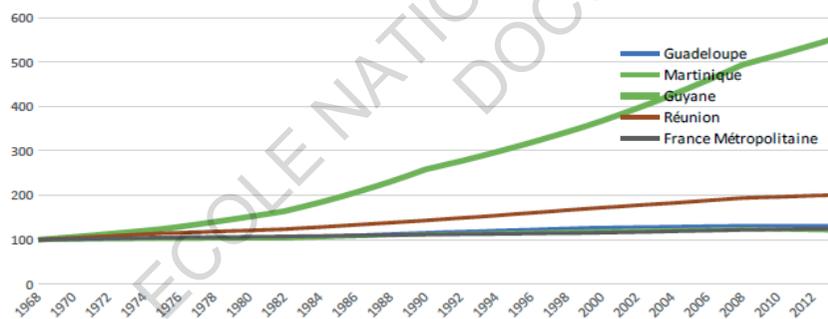
⁴ Ateliers de Cergy, Document de contexte : Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie, p32-34/46. (2016)

On observe en Guyane et notamment à Saint-Laurent du Maroni, des enjeux similaires à ceux des pays émergents, tout en faisant face à une législation et une politique identique à celles de la France métropolitaine. Elle fait notamment face à une explosion démographique et un développement urbain intensif et incontrôlable. A Saint-Laurent, nous parlons d'une ville qui amorce en ce moment sa transition urbaine et qui pour s'autosuffire nécessite de développer des filières socio-économiques locales.



Saint-Laurent du Maroni est géographiquement situé à 7000km de la France métropolitaine, sur les bords du Fleuve Maroni qui fait frontière avec le Suriname. La ville se développe sous un climat équatorial, balayé par des vents doux et à l'abri des cyclones. Les températures y sont élevées et régulières, entre 24 et 28°C. Et la pluie y est de rigueur quasi toute l'année, même si elle s'absente quelque temps d'août à novembre. En saison sèche, il pleut une moyenne de 50mm d'eau, alors qu'à la grande saison des pluies, les précipitations peuvent atteindre 510mm.⁵ A titre de comparaison, à Nantes, les précipitations en juillet sont de 50mm et en novembre de 100mm. Ce climat chaud et humide est à prendre en compte dans les constructions à venir, tant vis-à-vis du confort hygrométrique que de la viabilisation de terrains humides. En effet, les risques majeurs en Guyane sont liés aux inondations et aux glissements de terrain.⁶

Implantée au cœur du plateau des Guyanes, la ville dialogue chaque jour avec sa voisine surinamaïse, Albina. « Porte urbaine » sur les richesses fluviales et forestière, Saint-Laurent est un véritable bassin de vie interculturel et inter-ethnique en pleine expansion. La ville qui comptait 7000 habitants en 1980, en abrite aujourd'hui près de 50 000 et prévoit de devenir d'ici 2030 la plus grande ville de Guyane Française avec au bas mot 150 000 habitants.



Évolutions démographiques comparées DOM et France Métropolitaine entre 1968 et 2013, (base 100 en 1968), source : DEAL Guyane

⁵ Ministère de la transition écologique, Le climat Guyanais, Météo France.

⁶ Préfecture de la région de Guyane, Dossier départemental des risques majeurs de Guyane. (2015)

Face à cette explosion démographique, Saint-Laurent du Maroni se doit de planifier l'urbanisation de la ville afin de répondre tant à des enjeux sociologiques, qu'écologiques. En effet, la ville se caractérise par un développement rapide et important de l'habitat spontané et informel, largement surpeuplé, qui ne répond à aucune norme sanitaire et de sécurité. Ce développement anarchique de la ville le long des axes routiers principaux a également pour défaut le mitage d'espaces naturels et forestiers sensibles d'une valeur inestimable. Depuis une cinquantaine d'année, la ville a tenté par de multiples dispositifs de freiner cette tendance de l'habitat informel, notamment via le développement de logements et politiques adaptés au territoire.

La Guyane a longtemps été pensée par le prisme de professionnels et experts métropolitains en décalage avec la réalité du territoire. L'absence de spécialistes guyanais autour de la représentation du logement a produit une offre respectant les standards de l'hexagone sans se questionner sur leurs limites vis-à-vis des modes d'habiter guyanais. Aujourd'hui, il est donc nécessaire de valoriser les connaissances et le savoir-faire des habitants en tant que producteur de ville, afin de proposer de l'habitat adapté aux représentations de la population. Cette reconnaissance doit être accompagnée du développement de services et infrastructures afin d'assurer la salubrité, la sécurité et l'équité sociale dans les nouveaux quartiers. Enfin, le respect de standards écologiques adaptés au climat sera indispensable au développement d'une ville soutenable. Alors...

Comment répondre à une crise perpétuelle du logement et de ses institutions ?

Dans ce mémoire, je m'intéresse donc à la question du logement à Saint-Laurent du Maroni ; d'abord à travers la diversité des dispositifs institutionnels mis en place depuis les années 1970 et leurs dysfonctionnements. Ces dysfonctionnements ont poussé la population saint-laurentaise à développer l'habiter dans l'informel. Puis, ce sont les quartiers spontanés qui feront l'objet de ma réflexion. Des quartiers sources de connaissances et de savoir-faire, mais aussi de vices et de travers. Enfin, je chercherai à comprendre comment habitants et institutions peuvent s'associer pour permettre à la capitale de l'ouest guyanais de s'inscrire dans un dynamisme urbain socialement et écologiquement durable.



PARTIE 1

URBANISME ET MAL LOGEMENT DANS UNE ANCIENNE VILLE COLONIALE

SAINT-LAURENT DU MARONI, UNE CRISE DU LOGEMENT FORMEL QUASI-PERMANENTE

C'est autour du camp de la transportation, aujourd'hui vestige de son passé pénitentiaire, que s'est d'abord développée la ville en 1857. Elle devient capitale du bagne de Guyane vers la fin du XIX^{ème} siècle et entame son urbanisation avec la construction des premiers bâtiments publics. La population est alors composée majoritairement d'administrateurs pénitenciers et de bagnards. Dans les années 1880, des filons d'or sont découverts en Guyane et l'orpaillage devient un vecteur de migration vers l'ouest guyanais. C'est sous cette conjoncture que Saint-Laurent du Maroni, uniquement reliée au reste du territoire français par la mer, développe son potentiel en tant que carrefour d'échanges.



Plan de Saint-Laurent du Maroni datant de 1913, source : site internet de la ville, annotations personnelles

La ville peut alors se découper en trois quartiers distincts, aujourd'hui inscrits dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) comprenant plusieurs monuments inscrits et classés : le quartier carcéral, le quartier officiel et le quartier colonial. Le quartier carcéral, sur les berges du fleuve est entouré d'un mur d'enceinte. Le camp de la transportation est composé de douze bâtiments-cellules et de la caserne. Le quartier officiel, aussi appelé « *petit Paris* », en est son centre administratif et résidentiel. Le quartier suit un plan urbain triangulaire tourné vers le fleuve. On y trouve une architecture coloniale remarquable. Enfin, annexé, on retrouve le quartier colonial, orienté vers les terres à cultiver et divisé en lots de taille similaire destinés à accueillir les libérés. Il sera notamment étendu pour l'accueil d'anciens forçats coloniaux indochinois. Ce quartier est rapidement approprié par les populations libres attirées par le développement économique de la ville lié aux mines d'or.¹

Après la seconde guerre mondiale, l'essoufflement de l'activité aurifère et la fermeture du bagne impliquent un renouvellement de la population. Les quelques 3 000 autochtones et premiers immigrés cohabitent. Ils laissent à voir les prémices de la diversité culturelle future de Saint-Laurent. A partir de 1949, les Amérindiens de l'estuaire et les populations rurales Créoles et Marrons migrent et s'installent dans des villages le long du fleuve sous forme de communautés, créant ainsi des quartiers autour de l'ancien bagne. Le Fleuve ne fait alors pas office de frontière mais de bassin de vie. Les échanges de biens et de personnes s'accroissent avec la ville surinamaïse d'Albina qui est située face à Saint-Laurent, sur la rive opposée du Maroni. C'est une ville économiquement plus développée. Beaucoup de Saint-Laurentais s'y rendent pour y profiter de l'essor commercial, mais lors de la guerre civile du Suriname dans les années 1980, les flux s'inversent.

Plus d'une dizaine de milliers de surinamais se réfugient à Saint-Laurent et doublent sa population.² D'une petite bourgade de quelques milliers d'habitants, elle abrite dès lors plus de 20 000 personnes. La ville devient une véritable porte d'entrée pour la Guyane. Les politiques



Bâtiment classé de l'ancien hôpital André Bouron, construit dans les années 1890, crédit : Maëlle Grouet, 2018

¹ Ateliers de Cergy, Document de contexte, p30/52-56/60-63. (2016) op.cit.

² Ateliers de Cergy, Document de sujet : Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie, p8-13. (2016)

métropolitaines rééquilibrent l'attribution des fonds économiques entre Cayenne et Saint-Laurent du Maroni, mais ils ne suffisent pas à la régularisation de la situation. Beaucoup de migrants s'installent alors dans des quartiers informels existants. Parallèlement, des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont menées pour reloger les habitants du fleuve et de l'ancien camp de la transportation dans des lotissements. Les premières opérations institutionnelles de construction de logements sont alors conduites sous forme d'expérimentations de l'habitat social adapté. On peut notamment parler du quartier de la Charbonnière.³

Dans les années 1990, le développement de l'aérospatiale à Kourou, bien que se trouvant à plus de 200km de Saint-Laurent, accentue l'attractivité de la Guyane. Le territoire a de plus en plus de difficultés à suivre l'explosion démographique. Saint-Laurent fait face à un réel défi : développer des infrastructures, des services urbains, des équipements et surtout du logement.

ENTRE ATTRACTIVITÉ ET FORME D'EXCLUSION

La Guyane souffre de son statut de vitrine européenne. En effet, selon des indicateurs socio-économiques, le territoire français est plus riche que ses voisins. Des populations sud-américaines y sont attirées par la promesse d'une vie plus douce. Parmi les facteurs attirants, on

retrouve des meilleures conditions de vie et de travail : des logements et des infrastructures avec des normes européennes (écoles, hôpitaux, etc.), l'existence du SMIC, le droit du travail, des aides d'État... Saint-Laurent du Maroni est un témoin majeur de cette réalité. Située à la frontière du Suriname, la ville est sous le feu de migrations constantes. Néanmoins, cette façade n'est pas représentative du contexte réel dans lequel évoluent les Saint-Laurentais.

La ville souffre d'un réel manque en

matière de formations, d'emplois, de logements, etc. Cette ambivalence est liée à l'appartenance de la Guyane à l'Europe, éloignée de plusieurs milliers de kilomètres, qui crée un décalage entre les réglementations et le contexte réel tant environnemental, que social ou économique.



Vue aérienne de Saint-Laurent et du Suriname de l'autre côté du Maroni en 2010, crédit : Robert du blog Tribulations en Guyane

Selon les données INSEE en 2017, Saint-Laurent du Maroni a une population de 42 612 personnes dont 68,5% ont moins de 30 ans et 43,9% moins de 15 ans. Sont exclus de ces données les habitants en situation irrégulière, soit près de 20% de la population. Cette ville est marquée par un réel sous-emploi. Et la majorité des emplois qualifiés est tenue par des métropolitains, tant dans l'éducation, que la médecine, l'ingénierie ou encore le service public. Cette réalité est due à un manque de formations supérieures. L'université de Guyane fût seulement inaugurée en 2015.⁴ Le taux de chômage va de 22% à 40% chez les moins de 30 ans et pour finir, 55% des plus de 15 ans n'ont aucune qualification.

Malgré une croissance dynamique qui attire les petits entrepreneurs, les activités productives et les services marchands ne représentent que 9% de l'économie saint-laurentaise tandis que le secteur public représente 67% des emplois. De plus, le problème de l'illettrisme et de l'apprentissage des langues réduit la possibilité d'un développement économique transfrontalier alors que des échanges constants ont lieu tous les jours sur les rives du Maroni. Les « jobs » informels sont des piliers majeurs de l'économie de Saint-Laurent. On les retrouve particulièrement en agriculture vivrière, en construction informelle ou encore pour proposer des alternatives aux services légaux. Enfin, 60% des habitants vivent des minimas sociaux, ce qui crée de véritables embouteillages dans les agences postales.

« Du 15 au 30 du mois y'a des files d'attente à rallonge devant Laposte, il faut se lever tôt pour parvenir à y aller. Y'a même des vigiles qui surveillent. » raconte Laurent Grouet

Paradoxalement, le coût de la vie est 12% plus cher (logements, soins...), voire jusqu'à 45% pour les produits de grandes surfaces.⁵ La Guyane se trouve en déficit commercial, elle importe huit fois plus qu'elle n'exporte. Alors que la question du logement est majeure, la dépendance alimentaire est elle aussi un facteur de crise en Guyane.⁶ Du fait de l'éloignement, les coûts des productions agricoles sont 40% plus élevés qu'en métropole. Par conséquent, l'importation est plus rentable mais elle reste limitée au vu des normes européennes qui régissent le commerce.⁷

³ Cf. Partie 1 Chapitre 1

⁴ CTG, Pôle Emploi, Etat, Pacte d'investissement dans les compétences en Guyane 2019-2022. (2019)

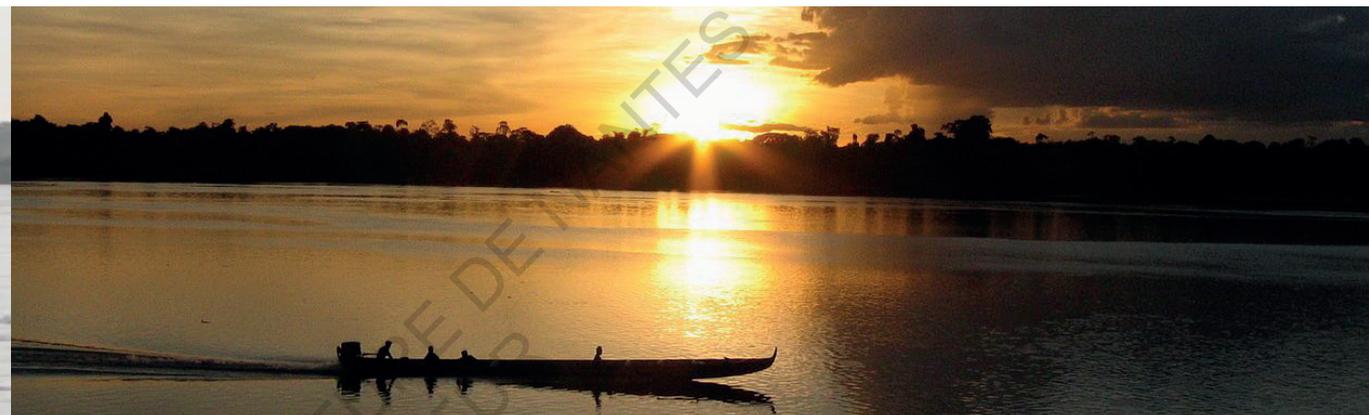
⁵ D.Simon, En Guyane, la vie est chère et coûte cher à la métropole, France Inter. (2017)

⁶ A.Feertchak, La Guyane, une économie sous perfusion publique, Le Figaro. (2017)

⁷ H.Ferrarini, La crise en Guyane découle de sa dépendance alimentaire, Reporterre. (2017)



Des pirogues sur le Maroni en journée, 2012, crédit : Régis Nolent



Une pirogue sur le Maroni au couché du soleil, 2004, crédit : polo973

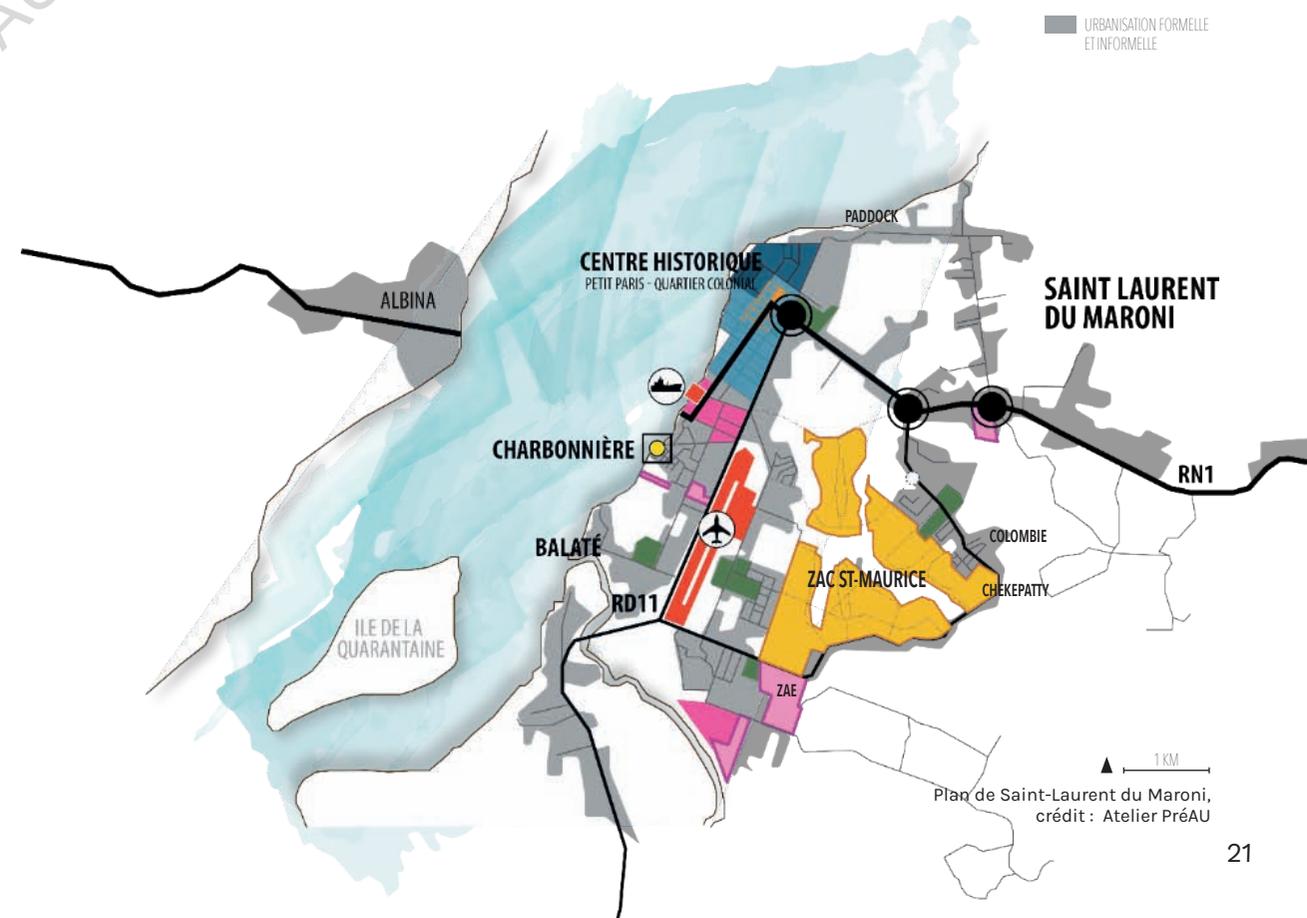
« Le fleuve Maroni entre Albina et Saint Laurent est un fort lieu de passage. Pas moins d'une cinquantaine de pirogues traversent le fleuve en même temps. On s'y rend pour aller faire des achats car la vie est moins chère au Suriname. »⁸

On observe donc un flux constant de pirogues en transit illégal entre la France et le Suriname où le coût de la vie est globalement moins cher du fait de son rattachement au continent sud-américain. Le centre d'Albina est d'ailleurs composé de nombreux commerces majoritairement fréquentés par les Saint-Laurentais.

Mais ce flux n'est pas en sens unique. « Des trafiquants en tout genre profitent de la nuit tombée pour faire la traversée : alimentation, matériaux de construction, carburant, drogue, animaux exotiques... Ils viennent alimenter les commerces informels de la ville et tentent parfois même de rejoindre Cayenne puis la métropole. Il y a aussi de nombreuses prostituées qui traversent en pleine nuit et se retrouvent sur les trottoirs de Saint-Laurent. » (L.Grouet, 2020)

Cette conjoncture montre un territoire jeune, avec peu de formations diplômantes, des emplois majoritairement informels qui entraînent une précarité des ménages et un coût de la vie trop élevé occasionnant de nombreuses dérives. Les habitants font également face à un parc de logements sociaux insuffisant, un parc privé de plus en plus inaccessible économiquement et des terrains inconstructibles : inondables ou protégés par l'Office national des forêts (ONF).

⁸ L.Grouet, entretien. (2020)





ES D'ARCHITECTURE DE NANTES
AU DROIT D'AUTEUR

CHAPITRE 1

RÉCUPÉRER LA MAÎTRISE URBAINE. LA CONTROVERSE POLITIQUE DU LOGEMENT ADAPTÉ

C'est entre 1950 et 1980 qu'apparaissent les prémices de la mutation urbaine de Saint-Laurent du Maroni. Les quartiers d'habitats marrons se développent sur les rives du fleuve Maroni, une succession de baraques sur pilotis faites de tôles et de planches. Leur présence ne pose pas de problème, jusqu'à ce que l'État décide la mise en place d'une opération de rénovation du centre-ville à la fin des années 1970 pour développer son potentiel touristique et patrimonialiser l'ex-bagne. En 1983, à sa prise de fonction en tant que maire de Saint-Laurent du Maroni, Léon Bertrand envisage le déplacement des populations marrones en périphérie de la ville coloniale, sur le site de la Charbonnière, sous couvert d'une opération de RHI.⁹ C'est ainsi qu'apparaissent les premiers projets de logements institutionnels depuis l'abandon de la ville coloniale ● ● ●



« Photographie du quartier marron des berges derrière l'hôpital » 1984, crédit : Jean-Pierre Wiczorek

L'opération de RHI nécessite le relogement des populations et donc l'accession à des terrains viabilisés. Pour permettre la mise en œuvre du droit au logement, les politiques ont donc à leur disposition des outils juridiques de droit commun ou spécifique aux territoires ultra marins. C'est dans ce contexte que le logement évolutif social (LES) fut mis en place en 1986. Ce type d'habitat, en accession très sociale, permet de développer rapidement un parc de logements à moindre coût et accessible aux ménages les plus précaires.

Le LES, c'est un « *logement individuel en auto construction partielle, dont les occupants sont propriétaires dès l'entrée dans les lieux* » (Benzaglou, 2005). Le logement est habitable immédiatement mais les finitions sont laissées à l'acquéreur. Le logement est pensé de manière à respecter les modes d'habiter des populations visées, de laisser la liberté dans l'agencement de l'habitat et dans le rapport aux espaces intérieurs comme extérieurs. Il permet aussi de maîtriser les coûts financiers et l'accession à une propriété, un statut valorisé.¹⁰

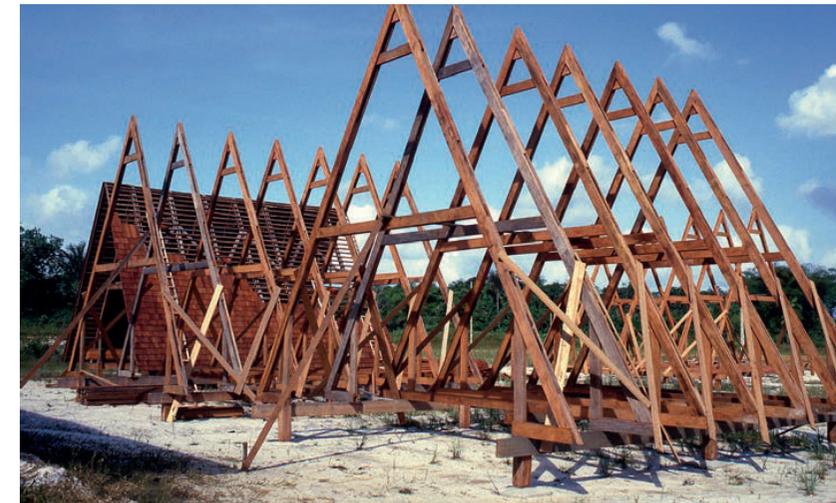
LA CHARBONNIÈRE, UN MODÈLE CRITIQUÉ

La Charbonnière est le premier quartier de LES, construit des suites d'une opération de RHI en tant que quartier expérimental pour la communauté bushinenge. Excentré du centre-ville, le quartier constitué de petites maisons individuelles est situé au sud de Saint-Laurent. La Charbonnière vit dans une ambiance de village fluvial. De nuit comme de jour, la vie y est foisonnante. Les LES ne sont pas les premières constructions du site, des habitats traditionnels s'y trouvaient déjà.¹¹

Durant l'opération de RHI, peu de gens souhaitaient déménager de leurs quartiers d'origine (Roche bleue, Toto, etc.) pour la Charbonnière. C'est la promesse de nouveaux logements qui pousse les ménages à le faire. Et c'est le développement de micro-commerces qui attirent de nouveaux habitants par sa dynamique. Il fut construit rapidement et en auto-construction. La couverture est faite de bardeaux, typiques des constructions coutumières et qui donnent leur nom aux logements évolutifs : les « *maisons Bardeaux* ». Ce quartier rappelle les constructions vernaculaires amérindiennes de forme triangulaire.

Dans le cadre d'une mission d'ethnologie pour le Ministère de la culture, Clémence Léobal rencontre plusieurs des premiers attributaires du quartier de la Charbonnière. Da Fishi est l'un d'eux. Selon lui, la manière dont les maisons ont été pensées, telles des constructions traditionnelles, bien que comprenant cuisine, salle de bain, séjour et chambres, ne convient pas à la vie urbaine. Cette forme coutumière venait d'une économie de matière et de moyen mais ne correspond pas aux aspirations modernistes de la population marrone. La production de l'architecte est presque vue comme une offense à l'urbanité des Bushinengués. Ce qui est voulu, c'est une maison fonctionnelle, spacieuse et facile à construire. Celle-ci est trop réduite en ce qui concerne l'espace et le bardeau trop difficile d'entretien.¹²

De surcroît, alors que l'État voit dans l'auto-construction une manière de faciliter l'accès à la propriété, les Bushinengués y voit du travail gratuit. Ces perceptions discordantes provoquent des revendications de plus en plus nombreuses. En conséquence, la deuxième partie du chantier



« Les maisons de la Charbonnière en construction, 1985 » crédit : Jean-Pierre Wiczorek



⁹ Clémence Léobal (Docteure en sociologie depuis 2017), Adapter le logement social à la «culture» des habitants en Outre-mer, *Logement et politique(s). Un couple encore d'actualité ?*. (2014)

¹⁰ M. Benzaglou, *L'éclairage des DOM sur la mise en œuvre du droit au logement en France : l'exemple du logement évolutif social*, Actes de la Journée d'étude Jeunes chercheurs. (2005)

¹¹ Atelier de Cergy, Document de contexte, p62. (2016) op.cit.

¹² C. Léobal, *Politiques urbaines et recompositions identitaires en contexte postcolonial : Saint-Laurent du Maroni (1975-2012)*, [Rapport de recherche] Ministère de la Culture et de la Communication, p47-55. (2014)

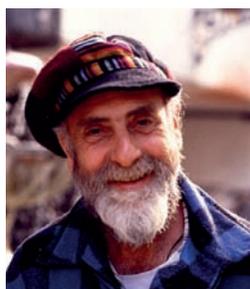


Le Snack bar de la Charbonnière, 2012, crédit : Régis Nolent

est réalisée par un entrepreneur. Une fois livrés, les logements sont agrandis et modifiés par les habitants afin de s'adapter aux besoins des foyers. La forme triangulaire est d'ailleurs rapidement camouflée dans une volonté de s'éloigner du modèle vernaculaire. Dans ces extensions le développement de commerces informels devient une pratique récurrente.

La production de logements ne doit pas se faire sans concertation habitante sur des principes néocoloniaux, d'autant plus si elle doit se réaliser en partie en auto-construction. En effet, le projet de la Charbonnière s'est uniquement basé sur l'imaginaire des penseurs de ville métropolitains sur la culture bushinenge. L'architecte ou l'urbaniste ne peut pas calquer le modèle guyanais sur les modes de vie européens et importer de nouveaux principes d'écologie, d'esthétisme, du bien habiter sans entente avec la population autochtone. Le fonctionnalisme de l'habitat est la notion prévalente sur toutes les autres. De même, il est nécessaire dans la réalisation de ces quartiers en périphérie de la ville de penser les services et les commerces afin d'attirer et de proposer une dynamique économique.

Dans son « *Manifeste de la moisissure contre le rationalisme en architecture* » en 1958, Friedensreich Hundertwasser¹³ évoque la nécessité de la concertation pour que l'architecture ne devienne pas une violence envers la population ciblée :



¹³ Artiste puis Architecte du XX^{ème} siècle, anti-rationaliste, il est l'anti-thèse du Corbusier

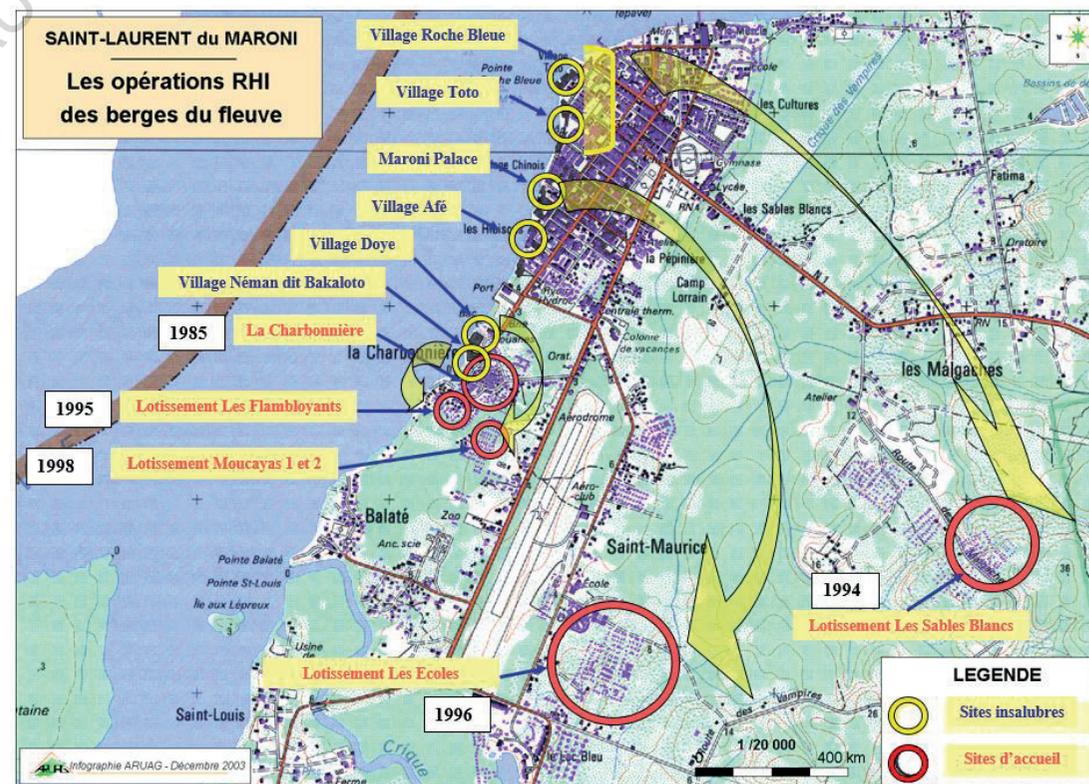
« Une construction utilitaire est un bâtiment qui reste étranger aux trois catégories d'êtres humains qui sont concernés par elles ! L'architecte [...]. Même s'il est le plus grand génie de l'architecture, il ne peut prévoir quels seront les gens qui l'habiteront. [...] On ne peut parler d'architecture que lorsque l'architecte, le maçon et l'occupant sont une unité, c'est-à-dire une seule et même personne. Tout le reste n'est pas de l'architecture, ce n'est qu'une action criminelle devenue forme. »

¹⁴ La Charbonnière est gérée à la manière d'un village indépendant avec un capitaine qui règle les conflits du quartier.

La Charbonnière est un parfait exemple de ce qui est avancé dans ce manifeste. En effet, encore aujourd'hui, les constructions posent des problèmes. Selon son capitaine,¹⁴ Galimot Amayota, dans un reportage des Chroniques du Maroni, l'imitation des maisons traditionnelles n'est pas une réussite car l'air n'y circule pas. Les habitants ne souhaitent pas non plus réitérer l'utilisation de bardeaux de wapa, ceux-ci doivent

être remplacés régulièrement (tous les 15 ans) contrairement à la tôle qui donne un aspect plus moderne et surtout plus fonctionnel aux constructions. Enfin, l'implantation du bâti en grappe, pensé pour permettre une appropriation de l'extérieur propre à la communauté marrone, crée aujourd'hui une réelle sensation d'insécurité avec son dédale d'impasses.

La Charbonnière, première tentative de logement évolutif social, soldée par un échec partiel dans les années 1980 ne vient pas clore le chapitre LES mais permet d'en tirer des leçons. Néanmoins, ce projet bien particulier signe la fin du logement adapté perçu comme un héritage colonialiste et pose la question de la légitimité des politiques françaises face aux populations guyanaises. Les LES construits par la suite n'ont pas tenté d'imiter le vernaculaire bushinenge mais bien de répondre aux attentes des habitants grâce à une standardisation du modèle. Cependant, le déploiement des quartiers de logements évolutifs sociaux sur le territoire a eu pour effet de créer une ville ségréguée et mal desservie. Et c'est la relégation de ces quartiers LES dans des zones non urbanisées qui a permis aux quartiers informels de s'implanter dans le nouveau tissu urbain.



Cartographie des opérations de RHI et de relogement entre 1985 et 1998, décembre 2003, source : Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (ARUAG)

LES QUARTIERS EVOLUTIFS SOCIAUX AUJOURD'HUI

Aujourd'hui, les quartiers de LES ont entre 20 et 30 ans et font face à de nombreuses difficultés. En effet, à la suite des premières opérations de logements sociaux, Saint-Laurent du Maroni a connu une explosion démographique triplant sa population en moins d'une vingtaine d'années. Les institutions de la ville ont dû faire face à des besoins exponentiels en ce qui concerne les infrastructures et les logements. Cette situation a entraîné un mal développement : des services réduits au minimum, une voirie et du mobilier urbain peu entretenus, des décharges sauvages, une viabilisation des terrains sommaires ou encore des logements dans lesquels plusieurs générations se sont succédées et qui sont aujourd'hui au bord de l'insalubrité. On déplore également des problèmes d'ordre social, le désœuvrement des jeunes populations, un sentiment d'insécurité grandissant, la disparition des anciennes manifestations culturelles autour des coutumes bushinenge mais aussi des difficultés de voisinage entre quartiers formels et informels.¹⁵

Néanmoins, ces quartiers font partie de l'identité de la ville de Saint-Laurent du Maroni et les habitants y sont attachés. Aujourd'hui, Saint-Laurent du Maroni est inscrit dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) porté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et lancé en 2017. Ce programme questionne les quartiers existants, les besoins concernant la rénovation des anciens logements, le développement de services, d'activités culturelles et économiques formelles pour inscrire le quartier dans une dynamique durable.¹⁶

En 2018, dans cette dynamique, dix-neuf commerces illégaux ont été détruits à la Charbonnière à l'initiative de la mairie, dans une optique de création d'activités et de commerces déclarés sur le quartier. Ces destructions sont perçues comme une bonne chose par certains pour

éviter des incidents sanitaires ou une concurrence déloyale liée à l'importation illicite de marchandises du Suriname. Les petits vendeurs sont prêts à se mettre en règle. Néanmoins la vie du quartier en est impactée, plus de restauration, plus de bars, plus de vente de fruits et légumes...¹⁷

La Charbonnière, déjà reléguée en périphérie de la ville, se trouve démunie de ses activités, dans l'attente de la mise en route du programme.

« Oui, c'est vrai la Charbo' c'est un peu la jungle entre les vols, les violences, la prostitution. Mais moi c'était mon QG. La Charbonnière c'est vivant, y'a du monde. C'est un peu le carrefour de tout. C'est sur les berges du Maroni, c'est là que toutes les pirogues arrivent. Tu peux y acheter tout et n'importe quoi. Enfin, plus vraiment parce que depuis le Covid, le préfet a décidé de faire démanteler les p'tits trucs qui s'étaient reconstruits. Il ne reste plus que les échoppes officielles... » (L.Grouet 2020)



Le débarcadère de La Charbonnière, 2012, crédit : Régis Nolent

Le développement des logements évolutifs sociaux a permis pendant plusieurs décennies de réduire l'insuffisance de logements à Saint-Laurent du Maroni. Plus de 1100 LES ont été construits. Mais depuis le milieu des années 2000, cette production est en forte baisse notamment due à : la difficulté d'équilibrer les coûts financiers des opérations ; des coûts de construction toujours plus importants ; la difficulté pour les ménages d'obtenir un prêt à cause d'une insuffisance des moyens et ce malgré les allocations et les garanties.¹⁸ Ces différents facteurs poussent les ménages exclus du dispositif à se tourner vers le logement locatif social ou les quartiers informels à proximité.

Il est néanmoins important de noter que les enseignements de ce dispositif adapté ont permis, aujourd'hui, de développer de nouveaux outils. On peut notamment évoquer le redéveloppement de LES très sociaux imaginé par le GRET¹⁹ ou la création d'un organisme foncier solidaire (OFS) par l'Établissement public foncier de Guyane (EPFAG).²⁰

¹⁸ Cour des comptes, Rapport public thématique : le logement dans les départements et régions d'outre-mer, p64. (2020)

¹⁹ Le Gret est une ONG internationale de développement qui agit depuis 1976 pour apporter des réponses durables et innovantes aux défis de la pauvreté et des inégalités.

²⁰ Cf. Partie 3 Chapitre 1 et 2

¹⁵ Le quartier de La Charbonnière [vidéo], Guyane 1^{ère}. (2015)

¹⁶ Cf. Partie 3 Chapitre 1

¹⁷ « De 1977 à 2020 : retour sur l'évolution de la Charbonnière » [vidéo], Chroniques du Maroni. (2020)



CHAPITRE 2

L'INSTABILITÉ FONCIÈRE DES VILLAGES AMÉRINDIENS, LA RECONNAISSANCE DU DROIT D'USER

La construction des premiers logements sociaux à Saint-Laurent du Maroni fait suite à la volonté politique de récupérer le centre-ville pour sa patrimonialisation mais également pour la francisation et l'assimilation forcée des populations. C'est dans ce contexte particulier que les Amérindiens, premiers habitants de Guyane, se battent pour que leur soit reconnu un droit sur la terre occupée ● ● ●

Dans les années 1950, apparaît le projet de «*préserver la race indienne*» à travers des villages modèles, dont l'objectif est de regrouper les populations afin de les contrôler et de leur faire admettre un certain modèle de civisme. Ce projet commence par l'attribution de la nationalité française aux populations amérindiennes et bushinenge. Mais cette solution sous forme de réserves n'aboutit pas, car elle ne prend en compte ni les volontés amérindiennes, ni leurs coutumes. Cependant, dans les années 1980, des suites des opérations de résorption de l'habitat insalubre et de la construction des lotissements, sociaux ou non, de nombreux villages sont rasés. De nombreux experts en sociologie, géographie ou encore architecture, observent alors une réelle précarité des populations autochtones et la nécessité de garantir le droit du sol aux occupants historiques de ce territoire.²¹

Mais c'est seulement en 1984 qu'a lieu le premier conseil réunissant l'ensemble des six nations amérindiennes de Guyane, afin d'exposer leurs revendications identitaires. C'est alors que Félix Tiouka, président de l'Association des Amérindiens de Guyane Française, prononce l'un des discours les plus importants pour l'avenir de ces populations, afin d'obtenir la reconnaissance de leurs droits en tant que premiers occupants. Mais également pour revendiquer le droit au respect de la propriété collective.



Félix Tiouka lors de son discours du 9 décembre 1984 à Awara, source : revue Ethnies, Vol.1 n°1-2, juin-septembre 1985

« Nous ne comprenons pas non plus pourquoi la notion de propriété privée de terre qui est la vôtre doit primer sur la notion de propriété collective qui est la nôtre [...]. Contrairement à votre système de valeurs, nous ne voulons pas bâtir une société où les intérêts collectifs doivent toujours passer par les intérêts privés d'entrepreneurs capitalistes »

La propriété collective n'existe alors pas sur le territoire français mais la propriété individuelle est contraire à la volonté de permettre aux populations autochtones d'user de leur territoire selon leurs us et coutumes. Il est alors nécessaire d'inventer de nouveaux outils fonciers : les zones de droits d'usage collectif, les cessions et concessions collectives qui permettent de composer avec la rigidité de la législation française et la tradition coutumière. Des outils qui ne se déploient qu'à

partir de 1993. Ces dispositifs, «*réservés aux communautés qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt*»,²² sont majoritairement mobilisés par les communautés amérindiennes bien que les Noirs-marrons puissent également en faire la demande. À ce titre, la communauté Ndjuka de Saint-Laurent du Maroni, immigrée lors de la guerre civile du Suriname, fait figure d'exception.

Les cessions et les concessions sont accordées à une personne morale qui est généralement l'association gestionnaire. Elles ont à leur tête un chef coutumier. Ces espaces servent principalement de réserves foncières constructibles mais peuvent aussi servir pour d'autres activités pour les communautés bénéficiaires. À Saint-Laurent, environ 730 hectares y sont dédiés. Ce sont sur ces territoires que se sont développés les villages de Balaté, Pierre, Terre rouge et Espérance. Toute nouvelle construction ou exploitation est soumise à l'autorisation du chef coutumier et de l'association gestionnaire. C'est suite à cette approbation que le permis de construire est envoyé aux services d'urbanisme pour instruction. Le bâtisseur est alors propriétaire de sa maison mais pas du terrain. La construction d'équipements publics sur la zone par les autorités publiques est soumise à la même règle. Cette hiérarchie a notamment permis de freiner l'installation de bâtis informels. Dans ces villages, le rôle de l'association est primordial. Elle permet le dialogue avec les politiques de la ville et l'obtention d'améliorations de services.

Les ZDUC ne sont généralement pas dédiées à l'habitat, à l'exception de Paddock au nord de la ville. Les cinq ZDUC de Saint-Laurent ont une superficie de 16 595 hectares²³ et sont dévolues à des communautés d'habitants, bien qu'elles restent dans le domaine de l'État. Leurs usages, réservés à la communauté en ayant fait la demande, sont divers : l'agriculture sur abattis, la chasse et la pêche pour la subsistance alimentaire ou la cueillette, pour la fabrication d'artisanat destiné à la revente ou la médecine. Elles sont également utilisées comme lieu de transmission des coutumes et d'approvisionnement en matériaux de construction.

L'usage sur les ZDUC suit un principe coutumier simple «*j'utilise la terre pour mes besoins d'habitat et de subsistance, lorsque je ne l'utilise plus, un autre peut le faire*».²⁴



Chantier de construction de pirogues, crédit : Maëlle Grouet, 2018

²² Article L.272-5 du code forestier

²³ D.Davy & G.Filoche, Zones de Droits d'Usage Collectifs, p27-35. (2014) op.cit.

²⁴ Ibid. p71/81-89

²¹ D.Davy & G.Filoche, Zones de Droits d'Usage Collectifs, Concessions et Cessions en Guyane française : Bilan et perspectives 25 ans après. (2014)

Ces différents dispositifs furent un premier pas vers la reconnaissance des cultures autochtones et ont permis à des communautés de conserver leur mode de vie et leurs coutumes. Néanmoins, ces villages sont aujourd'hui les grands perdants de l'urbanisation de la ville. Ils subissent la pression foncière tant de l'extérieur que de l'intérieur.²⁵

En effet, le surpeuplement est une des problématiques majeures des villages amérindiens favorisant, l'insalubrité des logements et du quartier parfois sous-développé sur le plan des services. Le foncier se fait rare et les jeunes ménages, qui souhaitent rester sur le territoire où ils ont grandi, retardent la décohabitation. De plus, si des familles envisagent effectivement de partir des villages existants, elles se trouvent face à un autre problème : l'impossibilité légale et le refus de l'État d'accorder de nouveaux permis en lien avec le PLU et le PPRI.

Cependant, les villages amérindiens font également des envieux. En effet, la relative protection, par les dispositifs dédiés, en font des zones avec un cadre de vie privilégié entre calme et sécurité. « À Paddock, ce qui est attirant c'est la tranquillité des Amérindiens. Pour te fâcher avec un Amérindien, faut vraiment être un [hurluberlu] ! » (L.Grouet 2020)

Dans les faits, pour vivre dans ces villages, il faut être amérindien ou marié à l'un de ses habitants et s'engager à respecter le mode de vie du village. Il existe quelques exceptions qui montrent l'influence du chef coutumier.

« Jeff et Sol ont pu s'installer à Paddock. Sol elle est Argentine, elle avait un peu le même mode de vie que les Amérindiens. Du coup, le chef coutumier leur loue un carbet pour un p'tit loyer. En ce moment ils agrandissent et restaurent le logement avec l'aide du chef et ses fils. Ils vivent en communauté. »²⁶

(L.Grouet 2020)

Ces concessions sont difficilement comprises par le voisinage qui se trouve confronté à un foncier saturé pour accéder à la propriété. Elles entraînent même parfois du prélèvement de bois illégal ou encore une occupation illicite du territoire. Laurent Grouet a notamment dû faire face à cette situation :

« Quand j'ai eu des problèmes de logement, un mec que je connaissais m'a proposé de vivre sur son bateau à Paddock, pour éviter qu'il soit inoccupé, pendant que lui partait à l'autre bout du monde. C'est quand il est parti que des Amérindiens sont venus me voir pour me dire que le bateau, il était envahissant. Ça fait plusieurs fois qu'ils font des réclamations pour qu'il soit retiré, le propriétaire n'a pas d'autorisations ! Le bateau ça fait des années qu'il a pas bougé, à marée basse il s'échoue sur le sable et il penche dangereusement, il rouille, il pollue l'environnement... Et puis il prend toute la place sur la plage ça gêne pour la mise à l'eau des pirogues... J'aurais aimé le savoir avant. J'y suis pas resté longtemps mais c'est vrai que l'environnement y est incroyable. » (L.Grouet 2020)

Les ZDUC sont également sous la pression des orpailleurs illégaux qui y effectuent du transit et diffusent un climat d'insécurité et de violence.²⁷

Ces espaces posent aussi la question du développement de nouvelles pratiques au titre du dynamisme des villages, mais qui entrent en conflit avec la notion de subsistance : tourisme, loisirs, etc. De surcroît, du fait de l'amointrissement de l'espace disponible, les activités sont réduites et impliquent de nouvelles problématiques sociales liées à l'inactivité. D'autant plus que l'entrepreneuriat à titre personnel semble impossible sur un terrain communautaire. Cet état des lieux pose question vis-à-vis de l'intégration des populations amérindiennes dans un système économique général tout en leur accordant le droit de vivre selon leurs coutumes.²⁸

Aujourd'hui, la pérennité de ce système n'est pas garantie car chaque parcelle concédée peut faire l'objet d'une rétrocession peu importe le dispositif utilisé. De plus, de nombreux outils et acteurs avec une compétence gestionnaire se superposent. Par conséquent, les ZDUC, dont la gestion est basée sur un mode de vie coutumier plus que sur la reconnaissance d'une gouvernance spécifique, sont laissées dans une position précaire.



Tika le voilier, crédit : Laurent Grouet 2018



Chantier du carbet de Jeff et Sol, crédit : Jeff, 2020



Carbet touristique « Kalina Tapala », crédit : Bénédicte Fjke

²⁵ Ateliers de Cergy, Document de contexte. (2016) op.cit.

²⁶ Jeff, métropolitain, professeur au lycée Cécile Cheviet et Sol, argentine, créatrice de bijoux.

²⁷ D.Davy & G.Filoché, Zones de Droits d'Usage Collectifs, p86. (2014) op.cit.

²⁸ Ibid. p89



CHAPITRE 3

LE MAL-DÉVELOPPEMENT DU MARCHÉ PRIVÉ

Saint-Laurent du Maroni s'est structuré autour des trois quartiers historiques de la ville, qui comprennent aujourd'hui les secteurs : administratif, culturel, commercial et de services. Jusqu'au début des années 2000, ce centre ancien détenait encore la majeure partie des logements traditionnels. Aujourd'hui, ce sont les quartiers bourgeois de la ville : « *Là-bas c'est les politiques, les administratifs, les médecins qui vivent ! C'est joli, ils ont des p'tits jardins... Y'a la marina. Mais ça coûte cher.* » (L.Grouet 2020) L'urbanisation s'est faite par la construction successive de quartiers informels, de quartiers de logements sociaux et de villages guyanais. En parallèle de ces divers faits urbains, ancrés dans la réalité du territoire, s'est développé un marché privé particulièrement distendu. Les marchés de la location, comme de l'accession, sont dysfonctionnels. Ce dysfonctionnement est dû à une rareté des opérateurs de la construction et donc de logements neufs, à la qualité du parc existant mais aussi au désamour pour le collectif ● ● ●



© Maëlle Grouet

DES ACTEURS PRIVÉS EN MAL D'INCITATION

La plupart des terrains sont la propriété de l'État. De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est ralentie par la volonté de limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. Assez peu de terrains sont viabilisés, la priorité étant de densifier et d'optimiser les espaces déjà urbanisés dans un objectif de renouvellement urbain. De plus, les nouvelles zones à urbaniser sont inscrites dans des plans d'aménagement globaux qui laissent peu de place aux opérations privées. En effet, la plupart de la production neuve se fait sur des zones d'aménagement concerté (ZAC), dans lesquels la part de marché privé reste minime. Par exemple sur Saint-Laurent du Maroni, la ZAC Saint-Maurice compte moins de 18% de logements pour le marché privé.²⁹

Les promoteurs ne sont donc pas attirés par le marché immobilier de Saint-Laurent. D'autant plus qu'ils ont de plus en plus de mal à équilibrer leurs opérations car il y a de moins en moins de demandes d'achat. Cette conjoncture fait baisser le prix de vente pour s'aligner sur les ressources économiques des ménages, alors que parallèlement, les coûts de construction sont supérieurs.

Les terrains sont effectivement chers mais aussi de mauvaise qualité, ce qui entraîne la réalisation de fondations plus coûteuses. De plus, bien que le secteur du bâtiment soit le secteur le plus actif de Guyane, il y a peu de concurrence chez les fournisseurs de matériaux de construction. Par conséquent, des prix élevés sont imposés par les entreprises qui ont le monopole.³⁰ En effet, les constructeurs sont dans l'impossibilité d'importer des matériaux des pays limitrophes car ceux-ci doivent respecter les normes CE. Ces difficultés d'importation entraînent des situations paradoxales : le bois est en Guyane plus cher que le béton. Le manque de main-d'œuvre qualifiée et le contexte climatique engendrent aussi des difficultés qui retardent les opérations. La Réglementation thermique acoustique et aération (RTAA) DOM a aussi fait bondir les coûts de construction de 10%.³¹

Il y a donc très peu d'opérations de promotion et la majorité des logements produits est destinée à des investisseurs particuliers ou à des entreprises. L'investisseur est celui qui acquiert du foncier dans le but d'obtenir un retour sur investissement, ce qui peut enclencher une dynamique spéculative.

Les particuliers sont également incités à participer à l'effort de construction guyanais via quelques programmes de défiscalisation comme la loi Girardin.³² Pour ce dispositif, des logements sociaux sont vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) à des particuliers qui ont pour obligation de louer le bien à un organisme dédié au logement abordable et de lui rétrocéder au bout de cinq années. En contrepartie de leur investissement, ils reçoivent une déduction d'impôt. Mais qui dit déduction d'impôt implique des revenus élevés, ce qui ne correspond pas aux profils guyanais. Par conséquent, l'effort repose sur des investisseurs loin de la réalité guyanaise qui, somme toute, servent uniquement de fonds économiques.

Ce dispositif a massivement soutenu la production de logements neufs sur le marché privé mais a été remplacé par un autre dispositif : la loi Pinel Outre-mer. Celle-ci est moins avantageuse en matière de défiscalisation et ralentit donc la production de logements. Elle consiste à investir dans : un logement neuf ou en VEFA ; un logement indécemment en vue de sa réhabilitation ; la conversion de locaux en habitation ou dans l'optique de faire construire. De la même manière que la loi Girardin, la location est soumise à un plafonnement des loyers pendant un certain nombre d'années allant de 6 à 12 ans. Néanmoins, à l'issue du nombre d'années requises pour bénéficier de la déduction d'impôts, l'investisseur conserve son bien et peut dès lors augmenter le prix de son loyer, entraînant alors un engrenage spéculatif.³³ Les dispositifs de défiscalisation ont aussi le désavantage de diminuer la maîtrise des pouvoirs publics sur les logements et donc leur salubrité, leur loyer...

LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Les projets de construction axés sur du logement social sont au ralenti et le parc privé est en stagnation. L'absence de nouvelles offres entraîne une tension du marché qui n'attire pas les professionnels du logement. Le marché est donc dominé par des propriétaires bailleurs, parfois peu scrupuleux, qui suivent une dynamique spéculative sur les prix des loyers. Un membre du groupe Facebook, *Logement sur SLM*, réagit sur un post dénonçant les prix exorbitants du locatif saint-laurentais : « *Les agences immobilières y trouvent leur compte et les propriétaires aussi ... les locataires trinquent.* » (Frédérique, 2020)

Le développement structurel de la ville implique aussi la migration d'une population qualifiée et plus aisée qui va principalement se tourner vers



© Maëlle Grouet

²⁹ PLU de Saint-Laurent du Maroni, p.100. (2013)

³⁰ L. Saint-Martin & F.Jolivet, Cohésion des territoires : logement et hébergement d'urgence, Rapport sur le règlement du budget et d'approbation des comptes de l'année 2018, l'Assemblée nationale. (2019)

³¹ Service Aménagement Urbanisme Construction Logement (AUCL), Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?, DEAL Guyane, p43-46. (2017)

³² A.Rondel, Loi Girardin (investissement en outre-mer) : conditions et défiscalisation, MoneyVox. (2020)

³³ Loi Pinel Outre-mer, K&PFINANCE.

le locatif neuf. En effet, 80% du marché locatif est aujourd'hui dédié aux fonctionnaires et professionnels qualifiés : médecins, militaires, enseignants... Ces actifs bénéficient, lorsqu'ils arrivent de métropole, du dispositif de « *vie chère* », soit une augmentation de leur salaire de 40%, ce qui va perpétuer le déséquilibre. Et ce sont donc aussi les revenus élevés des fonctionnaires qui incitent les bailleurs à augmenter le prix des loyers. Le nombre de candidatures potentielles est donc drastiquement réduit. Un autre membre du groupe *Logement sur SLM* se questionne :

« Pour quelle raison les fonctionnaires qui ont un emploi protégé se voit gratifier de 30 ou 40% de majoration de salaire. Les petits salariés du privé subissent également la vie chère. Tout est plus cher ici. Si certains bailleurs profitent des salaires élevés, c'est parce que le marché est ainsi organisé. Les autorités ne font pas le job pour éradiquer le logement insalubre tant il y en a de peur de devoir reloger les gens, et n'expulsent pas les occupations illégales des terrains publics. Il faut faire le travail et plus il y aura de foncier constructible et légal plus il y aura de concurrence, les prix des loyers baisseront. C'est la rareté qui boostent les loyers. »

(Cece, 2020)

La question des « *standards métropolitains* » est également à mettre en cause. En effet, les biens sont rares et les logements de « *standing* » encore plus, ce qui augmente encore leurs prix et les rendent inaccessibles aux populations saint-laurentaises. D'autant plus que certains propriétaires ont des pratiques douteuses, Laurent Grouet me raconte sa première location :

« [...] il était plutôt acceptable. C'était une dame qui louait souvent des trucs. C'était un container aménagé. Il faisait vraiment chaud. Je le louais 600€. Mais quand je suis parti, la proprio a décidé de garder mes 1500€ de caution sans raison. Mais bon vu que c'est loin de la métropole y'avait pas grand-chose à faire... »

« Je le faisais parce que je n'avais pas le choix, pas d'offres ou trop cher, même si j'avais un salaire d'instit... »³⁴

Cette conjoncture entraîne également la favorisation de la colocation comme mode d'habiter excluant encore plus les familles du marché. Bien que, la colocation soit parfois subie.

Les marchands de sommeil sont très actifs en Guyane Française car les populations visées sont plus nombreuses qu'en métropole, allant des ménages en errance locative aux populations aisées acculées. En effet, même les ménages possédant un emploi formel et bien rémunéré peuvent se retrouver obligés d'accepter un logement à un prix prohibitif

ou d'une salubrité questionnable. Pour des raisons climatiques, les logements se dégradent plus rapidement et nécessitent des rénovations qui ne sont pas toujours effectuées.³⁵

« J'ai loué une chambre dans une maison un jour, c'était rudimentaire... Il y avait leur maison et la chambre se trouvait sous le prolongement du toit en tôle, c'était des parpaings. Elle était ouverte directement sur l'extérieur, pas de fenêtre, pas d'isolation... Pas d'électricité. [...] Une autre fois, j'ai loué une chambre dans une maison, sous une piscine. Ma fenêtre donnait à un mètre d'un mur et l'humidité suintait. Puis j'entendais les gens sauter dans la piscine. Aujourd'hui, je vis seule, je paye un peu plus cher, mais je paye ma tranquillité. » (V.Bachoux, 2020)

Les ménages avec des ressources peuvent se permettre d'être plus exigeants. Mais parfois, des familles en situation précaire se trouvent également à la merci de bailleurs malhonnêtes et ont peu de moyens pour y échapper. D'autant plus que ces marchands de sommeil n'opèrent pas seulement dans le privé légal mais aussi dans l'informel.³⁶

Ce phénomène pousse le plus souvent les habitants à sortir du locatif privé. Selon leurs ressources, ils ont alors plusieurs possibilités : l'habitat informel pour les plus démunis, l'accession ou la location d'un logement social ou encore la construction privée pour les plus aisés.

UNE ACCESSION VALORISÉE MAIS DE MOINS EN MOINS EFFECTIVE

L'accession à la propriété est un symbole fort pour des communautés déshéritées ou sans ancrage. Celle-ci permet l'accès à un droit longtemps refusé aux populations amazoniennes. Néanmoins, selon les chiffres de l'INSEE en 2015, seulement 44% des ménages saint-laurentais sont propriétaires de leur logement.

Les Saint-Laurentais, qu'ils le soient de naissance ou d'adoption, cherchent tous la même douceur de vivre à proximité d'espaces naturels flamboyants, tout en bénéficiant des services de la ville. La production de logements neufs par des particuliers est uniquement individuelle. Elle se fait majoritairement, pour les ménages aisés : via la division parcellaire sur des terrains privés ou la création de petits lotissements dans le tissu diffus le long des voies de communication. Et pour les ménages précaires, de manière informelle dans le tissu spontané. En effet, la carence de terrains viabilisés est telle qu'il y a un véritable marché noir du foncier.

³⁴ Entretien avec Vi Bachoux, professeure en école primaire, d'origine métropolitaine, modératrice du groupe facebook « *Logement sur SLM* », 14 novembre 2020

³⁵ Service AUCL, Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?, p32-37. (2017) op.cit.

³⁶ Cf. Partie 2 Chapitre 2



Le Carbet de Sébastien, crédit : Laurent Grouet, 2019

« Quand j'ai vu tous les déboires que je traversais avec mes logements, je me suis dit que j'allais faire construire un p'tit truc. J'ai des potes brésiliens qui construisent bien, puis on aurait été chercher le bois au Suriname. Mais le problème c'est qu'à Saint-Laurent, les gens ils veulent vendre des terrains mais sans papiers officiels. J'en connais des gens qui ont essayé d'acheter mais ils se sont vite arrêtés. Y'en a qui veulent vendre 100 000€ sans papiers, c'est pas possible ! » (L.Grouet, 2020)

Une fois le terrain acquis, les permis de construire ne sont pas automatiquement accordés. Il y a de nombreuses normes, ce qui entraîne souvent des constructions informelles.

« Sébastien, la personne chez qui je louais une place sous un carbet, il était locataire et un jour son propriétaire a décidé de vendre. C'était pas trop cher et il avait des revenus convenables ! Il a eu de la chance. Puis il a voulu faire le carbet pour faire un peu de location, mais plus tu demandes d'autorisations plus on t'embête ! Alors il a construit le carbet. Point barre. » (L.Grouet, 2020)

Il y a une réelle carence des offres en accession, ce qui implique une explosion des prix et donc une sélection de la clientèle. La population accédant au logement est à 80% métropolitaine et/ou avec un emploi stable et qualifié. En effet, la majeure partie des Saint-laurentais n'a pas les moyens d'acheter sans emprunt et s'en voit refusé l'accès par défaut d'une situation stable (jeune âge, faibles qualifications, revenu insuffisant, composition de la famille...). De plus, la Guyane est classée par les banques en « zone à risque », ce qui entraîne l'augmentation des taux d'emprunts.

Les ménages sont souvent peu informés des différentes aides et dispositifs possibles, mais également des assurances et garanties nécessaires à un projet de construction. Un accompagnement est donc nécessaire pour le montage d'un dossier. C'est pour cela que depuis 3

ans, l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) mène des campagnes d'information à la radio, sur les réseaux ou directement dans les villes.

Une autre raison du ralentissement du marché de l'accession est le refus des populations d'acheter du collectif. La demande en accession est quasi exclusivement tournée vers l'individuel, plus adapté aux pratiques des populations guyanaises et qui offre une proximité aux espaces extérieurs. C'est une réelle problématique puisque l'offre est majoritairement collective. Les immeubles sont fortement décriés. Le phénomène NIMBY³⁷, vis-à-vis du collectif, est de plus en plus prégnant au point de rebuter les potentiels investisseurs.³⁸

³⁷ Le phénomène « Not In My Back Yard » ou en français « Pas dans mon Arrière-cour » désigne une personne ou un groupe de personnes qui refusent l'implantation d'une infrastructure dans leur environnement proche.

³⁸ Service AUCL, Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?, p32-37. (2017) op.cit.



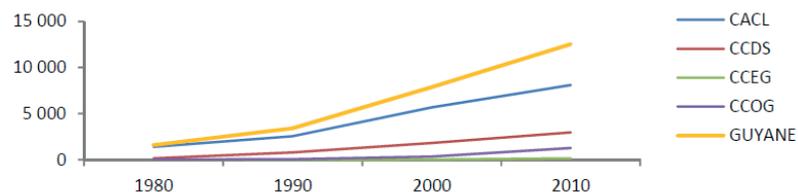
CHAPITRE 4

LA PROGRESSION DES LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS SYNONYME D'ASCENSION SOCIALE ET DU MAL-HABITER

Pour faire face à un marché immobilier privé saturé et hors de moyens pour la majorité des ménages saint-laurentais, les politiques publiques ont élargi le parc de logements sociaux. Néanmoins, les multiples polémiques liées aux expérimentations sur le logement adapté ont poussé le ministère et les élus d'Outre-mer à préférer une production de logements sociaux équivalente à celle de la France métropolitaine. Par conséquent, le logement social suit aujourd'hui majoritairement une politique locative. Aux logements évolutifs sociaux en accession, les politiques urbaines préfèrent du petit collectif, aussi appelé «*batiman*»,³⁹ moins coûteux sur le plan foncier et économique. Cependant, les habitants continuent de favoriser le logement individuel qui constitue par ailleurs 80% du parc saint-laurentais ● ● ●

³⁹ Terme relevé par Clémence Léobal dans ses différents travaux de recherches.

C.Léobal, *Le logement social en situation post-colonial, Métropolitiques*. (2019)



Evolution du nombre de logements locatifs sociaux en Guyane et par EPCI entre 1980 et 2010, Saint-Laurent du Maroni fait partie de la CCOG, Sources : AUDeG 2017

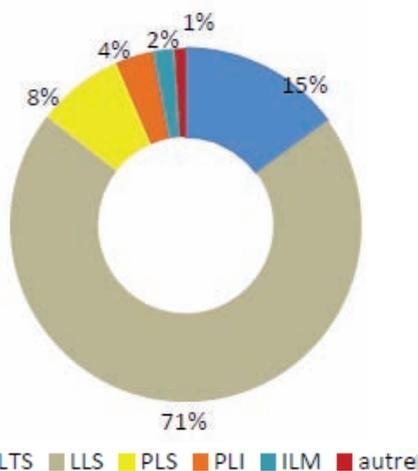
Selon les données INSEE, au 1er janvier 2018, il y a plus de 17 000 logements sociaux en Guyane dont 2080 logements à Saint-Laurent du Maroni. En 2017, les logements locatifs sociaux (LLS) représentaient 34,3% du parc total de la ville respectant à ce titre la loi SRU.⁴⁰ Bien que la ville dépasse les quotas, elle aurait besoin chaque année de 1500 logements sociaux supplémentaires pour répondre à la demande. Cependant, ce nombre de logements important est difficile à soutenir pour les petits bailleurs guyanais. La Société immobilière de Guyane (SIGUY), qui est le bailleur guyanais le plus important, ne gère que 6000 logements, ce qui est assez peu comparativement aux bailleurs métropolitains. Cette société a donc peu de ressources pour engager les frais d'acquisition de terrain et d'études préalables ou encore pour investir afin de démarrer les projets. Par conséquent, la production de logements dépend de financements étatiques parfois long à obtenir.⁴¹ Celle-ci s'en trouve impactée et donc ralentie, de même que la réhabilitation du parc social existant, bien relié aux différentes commodités mais en phase de dégradation.⁴²

⁴⁰ La loi SRU requiert un pourcentage de logements locatif social supérieur à 20%.

⁴¹ INSEE et DEAL Guyane, *Le logement aujourd'hui et demain en Guyane*, p16. (2012)

⁴² Cf. Partie 3 Chapitre 1

⁴³ Service AUCL, *Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?*, p37. (2017) op.cit.



Nombre de logements sociaux par type de financement, source : RPLS 2016, crédit : AUDeG

La production formelle de logements neufs est dominée par le LLS à 80%. Ce type de logement est produit majoritairement dans des ZAC. Néanmoins, les grandes opérations d'aménagement sont à questionner dans le contexte géographique guyanais. En effet, les zones inconstructibles entraînent la relégation des opérations en périphérie des villes, ce qui peut entraîner par le futur des problématiques sociales et urbaines qu'il faut donc anticiper.⁴³ Le manque de foncier destiné à la construction est la cause de la pénurie de logements sociaux. Et sur la totalité des logements construits, il y a peu de logements locatifs très sociaux (LLTS) alors qu'il y a de plus en plus de ménages éligibles.⁴⁴ En effet, une balance est nécessaire entre les logements

à loyer social ou très social et les logements en prêt locatif social (PLS)⁴⁵ pour que les bailleurs puissent équilibrer leurs bilans, ce qui réduit le nombre de constructions. On estime que 90% des demandeurs relèvent du LLTS.

De plus, les ménages les plus pauvres ne sont pas prioritaires à l'accès aux LLS car ils n'ont pas de situation stable. Le profil type des ménages prioritaires est une famille monoparentale dont le chef de famille est une femme de 26 à 45 ans avec 3 enfants ou plus et dont seulement 25% déclarent avoir un emploi. De plus, on estime que 30% de la population guyanaise est d'origine étrangère et qu'une bonne partie d'entre eux sont en situation irrégulière et ceux-ci ne peuvent pas, eux non plus, accéder aux logements sociaux.⁴⁶ Ce sont donc généralement des ménages au-dessus du seuil de pauvreté qui accèdent au parc social, tels que les militaires ou les agents de la fonction publique. La tension du logement à Saint-Laurent n'incite pas ces ménages plus aisés à sortir du parc social. Il est alors nécessaire de restructurer le parc locatif privé afin de permettre à cette catégorie de la population d'y accéder dans des objectifs de mixité et d'équité dans le droit au logement.

Il y a donc peu de turnover dans le parc social, ce qui pose des problèmes de surpopulation des logements notamment lors des naissances. D'autant plus que la cohabitation est une pratique récurrente dans les familles les plus pauvres et que les logements sociaux sont pour une part de 65% des T3 ou T4. On observe également la tension du parc social à travers son taux de vacance. La vacance de plus de trois mois dans le parc social saint-laurentais est de 3,1% au 1er janvier 2016, ce qui est très peu pour assurer le bon fonctionnement du marché.⁴⁷

Aujourd'hui, bien que la demande pour du logement individuel soit majoritaire, l'offre est centrée sur du collectif ou de l'individuel groupé. Paradoxalement, la demande n'en est pas plus faible. En effet, les logements locatifs sociaux permettent de bénéficier de toutes les commodités et services d'un logement formel. Clémence Léobal, dans le cadre de sa thèse doctorale : « *Osu* », « *baragues* » et « *batiman* » : *redessiner les frontières de l'urbain à Soolan (Saint-Laurent du Maroni, Guyane)* », a pu noter que pour ce confort de vie, les habitants sont prêts à sacrifier leur préférence pour un habitat individuel quitte



Logements sociaux de Saint-Laurent du Maroni, crédit : Maroni Lab, 2020

⁴⁴ Ateliers de Cergy, Document de contexte, p62/80. (2016) op.cit.

⁴⁵ PLS : Prêt règlementé permettant à un investisseur d'acquérir un logement neuf pour le louer sous conditions sociales.

⁴⁶ M.-J.Goin (diplômée d'un master travail social à l'ESPE Guyane) *L'habitat informel en Guyane : entre répression et stratégies d'occupation*, blog Wakaman. (2015)

⁴⁷ AUDeG, *Atlas 2017 : Parc social de Guyane, version publique*, p19-20. (2018)

à réaliser des améliorations à leur lieu de vie par la suite. Pour les Saint-Laurentais, les batimans sont synonymes d'ascension sociale contrairement aux bâtis en bois qui constituent la majeure partie de la ville. Il y a ici un lien à faire avec le caractère post-colonial de la Guyane. En effet, encore aujourd'hui la majeure partie des emplois stables et donc des logements formels sont occupés par des métropolitains pour qui la vie semble plus aisée. Ce fait produit une certaine envie chez les populations moins aisées et donc une fierté lors de l'accession aux logements sociaux. Il faut néanmoins noter que si les LES favorisaient l'adaptation des logements à ses occupants, les batimans la réprime, ce qui entraîne de nouvelles problématiques.⁴⁸

DES BATIMANS POUR SE LOGER ET NON HABITER

L'accession à un logement locatif social peut prendre plusieurs années. Une fois dans les lieux, les habitants tentent quasi immédiatement de créer un espace correspondant à leur culture. Les appartements sont d'abord décorés, puis adaptés aux pratiques des ménages et notamment

à la vie communautaire. Cependant, la réduction de l'espace de vie peut être perçue comme le premier frein à la vie en batiman. Celui-ci empêche l'appropriation du lieu et le choix de son agencement. C'est pourquoi, on observe certaines pratiques : afin d'agrandir leurs appartements, des

« Les habitants occupant l'espace qu'ils modèlent ont été remplacés par des résidents abrités dans des constructions produites à leur intention, dûment enregistrés en tant que consommateurs de logement protégés par une législation »⁵⁰

terrasses sont cloisonnées pour former de nouvelles pièces et les jardins sont même carrelés. Ces modifications substantielles des espaces engendrent des actions en justice de la part des bailleurs, explique l'assistante sociale d'un de ces bailleurs à Clémence Léobal.⁴⁹ Face au jugement métropolitain ce type d'appropriation peut être vu comme un manque de savoir-vivre alors qu'il repose directement sur la culture autochtone. Ce que le bailleur attend de son résident serait selon les termes d'Ivan Illich d'être un logé et non pas un habitant.

Ces adaptations du logement collectif viennent notamment de l'idéal de la maison individuelle créole. Le salon comme espace d'accueil et de rencontre et non comme pièce de vie de famille. Des chambres réduites au minimum et dont les couchages se résument à de simples hamacs. Une arrière-cour dédiée aux activités domestiques. Et l'extérieur comme lieu de partage avec la famille qui habite souvent à proximité

ou encore d'accueil des voisins autour de petits commerces informels. L'importance des espaces extérieurs est aussi liée à la symbolique de la forêt, tant nourricière que protectrice et qui est particulièrement prégnante dans la vie guyanaise.

Bien que les habitants souhaitent généralement s'adapter au modèle métropolitain, ils se trouvent souvent confrontés à des problématiques structurelles, telles que la surpopulation des logements, qui entraînent un retour aux pratiques culturelles. Les agents de la fonction publique se trouvent alors face à des sentiments ambivalents, tiraillés entre des normes françaises et une volonté de laisser les logements à l'appropriation des ménages. Ainsi, les habitants continuent de générer des modes d'habiter qui leurs sont propres face à une administration du logement basée sur un référentiel métropolitain.⁵²

LE LOGEMENT COLLECTIF IMPOSÉ ?

On observe une certaine acceptation du logement collectif voire même une valorisation. Mais il ne faut pas oublier que celui-ci peut également être perçu comme une violence. On peut alors distinguer deux situations : les ménages qui refusent catégoriquement la vie en LLS et ceux qui la subissent

Les premiers sont des personnes qui revendiquent leurs droits de conserver leur logement. Ils restent assez peu nombreux et sont généralement ceux qui ont des moyens économiques ou personnels comme une instruction ou la nationalité française. La violence résulte d'une sorte de dépossession. Souvent ce sont des gens qui vivent depuis longtemps dans leur quartier et qui se trouvent sous le coup d'une expulsion lors de projets d'aménagement. L'absence de titre de propriété n'est selon eux pas une raison suffisante d'expulsion. Clémence Léobal a pu échanger pour sa thèse avec Alain Bandai, un habitant revendicateur de la prescription acquisitive trentenaire⁵³ pour le terrain qu'il habite depuis 1984. Il refuse l'habitat collectif qu'il perçoit comme une prison.

⁵⁴ En effet, l'éloignement des espaces extérieurs et plus particulièrement de la forêt est un symbole fort de rupture. Comme lui dit une autre habitante : « *Le vent qui souffle ça s'achète pas* ».

Selon les mots de Carlos Aloboetoe : « On peut retirer le peuple bushinenge de la forêt mais on peut pas retirer la forêt en eux. »⁵¹



Appropriation de l'espace extérieur des logements sociaux, crédit : Maroni Lab, 2020

⁴⁸ C.Léobal, Thèse : « Osu », « baraques » et « batiman » : redessiner les frontières de l'urbain à Soolan (Saint-Laurent-du-Maroni, Guyane), Sorbonne Paris, p536. (2017)

⁴⁹ C.Léobal, *Le logement social en situation post-colonial*. (2019) op.cit.

⁵⁰ Ivan Illich, « L'art d'habiter », conférence traduite et publiée en 2016 par la maison d'édition parisienne Du Linteau.

⁵¹ Entretien du 29 avril 2020, avec Carlos Aloboetoe, habitant des quartiers spontanés et médiateur au Maroni Lab.

⁵² C.Léobal, *Le logement social en situation post-colonial*. (2019) op.cit.

⁵³ « [La] prescription acquisitive est le fait pour le possesseur d'un bien immobilier [...] d'acquiescer juridiquement un droit [de propriété] sur ce bien, après l'écoulement d'un certain délai durant lequel il s'est comporté comme le propriétaire, sans en avoir le titre. » Anthony Bem, Legavox, 3 novembre 2014

⁵⁴ Entretien du 13 avril 2013. C.Léobal, Thèse, p285. (2017) op.cit.

À l'opposé, on retrouve souvent des ménages avec peu de ressources qui sont demandeurs d'un relogement et espèrent obtenir de meilleures conditions de vie. Seulement parfois, l'idéal du logement en batiman se transforme en mauvais rêve.

La vie des quartiers, qu'ils soient formels ou non, s'organise autour de la maison et des espaces extérieurs qui remplissent « *deux fonctions sociales essentielles : l'accueil et la représentation* ». ⁵⁵ Les logements sociaux métropolitains sont à l'opposé de ce standard faisant de la porte d'entrée la porte de la sphère privée et supprimant les espaces extérieurs. Dans les immeubles sociaux, on tend à cloisonner les ménages à la seule sphère du couple. Lors de notre entretien, Carlos Aloeboetoe confirme cet état des lieux par un tonitruant :

« Ils sont obligés d'avoir les portes fermées chez toi, alors que moi où j'habite ici, ma porte je la ferme pas, je laisse ouvert pendant la journée. »

Pour certaines personnes, l'enfermement dans la sphère privée, pourtant typique en métropole, devient insoutenable. Et parfois même elles décident de se réinstaller dans les quartiers spontanés pour retrouver une culture autour de la communauté et de la nature. Lors de mon entretien avec Laurent Grouet, celui-ci a avancé des arguments en

ce sens : « *Les logements sociaux avec leurs barrières et leurs pelouses bien tondues paraissent beaucoup moins humains que les quartiers informels. Dans ces quartiers on retrouve la vie des petits villages métropolitains dans les années 60 quand j'étais gamin avec les p'tits commerces. Mais tout y est précaire.* »

Ce retour à l'informel peut aussi s'expliquer par une nécessité économique, dans les logements sociaux l'occupant a peu de moyens pour subvenir à ses besoins essentiels notamment lorsqu'il n'a pas de revenus fixe.

Selon Friedensreich Hundertwasser « *Il faut préférer les logements matériellement inhabitables des quartiers miséreux, les taudis, aux logements moralement inhabitables de l'architecture fonctionnelle et utile. Dans les quartiers miséreux seul le corps des hommes peut périr, mais dans l'architecture prétendument conçue pour l'homme, c'est son âme qui périt. [...] Nous évoluons à pas de géant vers l'architecture incommode, inutilisable et inhabitable en fin de compte.* » ⁵⁷

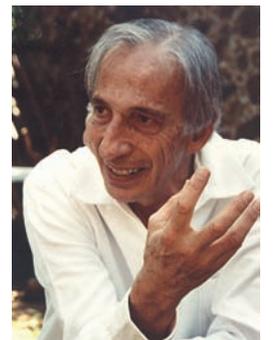
On peut remarquer une certaine similarité à la période de rénovation urbaine en métropole, période de mutation sociale des familles ouvrières qui perdent une vie de quartier et des attaches relationnelles au profit d'un confort personnel. (cf. Rénovation urbaine et changement social, Henri Coing, 1966). Ce refus de s'éloigner d'un quartier provient d'un attachement fort à la collectivité et d'une vulnérabilité certaine liée au contexte social et financier.

« *Le logement moderne aurait donc non seulement transformé l'habitant en logé mais serait également responsable de la destruction de la vie communautaire qui façonne les lieux, l'économie du bien-être ayant quasiment supprimé l'art d'habiter.* » ⁵⁷

On se rend bien compte que la proposition d'un modèle de logement collectif urbain pose de nombreux problèmes. Néanmoins, au vu du contexte démographique de la ville et de l'urgence écologique, la densité est le modèle à privilégier. Par conséquent, la concertation habitante semble nécessaire pour la réalisation de futurs logements sociaux collectifs ou non. La densité ne peut être acceptée que si elle est accompagnée de qualité urbaine. C'est la raison pour laquelle : le rapport entre privé et public doit être repensé ; le bâti existant réhabilité et adapté aux exigences actuelles ; et les espaces collectifs des batimans réinventés pour s'adapter au modèle guyanais. Les institutions ne sont pas les seules à pouvoir produire la ville et il est important de prendre en compte le déjà là. En ce sens, les quartiers informels sont une ressource indéniable pour une fabrique de la ville socialement soutenable.



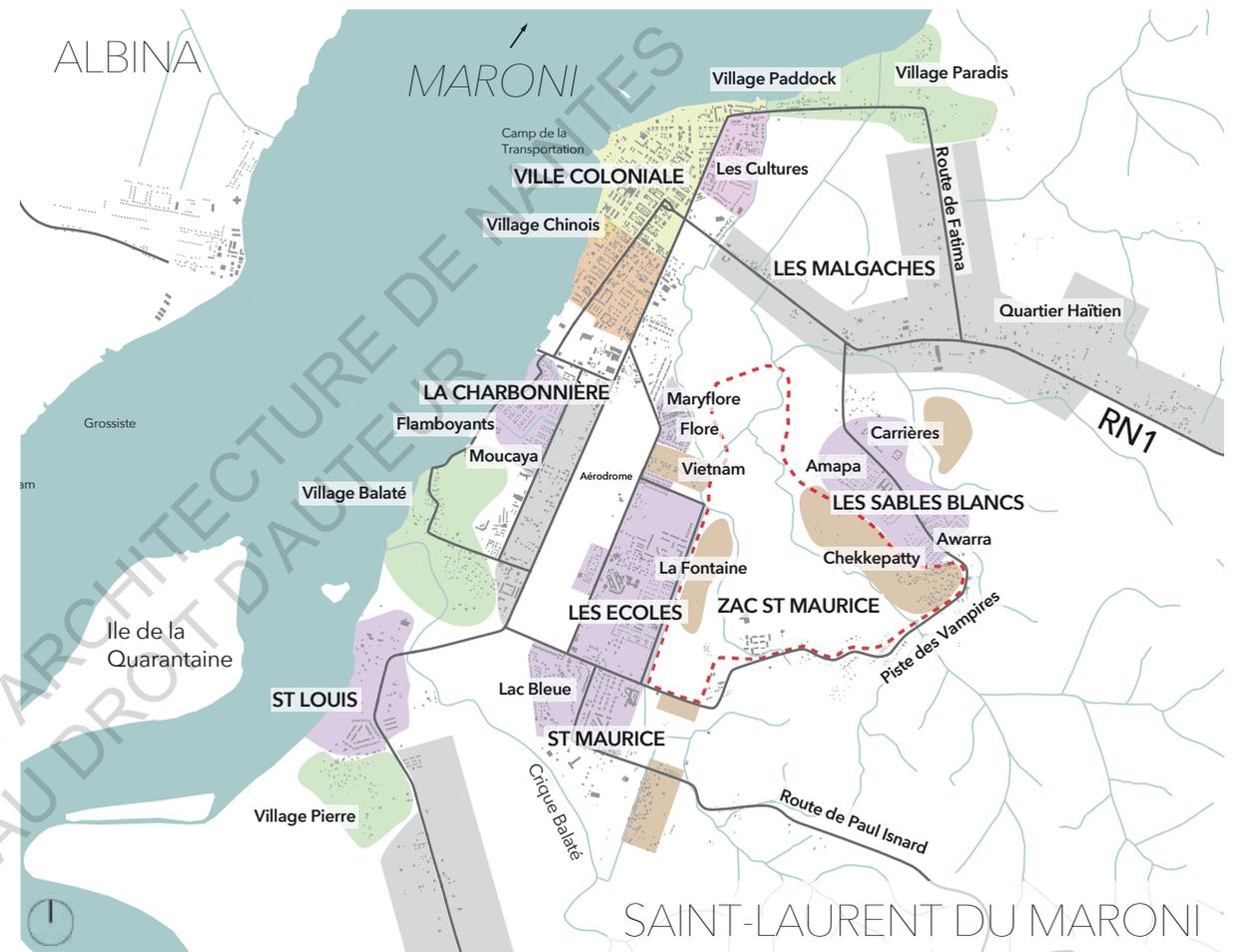
Logements sociaux de Saint-Laurent du Maroni, crédit : Clémence Léobal, 2013



⁵⁷ Ivan Illich (penseur de l'écologie politique et critique de la société industrielle), *L'art d'habiter*. (2016) op.cit.

⁵⁵ M.Benzagloul, *L'éclairage des DOM sur la mise en oeuvre du droit au logement en France*. (2005) op.cit.

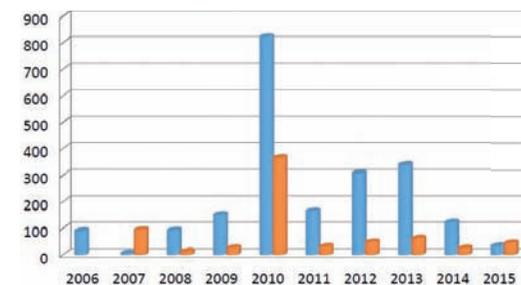
⁵⁷ F.Hundertwasser, *Manifeste de la moisissure contre le rationalisme en architecture*. (1958)



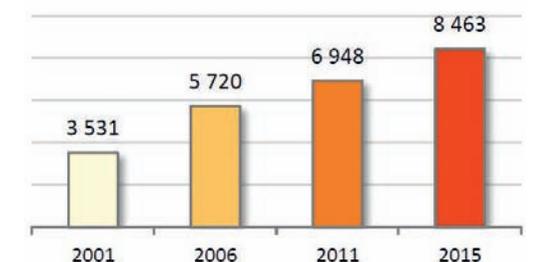
- Centre historique
- Urbanisation diffuse le long des routes
- Habitat spontané
- Extension du centre
- RHI, lotissement, logement social

Les quartiers de Saint-Laurent du Maroni, carte non exhaustive. Crédits : Ateliers de Cergy

Saint-Laurent du Maroni s'est développé au fil des migrations et des déplacements. La ville est constituée d'un centre historique structuré qui regroupe la majeure partie des équipements, commerces et services ; de pôles d'activités et d'équipements isolés et peu nombreux; de multiples quartiers mono-fonctionnels d'habitats formels ou spontanés avec des degrés de salubrité variables et de villages amérindiens. Dans cette ville au paysage multiculturel, la rapidité du développement urbain et le contexte entre le fleuve et la forêt empêchent une réelle planification. Les nouvelles constructions se font au gré des opportunités foncières, surtout le long des axes routiers en marge des services urbains, accentuant ainsi les disparités. Enfin, de nombreuses opérations sont mises en place par la mairie, la Collectivité territoriale de Guyane (CTG), les promoteurs et divers partenaires mais elles accumulent un retard substantiel qui ne permet pas de répondre à une demande toujours plus croissante de logements, entraînant le développement incontrôlable des quartiers spontanés.



Évolution du nombre de permis de construire et des travaux de logements dans la CCOG, source : AudeG



Evolution du bâti spontané à Saint-Laurent du Maroni, croissance annuelle moyenne de 5,1% entre 2011 et 2015, source : AudeG

A photograph of a tropical village with wooden houses and lush greenery. The houses are built on a hillside, surrounded by dense tropical vegetation, including palm trees and various other trees. The scene is captured in bright daylight, with the sun casting shadows on the buildings and foliage. The overall atmosphere is one of a peaceful, rural community.

PARTIE 2

LA PERMANENCE D'UNE REPONSE NON INSTITUTIONNELLE

© Ronan Liétar 2021

Photographe indépendant retenu
par le Maroni Lab pour porter son
regard photographique sur le quartier
Chekepatty pour la réalisation d'une
exposition in situ : Hors les murs.

Dans les pays en développement, qui font actuellement face à une explosion démographique, les autorités n'ont que peu de moyens pour répondre à l'amarce d'une transition urbaine rapide. La Guyane se trouve face à des problématiques équivalentes tant liées à de nombreuses naissances qu'à des migrations. Sur le territoire, on estime le besoin en logements à 5000 par an, alors que la production réelle d'habitats neufs s'élève à 1 500. Ce décalage induit donc la production de logements informels afin d'offrir un toit à chacun. A Saint-Laurent, porte d'entrée du territoire français via le Suriname, la pression est encore plus forte et les autorités locales ne peuvent répondre à une demande de logements toujours plus croissante. Par conséquent, c'est 15 à 20 000 personnes qui vivent dans des quartiers précaires aussi appelés quartiers spontanés.

Pour bien comprendre le phénomène urbain informel, il est nécessaire de distinguer plusieurs notions.

- Le logement indigne¹ signifie qui porte atteinte à la dignité de ses occupants
 - ◊ L'habitat indécent est celui qui n'est pas doté des éléments nécessaires pour un usage d'habitation et/ou peut être qualifié de logement insalubre.
 - ◊ L'habitat est qualifié d'insalubre lorsqu'il présente des risques pour la santé ou la sécurité physique de ses occupants. Plus de 3158 logements dans la CCOG sont insalubres.²

Il faut noter que tout logement insalubre est indécent mais tout logement indécent n'est pas insalubre. Mais surtout que tout logement spontané n'est pas indigne.

- Le logement précaire entre sécurité des personnes et du bâti : *« Qui n'offre nulle garantie de durée, de stabilité, qui peut toujours être remis en cause. Qui est d'une sécurité douteuse. »*³
- Le logement informel est selon la définition de l'ONU un : *« groupement de plus de 10 logements situés sur des terrains publics ou privés, construits sans autorisation du propriétaire, en dehors de toute formalité juridique et sans respect des lois de planification urbaine »*

- ◊ Le logement illégal ou illicite : interdit par la loi, construit sans droit.

- ◊ Le logement irrégulier : qui n'est pas conforme à la règle ou à l'usage commun. Il révèle une politique de logement à deux vitesses entre la métropole et les territoires ultra-marins.
- ◊ Le logement spontané qui relève du domaine de l'instinctif et de la nécessité d'être logé. La production spontanée montre une prise de liberté, une avant-garde de la production formelle de la ville qui permet de questionner la planification urbaine. La construction spontanée est synonyme d'auto-construction sur un terrain disponible sans avoir recours à des autorisations.

Ce qui est illégal est informel, mais ce qui est informel n'est pas toujours illégal et donc répréhensible. L'informel et le spontané sont deux notions complémentaires et nécessaires à l'évolution, permettant notamment d'exposer des zones grises et d'offrir de nouvelles perspectives d'évolution.

La production informelle de la ville, bien qu'en dehors du cadre légal, est en constante interaction avec le contexte institutionnel de production urbaine. Elle fabrique la ville dans un entre-deux entre formel et informel. Celui-ci apparaît lorsque les services de l'État, les collectivités locales ou encore certaines entreprises ne peuvent pas, ou plus, garantir à une population les services nécessaires à une vie digne. Parmi eux, on retrouve : l'éducation, les soins, l'accès à l'eau, à l'alimentation, à l'électricité ou à un logement salubre, un emploi stable, à la justice et la sécurité, aux transports, etc.⁴

L'habitat spontané comme réponse à la crise du logement n'est pas un scénario soutenu mais toléré. Car comme le dit Martin Heidegger durant sa conférence *« Bâtir, Habiter, Penser »* en 1951 :

« Habiter est le trait fondamental de l'être »

La ville informelle ne peut pas être désavouée. Il est utopique, actuellement, d'imaginer détruire pour reconstruire selon les normes appliquées. Le coût serait excessif. Alors, la ville spontanée se doit d'être perçue comme une ressource urbaine disponible et valorisable.

Comme chaque année, les quartiers spontanés de Saint-Laurent du Maroni font l'objet d'une inscription au programme des journées du Patrimoine pour une promenade urbaine *« koywaka maawina foto »*.

¹ Services de l'État en Ardèche, *Habitat indigne, insalubre et indécent : définitions.* (2017)

² Communauté de communes de l'Ouest guyanais

³ Larousse en ligne, Définition de Précaire.

⁴ O.Gilbert, *« L'habitat informel, l'économie informelle... », Tous urbains n°15, p36-40.* (2016)

Cette manifestation permet à la ville de reconnaître une réelle valeur urbaine à son paysage informel et d'initier son intégration. Face à la pression foncière et démographique, l'habitat précaire est un véritable patrimoine construit. Un patrimoine qu'il faudra lentement améliorer, assainir, équiper et renforcer afin de l'inscrire dans la démarche de planification et de développement de Saint-Laurent.

Habiter en quartier informel est une dynamique voulue ou subie. Effectivement, le logement spontané convient à de nombreuses pratiques sociales et aux situations économiques variées des ménages guyanais (fonctionnaires, bénéficiaires des minimas sociaux, agriculteurs...). Il offre un logement individuel accessible rapidement, modulable et extensible avec un espace extérieur. Parallèlement, ces quartiers représentent aussi l'unique option d'une multitude de ménage en situation irrégulière. Ce qui crée un écart grandissant entre l'habitat informel soutenable et l'habitat informel précaire.

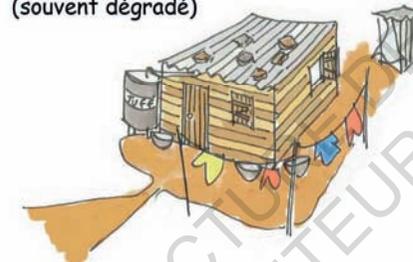
La dénomination officielle de ces quartiers spontanés est le bidonville. En effet, la définition adoptée par l'ONU en 2002 stipule qu'un « bidonville ou taudis (slum) est une zone d'habitation contiguë où les habitants sont dotés de logements et de services de base insuffisants. Le bidonville ou taudis n'est souvent pas reconnu ou pris en compte par les autorités comme une partie intégrante et équivalente de la ville ». Néanmoins, ce que ce mot génère dans l'inconscient collectif reflète une réalité toute autre qui ne correspond pas toujours à celle des quartiers informels de Saint-Laurent du Maroni.

Dans le Robert la définition commune et non scientifique du Bidonville est celle-ci « Agglomération de baraques sans hygiène, faites de tôles et de matériaux de récupération, où vit la population la plus misérable. » C'est une définition que Carlos Aloboetoe, habitant des quartiers spontanés,

me confirme lors de notre entretien. Pour lui, un bidonville signifie « construire une petite maison moche avec ce qu'on trouve par terre, pour les gens pauvres ».

Pour Carlos, en revanche, quartier spontané ne veut pas dire bidonville : « les gens peuvent construire solidement [...] construire n'importe quand, n'importe où mais pas n'importe comment ».

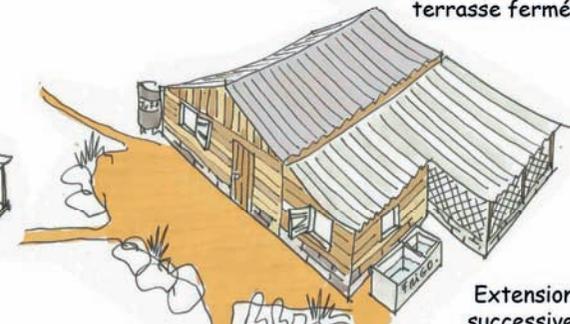
Logement de petite taille (souvent dégradé)



Extension terrasse fermée



Logement neuf + extension terrasse - dalle béton



Extensions successives (chambre + terrasse)



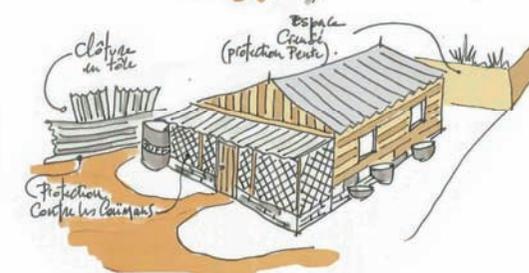
Logement "en dur"



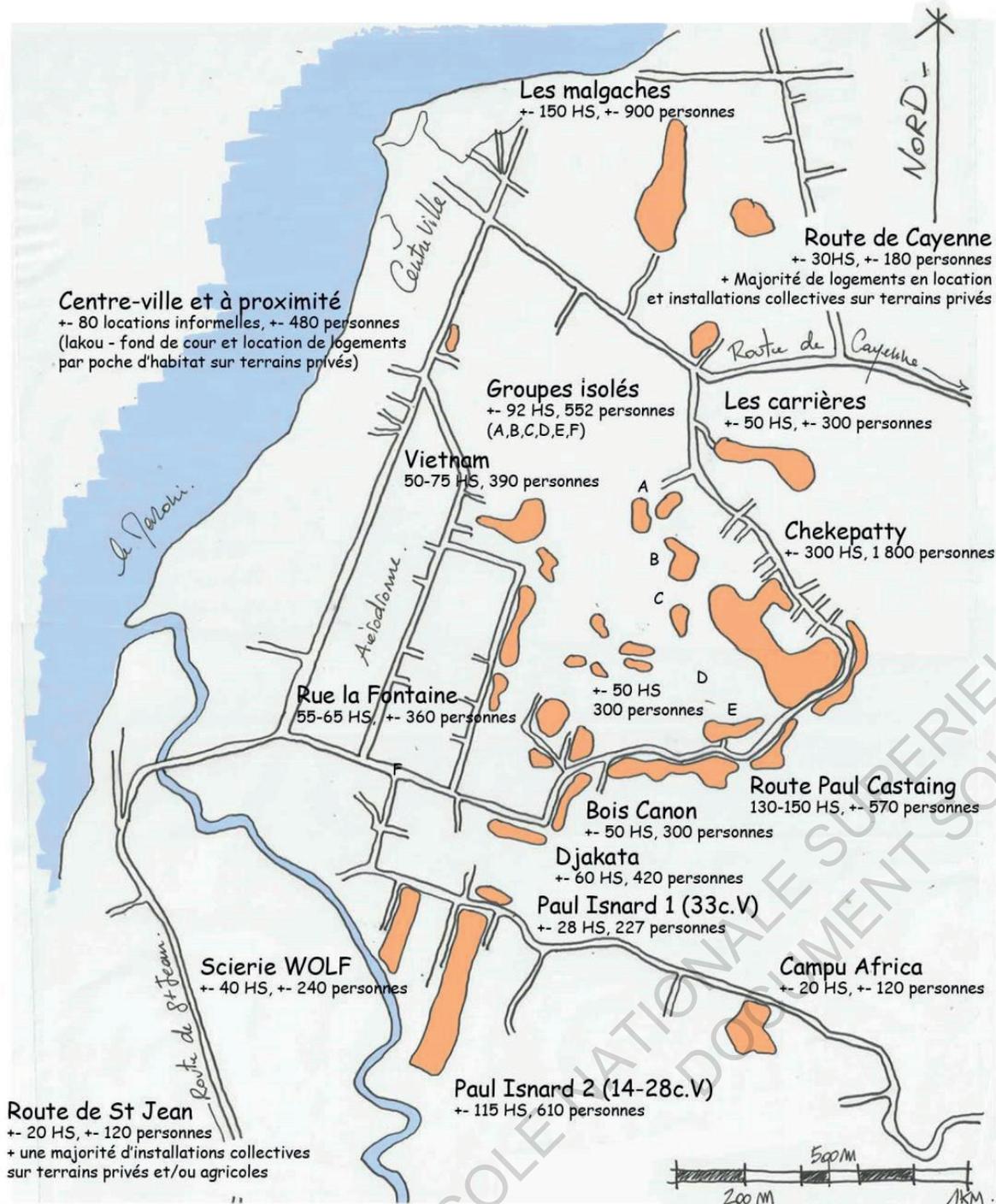
Habitat sur pilotis



Extensions de terrasses couvertes et clôture



Croquis de principe : habitats et extensions à Chekepatty et P.Castaing, septembre 2013, crédit : Gret



Repérage - estimation de l'habitat spontané à Saint-Laurent du Maroni, novembre 2013, crédit : Gret

Lors de son rapport d'étude sur l'urbanisation spontanée en 2018, l'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDeG) révèle une grande diversité dans les constructions informelles :

- Développement en milieu urbain, périurbain ou rural.
- Densités variables du bâti diffus et clairsemé au dense et structuré.
- Dans des secteurs indiqués dans les documents d'urbanisme comme constructibles ou non.
- De qualité variable.

Mais surtout des situations variables quant à la légalité :

- Occupation illégale du foncier et construction non autorisée (illégalité)
- Occupation foncière régulière mais construction sans permis de construire (irrégularité)
- Occupation du foncier sans titre de propriété mais paiement des taxes (irrégularité)

La diversité du bâti informel et des termes utilisés pour décrire les quartiers spontanés montre bien la difficulté à définir ces espaces. J'ai donc tenté à travers mes divers entretiens de définir la tendance saint-laurentaise.



LES D'ARCHITECTURE DE NANTES
AU DROIT D'AUTEUR

CHAPITRE 1

CONSTRUIRE ET VIVRE EN QUARTIER SPONTANÉ, ENTRE INFORMEL ET BIDONVILLE

L'informel implique la notion de communauté. L'informel se construit sur la base de problématiques communes qui poussent plusieurs personnes à bâtir ensemble leur subsistance. Le « *vivre ensemble* » en quartier spontané implique de se détourner de la loi pour prêter allégeance à un autre système de gouvernance, une gouvernance plus locale mais tout aussi importante. En quelques années, les quartiers spontanés sont passés de quelques dizaines de maisons à plusieurs centaines ; une véritable ville dans la ville. Les quartiers d'habitats spontanés sont de véritables bassins de vie que les habitants ambitionnent de transformer en quartiers comme les autres, avec des titres de propriété et un accès aux services de la ville. Pour l'instant, les habitants composent avec ce qu'ils trouvent sur le terrain. Tout ça dans le but de créer une cohésion et de faire émerger le quartier.⁵ ● ● ●

⁵ Saint-Laurent du Maroni : le défi de l'immigration, Guyane 1^{ère}. (2017)



Carlos Aloeboetoe, 2020

LE RÉCIT DE CARLOS

Carlos Aloeboetoe⁶ est habitant du spontané mais aussi médiateur au Maroni Lab (laboratoire d'expérimentation urbaine dans les quartiers spontanés), me parle de sa vision de l'informel. Carlos est arrivé en France en 1993, il avait 3 ans et ne parlait pas français. Ses parents ont migré du Suriname. Il ne connaît pas la raison de leur déplacement mais suppose que les aides de l'État français et la dynamique d'emploi de Saint-Laurent y sont pour quelque chose. Il a grandi et a été à l'école à Saint-Laurent à partir de 9 ans, «*Au Suriname, je connais que dalle, j'ai passé toute ma*

vie ici. » Après son BAC, il devait venir en métropole mais ses parents ne pouvaient pas le suivre financièrement, donc il a commencé un BTS mais pour les mêmes raisons ça n'a pas fonctionné. Il a donc commencé à travailler, après un stage de 3 mois, en tant que médiateur pour Mama Bobi, une association qui développe des programmes autour de la santé et de l'environnement. Puis il a réalisé un service civique dans l'association EVE «*ensemble vers l'emploi* » avant de retourner vers Mama Bobi en tant que médiateur sur le tri sélectif. Par la suite c'est cette association qui l'a recommandé pour le Maroni Lab.

Sa maison, il l'a construite dans un petit quartier informel, sur l'abattis de sa belle-mère. C'est comme ça que ça fonctionne les constructions dans les quartiers spontanés. Il y a un attachement au lieu et aux personnes.

Carlos a investi 20 000€ pour la construction de sa maison. La construction a débuté il y a trois ans et elle n'est pas encore finie, «*On voulait une maison jolie ! Plus que les logements sociaux.* » Et puis il préférerait s'installer proche de la nature, la ville c'est pas son truc. Il a fait appel à un pote diplômé d'architecture au Suriname pour lui faire des plans et construire la maison, «*Parce que moi je connais que dalle en construction, je suis très nul.* » rigole-t-il. Une maison bois sur un petit bout de parcelle, construite en bonne et due forme pour la sécurité des enfants.

Les constructeurs sont issus du milieu informel, des jobmen comme il les appelle. Il a acheté la tôle et le carrelage en France et le reste à Albina. Le coût y est moins élevé ; 7€ pour 20 kg de ciment en France contre 10€ au Suriname mais pour 40 kg donc c'est plus avantageux. Et pour le bois il voulait un modèle qui n'existe pas à Saint-Laurent ou peut-être que si, il ne s'en rappelle pas, mais qui lui aurait coûté «*la peau des fesses !* »

Il s'est même fait raccorder à l'eau et à l'électricité, même si comme il l'avoue dans un sourire, ça reste du piratage. Eh oui, parce que se faire raccorder légalement à l'électricité dans une construction spontanée c'est presque mission impossible. Et puis, installer un groupe électrogène, ça fait trop de bruit et les bougies «*C'est dangereux pour les maisons bois.* » Un jour, il espère pouvoir régulariser sa situation. Il aimerait bien que ce soit légal. Pour internet, c'est son téléphone qui fait office de réseau. D'ailleurs, ça lui est bien utile notamment pour communiquer avec le reste des quartiers spontanés sur les groupes WhatsApp dédiés.

Mais la maison de Carlos, bien que construite dans les règles de l'art, n'en reste pas moins une construction informelle, sans titre de propriété donc. «*Si on avait, ce s'rait la belle vie!* » me dit-il. Depuis 2006, la belle-mère de Carlos avait une autorisation d'exploiter un petit terrain en zone agricole, c'est ce qu'on appelle un abattis-brûlis. Elle s'y était construit une maison qui, malheureusement, a brûlé emportant avec elle les papiers de la concession. Malgré des recherches au service urbanisme, pas de trace de cet acte. Le terrain reste donc propriété de la ville.

Il reste donc sous la menace d'une expulsion par la ville. D'autant plus que depuis 2019, le terrain se situe sur la zone de l'Opération d'Intérêt National (OIN) portée par l'État. L'OIN prévoit à cet emplacement une école de 20 classes et 265 logements. Mais il a bon espoir. Contrairement à Cayenne, Saint-Laurent du Maroni n'a encore jamais connu d'opération d'expulsion et de destruction massive des logements informels. Ce qu'il espère, c'est pouvoir garder sa maison d'autant plus qu'il a tout fait pour la rendre la plus décente possible.



La maison de Carlos, crédit : Carlos Aloeboetoe, 2020

Quand tu grandis dans un endroit, tu n'as pas envie de vivre seul donc tu construis une maison à côté des amis ou de la famille.

⁶ Entretien du 29 avril 2020

⁷ Cf. Partie 3 chapitre 1 et 2

LE RÉCIT DE MIALEN

Mialen Doekoe⁸ a 19 ans et a une fille de 9 mois. Elle est en première année de BTS services et prestations des secteurs sanitaire et social à Saint-Laurent du Maroni. Originnaire du Suriname, elle est arrivée en France à l'âge d'un an avec ses parents et ses grands-parents car son père avait trouvé un emploi à Kourou. Elle a fait toute sa scolarité en France et aujourd'hui elle attend le renouvellement de son titre de séjour pour enfin pouvoir faire sa demande de naturalisation. Elle vit entre Saint-Laurent et Albina où elle retourne à chaque période de vacances. Là-bas, elle y retrouve ses frères, son père, son petit-ami et toute sa famille maternelle. Ici, à Saint-Laurent, c'est principalement la famille de son père, mais elle y reste car c'est ici qu'elle a grandi : « *Je ne parle pas Néerlandais [langue officielle du Suriname]* » me dit-elle.

Quand ses parents ont déménagé à Saint-Laurent, ils vivaient sur la route de Cayenne sur un terrain qui appartenait à son père en bord de rue et entouré d'autres propriétés. Mais il y a 6 ans, ils ont emménagé dans le quartier de Chekepatty. Mialen raconte, « *On a déménagé ici parce que c'était trop loin pour venir à l'école [...] c'était dans les quartiers spontanés que c'était plus facile pour construire, ce sont des amis qui lui ont donné le terrain.* » Pour construire cette maison, le père de Mialen a fait appel à quelques amis, il a acheté les matériaux ici, à Saint-Laurent. En revanche, « *Il a été chercher le bois dans la forêt, il avait les machines pour pouvoir faire ça.* » et ça coûtait moins cher. Aujourd'hui, son père est reparti au Suriname, elle vit avec sa fille, sa mère et sa sœur dans cette maison de six pièces : trois chambres, un salon, une salle de bain et une cuisine.

Sa maison lui plaît, elle est grande et il y a même un projet de l'agrandir avec un balcon. Mais elle n'est pas reliée ni à l'eau ni à l'électricité. Pour l'eau, elle doit se rendre à une borne fontaine qui se trouve à plus de 200 mètres et pour l'électricité c'est de la bidouille. En revanche, même si elle s'y sent bien, Mialen souhaite quitter les quartiers spontanés. Elle ira chercher un logement dans le domaine formel, probablement un appartement parce que ça coûte moins cher. Actuellement, pour toutes ses démarches, elle doit passer par l'adresse de son cousin qui habite un terrain dont il est propriétaire.

« C'est dur d'avoir une adresse ici... »



La maison de Mialen, crédit : Mialen Doekoe, 2020

LES QUARTIERS SPONTANÉS

Les entretiens que j'ai pu mener me permettent de dégager certains systèmes de développement propres aux quartiers spontanés. En premier lieu, le choix de l'emplacement de la construction.

Les quartiers informels sont fortement communautaristes, les groupes se forment en fonction des migrations et des origines. Carlos prend pour exemple une personne qui aurait grandi dans un quartier « *LES Vampires* » mais qui ne souhaiterait pas s'éloigner de la famille, des amis et donc s'installerait de manière informelle dans une zone spontanée à proximité. Ou encore, lorsque les gens arrivent, même avec peu de moyens, souvent réfugiés, ils trouvent de l'aide au sein des quartiers informels pour implanter leur foyer. On peut prendre pour exemple le quartier Bibi, un quartier Haïtien, ou encore Colombie qui est divisé en trois zones : Bushinenge pour les Noirs-Marrons, Port-au-Prince pour les Haïtiens et Sao-Paulo pour les brésiliens.⁹

De plus, la proximité du centre-ville est un critère primordial. En effet, les quartiers informels ne sont pas intégrés au réseau de transports en commun et seulement 40% de la population possède une voiture. Les autres habitants doivent faire appel à des « *taxis informels qui marchent super bien, les jeunes viennent en voiture et prennent des clients pour 2€ par km.* » (C.Aloeboetoe, 2020). Par conséquent, les gens s'implantent au

⁸ Entretien du 10 juin 2020

⁹ C.Aloeboetoe, entretien. (2020)

plus proche des services et des infrastructures, entraînant la saturation du foncier. Pour trouver son terrain, tout est question de relations. Souvent, les premiers installés vendent des bouts de parcelles pour quelques centaines d'euros. Mais par la suite, c'est surtout une question d'amitié ou de voisinage : « - *J'ai trouvé une place : j'te donne une parcelle à coté de ma maison.* » (C.Aloeboetoe, 2020).



Un foncier saturé, source : orthophoto 2019, EPFA Guyane

Une fois l'emplacement défini, la situation du quartier tend à conditionner le type de construction qui va se réaliser. On peut en dégager deux catégories : les « *trucs vraiment informels* » et les « *maisons jolies* ». Si le quartier se situe en zone précaire, en zone inondable par exemple ou si le quartier fait l'objet d'un projet de la ville, l'investissement des habitants sera moindre. « *Parce qu'ils ont eu des messages comme quoi un jour l'État allait venir les expulser donc à quoi bon construire quelque chose de solide alors que dans 4 ou 5 ans on risque d'intervenir et de détruire leur maison. C'est pourquoi à Chekepatty, des fois, on trouve des maisons un peu pourries.* » (C.Aloeboetoe, 2020) Une autre cause des constructions indécentes est le manque d'emplacement, « *[...] y'a plus d'endroits, c'est saturé en ce moment à Chekepatty.* » (C.Aloeboetoe, 2020) La taille des constructions est donc réduite et la conséquence est la surpopulation des logements. Ces constructions sont celles que l'on pourrait qualifier de bidonvilles. A contrario, si l'emplacement choisit se situe dans un emplacement qui semble protégé, les constructions sont de meilleure qualité. L'investissement peut aller jusqu'à 50 000€.¹⁰

¹⁰ Service AUCL, Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?, p40. (2017) op.cit.

Bien que, de qualités variées, les maisons suivent quasiment toutes le même modèle. Elles sont composées de fondations en béton, d'une structure et de murs en bois et d'une couverture de tôle, excepté en zone inondable où les constructions se font sur pilotis. Les matériaux sont achetés en partie en France lorsque le coût n'est pas trop important, sinon, au Suriname puisqu'il suffit de rejoindre Albina à quelques minutes de Pirogue. Pour le bois, un troisième choix s'impose, celui d'aller chercher les ressources directement en forêt. En effet, beaucoup de Jobmen¹¹ issus des quartiers informels travaillent dans le secteur du bâtiment et ont des compétences pour construire eux-mêmes. De même que les habitants peuvent compter sur le soutien de la communauté : « *Si je construis ma maison, mon voisin vient m'aider.* » (C.Aloeboetoe, 2020) Les constructions se font de manière extrêmement rapide ; en moins d'un mois et sous toute météo. Le quartier colombie en est un exemple flagrant.

Colombie est un quartier enclavé entre la crique et la forêt de Malgaches qui existe depuis une dizaine d'années. Tirant profit de l'abandon d'une opération urbaine sur le site, ces dernières années, le nombre de constructions spontanées a explosé. Entre 2017 et 2019, le quartier est passé de 200 à 330 maisons pour une population évaluée à 2000¹² personnes. Durant le confinement, lors d'une action du Maroni Lab :

« *On a observé plus de 30 maisons en construction à Colombie quand on a été recenser les gens qui ont besoin de l'aide alimentaire. C'est les Haïtiens, ils sont très fort. Ils peuvent construire jour et nuit et très rapidement. Ils se reposent pas eux.* » (C.Aloeboetoe, 2020)

Les maisons ainsi bâties sont des logements extensibles et adaptables. Et chaque habitation profite généralement d'un espace extérieur couvert et sur dalle bétonnée afin d'accueillir divers usages domestiques et de sociabilité. Le logement est en relation direct avec l'espace public, comme une extension de l'espace de vie vers un usage multifonctionnel.



Une maison du quartier Chekepatty, crédit : Ronan Liétar, 2020

¹¹ Travailleur du milieu informel.

¹² Maroni Lab, Cartographie participative du quartier colombie. (2019)



Un Jobman sur son chantier, crédit : Ronan Liétar, 2020



Une maison en amazonie, crédit : Ronan Liétar, 2020

LA FORÊT POUR VOISINE

Les quartiers spontanés saint-laurentais ont pour particularité d'être des quartiers à proximité du centre urbain et à la lisière de la forêt équatoriale. Celle-ci est intrinsèquement liée à la vie des habitants de l'informel. Elle offre une protection contre les éléments (soleil, pluie, vent), du bois de construction, une subsistance économique... Mais la forêt, c'est surtout une question de survie.



Préparation du couac, crédit : Gilles Couëron, PAG

L'autre moyen de se procurer des vivres, c'est la culture. En effet, la forêt n'est plus vierge autour des quartiers, elle est « aménagée ». Chaque foyer, ou presque, possède son abattis, parfois unique moyen de se nourrir, dans lequel il cultive par exemple du manioc qui sert ensuite à faire du Couac. Le Couac est alors consommé ou vendu.

L'abattis est une pratique agricole pratiquée depuis plusieurs milliers d'années par les Amérindiens et qui domine l'agriculture guyanaise

(trois exploitations sur quatre). Ce modèle a notamment fait l'objet d'une présentation lors des journées du patrimoine de 2019 à Saint-Laurent du Maroni. C'est un modèle de micro-agriculture itinérante qui permet de ne pas épuiser les ressources du sol. Après la coupe et la sèche des arbres sur une surface maximale d'un hectare, ceux-ci sont brûlés, apportant des minéraux indispensables à la fertilisation du sol. Par la suite, des plantations variées sont effectuées, de moins en moins gourmandes en nutriments, en suivant l'appauvrissement du sol. Et au bout de maximum 3 ans le champ est mis en jachère puis replanté après deux ans et abandonné définitivement quelques années plus tard afin de se régénérer. La régénération peut durer de 15 à 40 ans.

« Construire dans les quartiers spontanés c'est être proche de la nature, puis avec les forêts y'a aussi du gibier, quand y'a le gibier y'a à manger. »¹²

L'agriculture sur abattis brûlis est un modèle qui est utilisé tant en exploitation agricole qu'en agriculture familiale. La technique de l'abattis est une technique particulièrement efficace dans des zones à faible densité de population. En revanche, lorsque celle-ci explose, les cultivateurs ont tendance à restreindre le temps de jachère, ce qui épuise les ressources du sol. C'est donc bien un des enjeux des quartiers spontanés.¹³

LA VIE COMMUNAUTAIRE

La vie s'organise donc en général en collectivité et en fonction du voisinage. Dans les quartiers, on trouve de petits commerces informels (alimentation, garage, coiffeur), ainsi que des bars qui sont de réels lieux de réunion et lieux de prédilection de Carlos pour aller discuter du quartier avec les habitants. L'habitation, au-delà d'un simple lieu pour la famille, participe aussi à l'activité économique du quartier. On y trouve également des lieux de cultes évangélistes et protestants.



Un garage informel, crédit : Ronan Liétar, 2020

A Chekepatty, le plus gros quartier spontané de Saint-Laurent avec près de 3000 habitants et 500 habitations regroupés autour de cheminements, il y a même une place centrale qui sert tantôt de terrain de foot, tantôt de lieu de réunion et de fête. Le 20 septembre 2020, par exemple, s'est tenu sur cette place un défilé en Panguis (un tissu brodé au point de croix) à l'occasion du «Saamaka Daka» qui célèbre le jour de la signature du traité entre les Saramaka, une population noir-

¹² C.Aloeboetoe, 2020

¹³ O.Colas des Francs & A.Lepin, L'agriculture sur brûlis, un fléau pour les forêts tropicales, Agripo.



Aide aux devoirs sous le carbet communautaire, crédit : Maroni Lab, 2020

marronne et les hollandais en 1762, au Suriname. Cet évènement est révélateur de la multiculturalité propre aux quartiers spontanés.

Il y a peu, sur cette place, un carbet a été construit. Il permet le regroupement des habitants pour le développement de projets collectifs et il est appropriable par toutes les catégories de population. Ce projet est le premier issu d'initiatives habitantes et financé par le Maroni Lab.¹⁴

Ce carbet est notamment un lieu permettant aux habitants de développer des associations. Mialen m'a notamment parlé de son projet de monter, avec d'autres femmes du quartier, une association pour promouvoir la culture Saramaka. Tandis que Carlos évoque plutôt le fait de développer une offre de cours de français au sein même de l'informel. Mais il permet également de tenir des réunions publiques quant au développement du quartier et à son organisation dans une volonté d'éducation civique.

Enfin on peut évoquer la crique, cours d'eau dans les forêts comme lieu de vie. Les quartiers spontanés sont généralement construits proche d'un point d'eau. L'eau comme élément vital devient également source de communauté. Les criques, comme on les appelle, sont de petits cours d'eau protégés par la forêt et le long desquels la vie suit son cours. Ce sont des endroits appropriés tant pour la vie domestique (se laver, faire

la lessive...) que pour le divertissement et la baignade, les habitants s'y retrouvent régulièrement. Les criques sont souvent aménagées de petits mobilier : plongeoir, table, chaise...

Les quartiers informels ainsi présentés semblent être une solution soutenable face à l'explosion des demandes de logements. Néanmoins, de nombreuses problématiques viennent assombrir le tableau.



Des jeunes qui s'amuse dans la crique, crédit : Laurent Grouet, 2018



Des jeunes sur le terrain de foot, crédit : Ronan Liétar 2021



Une échoppe informelle, crédit : Ronan Liétar 2021



Le défilé en panguis à l'occasion du Saamaka Daka, crédit : Ronan Liétar 2021

SCÈNES DE VIE

¹⁴ Cf. Partie 3 chapitre 2



Une carcasse de voiture dans la forêt ©Maëlle Grouet. 2018

ES D'ARCHITECTURE DE NANTES
AU DROIT D'AUTEUR

CHAPITRE 2

DE MULTIPLES MENACES POUR L'INTÉGRITÉ DES HABITANTS

Alors que les quartiers spontanés semblent être une réponse plus ou moins acceptable en ce qui concerne l'accueil des populations, beaucoup de facteurs montrent que leur inclusion dans la ville laisse à désirer. L'absence de services publics est questionnable notamment dû au fait que les quartiers spontanés se situent non pas en périphérie de la ville mais bien au sein même de celle-ci, entourés d'habitats formels et d'équipements publics ● ● ●

Les quartiers informels posent de réels problèmes quant à la sécurité des biens et des personnes. En effet, les quartiers informels ne reposent sur aucune analyse des risques et ne sont intégrés sur aucun plan de développement urbain. Comme on peut le voir à Chekepatty, il arrive même que ces quartiers s'installent dans des zones présentant des risques naturels, tels que les inondations. L'autre soucis majeur est la mise en place parallèle de systèmes mafieux qui viennent substituer une gouvernance absente dans ces zones de non-droit. Ceux-ci sont souvent régies par des personnes se souciant peu de l'intérêt collectif et qui profitent de la vulnérabilité des populations pour leur promettre monts et merveilles. Ces dernières sont victimes de pratiques illégales et déshonorantes telles que la vente de produits douteux à des prix exorbitants ou encore l'engagement de services en échange d'une promesse de vote.¹⁵

Lors d'une discussion avec deux diplômées de l'ENSA Paris Val de Seine ayant effectué leur projet de fin d'étude sur Saint-Laurent du Maroni, celles-ci dénoncent une certaine omerta du système politique ainsi que beaucoup de promesses et peu d'actions. Elles prennent évidemment un certain recul et se basent sur leur première impression.

Néanmoins, on peut parler de l'affaire Léon Bertrand, un exemple flagrant de profit personnel. Petit-fils d'un bagnard d'origine vendéenne et d'une créole du Suriname, fils d'une Amérindienne Arawak, il est d'abord élu maire de Saint-Laurent du Maroni en 1983. Il fut ensuite député, puis secrétaire d'État et enfin ministre du tourisme durant le mandat de Jacques Chirac avant que sa carrière ne prenne fin en 2017 par sa mise en examen. Il est accusé de « *favoritisme* » et de « *corruption passive* » dans une affaire de marchés publics illégaux, puis à nouveau en 2018 pour « *complicité d'abus de biens sociaux* ».

En 2008, il est président de la Société d'économie mixte du nord-ouest guyanais (SENOG).¹⁶ Avec son conseil d'administration, il a concédé au directeur général une prime de départ de presque un million d'euros, bien au-delà des capacités financières de la société. On peut d'ailleurs lire dans Le Monde « *Léon Bertrand n'a pas hésité à laisser piller sciemment, dans l'intérêt privé de son dirigeant, une société d'économie mixte (...) qui devait être tournée vers la satisfaction des besoins collectifs.* »¹⁷

Et pourtant, Léon Bertrand est un homme aimé par les Saint-Laurentais. A propos de sa libération en avril 2019, on peut entendre dans Guyane 1^{ère} : « *Lui, il est un homme du peuple, franchement ça me fait plaisir* » et

cet homme n'est pas le seul de cet avis. « *Cela fait 35 ans qu'il est là* », il a travaillé pour la ville et a participé à son développement durant son boom démographique.¹⁸ Et c'est probablement pour cette raison qu'il a su prendre une vraie place dans la vie des habitants.

C'est d'ailleurs sous son mandat avec la participation de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Guyane (EPFA Guyane) qu'est créé l'atelier du Maroni Lab dont l'objectif est de « *produire des données et rassembler des informations, créer un espace de réflexion et fédérer les initiatives, accompagner des projets et générer des expérimentations urbaines* ». Cette structure a notamment permis de relever certaines problématiques majeures des quartiers spontanés.¹⁹

« une force de proposition pour contribuer au développement urbain de Saint-Laurent du Maroni »

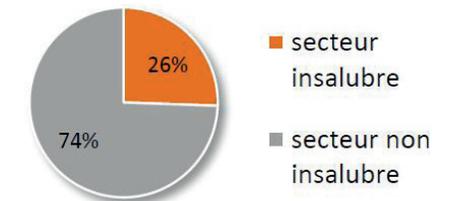
DES PROBLÉMATIQUES D'ORDRE FONCTIONNEL

Définition du logement bidonville selon l'ONU :

« *insécurité de la tenure, accès insuffisant à l'eau, accès insuffisant à l'assainissement et aux autres infrastructures de base, qualité de la structure du logement insuffisante, surpeuplement* ».

En 2019 et 2020, l'atelier du Maroni Lab a tenu plusieurs ateliers cartographiques participatives avec les habitants de trois quartiers spontanés pour faire des relevés sur des sujets qui semblent cruciaux pour la vie en communauté comme l'accès à l'eau, les chemins et voiries carrossables ou encore les décharges sauvages et les points de pollution. On parle ici des trois quartiers les plus importants de Saint-Laurent : Chekepatty, Bagdad et Colombie.

Le ramassage des ordures ménagères est l'un des points les plus sensibles des quartiers spontanés.²⁰ Ceux-ci ne bénéficient pas de ce service public bien que l'évacuation de leurs déchets soit nécessaire. Par conséquent, dans le meilleur des cas, les déchets sont amenés à l'orée des quartiers formels dans des lieux qui n'y sont pas dédiés pour se trouver sur le passage des camions-poubelles. Ce mode d'évacuation pose plusieurs problèmes de voisinage et notamment : l'obstruction des voiries publiques et privées, une pollution visuelle certaine, des problèmes sanitaires, etc. Néanmoins, il reste énormément de points de décharges sauvages dans les quartiers ainsi que des véhicules abandonnés situés à trop longue distance de la voirie pour être évacués...



Pourcentage de bâti en secteur insalubre à Saint-Laurent du Maroni, source : AUDeG

¹⁵ O.Gilbert, *L'habitat informel, l'économie informelle...* (2016) op.cit.

¹⁶ « La SENOG est en charge de l'étude et de la réhabilitation de nombreux projets d'urbanisme pour le compte de la Municipalité de Saint-Laurent du Maroni. » Dans ses attributions on retrouve notamment « l'effort d'aménagement des communes » (voiries, réseaux, infrastructures et équipements...) et « l'amélioration de l'habitat des populations ». Source : Site internet de la ville de Saint-Laurent du Maroni

¹⁷ L.Marot, Léon Bertrand, maire guyanais et petit-fils de bagnard, emprisonné pour corruption, Le Monde. (2018)



¹⁸ Saint-Laurent : réactions sur la libération de Léon Bertrand [vidéo], Guyane 1^{ère}. (2019)

¹⁹ J.Faatau, L'EPFA Guyane et la Ville de Saint-Laurent du Maroni créent le Maroni Lab, « une fabrique pionnière de prospective urbaine », Outremers 360°. (2017)

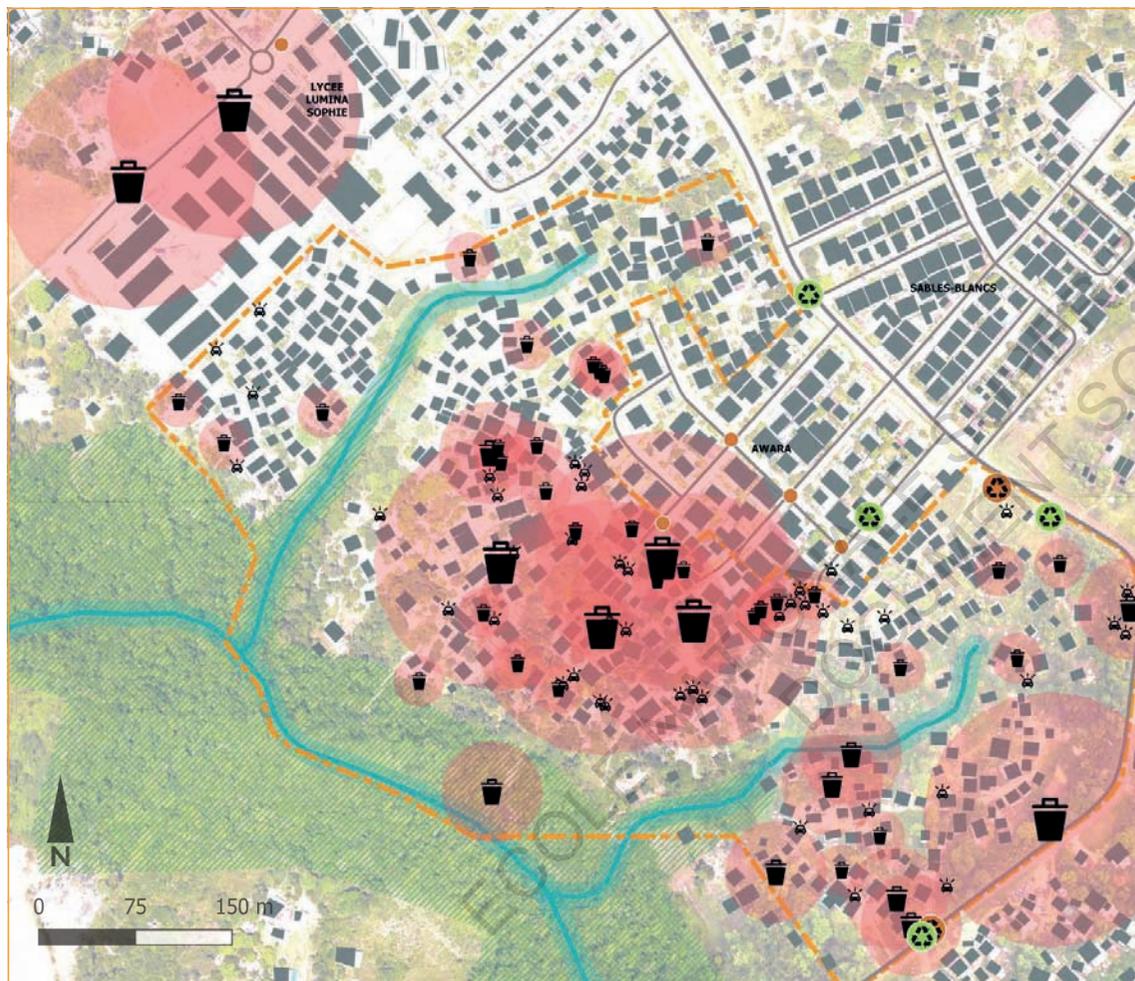
²⁰ Maroni Lab, *Entre formel et informel, difficile cohabitation dans les espaces à la marge.* (2020)



Le groupe d'habitants ayant participé à la cartographie sur Chekepatty, crédit : Maroni Lab

« 46 points de décharges sauvages et plus de 60 carcasses de voiture ont été identifiés [par l'équipe ci-contre] dans le quartier. Ils ont un impact sur la qualité de vie des habitant-e-s et contribuent à la pollution de la crique Vampires. Le quartier n'est pas équipé de réseau d'assainissement et les eaux usées s'écoulent vers la crique. Les points de collecte des déchets et de tri sélectif sont situés à l'extérieur du quartier. Certain-e-s habitant-e-s doivent parcourir plus de 450m pour y accéder » (Maroni Lab, 2019)

Extrait de la cartographie participative du quartier de Chekepatty menée par le Maroni Lab et réalisée par CartONG



Nettoyage de la crique des Vampires avant/après, crédit : Maroni Lab



Obtention de poubelles pour les quartiers informels, crédit : Maroni Lab



LEGENDE	
Décharges sauvages	
	Décharge sauvage de grande taille
	Décharge sauvage de taille moyenne
	Décharge sauvage de petite taille
	Carcasses de voiture
	Zone d'impact 100/40/20 mètres
Solution de collecte des déchets	
	Bennes à ordures
	Bacs à tri sélectif
	Points de ramassage ordures ménagères
Potentiel impact sur la crique	
	Concentration de déchets dans l'eau
	Écoulement des eaux usées
	Zones d'accès à la crique



Dans certains quartiers de la ville, on commence tout juste à proposer des points de collecte au sein des quartiers, mais pour se faire l'aménagement de voiries est nécessaire. Celles-ci sont également indispensables pour le secours des personnes mais aussi pour l'accès aux différentes parties du quartier. Le cheminement se fait majoritairement par des pistes de terre battue qui produisent de nombreuses poussières inhalées par les habitants pendant la saison sèche et se transforment en rivière de boue à la saison des pluies.



Inondations quartier Bagdad, mai 2020, crédit : Maroni Lab

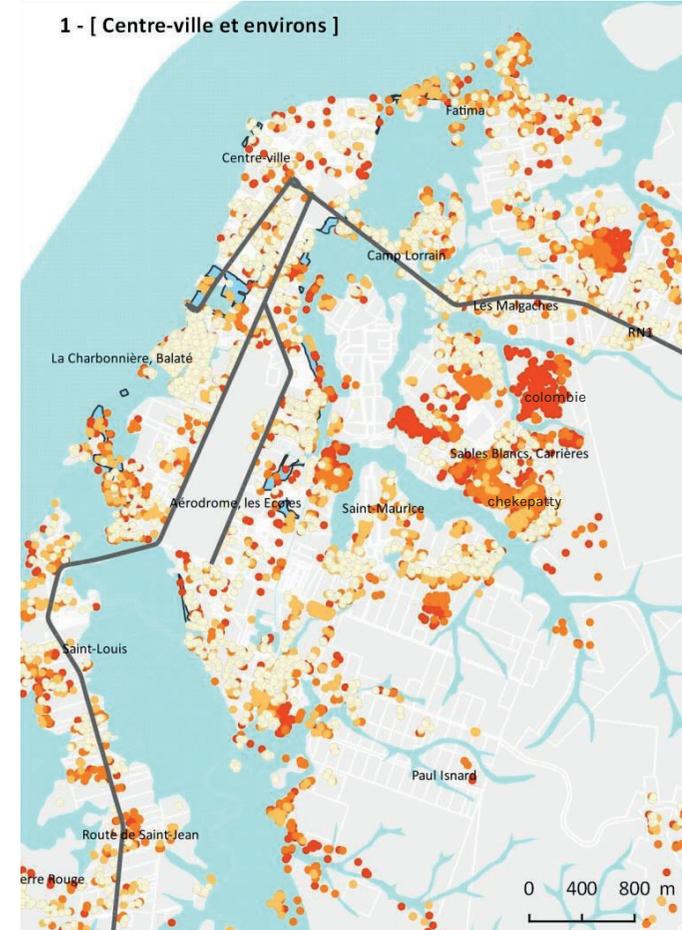
Lors de la grande saison des pluies, d'avril à juin, les quartiers spontanés sont rapidement inondés et font face à des glissements de terrains qui emportent les déchets des décharges sauvages dans les criques et le fleuve à proximité. Glissements de terrain qui sont aussi à l'origine de dégâts sur le bâti existant. 12 % du bâti spontané se trouve sur une zone soumise à un plan de prévention des risques inondations (PPRI).²¹

L'absence d'assainissement est aussi une des sources de pollution de ces cours d'eau. Les eaux grises sont rejetées dans des caniveaux qui jalonnent le quartier et les latrines ne sont souvent qu'un simple trou dans le sol. Ces matières infiltrent les sols puis sont rejetées dans les criques. Et c'est dans ces dernières que la majeure partie des habitants des quartiers spontanés vont faire leur vaisselle, leur linge, se laver et même jouer pour les enfants. Ces lieux sont propices au développement d'une diversité d'insectes et de parasites en provenance des écosystèmes riches et variés qui entourent les quartiers spontanés mais qui sont aussi vecteurs de maladie. En dehors de problématiques sanitaires se pose également la question de la dignité des personnes.

Alors que l'accès à une eau de qualité devrait être un droit, dans les quartiers spontanés c'est un combat. En Guyane, selon l'Office de l'eau, 15% de la population n'a pas accès à l'eau potable, soit 46 000 personnes. L'eau y est pourtant abondante et de bonne qualité si on exclut les

sites d'extraction d'or, mais cette ressource est sous-exploitée (pour la production en énergie par exemple) et souvent porteuse de maladies comme la dengue, la typhoïde ou même le choléra²² lorsque l'on s'approche des zones habitées. Zones qui sont également exclues des opérations de démoustication par l'absence de voirie alors que ce sont elles qui en ont le plus la nécessité.

La cartographie faite par le Maroni Lab montre que si une partie des logements à accès à une borne fontaine dans un rayon de 200m, ce n'est pas le cas pour tous et d'autant plus lorsque certains habitants s'adonnent à du piratage pour leur consommation personnelle. Le transport de l'eau est rendu difficile par une voirie inexistante. De plus, les bornes fontaines font face à des utilisations inappropriées, certaines personnes viennent s'y laver et les eaux stagnantes dues à l'absence d'écoulement et d'entretien entraînant un foisonnement de la végétation ainsi que la présence de serpents et autres insectes. Les désherbants utilisés par les habitants pour endiguer le développement de la végétation risquent alors de polluer les cuves.²³ Pour pallier à ça, certains logements vont donc se raccorder de manière illégale aux réseaux existants, souvent dans les quartiers de logements évolutifs sociaux. Néanmoins, ces méthodes ne sont pas celles les plus courantes. Selon l'enquête du GRET en 2014, c'est le captage dans des puits (54% des ménages enquêtés), dans la crique (20%) et la récupération d'eau de pluie dans des tanks (96%) qui priment. L'absence d'assainissement du sol, de traitement de l'eau et la mauvaise conservation des ressources rend l'eau impropre à la consommation. L'achat d'eau potable en bouteille est minoritaire lorsque l'on sait que le surcoût des produits courants va jusqu'à 45% selon le Routard alors qu'on observe un revenu annuel moyen inférieur de 44% par rapport à la métropole.²⁴



Zones soumises à un PPRI, crédit : AUDeG



²¹ AUDeG, *Rapport d'étude urbanisation spontanée*, p123. (2018)

²² D.Maison, F.Mansotte & T.Margueron, «L'alimentation en eau potable en Guyane : problématique et solutions appropriées», *Santé Publique* n°22, p.181-192. (2010)

²³ Ville de Saint-Laurent du Maroni, *Contrat de ville 2015 - 2020 Saint-Laurent du Maroni (annexes)*, p46-82. (2015)

²⁴ E.Pommiers, *Les chiffres clefs pour comprendre la situation en Guyane*, Le Monde. (2017)

DES PROBLÉMATIQUES D'ORDRE SOCIAL²⁸

Lors de mon entretien avec Carlos Aloeboetoe, celui-ci a pu aussi me faire part des problèmes d'alimentation en électricité. Il a même été contacté par les services de la municipalité, en tant que médiateur du quartier pour dénoncer le « *grand chef du piratage* » des réseaux électriques.

Mais Carlos aurait refusé « *Parce que si vous stoppez ce mec, vous allez foutre tout le quartier informel dans le noir, donc faut déjà trouver une solution avant d'intervenir.* »

Selon les quartiers, 30 à 80% des gens sont raccordés mais tous de manière illégale.²⁵ Soit sur le réseau d'un voisin, comme pour l'eau, ou sur le réseau public, qui après de multiples branchements, finit par péricliter comme le transformateur EDF du quartier Bagdad.²⁶ Dans



Branchements sauvages à Cayenne, source : Guyane 1^{ère}

les maisons, les systèmes de raccordements sont dangereux pour les structures de bois et complétés par des systèmes alternatifs précaires. En cas d'incendie, les pompiers ne peuvent pas se rendre sur place. Ce fut d'ailleurs le cas le 16 octobre 2020 ou encore le 3 mars dernier, lorsque des maisons informelles furent totalement réduites en cendres à cause d'installations électriques défectueuses et du délai d'intervention des pompiers.

Lors de mon entretien avec Laurent Grouet, celui-ci me raconte « *Généralement il y a un compteur et les fils courent sur les terrains pour alimenter les autres lieux de vie. D'ailleurs il y a une affiche qui indique la dangerosité de telles installations à la gendarmerie. Des fois, les fils sont même dans les rigoles d'évacuation d'eau et les enfants y jouent pieds nus... Il doit y avoir des accidents. Mais bon c'est la seule solution pour l'instant.* » (L.Grouet, 2020) Le raccordement sauvage est également un véritable danger dans les quartiers inondables comme Bagdad. Lors des périodes de fortes pluies et de grandes marées, il est nécessaire d'y débrancher les réseaux électriques illégaux, un véritable casse-tête.²⁷

Les problèmes abordés sont des problématiques d'ordre urbain et sanitaire qui relèvent d'un droit fondamental. Il est nécessaire que les politiques proposent des solutions aux habitants et qu'ils reconnaissent leur droit à l'accès aux services publics. Mais reconnaître ce droit reviendrait également à intégrer les quartiers dans le domaine du formel. Et c'est là que se pose d'autres problèmes d'ordre social et juridique qui gangrèment les quartiers.

Les populations qui habitent les quartiers spontanés sont pour la majorité des populations issues de migrations légales ou non. Des populations qui se trouvent en grande précarité et éprouvent souvent des difficultés dans les démarches administratives. Pour ceux étant de surcroît en situation irrégulière et ne parlant pas le français, la police des frontières ne leur laisse que peu de répit pour effectuer leur régularisation. Lors de l'élaboration du contrat de ville pour la période 2015-2020, une vingtaine d'ateliers de quartiers participatifs se sont tenus tout autour de la ville permettant de lister les principales problématiques relevées par les habitants. Elles ont ainsi pu être intégrées au contrat de ville. Carlos Aloeboetoe, lors de notre entretien, m'a également fait part de nombreuses observations sur ces problèmes.

L'une des difficultés majeures pour les habitants, fondement même de la réalité des quartiers informels, est sans nul doute l'insécurité foncière.

Des habitants attendent depuis plusieurs années, voire dizaines d'années d'être relogés tout en restant sans nouvelles des pouvoirs publics. D'autres sont en attente d'une possibilité d'acheter le terrain qu'ils occupent afin de régulariser leur situation ou sont en attente d'une proposition de terrain pour enfin se construire une demeure. En effet, cette instabilité et les démolitions qui ont eu lieu par le passé n'incitent pas les habitants à investir pour améliorer leur logement, ne sachant pas si les politiques d'aménagement et de régularisation leur permettront de le conserver. « *Certains vivent dans des taudis alors qu'ils auraient les moyens de se construire une maison décente mais ils n'ont pas d'autres solutions sur d'autres sites.* »²⁹ Il y a également un certain nombre d'incompréhension liées aux paiements de diverses taxes (foncière, habitation). Ceux qui en sont redevables sans disposer de titre de propriété se sentent floués car ils subissent la même précarité. Cette situation ainsi que l'absence de structures d'accompagnement provoquent une véritable perte de confiance vis-à-vis des pouvoirs publics.

L'absence de régulation foncière entraîne également des dérives de la part d'habitants peu scrupuleux. Certaines personnes isolées n'ont pas de moyens pour se faire bâtir une maison et se retrouvent à louer des taudis à d'autres habitants des quartiers spontanés. « *Une de mes élèves vivait et vit peut-être toujours avec sa mère dans une baraque de tôle.*

Il y a un réel « *manque de dialogue avec la mairie concernant le devenir des quartiers.* »

²⁵ R.Colombier, B.Deluc, V.Rachmuhi & C.Piantoni, « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, GRET. (2017)

²⁶ V.Etienne et E.Léon, A Saint-Laurent les habitants du quartier informel Bagdad demandent la régularisation de leur situation, Guyane 1^{ère}. (2021)

²⁷ Selon Yves Dareau, sous-préfet de Saint-Laurent du Maroni.

O.Damone, et C.Fleuzin & M-C.Thébia, Inondations : 139 personnes évacuées de «Bagdad» à Saint-Laurent du Maroni pour être placées en hébergement d'urgence, Guyane 1^{ère}. (2020)

²⁸ Il existe « trois conditions essentielles à l'existence d'un problème social, soit la constatation d'une situation-problème, l'élaboration d'un jugement sur celle-ci et le sentiment de pouvoir modifier la situation »

R.Mayer & M. Laforest, «Problème social : le concept et les principales écoles théoriques.», Service social, n°39. (1990)

²⁹ Contrat de ville 2015 - 2020 Saint-Laurent du Maroni (annexes), p50. (2015) op.cit.

Elle m'y a emmené une fois. En fait, les gens quand ils trouvent un peu de terrain ils construisent en dur pour eux. Et si ils ont un peu de thunes ils font un cabanon de tôles et ils le louent 100 ou 200€ » me raconte Laurent Grouet.

Les habitants relèvent leur sentiment d'être rendus invisibles aux yeux de l'administration et ce notamment par l'absence d'adressage des logements, qui est liée à « *la construction illicite, sans permis, sur des terrains publics ou privés squattés* »³⁰ ce qui donne des « *quartier sans nom et pas sur les cartes, pas de nom de rues et pas de numéros des maisons* ». ³¹ Ce non-adressage entraîne de nombreuses difficultés pour :

l'accès des pompiers ; les courriers officiels judiciaires ou médicaux ; les démarches administratives pour la CAF qui est souvent une part importante des revenus des foyers, pour les titres de séjour qui parfois mettent du temps à être renouvelés impliquant la suspension des droits, pour l'inscription des enfants à l'école et les droits au ramassage scolaire, etc.

« *Certains parents, c'est pas qu'ils veulent pas mettre leurs enfants à l'école, mais c'est les services de la mairie des fois qui bloquent. Ils demandent tellement de pièces à fournir que la maman ne peut pas inscrire son enfant alors que l'école en France est obligatoire jusqu'à 16 ans.* »

raconte Carlos. L'apprentissage est également compliqué par des conditions peu propices à l'éducation. Les enfants habitent souvent dans des logements suroccupés, sans électricité ou accès à internet et éloignés des établissements scolaires. Cette situation implique des temps de trajet importants, parfois à pied, sous la pluie et sur des routes boueuses. Parfois même, les écoles ne disposent pas de toutes les commodités d'accueil : « *Dans le primaire aucune restauration scolaire, dans le secondaire une cantine pour cinq collèves et trois lycées. De nombreux élèves sont descolarisés car nous n'avons pas les moyens de les accueillir. C'qui fait qu'on crée de la misère sociale, on crée de la violence sociale ! Trois-cents élèves en école maternelle qui ne sont pas scolarisés.* » dénonce une enseignante.³² De plus, au regard de la démographie saint-laurentaise, les établissements ne sont parfois pas



Boîtes aux lettres en bord de route, source : DEAL Guyane

en mesure d'accueillir tous les enfants. Les difficultés pour faire garder les enfants pèsent alors sur les familles monoparentales notamment pour trouver un emploi.

Des emplois, par ailleurs, souvent informels qui développent une économie parallèle, pouvant avoir une influence négative sur le développement économique de la ville.³³ Une concurrence déloyale qui subit néanmoins une répression quotidienne. L'accessibilité aux emplois légaux est donc également une problématique de ces quartiers. Des quartiers de plus en plus marqués par le désœuvrement des jeunes populations, également lié à une insuffisance d'infrastructures culturelles, sportives et de loisirs, qui engendre un climat tendu, négatif pour la cohésion des quartiers informels. En effet, les quartiers sont le lieu de nombreuses entrades et sociabilités mais également d'insécurité. L'absence d'éclairage public, notamment, entraîne une augmentation du risque d'agressions dans les quartiers en tension : violences, cambriolages, prostitution, deal... « *Les ruelles c'est des vrais coupe-gorges.* » relate Laurent Grouet. Ce qui préoccupe le plus les habitants reste le modèle donné aux enfants :

« Y'a une jeune fille qui doit avoir les 11 ou 12 ans, elle a jamais été à l'école et elle a commencé à avoir des rapports sexuels avec des jeunes pour manger. Tôt ou tard elle va finir dans la rue. » me dit Carlos Aloeboetoe désabusé.

Ce climat diffuse une image négative des quartiers informels, au même titre que les conflits de voisinage liés aux décharges sauvages ou encore les raccordements sauvages. Il y a une réelle « *stigmatisation des habitants (voleurs, squatteurs, gens qui profitent du système, gens sales) liée selon les [habitants] à l'image négative que le quartier renvoie* »³⁴, un sentiment de discrimination exacerbé lors de contacts avec l'administration. Un sentiment qui, en conséquence, crée des problèmes d'estime de soi, questionnables sur le plan de la dignité humaine.

A ce titre, il y a également un réel problème d'équité dans le traitement des situations des personnes à mobilités réduites et des personnes âgées qui sont dépendantes de leur entourage proche car ils ne bénéficient souvent pas d'un accompagnement adapté. Durant la pandémie de Covid-19, un groupe de jeunes s'est organisé pour porter des courses et les aides alimentaires déployées par la mairie aux plus vulnérables.

³⁰ Contrat de ville 2015 - 2020 Saint-Laurent du Maroni (annexes), p50. (2015) op.cit.

³¹ B.Verfaillie, En plein boom démographique, la Guyane au défi de l'habitat informel, Innovapresse. (2018)

³² Saint-Laurent du Maroni : mobilisation dans l'éducation nationale, [vidéo] Guyane 1^{ère}. (2019)

³³ Selon Léon Bertrand.

Saint-Laurent du Maroni : le défi de l'immigration, [vidéo] Guyane 1^{ère}. (2017)

³⁴ Contrat de ville 2015 - 2020 Saint-Laurent du Maroni (annexes), p50. (2015) op.cit.

CRISE SANITAIRE ET MAL-LOGEMENT

Pour enrayer la crise sanitaire liée au covid-19, le gouvernement a mis en place au 17 mars 2020 un confinement strict. Un confinement qui implique donc de rester chez soi et de ne sortir qu'en cas d'absolue nécessité. Mais qu'implique donc cette situation en quartier spontané ? Lorsque le logement parfois de taille réduite est surpeuplé ?



Bénévoles lors de la distribution de l'aide alimentaire, crédit : Carlos Aloeboetoe, 2020

Lorsqu'il n'y a pas d'accès à l'électricité ou à l'eau courante ? Lorsque les espaces privés et collectifs se confondent ? Les habitants vivent dans des conditions où le risque de contagion est très important. Il est compliqué de respecter la distanciation sociale, presque impossible de se laver les mains mais aussi obligatoire de sortir des quartiers pour s'approvisionner.³⁵

Alors que la pandémie aura d'ici quelques mois un impact sur l'économie mondiale, elle en a déjà un sur les habitants en situation précaire. En effet, le confinement a stoppé

ou ralenti toutes les activités. Les ouvriers du milieu informel se trouvent donc sans emploi et sans droit au chômage. A cela s'ajoute la fermeture des agences postales et de la CAF sans lesquelles les personnes ne possédant pas de carte bancaire ne peuvent retirer leurs allocations. Mais également la fermeture des associations qui n'accompagnent donc plus les adultes et enfants dans le besoin, notamment ceux pour qui l'enseignement à distance est presque impossible.

On a pu observer la mise en place d'une distribution de colis alimentaire par la Croix Rouge, la mairie de Saint-Laurent et une délégation militaire.

³⁶ Ainsi qu'un réseau d'entraide des plus jeunes pour accompagner les personnes âgées durant la crise. Néanmoins, ces actions de solidarité ne peuvent être une solution durable et acceptable face la précarité des quartiers informels en temps de pandémie. « *Avoir un chez-soi confortable avec tous les services essentiels à disposition est une chance inégalement partagée à Saint-Laurent du Maroni. Le confinement est loin de représenter la même chose pour tout le monde et certaines personnes n'ont pas les moyens de le respecter. La crise actuelle permet de mesurer l'ampleur des inégalités existantes et constitue une raison supplémentaire de fournir des conditions de vie décentes à chaque habitant.* »³⁷

³⁵ Maroni Lab, Coronavirus - Etre confiné et vivre dans un quartier d'habitat spontané : la double peine. (2020)

³⁶ E.Léon, Coronavirus : une vaste opération de distribution de colis alimentaires sous l'égide de la Croix-Rouge à Saint-Laurent du Maroni, Guyane 1^{ère}. (2020)

³⁷ Maroni Lab, Coronavirus (2020) op.cit.



CHAPITRE 3

DES ZONES À ENJEUX MISES EN PÉRIL PAR LE SPONTANÉ

Les politiques urbaines de Saint-Laurent du Maroni font face à d'énormes difficultés pour réguler l'immigration et donc le développement des quartiers spontanés qui pèsent dans les charges des collectivités, des entreprises et finalement des contribuables. Comme peut le dire Léon Bertrand dans un reportage de Guyane 1^{ère} : « Chaque famille qui s'installe et construit sa maison, c'est des bornes fontaines à installer, du vol d'électricité, des déchets à évacuer, des enfants à scolariser... C'est ce qu'on appelle les charges immédiates et qui impactent le développement général. »³⁸ ● ● ●

³⁸ Saint-Laurent du Maroni : le défi de l'immigration, [vidéo] Guyane 1^{ère}. (2017)

Le rythme démographique auquel fait face la commune de Saint-Laurent du Maroni est difficilement égalable en matière d'aménagement urbain. L'offre de logements et d'équipements ne répond pas aux besoins réels actuels. En premier lieu, la commune a axé son développement sur les infrastructures scolaires. En effet, selon l'UNESCO :

« L'éducation est le principal moteur des progrès sociaux, économiques et politiques. »

Donc, en priorisant un accès équitable et durable à l'éducation, la ville pose les bases d'un développement solide, même si cet engagement n'est pas encore suffisant. Alors que la mairie se félicite d'un projet de crèche, à 3,2 millions d'euros, pour l'accueil de 60 enfants, l'élue déléguée à la petite enfance de la ville, Stéphanie Lamori-Cochit, rappelle que « *C'est un bon début mais encore insuffisant pour pallier le manque de places pour les 3000 enfants de 0 à 3 ans ici...* »³⁹ Ce choix a aussi eu pour effet de reléguer au second plan les équipements sportifs, culturels ou de loisirs qui manquent cruellement dans les quartiers périphériques et sont peu adaptés aux plus jeunes ; ce qui est responsable en partie du désœuvrement des jeunes populations de ces quartiers.

De surcroît, « *tous les services sont regroupés dans le quartier officiel autour de La poste, c'est dur d'obtenir un rendez-vous, là-bas les files d'attente c'est monnaie courante... Ça complique tout pour les démarches.* » (L.Grouet, 2020) Le regroupement de tous les lieux nécessaires à la vie courante au même endroit provoque un effet de congestion mais également la concentration des habitations au plus proche de ceux-ci, notamment du fait d'un manque d'accessibilité : routes en mauvais état, automobilisation faible dû aux coûts élevés, inexistence d'un réseau de transports en commun, etc. Même si la décentralisation a déjà commencé avec la construction du nouveau Centre hospitalier de l'ouest guyanais à l'intérieur des terres, proche des quartiers spontanés et de la nouvelle ZAC Saint-Maurice.⁴⁰ Par conséquent, les constructions informelles se font majoritairement sans autorisation, sur des terrains ne leur appartenant souvent pas ; que ceux-ci soient privés ou publics et indifféremment du fait qu'un projet ait été prévu sur le site occupé. Ce qui provoque une certaine paralysie du développement urbain.

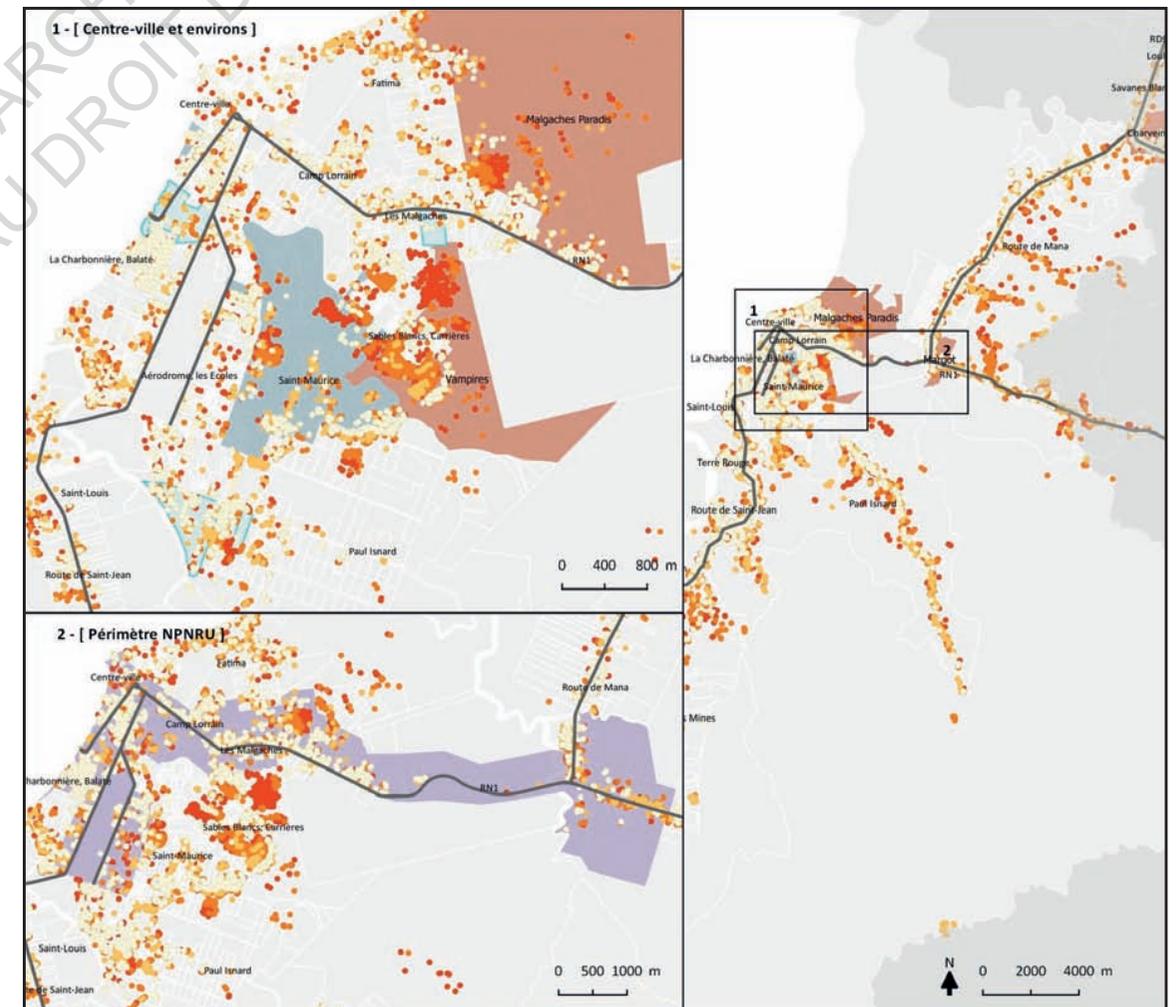
DES POLITIQUES DE REGULARISATION EN CONCURRENCE AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le foncier est généralement la source des conflits entre occupants informels et acteurs publics. En effet, Saint-Laurent du Maroni s'est engagé dans une politique de régularisation des quartiers informels

et non de résorption. Selon la définition du Robert, cela implique de les « *rendre conforme aux lois ; mettre en règle.* » et non de supprimer ces quartiers, les destructions d'habitations étant réduites au strict nécessaire. Recenser les nouvelles constructions illégales est l'un des travaux des plus importants mais aussi des plus fastidieux. Les habitats informels fleurissent un peu partout et bloquent rapidement les divers aménagements qui sont pourtant d'un intérêt commun primordial notamment pour le développement urbain. En 2015, 41% du bâti spontané recensé à Saint-Laurent du Maroni se trouve sur une zone à enjeux de développement (opérations détaillées dans la partie 3) :



Nombre de logements informels sur les différentes zones à enjeux de Saint-Laurent du Maroni, source : AUDeG, 2018



Cartographie des secteurs à enjeux et de l'urbanisation informelle à Saint-Laurent du Maroni, source : AUDeG, 2018

³⁹ G.Ho-A-Sim, Saint-Laurent : bientôt un village enfance à la Zac Saint-Maurice, Guyane 1^{ère}. (2020)

⁴⁰ Agence française de développement (AFD), Un nouvel hôpital à Saint-Laurent du Maroni. (2018)

En effet, les quartiers spontanés apparaissent généralement là où les politiques foncières et d'urbanisme laissent des zones grises et donc des règlements susceptibles d'être facilement contournés, mais surtout proche des commodités. Bien que les services publics ne soient pas acteurs de la production informelle, ils en sont les instigateurs involontaires. Certains terrains présentent plus de risques d'occupation notamment lors de procédures longues s'il n'y a pas de projet immédiat, si le terrain est classé en zone inconstructible par les documents d'urbanisme ou encore en apparence absence de propriétaire. Une fois les quartiers installés, il devient difficile de les faire raser au vu des conséquences psychologiques sur les populations et en l'absence de solutions de relogement.⁴¹ Et pour les projets, souvent de grande ampleur, il devient difficile de trouver de nouveaux terrains mobilisables, d'autant plus avec la politique actuelle de non-artificialisation.

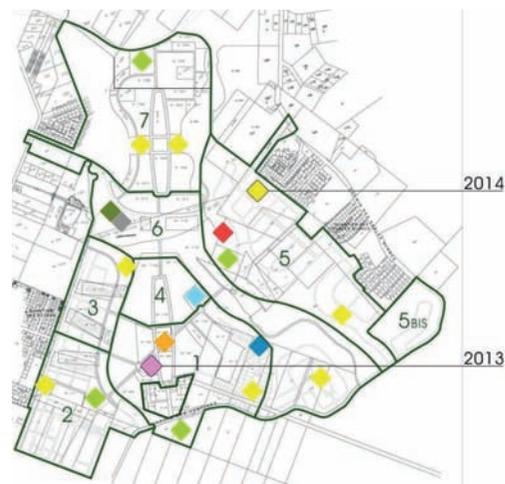
LA ZAC SAINT-MAURICE, UNE OPÉRATION PARTICULIÈREMENT TOUCHÉE

La ZAC Saint-Maurice est initiée en décembre 2007, actée en 2009, les premiers logements livrés en 2013 et son achèvement est prévu en 2023. Elle s'étend sur «232 hectares, soit 30% de la surface urbanisée de la ville» selon le rapport de présentation du PLU, ce qui en fait l'une des plus vastes de France. Et l'aménageur en charge de celle-ci est la SENOG. La ZAC a pour vocation de devenir un second centre urbain doté d'équipements répondant à l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à l'échelle de la ZAC mais également de la ville : une médiathèque de 3000m², une salle des fêtes, un lycée polyvalent de 1200 élèves, un gymnase, une piscine, deux collèges de 600 élèves, quatre écoles primaires, six écoles maternelles, un lieu culturel, un complexe sportif de deux hectares, des services publics et sociaux comme un centre médico-social.⁴²

Initialement, pour répondre aux besoins à court terme, cette ZAC prévoyait 3896 logements répartis de cette manière : 4,5% de lots libres + 13,1% de logements en accession, des maisons individuelles avec un R+1 + 16%

de logements évolutifs sociaux et logements intermédiaires sous forme de maisons en bande + 66,4% de logements sociaux du T1 au T5 en collectif R+2 ou R+3 avec des commerces en rdc.⁴³

Mais depuis le début du chantier, les constructeurs se trouvent face à des difficultés qui retardent les travaux : des constructions informelles



Programmation de la ZAC Saint-Maurice, source : X

- ◆ Equipement de loisirs
- ◆ Piscine
- ◆ Médiathèque
- ◆ Collège et lycée
- ◆ Maternelle et primaire
- ◆ Marché
- ◆ Centre médico-social
- ◆ Equipement sportif
- ◆ Salle polyvalente



Chantier de la ZAC Saint-Maurice, crédit : SEMSAMAR, 2018

se trouvent sur la ZAC et de nouvelles apparaissent régulièrement. Les habitants s'assurent ainsi une place au plus proche du futur centre urbain, tout en mettant en péril sa construction déplore Olivier Mantez, le patron du groupe Vinci en Guyane. En effet, au-delà de 48 heures d'occupation, les squatteurs ne peuvent plus être délogés par les forces de l'ordre et une procédure judiciaire fastidieuse doit être mise en place.⁴⁴ Il est estimé que 40% de la zone sont concernés par une occupation illégale, soit 760 habitations et plus de 5000 personnes.⁴⁵ Cette occupation est probablement favorisée par la longueur des procédures de ZAC.

Le déplacement de 257 ménages installés sur le secteur de la ZAC est envisagé. Néanmoins, plusieurs zones ont été délaissées. A Chekepatty par exemple, les 300 ménages concernés ne pourront être délogés et suivront donc une politique de régularisation. « Selon la SENOG qui aménage la zone, au moins mille logements prévus au départ ne sortiront pas de terre. »⁴⁶ C'est un véritable manque à gagner pour la qualité de vie de milliers de Saint-Laurentais.

Annick Girardin, ministre des outre-mer, rappelle qu'il est nécessaire que l'État et les collectivités se mobilisent pour assurer la réalisation de projets dont les financements sont assurés. De plus, les zones prévues pour le logement ne sont pas les seules impactées, le lycée IV a également pu en faire les frais.



Chantier des logements sociaux de la ZAC Saint-Maurice, crédit : SEMSAMAR, 2019

- 44 P-Y.Carlier, La ZAC Saint-Maurice rongée par les squats, France Guyane. (2018)
- 45 Ville de Saint-Laurent du Maroni, Rapport de présentation du PLU, p153. (2013)
- 46 Habitats illégaux : le projet de la zac Saint-Maurice, [vidéo] Guyane 1^{ère}. (2018)
- 41 V.Clerc, «Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville», Espaces et sociétés n°4, p.68 (2010)
- 42 Ville de Saint-Laurent du Maroni, Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Saint Maurice. (2008)
- 43 Service AUCL, Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ? Annexes, p34. (2017) op.cit.

L'AFFAIRE DU LYCÉE IV

Prévu par l'aménageur de la ZAC Saint-Maurice, l'emplacement du lycée IV doit être revu. En effet, Rodolphe Alexandre, président de la Région, se refuse à construire sur la zone des Malgaches. Plus d'une centaine de familles habitent sur cette zone et devraient être expulsées avant le début de tout travaux. « *On a déjà construit pleins de maisons et venir détruire toutes les maisons, je trouve que c'est inacceptable* » déclare une habitante dans un reportage de Guyane 1^{ère} sur l'affaire. On peut d'ailleurs y voir que les maisons semblent entretenues et de bonne facture, bien que certaines ne soient reliées ni à l'eau, ni à l'électricité.

Après un article dans France-Guyane pointant du doigt le retard du projet, Léon Bertrand, dans un droit de réponse adressé au média s'exprime sur les raisons du blocage de la construction du lycée IV et l'impact sur la ville. Le premier problème est lié à la dimension requise pour la construction du lycée, 6 hectares, qui réduit les alternatives foncières. Le second problème est lié au refus d'expulser les occupants illégaux de la zone Malgache, alors que la vente du terrain aurait rapporté plus de trois millions d'euros à la ville. Le message véhiculé par ce refus d'expulsion propage un sentiment d'impunité pour les occupations illicites.⁴⁷

⁴⁷ L.Bertrand, Droit de réponse de Léon Bertrand, envoyé le 03 octobre à France Guyane suite à la publication de l'article du 03 octobre 2017 « Pas de terrain pour le lycée de Saint-Laurent », Site internet de la ville de Saint-Laurent du Maroni. (2017)

La ville de Saint-Laurent et la CTG sont finalement arrivées à un accord pour choisir un autre terrain. Néanmoins, les habitants de la zone sont toujours expulsables même s'ils font appel de la décision de justice.⁴⁸ Le nouveau terrain est resté secret afin d'en préserver l'intégrité jusqu'au début des travaux, permettant de se rendre compte du fléau que peuvent être les constructions spontanées pour les aménageurs. Sur le reste de la ZAC, les constructeurs postent des agents sur leur foncier afin d'en éviter de nouvelles.

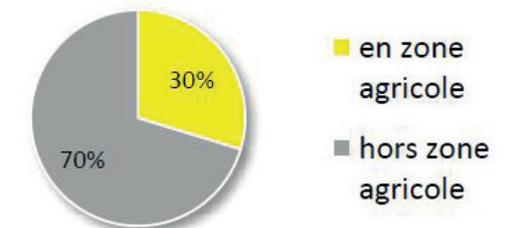
La problématique de squat du foncier inoccupé est une réalité bien connue des porteurs de projet. Ernest Prévot, propriétaire d'une ancienne plantation de canne de plus de 100 hectares, souhaite y implanter une ferme photovoltaïque en partenariat avec la mairie de Saint-Laurent et EDF pour permettre l'indépendance énergétique de la ville. Néanmoins, bien conscient des délais nécessaires pour les différents avis des instances et pour les études de faisabilité, il demande l'assistance de l'État pour sécuriser le terrain et ainsi éviter l'occupation illégale qui entraverait le projet. Un coût de 50 000€ que M. Prévot, pour le moment soutenu par EDF, ne peut assumer seul.⁴⁹

LE MITAGE DES ZONES AGRICOLES ET FORESTIÈRES

L'informel se développe principalement au plus proche des centres urbanisés avec un impact sur le développement urbain mais également le long des axes routiers où les espaces les plus touchés sont les zones agricoles, naturelles et forestières. Saint-Laurent a connu une urbanisation extrêmement rapide, due à son explosion démographique qui a entraîné, par la même occasion, l'artificialisation de centaines d'hectares de terres. L'artificialisation des sols est une conséquence de l'extension urbaine en périphérie. C'est aussi l'une des causes principales : du réchauffement climatique ; de la perte de biodiversité ; et de l'augmentation des risques d'inondations⁵⁰ par l'imperméabilisation des sols, d'autant plus critique sous le climat guyanais et pouvant accentuer les mouvements de terrains.

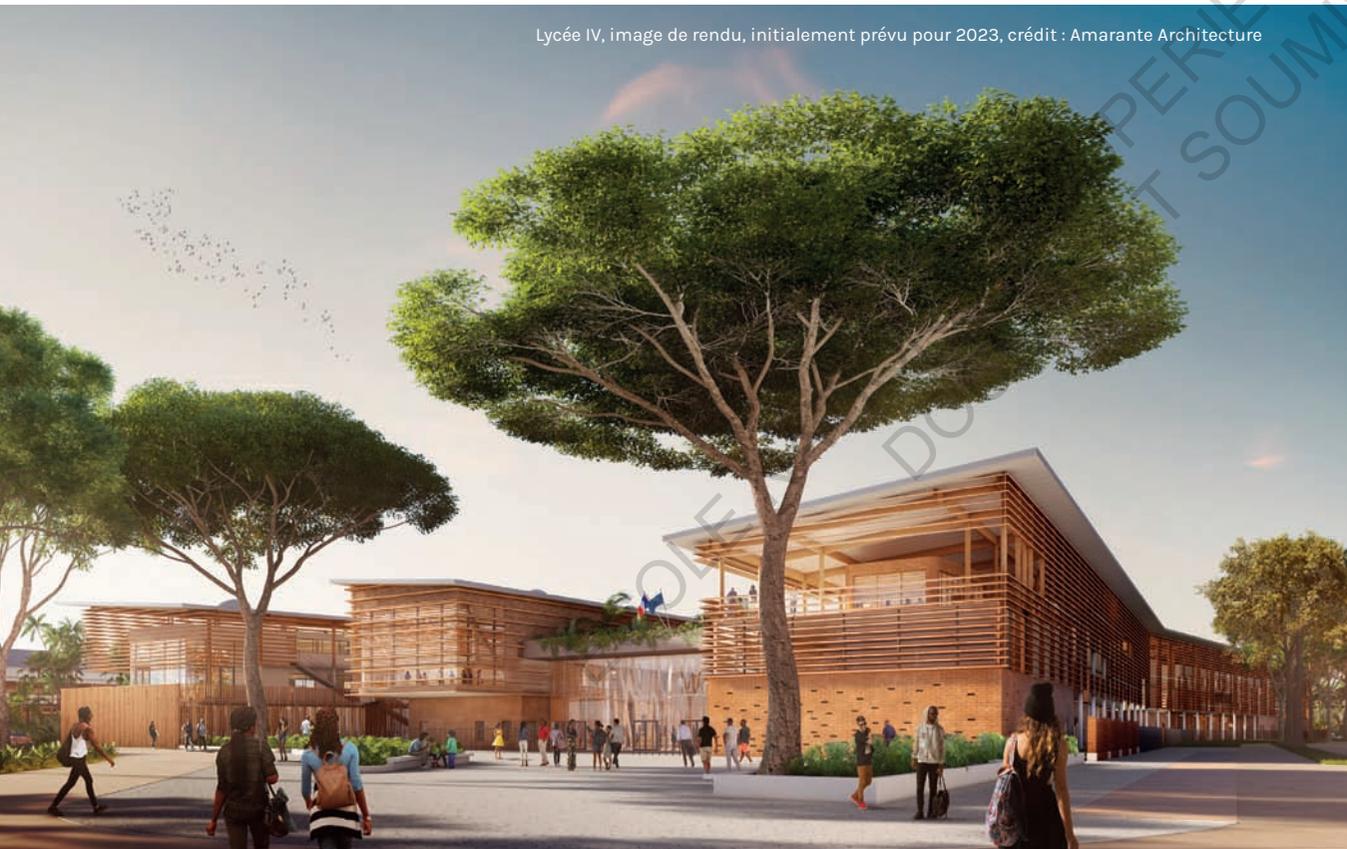
Les constructions en zone agricole

Au titre de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles sont dites zones A. Il s'agit des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». La protection dont il est



Pourcentage de bâti informel en zone agricole, source : AUCDeG

Lycée IV, image de rendu, initialement prévu pour 2023, crédit : Amarante Architecture



⁴⁸ A.Lauréat & E.Léon, Démarrage des travaux du 4^{ème} lycée de Saint-Laurent à la fin de l'année, Guyane 1^{ère}. (2016)

⁴⁹ V.Etienne & G.Ho A Sim, Un projet d'implantation d'une ferme photovoltaïque à l'étude à Saint-Laurent du Maroni sur des anciens champs de canne, Guyane 1^{ère}. (2021)

⁵⁰ Ministère de la transition écologique, Artificialisation des sols. (2020)

ici question s'entend seulement au sens du droit de l'urbanisme : les zones agricoles sont donc protégées contre l'urbanisation, excepté le bâti et les installations nécessaires à l'exploitation agricole. Néanmoins, l'absence de foncier disponible pousse les Saint-Laurentais à construire du logement sur la moindre parcelle disponible et donc également dans ces zones, en dépit de toutes considérations écologiques, qui dans leur situation précaire ne peuvent être une priorité. Selon le rapport de l'AUDeG sur l'urbanisation spontanée en 2018, plus de 2500 constructions informelles se trouvent en zone agricole à Saint-Laurent du Maroni.

⁵¹ Cf. Partie 3 Chapitre 3

⁵² L'ONF est en charge de la planification de la gestion durable des forêts, de l'approvisionnement de la filière bois et de la surveillance du domaine forestier et de la gestion du foncier qui sont les trois points importants dans le cadre de l'urbanisation. Mais l'ONF gère aussi la sylviculture, l'exploitation à faible impact et de la certification de la gestion durable des forêts guyanaises, la conservation des espaces naturels, la recherche scientifique et le progrès technique, l'accueil du public et l'éducation à l'environnement et pour finir l'offre de prestations touristiques et environnementales. Source : Livret de présentation de ONF Guyane. (2019)

Toujours selon le même rapport, il y a plusieurs raisons à ce phénomène : le prix du foncier généralement moins élevé qu'en zone urbaine et donc la volonté de devenir propriétaire (dans le cadre de constructions sans permis mais avec la propriété du foncier), une proximité des centres urbains comparé aux zones forestières, la favorisation d'un mode de vie proche de la nature et qui occasionne une urbanisation diffuse le long des axes routiers et donc l'artificialisation des sols.

Celle-ci, dans les zones agricoles, a un réel impact sur l'environnement et l'économie. En effet, une terre artificialisée est une terre perdue pour l'agriculture pour plusieurs centaines d'années et entraîne, par conséquent, une perte économique puisqu'elle freine le développement agricole guyanais par conflit d'usage entre agriculture et habitat. Elle est également questionnable en regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)⁵¹ portée par le ministère de la transition écologique.

La protection des ressources forestières

La forêt guyanaise n'est pas seulement un espace récréatif. Elle revêt un caractère culturel entre tradition et patrimoine. Elle est intrinsèquement liée à la vie domestique mais aussi à l'artisanat. Bien que certains Guyanais s'en éloignent au profit de la modernité, dans les quartiers spontanés, ils restent très attachés à sa proximité qui apporte protection, matériaux et subsistance.

La Guyane, c'est plus de huit millions d'hectares de forêt primaire, dans laquelle on trouve jusqu'à 400 000 espèces végétales et animales, dont près de 1 500 essences d'arbres différentes et pour certaines uniques à la Guyane. Un domaine à 99,4% public qui est géré en majeure partie par l'ONF⁵² : le Parc amazonien de Guyane, les forêts du littoral atlantique,



Du bâti spontané en tissu diffus, orthophoto 2017, crédit : Altoa

les forêts de la zone intermédiaire, les forêts de la zone de cœur et le Domaine forestier permanent (DFP)⁵³. D'après le *Rapport de présentation du PLU de Saint-Laurent du Maroni*, 98,6% des 5000km² que comporte la commune sont recouverts de forêts. Celles-ci sont donc un véritable patrimoine naturel mais également une manne économique à protéger contre l'artificialisation et l'appauvrissement des sols.⁵⁴

La présence de bâti spontané en zone forestière est relativement faible. Une trentaine de constructions seulement y ont été relevées sur le secteur de Saint-Laurent du Maroni, ce qui est une bonne nouvelle pour les écosystèmes.⁵⁵ Néanmoins, zones forestières et forêts ne sont pas à confondre. En effet, de nombreuses zones boisées sont situées en zones agricoles plus proches des centres urbains. Elles subissent l'urbanisation spontanée ainsi que des transformations liées à l'agriculture.

⁵³ Source : Site internet de l'ONF Guyane.

⁵⁴ Cf. Partie 3 Chapitre 3

⁵⁵ AUDeG, *Rapport d'étude urbanisation spontanée*, p22-23. (2018)





La vie en quartiers spontanés est synonyme de communauté. Une communauté solidaire qui vit avec son environnement naturel et urbain, en tentant de faire face aux défis du développement rapide et anarchique de l'informel. Ces habitants, notamment accompagnés par le Maroni Lab, mènent des actions pour faire face aux aléas naturels et aux externalités de l'informel, pour l'amélioration de leur milieu de vie.

Ils sont encore assez peu pris en compte par les politiques de la ville, hormis lorsqu'ils impactent les programmes d'aménagement urbain. Cette situation provoque une réelle précarisation des ménages. De plus, l'absence de planification générale du logement est un danger pour le concept de durabilité urbaine. En effet, le développement urbain provoque un grignotage des ressources naturelles, agricoles et forestières et un étalement urbain inexorable. C'est pourquoi, il est nécessaire pour les institutions de repenser la ville sur la ville tout en prenant en compte les risques naturels, mais aussi la morphologie urbaine existante.

Petit répertoire du bâti spontané, crédit : Soraya Haffaf, Estelle Poisson, 2017



PARTIE 3

DES SOLUTIONS
NUANCEES POUR
REPENDRE A LA
CRISE DU LOGEMENT

Les lois de décentralisation de 1983 ont permis le transfert de compétences de l'État vers les collectivités territoriales (régions et départements) mais ce découpage administratif ne fut pas des plus fructueux pour la Guyane. La structure monodépartementale de la région guyanaise impliquait une concurrence liée à l'imbrication des compétences et une faible coordination. En 2011, la fusion des deux collectivités sous le nom de : Collectivité territoriale de Guyane (CTG) est la première étape d'une différenciation du modèle de droit commun français qui mènera par la suite à une réflexion sur l'évolution statutaire de la Guyane.

Ces divergences sont revendiquées par la Guyane et ses habitants comme une nécessité pour le développement général du territoire. Cependant, elles sont accordées de manière très prudente et progressive par l'État français qui conserve jalousement ses prérogatives notamment sur la question foncière.¹ Parallèlement à cette volonté autonome, la Guyane ne dispose pas d'une économie suffisante permettant son indépendance et reste massivement tributaire des financements et de l'ingénierie étatiques pour l'aménagement et la gestion du territoire. Néanmoins, pour répondre à la crise du logement qui frappe de plein fouet la Guyane, une conciliation entre les acteurs locaux et l'État est indispensable.

L'aménagement du territoire, en général, est une question complexe et de nombreux acteurs publics et privés en sont partie prenante. Sur Saint-Laurent du Maroni, on peut compter (liste non-exhaustive) :

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
Distinctes et autonomes vis-à-vis de l'Etat mais avec une obligation de compatibilité. Prennent en charge les affaires locales.



Participe à la vie politique Guyanaise

SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE
Baillleurs sociaux, promoteurs et aménageur



ÉTABLISSEMENTS PUBLICS



L'ÉTAT : AGENCES, SERVICES DÉCONCENTRÉS, PRÉFET

Fixe les orientations, les objectifs et octroie les financements.

Agissent pour la politique de l'état, remplissent des missions d'intérêt général



LES PRIVÉS : PARTICULIERS, PROFESSIONNELS, ASSOCIATIONS, ONG, ETC.

Missions diverses d'observation du territoire, d'accompagnement des politiques, de participation citoyenne, de prospective urbaine, de construction et d'aménagement, de financement, etc.



¹ T.Mohamed Soilihi, D.Gremillet & A.Karam, au nom de la Délégation sénatoriale aux outre-mer, « Des situations d'urgence foncière exigeant une redéfinition de la politique de l'Etat », *Conflits d'usage en outre-mer - un foncier disponible rare et sous tension*, Site du Sénat. (2017)

Ces acteurs permettent, par des associations de compétences, de financements et de contrats, la mise en œuvre de nombreux programmes et opérations afin de tenter de répondre aux besoins exponentiels en ce qui concerne le logement et le développement urbain. Dans la situation saint-laurentaise, celui-ci passe par : la construction de logements adaptés aux besoins (logement social, LLTS, Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile, privés, etc...) ; la réhabilitation de l'existant ; l'expérimentation et la régularisation de l'informel ; la protection des investisseurs et des porteurs de projet ; le relogement des populations en situation de précarité ; une gestion foncière adaptée ou encore la prospection urbaine et la participation habitante.

Pour permettre la coordination entre les acteurs, la planification est un élément crucial du développement urbain. Depuis les années 2010 particulièrement, de nombreuses missions d'observation et de prospective à l'échelle de la région et de la ville ont été réalisées notamment par :

L'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDeG)

C'est un véritable observatoire du territoire notamment engagé dans l'élaboration des documents de planification et les projets de territoire (PLU, OIN, PLOM, Plan programme et Master Plan de Saint-Laurent du Maroni, etc.)² Cette agence est un outil technique et d'aide à la décision pour les collectivités. Depuis les années 1990, elle réalise et actualise régulièrement des panoramas sur l'ensemble des aspects relatifs au développement urbain (logement social, urbanisation spontanée, foncier...). Sur un territoire en telle transition, des données à jour sont indispensables.

L'État à travers la DEAL

D'abord l'étude Urbanis, en 2011, qui définit la production de logements en Guyane de 2011 à 2017. Puis en 2016, une seconde étude prospective pour les besoins jusqu'en 2027 : Quels besoins en logements pour les 10 prochaines années ? Celle-ci est produite dans le but d'être un outil partagé qui se base sur des données existantes (ex. : AUDeG, INSEE) pour fixer des objectifs de construction : « *privé, social, très social, auto-construction encadrée, location, accession* »

Le GRET

En 2011-2012, la ville de Saint-Laurent du Maroni commande un état des lieux de la situation de l'informel sur la ZAC Saint-Maurice. Elle aboutit

en 2014 à une mission de prospective sur l'intégration des quartiers informels dans la trame urbaine saint-laurentaise. En 2015, le GRET est à nouveau sollicité par la ville, soutenue par l'agence française de développement, pour réaliser un Plan Programme prospectif à l'horizon 2035. Celui-ci servira à partager des objectifs stratégiques (enjeux et besoins) et constituer une base de données chiffrées et cartographiques actualisables. Il est repris par l'EPFAG pour gérer les études et leur synthèse, les préprogrammations urbaines, le lien avec les documents ordinaires de planification de la ville...

Les Ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine³

Toujours en 2015, la mairie de Saint-Laurent du Maroni accompagnée par l'EPFAG et l'AFD décide de solliciter les ateliers de Cergy pour réfléchir à la transition urbaine de la ville et réaliser une prospective jusqu'en 2060. Cette démarche sur le long terme a pour but de définir de grandes orientations de développement et de mettre en place une gouvernance partagée entre les différents acteurs de la ville et ses habitants. De cet atelier naissent : le Maroni Lab et le Master Plan 2060. Ils permettent en théorie de se réapproprier la vision future de Saint-Laurent au-delà de l'urgence actuelle pour planifier un avenir souhaitable.

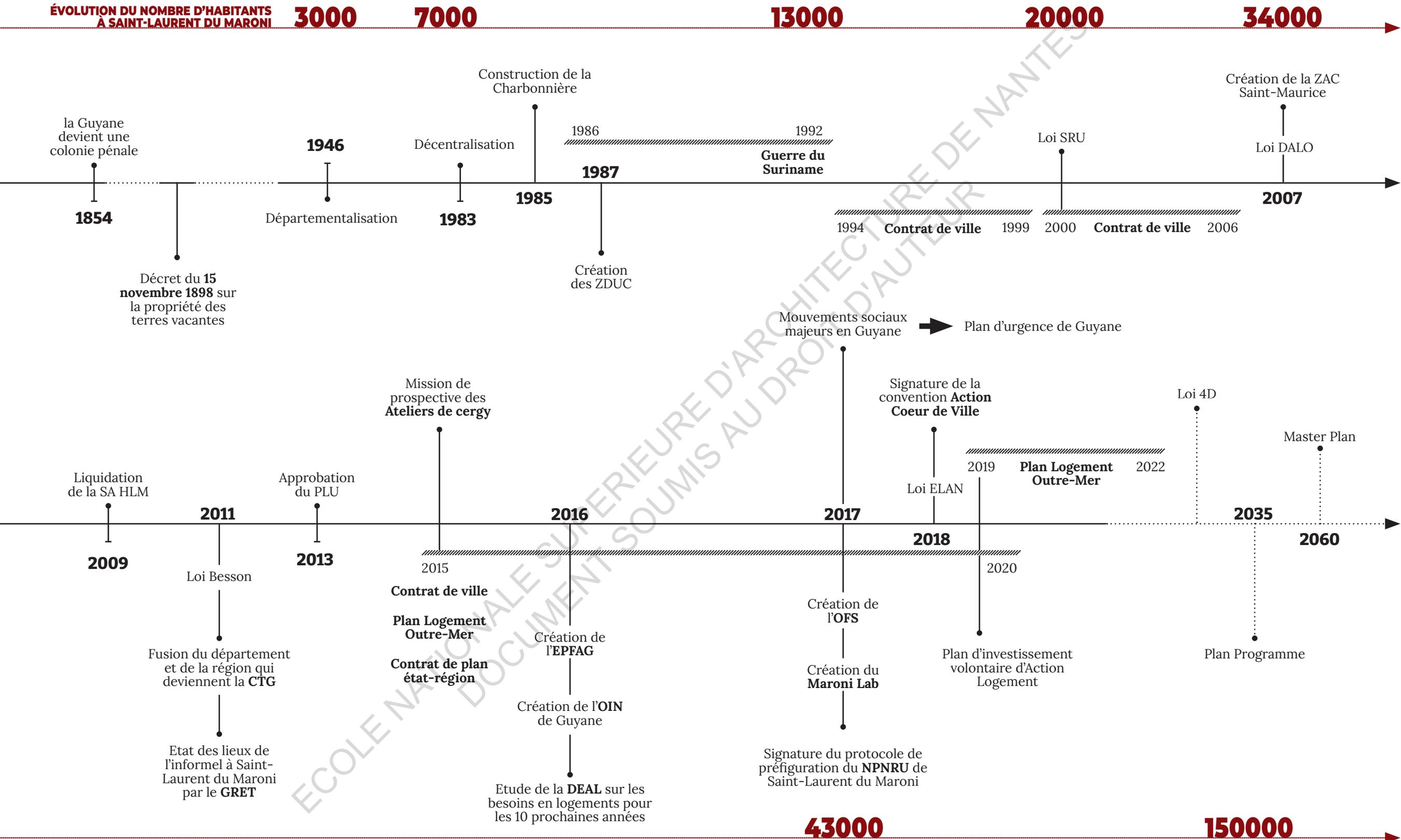
Cet ensemble d'études et de prospectives sur la ville, à des échelles de temps et d'espace plus ou moins larges, ont toutes pour but un aménagement durable. Néanmoins, on peut se poser la question de leur efficacité. En effet, la multiplication des documents de planification n'ont pour le moment pas permis d'engager de réelles transformations. Il y a le constat d'une certaine défaillance du fonctionnement politique tant sur la gouvernance que sur les outils. A Saint-Laurent du Maroni, il n'y a pas de réel pôle urbanisme, de politique du logement, ni de documents spécifiques. On y trouve une superposition de documents prospectifs fournis par des associations et des ONG (plan programme, master plan) qui se substituent à un PLU obsolète acté en 2013 et basé sur des données de 2006. Et surtout, une population qui témoigne d'un ras-le-bol face au manque d'actes concrets.

En effet, cette lenteur favorise le mal-logement et le développement de l'urbanisation informel touchant toutes les populations. Il y a aujourd'hui une réelle urgence à passer de la planification à l'action, en utilisant l'ensemble des outils réglementaires, financiers et opérationnels à disposition et en favorisant l'émergence de projets adaptés au territoire portés par les politiques et les citoyens.

³ « L'association Les Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine de Cergy-Pontoise organise depuis 30 ans des ateliers de production collective au service du projet territorial, permettant de porter un regard nouveau, varier les échelles, oublier les frontières administratives, revisiter les territoires - en apportant des propositions argumentées et illustrées sur le développement des villes et l'aménagement de leurs espaces. » Source : Site internet des ateliers.

² AUDeG, Programme de travail partenarial 2020-2022. (2020)

**ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS
À SAINT-LAURENT DU MARONI**





Nord ▲ 1 km Saint-Laurent du Maroni, orthophoto 2017, crédit : Altoa

DE D'ARCHITECTURE DE NANTES
AU DROIT D'AUTEUR

CHAPITRE 1

UNE MISE À L'ÉPREUVE DES OUTILS D'URBANISME FRANÇAIS

Dans les territoires ultramarins, comme en France métropolitaine une crise du logement quasi perpétuelle sévit. Le déséquilibre entre l'offre et la demande s'accroît d'année en année. Pour réguler cette crise, il est alors nécessaire d'augmenter le nombre de constructions, là où la demande est importante et à des prix accessibles. Pour se faire, le premier ministre et la ministre chargée du logement, annoncent le 29 août 2014 la mise en place d'un plan de relance spécifique au logement. L'année suivante, ce plan est décliné sur les territoires ultramarins sous le nom de « *Plan logement outre-mer* » (PLOM), lui-même adapté par la DEAL Guyane pour permettre de répondre aux enjeux spécifiques de ce territoire ● ● ●

⁴ Restitution de l'étude sur «les besoins en logements en Guyane à 5 et 10 ans», DEAL Guyane, (2017)

⁵ Cf. Partie 1 Chapitre 2

⁶ AudeG, Propriété foncière - Atlas cartographique 2017, p6. (2017)

⁷ F.Larbazal, La gestion foncière par l'État en Outre-mer, Guyane 1^{ère}. (2015)

⁸ J.Helgoualch & E.Ramirez, Dossier : Le foncier en Guyane, [vidéo] Guyane 1^{ère}. (2015)

⁹ T.Mohamed Soilihi, D.Gremillet & A.Karam, Conflits d'usage en outre-mer (2017) op.cit.

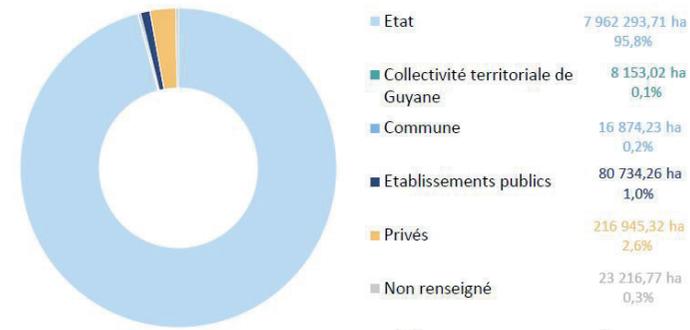
¹⁰ EPFAG, L'Aménagement du Territoire, support du développement durable de l'Ouest Guyane, Séminaire CCOG, p9. (2018)

¹¹ Cf. Partie 1 Chapitre 3 et 4

Pour se faire, la DEAL réalise une étude sur les besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années. Elle fixe les objectifs de production en fonction des particularités du territoire et détermine les principes directeurs pour parvenir à ce but.⁴ En Guyane, la situation de crise est exacerbée par la croissance démographique importante, des revenus bas, le manque d'acteurs du bâtiment, la rareté extrême du foncier et des normes inadaptées et coûteuses. Le défi est alors d'adapter au contexte local, les normes françaises et européennes qui régissent son développement mais également son mode d'administration et de gestion.

LA MAÎTRISE FONCIÈRE, UN SUJET MAJEUR

De tout temps, le foncier en Guyane est synonyme de richesses et de rivalités entre les peuples, les administrations et les nations. A Saint-Laurent, l'une des premières oppositions remonte à la période pénitencière, entre l'administration française et les populations autochtones. La création des ZDUC accordant le droit d'usage aux Amérindiens, au début des années 1990, en est la résultante.⁵ Les rivalités d'aujourd'hui sont majoritairement d'ordre administratif et de gestion. Lors de la départementalisation en 1946, la propriété des forêts domaniales de Guyane est restée à l'État. Elle résulte de l'article D.33 du décret du 15 novembre 1898 : « les terres vacantes et sans maître du département de la Guyane, ainsi que celles qui n'ont pas été reconnues comme étant propriétés privées individuelles ou collectives en vertu des dispositions du décret n° 46-80 du 16 janvier 1946, font partie du domaine de l'État. »⁶



Répartition du territoire selon les propriétaires, crédit : AudeG, 2018

Cet article qui a été acté pour la protection de l'environnement est aujourd'hui un véritable frein à l'urbanisation et à l'économie. Encore aujourd'hui, l'État est propriétaire de 95,8% du foncier guyanais, ce qui rend son concours obligatoire pour l'aménagement du territoire. En effet, selon l'article L3211-5 du code général de la propriété des personnes publiques, les forêts domaniales ne peuvent être aliénées qu'en vertu d'une loi ou bien dans le cadre « d'une déclaration d'utilité

publique sont cédés conformément aux dispositions de l'article L. 222-4 du code de l'expropriation ». On peut notamment parler de la loi «relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social » de 2013, qui a permis la cession gratuite de foncier pour la réalisation de logements sociaux mais qui est largement insuffisante face aux besoins. De plus, la gestion de ce territoire par l'État le rend improductif de revenus pour la région, ce à quoi s'ajoute l'exonération du paiement de la taxe foncière qu'il s'est octroyée.⁷

La tutelle exercée par l'État sur le territoire est synonyme d'une décentralisation incomplète sur laquelle plane un passé colonial omniprésent. Cette propriété étatique complique la mise en œuvre des politiques locales d'aménagement par les collectivités territoriales et rend futile la rédaction de documents d'urbanisme qui ne peuvent entrer en vigueur sans foncier pour s'appliquer. Et ce, alors même que depuis 2011, la collectivité territoriale de Guyane (CTG), fusion du département et de la région, dispose des prérogatives et compétences sur le foncier.⁸

Les revendications pour la rétrocession du foncier de l'État à la Guyane n'est pas nouvelle et celle-ci permettrait le dégagement de nouvelles recettes permettant le développement des collectivités territoriales et un aménagement contrôlé : régulation des prix du foncier pour les opérations publiques et privées, ouverture de zones à urbaniser, protection des zones agricoles et forestières, régularisation des situations informelles, etc. Pour exemple, au 1er janvier 2016 (selon les données de EPFAG) la commune de Saint-Laurent du Maroni a une surface totale de 430 712 hectares mais dispose seulement de 396 hectares de foncier propre situé sur les bords du maroni⁹ ; ce qui provoque la rareté des terrains urbanisables et constructibles et donc la spéculation foncière.

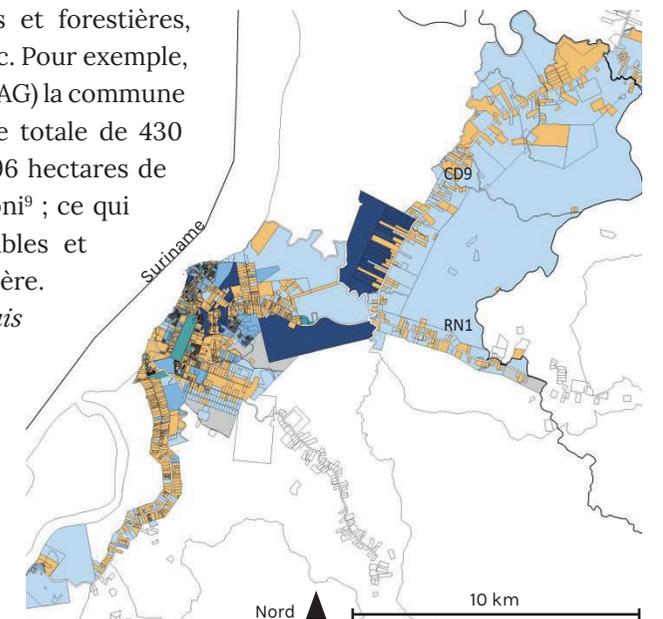
« La Guyane, un territoire immense mais dont le foncier aménageable est rare en proportion : Seuls 10% du foncier brut sont théoriquement disponibles et encore moins une fois que les contraintes réglementaires, topographiques et juridiques sont identifiées. »¹⁰ Cette situation pèse sur les particuliers souhaitant accéder à la propriété mais également les bailleurs sociaux ou encore les investisseurs privés.¹¹

- Saint-Laurent du Maroni
- CCOG
- Autres EPCI



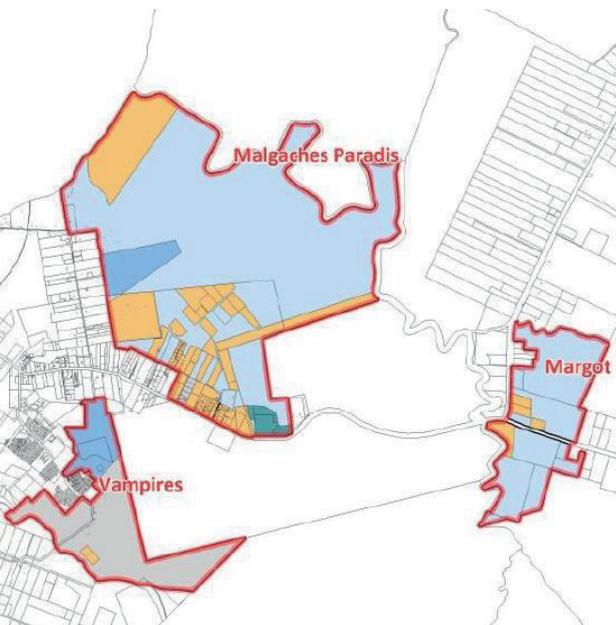
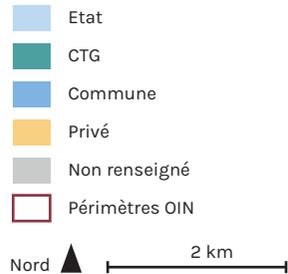
Carte des communes de Guyane, source : AudeG

- Etat
- CTG
- Commune
- Privé
- établissements publics
- Non renseigné



Répartition de la propriété foncière de Saint-Laurent du Maroni sur les bords du fleuve, le reste appartient à l'état, crédit : AudeG, 2018

Depuis le début des années 2010, les réflexions sur le foncier sont de plus en plus centrales dans les politiques de développement de la Guyane. C'est en 2011 que l'État lance une étude prospective pour la réalisation d'une opération d'intérêt national (OIN). Une mesure exceptionnelle qui permettrait l'accélération des projets d'aménagement au vu des besoins de la région. Une OIN est un projet de territoire de grande ampleur auquel participent l'ensemble des acteurs de l'aménagement en fonction de leurs compétences et qu'ils financent à hauteur de leurs responsabilités. Elle a pour effet de transférer la compétence urbanisme de la collectivité territoriale à l'État qui délivre donc les permis de construire et initie la création de ZAC.¹² Elle sera actée le 14 décembre 2016.



Maîtrise foncière sur l'OIN de Saint-Laurent du Maroni, crédit : AUDeG, 2018

Dans cette visée, le PLOM 2015-2020 prévoit la création de l'établissement public foncier de Guyane (EPFAG)¹³ qui permet le regroupement des compétences en aménagement et foncier. En effet, la réalisation de l'OIN demande une maîtrise foncière et une coordination des propriétaires sans faille. Par conséquent, cet établissement sera un outil de gestion du foncier étatique qui lui sera transféré progressivement à mesure de la précision des projets mais également un outil permettant l'acquisition du foncier appartenant aux privés ou autres collectivités et établissements publics. A Saint-Laurent, 64% du foncier de l'OIN appartient à l'État (soit 650 hectares) et 17% à des propriétaires privés. La loi 4D, en cours d'élaboration,¹⁴ devrait par ailleurs faciliter les démarches administratives et juridiques pour la cession gratuite de foncier afin de ne pas freiner la mise en œuvre de l'OIN.¹⁵

L'EPFAG créé en 2016 a également une mission de portage foncier des projets urbains, hors OIN, grâce à la connaissance du territoire apportée par l'AUDeG. Il permet d'identifier, d'acquérir et de maîtriser le foncier nécessaire à la construction de logements et d'établissement publics. Néanmoins, après les nombreux rapports, études prospectives et expertises engagées, les actions de l'État pour la cession foncière ne suffisent pas. En mars 2017, naît un mouvement social sans précédent en Guyane Française questionnant les responsabilités et l'engagement

étatique sur le territoire. Plus de 40 000 personnes¹⁶ revendiquent la mise en place d'une stratégie de développement unique à la Guyane et adaptée à ses défis.¹⁷

C'est donc le 21 avril 2017, à la veille du premier tour de l'élection présidentielle et après plus d'un mois de blocus général, que le préfet au nom du gouvernement, les élus locaux et le « kolektif pou Lagwiyann dékolé » signent les accords de Guyane. Ils entérinent un Plan d'urgence pour la Guyane (PUG), à 1.086 milliard d'euros, qui permettra de poser de nouvelles bases plus égalitaires pour le développement de ce territoire ultramarin. La question foncière y a une place importante qui interroge l'évolution statutaire de la Guyane vis-à-vis de son autonomie. Bien que la rétrocession totale du foncier soit reportée, les accords de Guyane confirment la cession de 250 000 hectares aux collectivités territoriales et 400 000 hectares en faveur des populations amérindiennes et bushinenge, qui s'accompagnera de la création d'un office foncier spécifique.¹⁸

Cette petite victoire provoque néanmoins quelques questionnements au sein des municipalités. Des trente mesures prévues au PUG, la cession foncière est la dernière à être mise en place et probablement la plus complexe. En effet, bien que la gratuité de la cession soit prévue, d'autres aspects financiers entrent en jeu. D'une part les coûts de bornages et de répartition des 250 000 hectares qui s'élèveraient à plusieurs millions d'euros et prendraient plusieurs dizaines d'années et d'autre part les taxes foncières desquelles refusent de s'acquitter des municipalités.¹⁹ L'autre difficulté réside dans la loi encadrant la cession du foncier de l'État qui demande un projet défini pour la déclaration d'utilité publique. La proposition d'une Société d'aménagement foncier et d'aménagement rural (SAFER) pour encadrer le processus est refusée en bloc par les maires qui souhaitent en finir avec la tutelle étatique. Une tutelle encore accrue avec l'OIN qui restreint les documents d'urbanisme et l'aménagement communal par une obligation de compatibilité.²⁰

Les mesures prises dans ces accords couvrent six secteurs clefs : La sécurité et la justice, la santé, l'éducation, l'équipement et l'aménagement, l'économie et le soutien aux collectivités locales.



Manifestation à Cayenne, le drapeau guyanais en premier plan, 28 mars 2017, crédit : L'express

¹² EPFAG, La Guyane un territoire d'avenir - Rapport d'activités 2019, p44. (2019)

¹³ Précédemment Établissement public d'aménagement de Guyane (EPAG)

¹⁴ Au 28 mai 2021

¹⁵ L'outre-mer dans le projet de loi 4D, France-Guyane. (2021)

¹⁶ Soit près d'1/5 de la population Guyanaise

¹⁷ M.De França, « L'expérience d'un mouvement social unique en Guyane », blog nature rights. (2017)

¹⁸ E.Bareigts, Plan d'urgence et accords pour la Guyane, dossier de presse, Ministère des outre-mer, p8. (2017)

// Cf. Partie 1 Chapitre 2

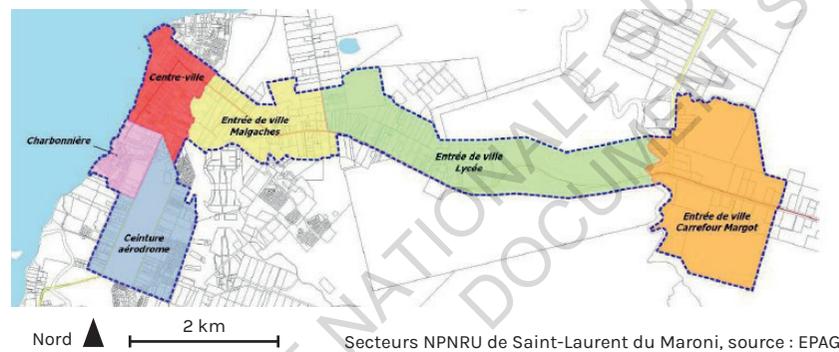
¹⁹ L.Marot, Accord de Guyane : le suivi pour le foncier, Guyane 1^{ère}. (2018)

²⁰ M-C.Thébia, Foncier : l'inquiétude des maires suite à la cession annoncée de 250 000 hectares de terres dans le cadre de l'Accord de Guyane, Guyane 1^{ère}. (2019)

UN PATRIMOINE BÂTI A RÉHABILITER

Le foncier est un véritable patrimoine nécessaire à la politique de logement pour la construction neuve. Mais afin que celle-ci soit concurrentielle, il faut également maintenir et réhabiliter le bâti ancien qui se trouve majoritairement dans le centre-ville. La rénovation doit permettre de favoriser la mixité sociale, notamment au plus proche des quartiers administratifs et historiques et d'éviter la paupérisation face à un habitat dégradé et délaissé au profit des nouveaux quartiers.

A Saint-Laurent du Maroni, en 2014, trois secteurs ont été sélectionnés pour faire partie du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par l'État. Pour le mettre en oeuvre, la municipalité est accompagnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et l'EPFAG qui gère la maîtrise foncière des secteurs à rénover. Le programme est lancé en 2017, l'objectif soutenu dans le premier secteur « *centre-fleuve* » est la rénovation et la redynamisation du centre-ville, celui-ci est également couvert par le programme Action Cœur de Ville.²¹ Ces programmes permettront d'améliorer le cadre de vie des habitants par l'optimisation des zones urbanisées existantes et le développement du tissu urbain. Ce secteur comprend : le centre historique avec le site historique de l'ancien hôpital, le village chinois, les ports et la Charbonnière.²² L'objectif est d'associer renouvellement et développement urbain dans un même projet.²³



Dans les secteurs « *entrée de ville* » et « *ceinture aérodrome* », le renouvellement urbain devra également prendre en compte la réhabilitation de quartiers informels qui pourra passer, comme pour le Village Chinois de Cayenne, par l'expérimentation de l'auto-réhabilitation encadrée. Les nombreuses enquêtes menées par l'EPFAG sur le terrain pour faire un état des lieux des besoins et associer les

habitants révèlent que le programme est bien accueilli, bien qu'ils se questionnent sur la temporalité de la concrétisation.²⁵ Le protocole de préfiguration est signé en janvier 2017, le projet validé en décembre 2019 et finalement le début des travaux prévu pour le second semestre de 2020. Les trois zones qui seront rénovées dans le cadre du NPNRU permettront de créer un dynamisme cohérent entre centre-ville et périphéries sur lesquelles se développe également l'OIN.

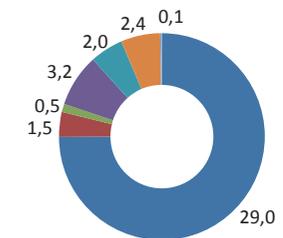
En dehors du NPNRU, une réflexion est menée sur la réhabilitation du parc social guyanais. En effet, les premiers logements sociaux construits dans l'ouest guyanais ont plus de 30 ans et nécessitent une réhabilitation. Notamment ceux de la SAHLM particulièrement dégradés et qui ont été répartis entre la SIMKO, la SIGUY et la SEMSAMAR après sa liquidation judiciaire. Le PLOM 2015-2020 annonce également des objectifs de rénovation énergétique, de désamiantage mais aussi de développement des espaces communs.²⁶ Une partie de la Ligne budgétaire unique (LBU)²⁷ est réservée en ce sens. Il est important de noter que la répartition des enveloppes de la LBU pour la Guyane est variable en fonction des besoins de l'année, selon le rapport de l'AUDeG sur le logement social de 2018 :

Répartition en millions d'euros des enveloppes LBU

Source : DEAL Guyane / AUCL

	2015	2016	2017
public neuf	39	23,7	29
public réhabilitation	4	9,7	1,5
privé neuf et réhab.	2,3	1,3	0,5
FRAFU	2,2	5,4	3,2
OIN		2	2
RHI	1,8	3,4	2,4
Etudes	0,1	0,1	0,1

Répartition en 2017 (millions d'euros)



²¹ « Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le plan "Action Cœur de Ville" vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville. » source : CTG. (2020) Le programme Action Cœur de Ville permet un financement par la Banque des Territoires, l'État, l'ANAH et Action Logement.

²² Cf. Partie 1 Chapitre 1

²³ Ville de Saint-Laurent du Maroni, *Rénovation urbaine - NPNRU : Retour sur la mission de l'ANRU.* (2018)

²⁴ C.Pierre, S.Maïpio et K.Agouinti, *Rénovation Urbaine à Saint-Laurent : Les experts enquêtent sur l'Habitat, [vidéo] Chronique du maroni.* (2018)

²⁵ Selon Sophie Charles, Maire de Saint-Laurent du Maroni depuis 2020.

« L'ANRU en Outre-mer », *Renouvellement LE MAG : Le magazine participatif du renouvellement urbain*, p14. (2019)

²⁶ Cf. Partie 1 chapitre 4

²⁷ La Ligne budgétaire unique est l'outil de financement principal de la politique du logement social en outre-mer. Elle est gérée par le ministère de l'outre-mer, puis déléguée aux préfets et enfin aux DEAL. Elle porte par exemple sur l'aide à la pierre, l'amélioration de l'habitat, la lutte contre le logement insalubre, etc...

Source : AUDeG, *Atlas 2017 : Parc social de Guyane*, p15. (2018)

²⁸ ANAH, *Guide des aides*, p6. (2018)

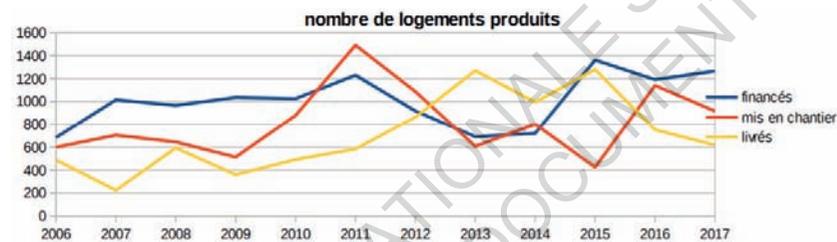
L'amélioration de l'habitat particulier peut être faite de manière simplifiée grâce à une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). La ville de Saint-Laurent ne dispose pas d'un périmètre d'OPAH, ce qui implique pour les propriétaires privés le recours à une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour pouvoir en bénéficier. Cette complexification administrative peut être un frein.²⁸ La CTG s'engage également auprès des particuliers pour la rénovation et la réhabilitation, dans le cadre du Contrat de plan État-Région Guyane (CPER) 2015-2020, à travers l'aide à l'habitat du logement des personnes âgées (pour adapter les logements) ou encore l'aide à la réhabilitation du patrimoine bâti.

Le nouveau PLOM (2019-2022) développe dans la même optique l'outil de défiscalisation « *Denormandie dans l'ancien* » permettant une réduction d'impôt pour la restauration d'un logement vide, ancien et dégradé, situé en centre-ville et sa mise en location à loyer modéré.

Enfin, Action Logement (issu du 1% logement), dont l'une des missions principales est de loger les salariés, a annoncé en 2019 un Plan d'investissement volontaire (PIV) d'1,5 milliard d'euros pour la réhabilitation du parc social, l'amélioration du parc privé mais également la production et le développement du logement social et intermédiaire.²⁹

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION A RENFORCER

La crise du logement en Guyane est provoquée par un cercle vicieux qui existe depuis déjà plusieurs dizaines d'années. La rareté des biens immobiliers, qui est liée au contexte,³⁰ entraîne une augmentation exponentielle des prix, ce qui implique une faiblesse des ventes et donc une diminution de la production et ainsi de suite. Les besoins en logements nouveaux d'ici 2040 sont estimés entre 100 000 et 120 000, dont 50% en logements sociaux. En effet, 60% des ménages guyanais sont éligibles à ce type de logement ; dont le financement est assuré majoritairement par la LBU.³¹ L'absence d'économie propre à la Guyane fait de l'État le financeur principal des commandes publiques. Pour pallier aux besoins croissants, le PLOM 2015-2020 a notamment augmenté le plafond de la LBU de 30 à 50 millions d'euros, ce qui a permis de doubler le nombre de logements neufs financés par an.



Evolution de la production de logements en Guyane, source : DEAL

D'autres acteurs sont aussi mobilisés financièrement. On peut citer par exemple Action Logement avec son PIV ou encore la CDC habitat (filiale de la Caisse des dépôts) qui devient actionnaire de la SIGUY et de la SIMKO en 2019. La CDC vient ainsi, renforcer le pouvoir d'intervention de ces petits bailleurs pour permettre une production de logements plus importante.³² En parallèle, sont aussi mis en place plusieurs dispositifs

de défiscalisation successifs (Girardin, Pinel Outre-mer) plus ou moins efficaces pour inciter à l'investissement privé en Guyane.³³

La CTG s'engage également à hauteur de 8,5 millions d'euros, dans le cadre du CPER Guyane 2015-2020. Cette aide au logement locatif social permettra la construction de logements locatifs très sociaux (LLTS) qui correspondent aux besoins du territoire. En effet, Patrick Weirback, directeur de la SEMSAMAR, affirme ne pouvoir construire au maximum que 15% de LLTS par opération alors qu'il en faudrait 50% pour couvrir les besoins réels. A prix de construction égal, leur loyer est 30% moins cher qu'un logement social classique. Par conséquent, cette aide permet de combler partiellement le déséquilibre des projets d'aménagement lourds financièrement.³⁴ Cet engagement concerne aussi le logement individuel au titre de l'aide à la construction en accession à la propriété.

Le CPER entérine simultanément la création du fond régional d'aménagement foncier urbain (FRAFU). Géré par la DEAL Guyane, il permettra de centraliser les fonds nationaux, régionaux (dont la LBU), départementaux et européens (jusqu'à 37 millions d'euros au titre du Fonds européen de développement régional (FEDER)) pour l'achat et la viabilisation du foncier nécessaire aux opérations d'aménagement comme l'OIN. Celle-ci permettra entre-autre la construction de 21 000 logements en 15 ans, notamment grâce à la mobilisation du foncier étatique. A Saint-Laurent du Maroni, les trois secteurs retenus sont le secteur Margot (22) le secteur Malgaches/Paradis (23) et le secteur Vampires (24). C'est dans le secteur Malgaches/Paradis qu'est prévu la construction du plus grand nombre de logements à travers la ZAC Tarcy.



Nord ▲ 2 km Périmètres des secteurs OIN de Saint-Laurent, source : Géoguyane

²⁹ J.Xavier, *Habitat : un plan d'investissement volontaire lancé en Guyane par Bruno Arcadipane le président d'Action logement, Guyane 1^{ère}*. (2020)

³⁰ Croissance démographique importante, faibles revenus, manque d'acteurs du bâtiment, rareté extrême du foncier, normes inadaptées et coûteuses, etc...

³¹ AUDeG, *Parc social de Guyane*, p3. (2018) op.cit.

³² DEAL Guyane, *Bilan à mi-parcours du plan logement outre-mer 2015-2020 en Guyane*, p6. (2019)

³³ Cf. Partie 1 Chapitre 3

³⁴ P-Y. Carlier, *La ZAC Saint-Maurice rongée par les squats, France-Guyane*. (2018)



Par ailleurs, dans le cadre de cette opération d'intérêt national, l'EPFAG en partenariat avec la Caisse des dépôts et des consignations (CDC) met en place, en 2017, un organisme foncier solidaire (OFS). Il permet la gestion du foncier, acheté grâce au FRAFU, par sa dissociation du bâti. Ce processus réduit les coûts globaux des logements pour les bailleurs sociaux qui n'ont pas à acheter le foncier ; l'OFS conserve la propriété du foncier et réalise des baux réels solidaires pour les bailleurs.³⁵

Cependant, le rapport dressé par la cour des comptes en 2019 sur la situation du logement en outre-mer révèle que le PLOM 2015-2020 et les autres mesures n'ont pas entièrement eu l'effet escompté. Les acteurs privés et publics sont toujours en difficulté pour répondre aux besoins des territoires notamment vis-à-vis d'outils en décalage avec le contexte. Dès lors, le nouveau PLOM (2019-2022) entend territorialiser plus profondément la politique du logement.

En Guyane et plus particulièrement à Saint-Laurent du Maroni, de par sa proximité avec le Suriname, les mesures portant sur les matériaux de construction devraient permettre de réduire drastiquement les coûts de construction pour les constructeurs. En effet, il est prévu de mettre en place une dérogation pour l'importation de produits en provenance d'états hors union européenne sans marquage CE et de mettre en place des équivalences en fonction des matériaux et des pays fournisseurs. Il y aura également le lancement d'un appel pour la création de plateformes de mutualisation d'achats et de stockages de ces matériaux. Ces mesures permettront d'être notamment plus concurrentiel vis-à-vis des bâtisseurs informels qui se fournissent déjà au Suriname voisin.

Les deux autres mesures importantes pour les constructeurs sont : un soutien pour l'adaptation locale des documents techniques unifiés (DTU) qui contiennent les normes concernant les matériaux de construction et qui sont souvent inadaptés aux exigences locales ; et la réécriture de la RTAA DOM³⁶ qui permettra d'assouplir certaines contraintes (sous réserve de résultats équivalents) en prenant en compte les spécificités des territoires.

L'impact sur les constructeurs sera également important pour les bailleurs sociaux afin de favoriser la construction de LLTS. De plus, une autre mesure prévoit la mise en place d'un observatoire d'analyse des matériaux de construction pour établir des références locales avec un prix fixé et ainsi se prémunir face au manque de concurrence des acteurs du BTP qui fait flamber les prix.

Concernant la protection du foncier face aux occupations illicites, la loi

ELAN de 2018 permet au préfet d'engager les procédures administratives pour la destruction des constructions informelles obstruant la zone sans passer par un juge (bien qu'en application cette loi ne soit pas si simple). L'étude logement de la DEAL propose, quant à elle, la création d'une brigade de l'urbanisme (comme à Cayenne). Elle aurait comme compétences le pouvoir de police de l'urbanisme attribué aux maires et serait une réponse quant au respect du foncier mais également des règles de construction. Cette police ne pourra cependant être mise en place que lorsque l'offre de logements formels sera suffisante et qu'un hébergement d'urgence adapté aux flux migratoires intenses de Saint-Laurent du Maroni sera mis en place.³⁷

Enfin, un soutien sera accordé aux municipalités pour la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) afin d'alléger les contraintes inadaptées. Approuvé en 2013 et s'appuyant notamment sur des données de 2006, il se dirige lentement vers son obsolescence. Une première révision a d'ailleurs été engagée en 2019 et approuvée en 2020. Ce soutien pourrait également servir à la mise en compatibilité du PLU avec un plan local de l'habitat (PLH). En effet, pour une action plus locale il serait intéressant de penser la mise en place de cet outil stratégique et opérationnel. Il permettrait de répondre spécifiquement aux besoins en logements de la CCOG en lien avec l'ensemble des documents de planification.³⁸ Le PLOM 2019-2022 prévoit par ailleurs que la LBU y participe.

En 2020, malgré l'arrivée de la pandémie mondiale liée au covid-19, la mise en place du nouveau PLOM et le développement de l'OIN ont permis un rebond dans l'économie de la construction. Selon l'INSEE « 2200 logements ont été autorisés à la construction, soit 400 de plus qu'au deuxième trimestre 2019. » On peut par ailleurs compter 1400 constructions et réhabilitations effectives sur l'ensemble du territoire guyanais pour 54,2 millions d'euros.³⁹

Néanmoins, la demande est telle qu'on ne saurait se cantonner à la production classique de logements. En effet, les opérations d'aménagement sont des opérations lourdes et sur le temps long, multipliant les acteurs et l'utilisation de nombreux outils administratifs, juridiques et opérationnels. Pour in fine produire une architecture tropicalisée quasi-générique, souvent mal-aimée des populations locales et en quantité insuffisante. C'est pourquoi, depuis plusieurs années, une véritable réflexion est menée sur les quartiers informels et leur développement puisqu'ils semblent être d'authentiques laboratoires de vie sur le territoire guyanais. En effet, qui mieux qu'eux, pour enseigner aux bâtisseurs d'espaces, contraints dans une logique occidental-centrée, à sortir des standards afin de répondre à des enjeux amazoniens ?

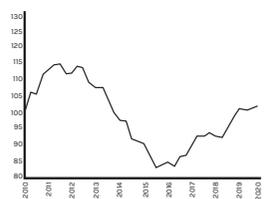
³⁵ EPFAG, Rapport d'activités, p45. (2019) op.cit.

³⁶ Réglementation thermique, acoustique et aération pour les bâtiments neufs en Guadeloupe, Martinique, Guyane et à La Réunion.

³⁷ Service AUCL, Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?, p37. (2017) op.cit.

³⁸ Actuellement c'est la DEAL Guyane qui met en œuvre la politique d'aménagement à travers son service Aménagement, Urbanisme, Construction, Logement (AUCL). Il permet, grâce à des partenariats, de coordonner la production de logement qualitativement et quantitativement parlant. Néanmoins, la variété d'enjeux des différentes collectivités territoriales mériteraient le développement de documents à une échelle plus fine.

³⁹ S.Lecornu & E.Wargon, « La rénovation et la construction de plus de 8 000 logements financée en 2020 », Site du Gouvernement, p3. (2021)



Évolution du secteur de la construction indice de base 100 en 2010, source : INSEE



CHAPITRE 2

DE LA PROMESSE D'UNE RÉGULARISATION DE L'INFORMEL À L'EXPÉRIMENTATION DE L'AUTO-CONSTRUCTION

La planification urbaine fait encore trop souvent abstraction de l'habitant, ce qui empêche sa prise en compte. Il est nécessaire pour les collectivités d'accepter l'existence de l'informel et de son droit d'être. L'informel est la première étape de la transition urbaine d'une ville. Nouer un dialogue pour favoriser l'intégration des habitants de ces quartiers dans la politique de l'aménagement est une première étape. Reconnaître leur travail en le formalisant en est un autre ● ● ●

La normalisation des quartiers développés de manière informelle est un sujet aussi complexe que leur développement anarchique. La prise en main par les collectivités qui semble pourtant inatteignable reste indispensable afin d'offrir à chaque citoyen le droit à une vie digne. Bien qu'il semble parfois plus simple et économique de penser l'urbanisme

« Le coût humain, social et sanitaire des expulsions pourrait en effet occasionner des factures bien plus élevées que l'accompagnement dans des démarches d'habitat et d'insertion des quartiers dans l'offre de services. »³⁹

de la rénovation et de la table rase, il est nécessaire d'observer et de tenter la normalisation de ces espaces qui peuvent apporter, par leur créativité, de véritables innovations.

La loi Besson de 2011 fut un premier pas vers la reconnaissance des populations précaires des quartiers

spontanés. En effet, elle applique aux habitants des constructions informelles un droit à indemnisation en cas de perte ou de destruction de leur domicile.

La même année, l'État à travers la DEAL Guyane commande au GRET⁴⁰ un état des lieux de la situation de l'informel sur la ZAC Saint-Maurice de Saint-Laurent, notamment le quartier spontané Chekepatty. Il en résulte plusieurs propositions d'interventions pour répondre, qualitativement et quantitativement, aux situations variées en combinant des outils existants à adapter et en développant de nouveaux dispositifs. La municipalité affirme sa volonté de maintien des habitations à leur emplacement et la limitation des destructions aux seuls cas d'insalubrité, de zones à risques ou gênant l'urbanisation (passage des réseaux et développement viaire). En effet, le quartier

³⁹ M-J.Goin (diplômée d'un master travail social à l'ESPE Guyane), *L'habitat informel en Guyane : entre répression et stratégies d'occupation*, blog Wakaman. (2015)

⁴⁰ Le GRET est une ONG internationale de développement qui agit depuis 1976 pour apporter des réponses durables et innovantes aux défis de la pauvreté et des inégalités. Source : site du GRET

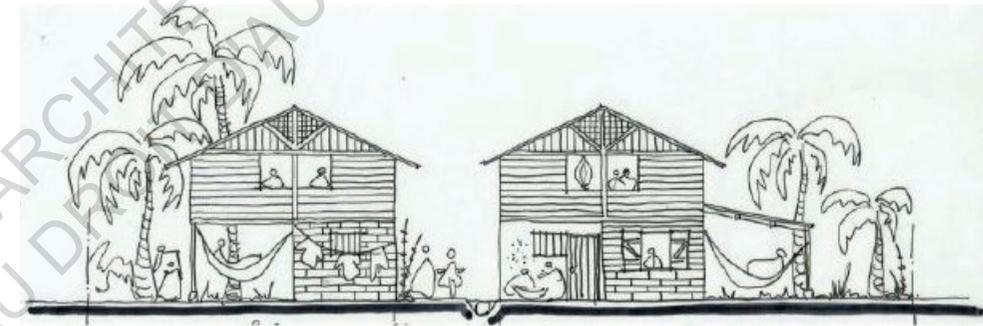


Couleur	État du bâti	Total	en %
Très bon état		34	
Bon état apparent		38	
Sous total		72	22%
Maison en construction		16	4%
État moyen +		65	
État moyen -		96	
Sous total		161	49%
TOTAL BÂTIS CONSERVÉS		249	75%
Mauvais état général habitat dégradé		52	
Taudis - habitat très dégradé - insalubre		21	
Maison abandonnée		9	
TOTAL BÂTIS DÉTRUITS		82	25%
TOTAL état du bâti relevé (Habitat enquêté ou non)		331	100%

Etat du bâti de Chekepatty, crédit : Gret, 2014

bien qu'en contradiction avec la ZAC dispose d'atouts indéniables : la proximité avec le tissu formel et les réseaux, la densification possible, l'absence de zone PPRI, une cohésion sociale interne et avec le voisinage, une certaine mixité sociale et le maintien d'une zone boisée de qualité.

A partir de 2014, le GRET⁴¹ mène alors une véritable mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement alternatif à l'urbanisation spontanée de la commune de Saint-Laurent du Maroni. Elle est développée dans le *Plan pré-opérationnel de Régularisation et réhabilitation in situ du quartier d'habitat spontané de Chekepatty*. Ce plan inclut des propositions : d'aménagement urbain, d'actions sur l'existant, d'accompagnement social, de concertation et de participation habitante, d'intégration urbaine et de mixité sociale et fonctionnelle.



Coupe de principe sur une rue piétonne et cyclable, crédit : Gret, 2014

En 2017, des suites de l'étude prospective à l'horizon 2060 menée par les ateliers de Cergy, est créé le Maroni Lab.⁴² C'est une association loi 1901 engagée dans le développement d'une gouvernance citoyenne. Elle agit pour une ville faite par et pour les habitants à l'instar de la philosophie de Patrick Bouchain.⁴³ Elle participe à l'intégration des quartiers défavorisés (informels ou sociaux) et la révélation de leurs problématiques par la production de données écrites et cartographiques. Le Lab accompagne aussi les dynamiques citoyennes par la mise en œuvre de projets à petite échelle, portés par les habitants. C'est un espace d'échange, de réflexion et d'expérimentation. Il fait office d'interface entre les institutions et la population.

Le 5 septembre 2018, au micro de Guyane 1^{ère}, le précédent maire de Saint-Laurent, Léon Bertrand réitère ses engagements en faveur de la régularisation et de l'amélioration des quartiers spontanés, notamment Chekepatty : « Utiliser le savoir-faire déjà des gens [...] et que les pouvoirs publics se contentent simplement de mettre en place, ce qui me paraît important et vital ; c'est-à-dire les réseaux : l'assainissement, l'eau potable, le numérique et encadrer ces personnes. »

⁴¹ Renaud Colombier, Bérangère Deluc, Virginie Rachmuhl, Jacques Julien, Sylvain Druot, Joao Whitaker

⁴² Cf. Partie 2 Chapitre 1

⁴³ Patrick Bouchain est un architecte français engagé pour un nouveau type d'urbanisme. Il reçoit notamment le grand prix de l'urbanisme en 2019. Il « plaide pour une « architecture habitée ». La ville, dit-il, ne doit plus être dessinée par un homme seul, mais par un collectif d'habitants, d'ouvriers et de citoyens qui seraient leur propre maître d'œuvre ; l'architecte devenant le ferment actif de cet intérêt commun. « Nous ne devons plus faire la ville pour des habitants, mais apprendre à faire avec eux » »

Source : Pierre Duquesne (journaliste indépendant), *Il faut construire en habitant, et habiter pour construire*, blog Habiter la ville. (2017)



Image de prospective sur les quartiers saint-laurentais, équipe B, crédit : Ateliers de Cergy, 2016

La même année, la SENOG signe une convention avec l'école d'urbanisme de Paris pour la réalisation d'une étude sur des processus d'intégration, de sécurisation foncière et de restructuration des quartiers d'habitat spontané. Celle-ci vient se juxtaposer aux propositions faites par le GRET quatre ans plus tôt. Celle-ci témoigne déjà d'une certaine lenteur des politiques d'aménagement et questionne l'intérêt des nombreuses études faites sur le sujet. Ce sont le plus souvent les habitants lassés d'attendre qui prennent la question en main pour l'amélioration de leur cadre de vie. La construction du carbet communautaire, accompagné par le Maroni Lab, le nettoyage de la crique des Vampires ou la création d'un comité de gestion des bornes fontaines en sont des exemples.

En effet, la commune de Saint-Laurent du Maroni semble traiter le sujet au fil de l'eau et au cas par cas. C'est la raison pour laquelle le montage d'un véritable document dédié au logement et surtout à jour serait un véritable atout. Au mois de mars 2021, trois articles de Guyane 1^{ère} témoignent de la nécessité pour les habitants de se faire entendre auprès des pouvoirs publics et de la lenteur de ces derniers, bien qu'ils fassent preuve d'engagement.

- Le 9, un barrage a été dressé sur la route par les habitants du quartier Jakarta pour lesquels l'électricité avait été coupée la semaine précédente. Soixante personnes logent dans ce quartier plus qu'insalubre et attendent pour certains une solution de relogement ou de régularisation depuis plus de vingt ans. Un consensus est trouvé entre la municipalité et les familles. Il consiste à l'électrification légale de la zone sous réserve de mise en conformité des logements. ⁴⁴

⁴⁴ G.Ho-A-Sim & MCT, Un barrage pour demander l'électricité dans la cité informelle Jakarta à Saint-Laurent du Maroni, Guyane 1^{ère}. (2021)

⁴⁵ V. Etienne, E.Léon & CL, A Saint-Laurent les habitants du quartier informel Bagdad demandent la régularisation de leur situation, Guyane 1^{ère}. (2021)

⁴⁶ V. Etienne, G.Ho-A-Sim & CL, A Saint-Laurent du Maroni, la détresse d'une famille qui tente depuis 17 ans d'obtenir l'acte de propriété de la parcelle qu'elle occupe, Guyane 1^{ère}, (2021)

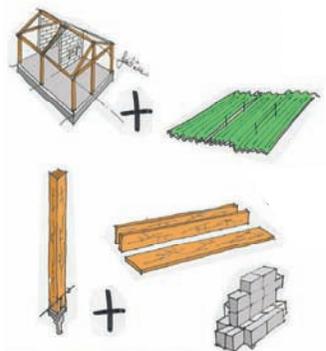
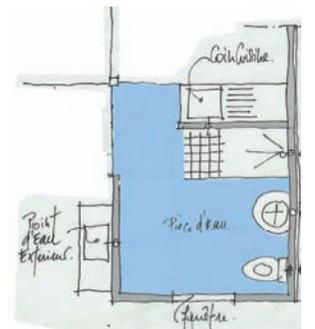
- Le 13, c'est une cinquantaine d'habitants du quartier Bagdad qui ont été reçus par la maire et le sous-préfet. Ils demandent la régularisation de leur situation. ⁴⁵

« Il y a 3 situations : des personnes qui demandent des logements sociaux depuis très longtemps, des personnes qui demandent à construire leur habitation sur un terrain même plus excentré et des personnes qui pourraient rester si tant est que leur habitation ne se trouve pas en situation inondable et aux normes pour l'électricité et l'arrivée des réseaux... »
Frédéric Bouteille, sous-préfet aux communes.

- Le 17, c'est une famille occupant un terrain depuis plus de 30 ans qui se trouve désemparée. La promesse de régularisation a bien été respectée pour l'ensemble des occupants du terrain. Pour eux, les quatre demandes d'achat du foncier à titre onéreux n'ont pas reçu de réponse, alors même qu'ils paient des impôts et sont reliés légalement au réseau électrique. De plus, la propriété foncière du terrain sur lequel est bâti leur maison a été accordée à leur voisin. Cette situation pose question sur l'égalité de traitement des différentes demandes. ⁴⁶

Quatre types d'interventions peuvent être proposés à la suite de ces différents échanges en fonction des situations et des moyens des habitants : le relogement dans le parc social ; l'indemnisation et le relogement sur un terrain viabilisé permettant l'auto-construction légale ; la régularisation par l'achat du foncier à titre onéreux pour les constructions de bonne facture et les ménages plus aisés ; ou la régularisation par un contrat de bail pour le terrain, un titre de propriété pour le logement et un règlement de construction à respecter, notamment pour sa réhabilitation. Dans son plan pré-opérationnel, le GRET développe également deux propositions pour la salubrité, sécurité et pérennité des logements conservés :

- « L'amélioration des logements conservés par l'ajout d'une pièce d'eau raccordée aux réseaux afin de garantir la salubrité des logements et du quartier ;
- L'amélioration de l'habitat sous forme de kit (toiture, murs, électricité, extension), en fonction de l'état du bâti et des besoins des habitants. »



Kit d'amélioration et pièce d'eau, crédit : GRET, 2014

Dans le plan NPNRU 2015-2025, l'ANRU s'est engagé pour expérimenter l'auto-réhabilitation soutenu par le PLOM 2019-2022 et la LBU. A Saint-Laurent du Maroni, ce sont les secteurs « *entrée de ville* » et « *ceinture aérodrome* » qui sont concernés. Par ailleurs, la régularisation permettrait de solliciter des subventions de l'État. De plus, le décret du 28 décembre 2020, qui révisé le régime des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ouvre la possibilité, pour les propriétaires bailleurs des outre-mer, de faire une demande pour financer une auto-réhabilitation.⁴⁷

Selon Carlos Aloboetoe « *Y'a une histoire dans les quartiers, les gens y sont attachés mais ils sont aussi d'accord pour arranger les choses. Ils sont d'accord pour bouger surtout si y'a accès à des transports.* »

La régularisation est fortement revendiquée par les habitants des quartiers informels. Saint-Laurent du Maroni fonctionne comme un ensemble de villages. Il y a un réel attachement aux quartiers, à l'autosubsistance, à la maison individuelle, à la communauté, etc. Le relogement

semble alors pour certains être synonyme d'insécurité et de perte d'identité. Néanmoins, lorsqu'il est obligatoire la possibilité d'une auto-construction est sans nul doute une solution acceptable : rapide, encadrée, semblable au logement perdu mais de meilleure qualité, sur un terrain viabilisé et avec un titre de propriété.

TENTATIVES AUTOUR DE L'AUTO-CONSTRUCTION

Permettre le développement de l'auto-construction et de l'auto-réhabilitation encadrée, c'est : reconnaître aux populations précaires un droit au logement applicable rapidement, exploiter le potentiel des bâtisseurs de l'informel pour réduire les coûts et minimiser l'impact de la construction spontanée sur l'aménagement et l'environnement. Pour les institutions, le fait d'y attribuer des subventions et d'en définir les normes permettrait de garder le contrôle de cette expansion, tout en étant concurrentiel face au développement informel.

La pratique de l'auto-construction, en France, n'est pas nouvelle. C'est après la seconde guerre mondiale que celle-ci prend son essor pour pallier à la crise du logement. Le mouvement des castors, un mouvement mondial, en est emblématique. Entre 1950 et 1954, à Rezé, une centaine de maisons est

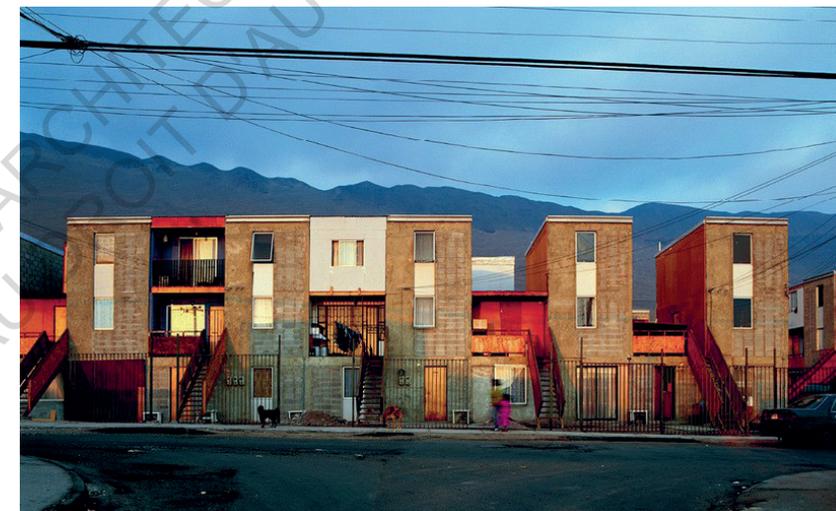
⁴⁷ B. Menguy, *Elargissement du champ des bénéficiaires des aides de l'Anah*, La gazette des communes. (2021)



Le quartier des castors de la Balinière à Rezé, crédit : Archives Richard

construite sous forme de chantier solidaire. Ce quartier a permis de loger 234 personnes.⁴⁸ Mais progressivement, l'auto-construction populaire décline pour laisser place aux grandes opérations marchandes, même si quelques tentatives encadrées ont vu le jour en Guyane fin des années 1980.⁴⁹ Aujourd'hui, en France métropolitaine, l'auto-construction est surtout un privilège pour les ménages plus aisés souvent associé à des préoccupations écologiques. C'est là que se situe le paradoxe de Saint-Laurent du Maroni où ce mode constructif est l'unique moyen de répondre à la croissance démographique effrénée.

« *L'auto-production est une nécessité dans les pays pauvres et un luxe dans les pays riches.* »⁵⁰



Les logements de Quinta Monroy, Alejandro Aravena, crédit : Brics Magazine

Alejandro Aravena, prix Pritzker 2016, décrit l'auto-construction comme l'unique moyen de répondre à la croissance urbaine mondiale. En 2004, son projet Quinta Monroy au Chili, peut être vu comme précurseur de l'auto-construction contemporaine. Il permit de loger 100 familles avec moins de 10 000 dollars par maison, en incluant l'achat du terrain situé au centre-ville d'Iquique. Afin de proposer une habitation de qualité et de taille suffisante, la solution fut non pas de construire la maison dans son entièreté mais de réserver les fonds à la structure globale et à la partie que les familles ne pouvaient construire elles-mêmes : la cuisine et la salle de bain. Ces parties permettent d'assurer la salubrité et la sécurité du logement. Ce principe laisse aux habitants la construction du reste, aux grès de leurs besoins et finances. Il a pour mérite de réduire les coûts à soutenir pour la construction, par les opérateurs publics et le bénéficiaire, tout en assurant la durabilité de l'édifice.⁵¹

⁴⁸ L. Le Bail, *Cité des castors de l'Erdre*, Nantes Patrimonia. (2018)

⁴⁹ Cf. Partie 1 Chapitre 1

⁵⁰ F. Legris, *Place de l'auto-construction et de l'auto-réhabilitation comme moyen d'accès au logement en France*, Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs. (2007)

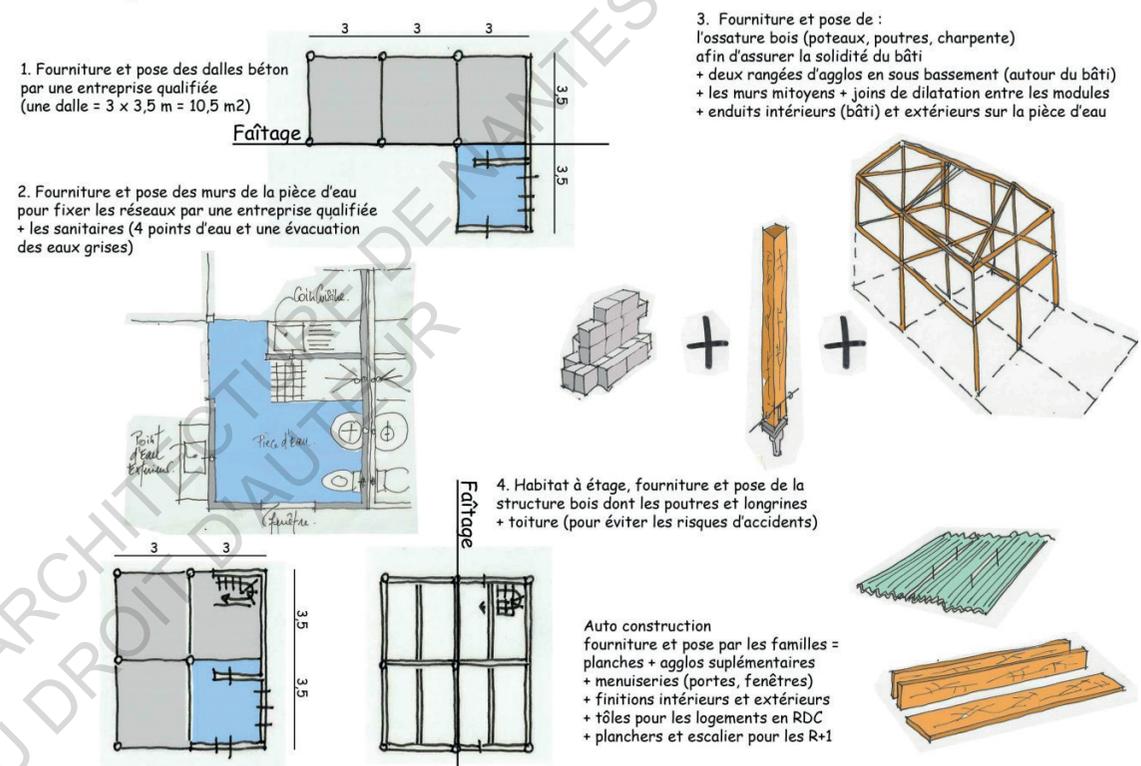
⁵¹ Alejandro Aravena, *Ma philosophie architecturale ? Engager la communauté dans le processus*, [discours] TEDGlobal. (2014)



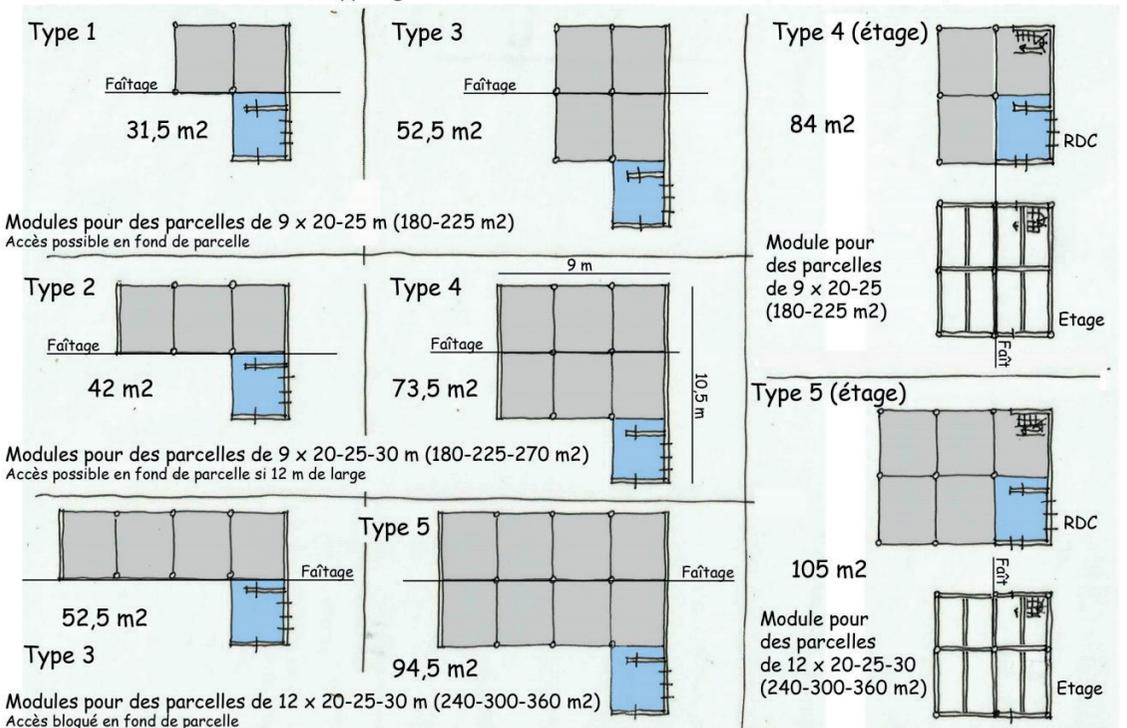
En France, l'auto-construction accompagnée (ACA) est par ailleurs remise au goût du jour par les compagnons bâtisseurs de Bretagne. En 2011 à Langouët en Bretagne, l'Association et la coopérative HLM «*Habitation familiale*» se mobilisent pour la construction d'une douzaine de maisons en accession sociale à la propriété. Les acquéreurs ont donné chacun 30 jours de travail pour la construction de leur maison et de celles des autres. Cette expérimentation qui ne comporte pourtant que 7% d'auto-construction fut un véritable levier pour les projets suivants.⁵²

A Saint-Laurent, c'est l'intervention du GRET qui replace l'auto-construction encadrée au cœur du débat. Les ménages de Chekepatty, dont les logements doivent être détruits, devrait bénéficier du système via la livraison d'un module de base évolutif raccordé aux réseaux, la sécurisation du foncier par un bail en accession et l'accompagnement pour la suite de l'auto-construction en fonction des savoir-faire locaux. Les modules de base indispensables au permis de construire seraient réalisés par une entreprise : dalle et chape béton, sous-bassement, système électrique, pièce d'eau, sanitaires et une ossature poteaux-poutres en bois sur le même système constructif que les constructions informelles.⁵³ Ci-contre les documents de principe du mode constructif et des modules, ainsi qu'une préfiguration du rendu publiés dans *plan pré-opérationnel* du GRET :

Modes de production de l'habitat, Décembre 2013, Gret



Modules de base habitat - 3 typologies - 8 modules - 7 surfaces de 31,5 à 105 m². Gret, octobre 2013



NB - 1 dalle = 3,5 x 3 m = 10,5 m² - Pièce d'eau = en bleu

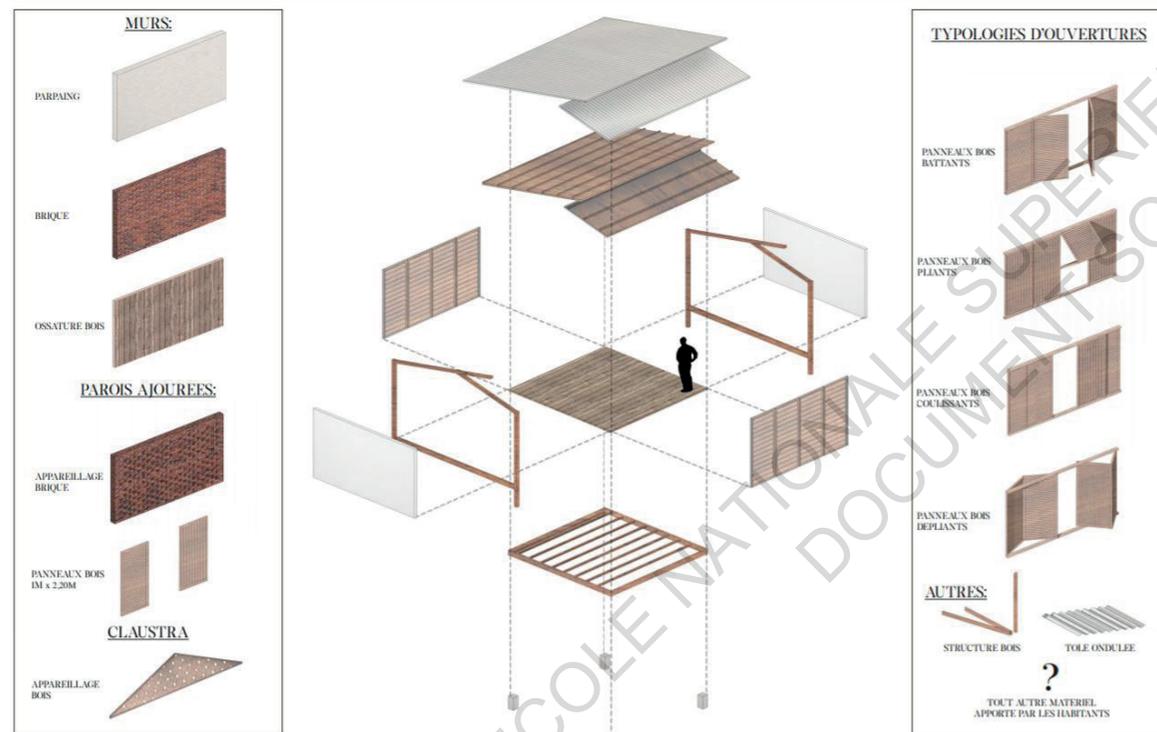
⁵² C.Rollot, A Langouët, la classe moyenne achète des maisons écologiques de qualité, Le Monde. (2011)

⁵³ R.Colombier, B.Deluc, V.Rachmuhl & C.Piantoni, « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, GRET. (2017)



Image de rendu, crédit : Soraya Haffaf et Estelle Poisson, 2017

Dans leur projet de fin d'étude « Planifier l'auto-construction » (disponible en ligne sur le site de l'école d'architecture Paris Val de Seine), en 2017, Soraya Haffaf et Estelle Poisson se penchent également sur la thématique de l'auto-construction à Saint-Laurent du Maroni sur le site de l'ancien aérodrome :



Principe constructif, crédit : Soraya Haffaf et Estelle Poisson, 2017

« les aménageurs et bailleurs sociaux développeront des solutions innovantes s'appuyant sur un aménagement simplifié et le recours à l'auto-construction encadrée, en particulier dans les territoires confrontés à l'explosion de l'habitat informel »

Aujourd'hui, l'auto-construction en Guyane n'est plus seulement de la pure spéculation. On la retrouve officiellement inscrite dans les documents de planification : dans le PLOM 2015-2020 dans son principe directeur n°6 (ci-contre) et qui aboutit à des tentatives expérimentales ; Puis dans la programmation de l'OIN ; Et enfin dans le PLOM 2019-2022 qui entérine la mobilisation de la LBU pour que l'auto-construction encadrée et l'auto-réhabilitation encadrée prennent place aux côtés des modes constructifs classiques.

L'EPFAG, qui est un acteur majeur de la promotion de l'auto-construction, se mobilise mais reste prudent sur la vitesse de réalisation de l'opération actant d'abord une étape d'expérimentation qui serait ensuite répliquable. De nombreux outils ont déjà été mis en place, les réflexions sont menées depuis les études du GRET en 2012. Dans le cadre de l'OIN, l'EPFAG envisage que 1500 à 3000 logements sur les 21 000 prévus par l'opération se fassent en auto-construction.⁵⁴

En ce sens, lors de la conférence logement Outre-mer en juillet 2019, Sophie Charles, la maire de Saint-Laurent du Maroni, réitère son engagement pour la régularisation des quartiers informels et un urbanisme en auto-construction. La ville de Saint-Laurent du Maroni s'engage avec l'intégration dans l'OIN dans un projet de lotissement de 1000 parcelles en auto-construction. « Il faut des conditions telles que les squatteurs qui sont en situation régulière puissent accéder à une parcelle et construire leur habitation puisque, de toute façon, ils le font de manière illégale aujourd'hui sur le terrain d'autrui. [...] C'est aussi un dispositif adressé aux Saint-Laurentais qui ont de petits revenus et qui n'arrivent pas à accéder à la propriété. »⁵⁵ Ce discours reçoit plusieurs avis favorables de la part du président de la république tant dans sa dynamique de différenciation que pour le principe constructif. C'est le secteur Vampires, à l'intérieur duquel se trouve le plus grand quartier spontané de la ville, qui a été pressenti comme terrain de déploiement.

L'OFS, créé par l'EPFAG en 2017, répond au besoin de viabilisation et au coût du foncier. Il jouera un rôle de bailleur social foncier pour la production de logements en auto-construction. Contre un loyer modique et sur condition de ressources, les ménages précaires auront

⁵⁴ EPFAG, Appel à compétences - epfa guyane - accompagnement à l'autoconstruction en Guyane. (2020)

⁵⁵ Selon Sophie Charles.

L'autoconstruction s'invite à Paris, France-Guyane. (2019)

accès à un foncier viabilisé et seront propriétaire des murs de leur habitation. Le titre de propriété revêt un caractère très symbolique, pour les habitants des quartiers informels.⁵⁶ En contrepartie, la conservation du foncier par l'OFS sera un gage anti-spéculatif.⁵⁷

Parallèlement, l'EPFAG lance un appel à compétences afin d'accompagner les futurs bénéficiaires de l'auto-construction. L'opérateur⁵⁸ ne sera pas maître d'œuvre de l'opération mais prendra un statut de conseiller. De fait, un montage juridique particulier est nécessaire vis-à-vis des assurances et de la responsabilité des bâtisseurs. Il accompagnera les démarches administratives comme le dépôt de permis de construire ; financières en faisant appel aux dispositifs d'aides mobilisables par exemple ; et réglementaires pour être dans le respect des normes et des délais. Une fois les différentes autorisations d'urbanisme obtenues et le module de base construit, les ménages ont toute liberté pour bâtir eux-mêmes ou faire appel à des professionnels.

L'opérateur conseil sera également mobilisé pour les aspects techniques de la construction et de la conception à la fin des travaux en auto-construction. Il devra notamment conseiller l'utilisation de matériaux locaux et des techniques de construction respectueuses de l'environnement, tout en s'adaptant aux savoir-faire des habitants.⁵⁹ Néanmoins, la phase auto-construite pose toujours question. Dans une optique de réduire les coûts et permettre l'évolution du logement tout en assurant la salubrité, la durabilité et la sécurité offerte par le module de base :

Quel degré de finition des travaux doit être imposé et dans quels délais ?

Le montage financier pourrait s'appuyer sur le dispositif LES, moyennant quelques modifications pour se prémunir contre les écueils de la Charbonnière.⁶⁰ Un financement qui serait soutenu par l'État et la LBU, mais avec une contribution des familles : monétaire, en apport de matériaux et pour la partie auto-construite.⁶¹

Lors de la création de l'OFS, une réflexion avait été menée pour une première expérimentation sur le lotissement du village des malgaches à Saint-Laurent du Maroni : 36 logements dont 12 en auto-construction et 24 en locatif social. Les ménages bénéficiaires devaient définir avec un architecte le module de base contenant les raccordements essentiels. Dans son étude logement, la DEAL analyse le montage financier proposé pour un logement de 100m² :

- Subventions de l'État : 25 000€, mobilisation du prêt accession d'action logement : 20 000€, apport personnel : 5 000€ et emprunt bancaire : 10 à 30 000€.

Le problème qui se maintient étant, pour certaines familles, l'impossibilité d'avoir recours à un emprunt même pour des sommes réduites. L'expérimentation n'a pas abouti.⁶²

Malgré de nombreuses tentatives volontaristes menées par des habitants, des professionnels et des associations, il semble compliqué pour les expérimentations de dépasser le stade des études. Le village Chinois de Cayenne a fait l'objet d'un projet similaire au village Malgaches de Saint-Laurent entre auto-construction et auto-réhabilitation. Un appel à manifestations d'intérêt pour le programme d'investissements d'avenir a également été lancé. Mais depuis 2018, il n'y a plus d'actualisation du projet. En effet, les instances politiques semblent contrariées par le statut irrégulier de nombreux habitants des quartiers spontanés qui ne pourraient pas bénéficier du dispositif ainsi que par le fait de déroger aux standards métropolitains de construction.⁶³ Cette situation peut sembler un peu paradoxale face à l'histoire de l'auto-construction encadrée en France. La DEAL Guyane porte en effet un regard mitigé sur l'auto-construction :

« Les enseignements des expérimentations passées et en cours révèlent que l'auto construction est onéreuse pour la collectivité et/ou les bailleurs, se déroule sur un temps long et affiche de fait une productivité faible. Tout en étant une pratique louable et répondant bien aux besoins qualitatifs, l'auto construction s'avère inefficace pour répondre à un besoin immédiat et important. C'est une pratique qui, de par l'ingénierie financière et humaine qu'elle implique, ne concerne que de petites opérations et peut difficilement s'industrialiser. Elle reste une source d'expérimentation intéressante à poursuivre sur des sites spécifiques et adaptés, en parallèle de la construction en ZAC dans les principaux pôles urbains. »

(Rapport étude logement, octobre 2017)

Le problème est, à mon sens, que l'État cherche à maîtriser l'ensemble du processus constructif des logements. En effet, l'auto-construction n'est pas encadrée légalement en France. Toute personne disposant d'un terrain constructible et des autorisations d'urbanisme peut construire sa maison seule.

Néanmoins, en Guyane, les moyens restreints des populations nécessitent le recours à des aides sociales pour la construction. Et le manque de foncier constructible entraîne la contribution d'un organisme foncier solidaire pour l'accès à un foncier viabilisé à un prix moindre.

Le fait, pour ces populations, de bénéficier de ces aides de l'État est assorti d'une obligation de « *bien faire* » en matière de démarches

⁵⁶ Cf. Partie 2 Chapitre 2

⁵⁷ EPFAG, *Rapport d'activités*, p44. (2019) op.cit.

⁵⁸ Il peut être un architecte mais doit disposer d'un agrément d'opérateur de logement social.

⁵⁹ Ville de Cayenne, *Appel à Manifestations d'Intérêt (AMI) pour le programme d'investissements d'avenir*. (2015)

⁶⁰ Cf. Partie 1 Chapitre 1

⁶¹ R.Colombier (GRET), « Urbanisation informelle : l'urgence d'innover et de diversifier les politiques publiques en outre-mer », *Habitat et Francophonie*. (2017)

⁶² EPFAG & Caisse des Dépôts, *L'EPFA Guyane et la Caisse des Dépôts et Consignations signent un partenariat pour créer un OFS et encourager l'auto-construction*, [communiqué de presse]. (2017)

⁶³ *Idem*.

administratives et de techniques constructives. Cependant, l'État bloque sur le principe même de l'auto-construction par et pour les populations précaires. « *Les raisons évoquées par les pouvoirs publics portent sur les risques de non-respect des règles de l'art et des normes, de la concurrence aux entreprises du bâtiment, d'un encouragement au travail au noir, etc.* »

La question importante à résoudre pour que les expérimentations aboutissent étant : quelle liberté et quelle confiance l'État est-il prêt à accorder aux populations guyanaises pour leur permettre de se loger dignement ? Carlos Aloeboetoe l'affirme : « *Si ils construisent mal, c'est parce qu'ils ont peur d'être expulsés. A Colombie, avant y'avait un projet mais quand le projet a été abandonné alors ils ont commencé à construire des maisons jolies, de plus grande taille et de meilleure qualité.* »

Actuellement, l'auto-réhabilitation semble être le seul dispositif d'auto-promotion prêt à être mis en œuvre. Alors qu'à Mayotte, pendant le même temps, l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte avec l'agence d'architecture Harappa a lancé l'édification des prototypes à ossature métallique pour leur propre projet d'auto-construction respectueuse de l'environnement.⁶⁴

⁶⁴ Agence Harappa, Mayotte / Doujani / Opération pilote de 2 maisons en ACE.



Les deux maisons pilotes du projet en auto-construction encadrée à Doujani, Mayotte, crédit : Agence Harappa



CHAPITRE 3

AGIR POUR LA RÉSILIENCE ÉCOLOGIQUE ET URBAINE

La résilience écologique⁶⁵ c'est « [...] la capacité de certains écosystèmes, individus ou sociétés à se reconstruire après une grave perturbation. » Des perturbations qui viennent détruire des maillons de la chaîne écosystémique, occasionnant des bouleversements dans la répartition du vivant. La résilience écologique est un phénomène sur le long terme, qui ne permet pas un retour à l'état initial mais l'atteinte d'un nouvel équilibre. Les forêts tropicales font partie des milieux les plus à même d'entrer en résilience. En effet, il a été prouvé en 1996, lors du projet Européen BIODEPTH, que les écosystèmes complexes ont une plus grande capacité de régénération. Néanmoins, le seuil de non-retour existe. Il faut veiller à ne pas l'atteindre, pour éviter des dommages irréversibles sur l'environnement proche ou à plus grande échelle sur la biosphère ● ● ●

⁶⁵ La Rédaction, *Quelle est la définition de la résilience écologique ?*, GEO. (2018)

La forêt est présente sur 96% du territoire guyanais. Celle-ci, dispose d'un capital faunistique et floristique des plus riches de la planète et qui nécessite d'être protégé. Ce patrimoine équatorial forestier est l'un des enjeux majeurs de cette Guyane. Il doit être valorisé de manière durable et responsable face à l'accroissement des besoins en bois. La dénaturation de ce milieu riche, par l'étalement urbain, la monoculture ou encore la déforestation massive, doit à tout prix être évitée.

C'est pourquoi, lorsque la construction de plus de 100 000 logements est prévue à l'horizon 2040 en Guyane, l'intégration des préoccupations écologiques est nécessaire pour la préservation de l'intégrité environnementale et humaine. Ainsi, la production de logements individuels (en auto-construction ?) bien qu'indispensable pour l'amorce d'une urbanisation durable devra rapidement se combiner à du collectif adapté. L'objectif est de créer des systèmes urbains capables de s'approprier l'évolution de leurs environnements et de faire face à des événements climatiques brutaux. Des villes capables de faire preuve de résilience urbaine pour préserver une certaine stabilité. Les points cruciaux sont : à l'échelle urbaine, l'artificialisation minimale du foncier et à l'échelle du bâtiment, la diminution de son empreinte carbone et la production d'espace à vivre, en concordance avec les modes de vie locaux.

OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

L'objectif zéro artificialisation nette prend une dimension toute particulière en Guyane du fait des particularités du territoire : peu de foncier aménageable, une croissance démographique hors des normes métropolitaines, des risques naturels liés aux inondations récurrentes et une biodiversité exceptionnelle à préserver. Entre 2005 et 2015, en Guyane, l'artificialisation des sols due au logement, à l'agriculture, à l'exploitation des mines ou encore aux infrastructures routières a fait disparaître 6833ha d'espaces naturels et forestiers. Selon l'EPFAG d'ici 2040, c'est entre 30 et 50 000 hectares qui devront être mobilisés pour les politiques d'aménagement et d'agriculture.

C'est dans les années 2000 que la politique sur l'artificialisation des sols change. La loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est le premier acte de la lutte contre l'étalement urbain et de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. En 2010, la loi Grenelle II oblige les communes à analyser leur consommation d'espaces naturels et ajoute dans les PLU et les schémas de cohérence territoriale (SCOT) des objectifs de limitation. La loi ALUR

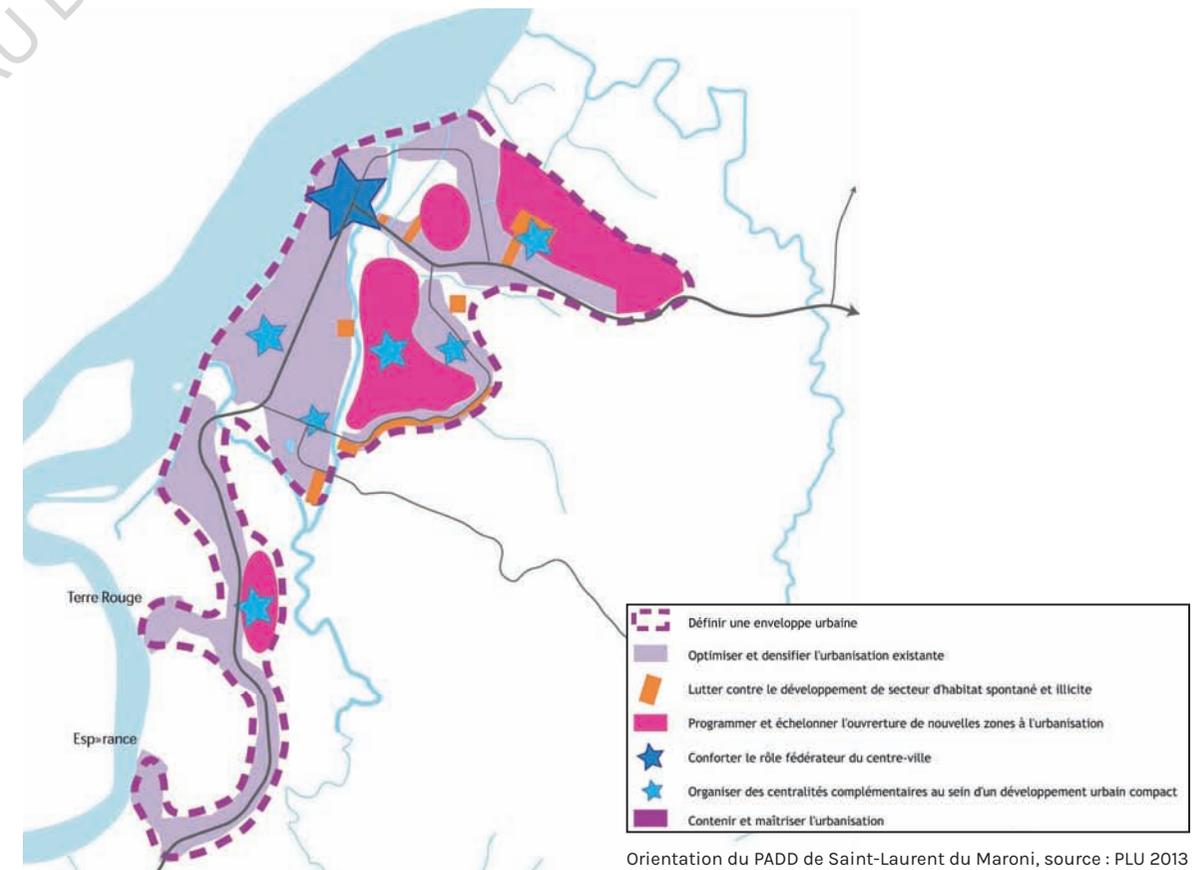
du 24 mars 2014 durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et tend à chiffrer les objectifs de modération de consommation d'espaces naturels. Pour finir, la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 rend obligatoire l'analyse de l'offre foncière et impose l'utilisation des terrains dans les programmes locaux de l'habitat, programmes relatifs à la stratégie du territoire vis-à-vis des besoins en logements et places d'hébergement. Et le décret n°2018-142 indique que les terrains bâtis et non-bâtis sont à prendre en compte dans les potentialités foncières.⁶⁶

Bien que le PLU agisse en ce sens, on peut questionner la faisabilité de la mise en place de telles mesures sur un territoire comme celui de Saint-Laurent du Maroni. Un territoire où la forte croissance de la population fait face à un espace urbanisable limité. En effet, l'une des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de privilégier un urbanisme compact, peu consommateur d'espace qui serait circonscrit au sein d'une enveloppe clairement définie. Au sein de cette enveloppe, l'urbanisation s'organise selon une structure claire : « un centre-ville fédérateur, relayé par des centres de proximité équipés, autour desquels se structurent les quartiers périphériques. »⁶⁷

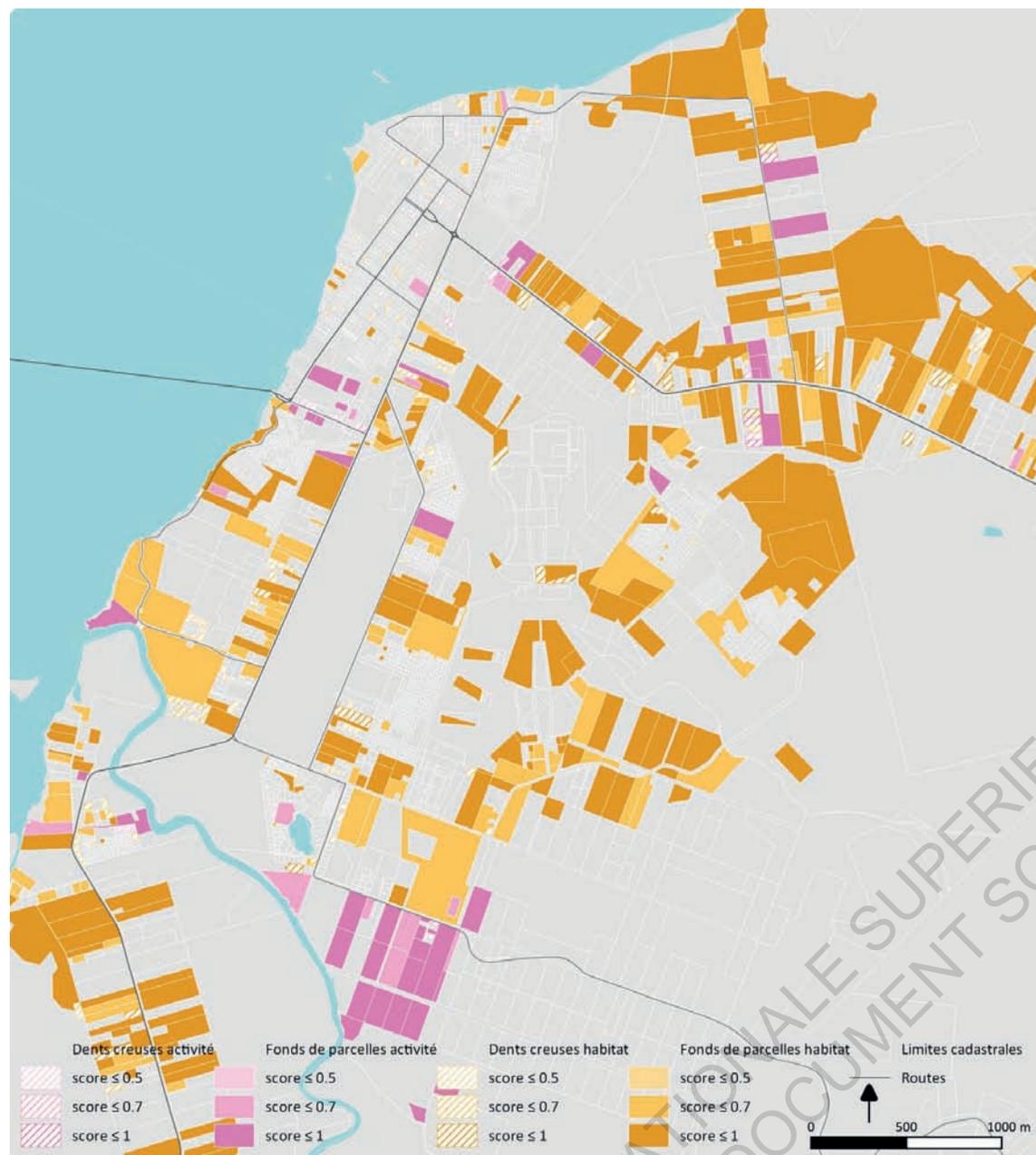
⁶⁶ AUDeG, Atlas des potentiels fonciers, repérage et estimation, p4. (2019)

⁶⁷ Ville de Saint-Laurent du Maroni, PADD pour le PLU, p10. (2013)

// Cf. Partie 3 Chapitre 1 et 2



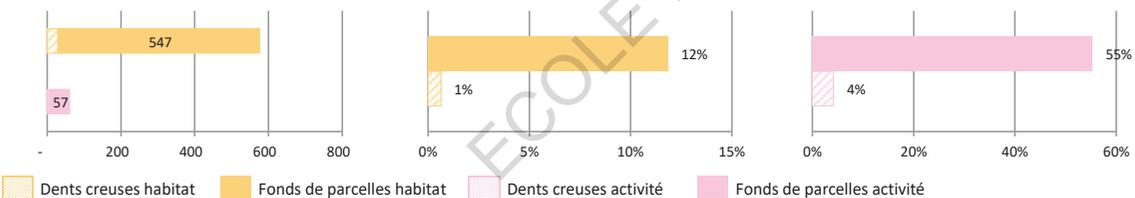
Orientation du PADD de Saint-Laurent du Maroni, source : PLU 2013



SURFACES (HA) DES POTENTIALS IDENTIFIÉS
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'HABITAT
Réalisation AUDeG 2019

POTENTIALS EN % DU TISSU D'ACTIVITÉ
Réalisation AUDeG 2019



Potentials fonciers de Saint-Laurent du Maroni, crédit : AUDeG, 2019

En septembre 2019, dans une optique de rationalisation de l'espace urbain guyanais, L'AUDeG a proposé un outil innovant. Une méthode pour identifier et évaluer les potentiels en fonction de différentes données et cartographies des communes. Celle-ci a permis le recensement des diverses et nombreuses formes de potentialités foncières de densification : les dents creuses, les fonds de parcelles pour faire de la division parcellaire, les locaux vacants et les friches.

A Saint-Laurent du Maroni, le travail effectué a permis d'identifier notamment 12% de potentiels en fond de parcelle du tissu d'habitat et 1% en dent creuse, soit 547 hectares mobilisables.⁶⁸ Cependant, il faut noter que cette méthode basée sur de la cartographie ne peut être utilisée qu'en phase préliminaire. En effet, de nombreuses zones sont finalement écartées car la méthode théorique fait abstraction du facteur humain et temporel : permis de construire en cours, apparition de constructions informelles, etc.

Enfin, une réflexion générale sur l'artificialisation des sols est également nécessaire du point de vue du climat tropical guyanais, qui soumet le territoire à des périodes de fortes précipitations. En effet, l'imperméabilisation augmente le risque d'inondations car les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans les sols. En 2018, dans le cadre du Plan Programme 2035 de Saint-Laurent du Maroni et soutenue financièrement par le CPER 2015-2020, une étude hydraulique a été finalisée pour la définition du PPRI. Elle s'intégrera dans le PADD en cours de révision générale afin de préciser la stratégie d'aménagement en évitant les zones inondables. D'autre part, les projets de construction se doivent de minimiser les zones imperméabilisées et de les compenser par des bassins de rétention.

LA RECHERCHE D'UN ECO-LABEL

La construction en territoire guyanais passe aussi par un travail sur l'efficacité carbone des bâtiments. La complexité réside dans le fait de passer directement d'un territoire en développement à un territoire résilient. Dès lors, chaque nouveau document accompagnant l'aménagement fait part de nouvelles normes à respecter et de nouveaux objectifs à poursuivre. Dans le PLOM Guyane 2015-2020, son principe directeur n°7 s'intitule : « *Engager la transition énergétique dans le secteur du bâtiment* » et porte sur la formation des acteurs du bâtiment, les filières d'approvisionnement des matériaux, la rénovation énergétique du bâti existant, l'engagement des partenaires, la construction bioclimatique qui se base sur la nouvelle RTAA DOM

⁶⁸ AUDeG, Atlas des potentiels fonciers, p15. (2019) op.cit.



ZAC Hibiscus, STOA urbanistes, Cayenne, crédit : François Dantart Photographe d'architecture

2016, etc. L'une des exigences de cette réglementation est par exemple la « *couverture minimale de 50% des besoins d'eau chaude sanitaire par l'énergie solaire* ». Dans cette optique, l'État et la région s'engage financièrement au côté des aménageurs et des constructeurs dans le cadre du CPER 2015-2020.

Pour cela, l'EPFAG, l'aménageur le plus important de Guyane, s'est donné pour mission de « *faire la ville amazonienne durable* ». Pour cela, il poursuit le but de faire de l'ensemble de ses projets d'aménagement des écoquartiers. Deux ont vu le jour à Cayenne et Remire-Montjoly, trois sont en cours de réalisation et d'autres prendront place dans les différents secteurs de l'OIN. Ce label s'obtient en respectant les trois piliers du développement durable et une démarche de gouvernance spécifique :

- « *Cadre de vie et usages* » pilier social : Travailler sur la densité, le patrimoine naturel et culturel pour favoriser un environnement sain et le vivre ensemble
- « *Développement territorial* » pilier économique : Participer au développement du territoire par l'utilisation de ressources locales, la favorisation des modes de déplacement doux et la transition numérique
- « *Environnement et climat* » pilier écologique : Proposer un projet résilient, sobre énergétiquement et qui préserve son environnement
- « *Démarche et processus* » gouvernance : S'appuyer sur le territoire, prendre en compte les usagers pour une amélioration continue.

L'écoquartier de Cayenne a même obtenu un Grand prix d'aménagement 2015 « *Comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles* ». L'obtention de labels et de prix de reconnaissance semble importante pour les bâtisseurs de Guyane qui s'appuient dessus pour obtenir une certaine visibilité et légitimité. Ces dernières permettent de convaincre les opérateurs actuels de s'investir dans cette démarche, d'en attirer de nouveaux mais également de nouvelles subventions pour le développement économique et territorial.

Ce travail est indispensable lorsque l'on sait que le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre en France et dans les DOM : 26% des émissions nationales sont liées aux consommations énergétiques des bâtiments, avec une croissance de 2,5% par an de consommation électrique en Guyane et 7% liées au cycle de vie du bâtiment incluant les phases de construction et rénovation.⁶⁹

L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Depuis 2009, l'association Actions pour une Qualité Urbaine et Architecturale Amazonienne (AQUAA) est le centre de ressources sur la qualité environnementale du cadre bâti. Elle promeut le développement de la construction bioclimatique en Guyane. Son objectif étant de faire changer les mentalités sur l'architecture créole et ses enseignements qui sont perçus par les Guyanais comme archaïques et dépassés.⁷⁰ En effet, les constructions d'après-guerre et jusqu'aux années 2000 semblent totalement sorties de leur contexte sans protections solaires, sans ouvertures permettant la ventilation naturelle, etc.⁷¹ Le confort des habitants est donc conditionné par la climatisation mécanique, pas toujours respectueuse de l'environnement et qui s'inscrit dans un cercle vicieux : plus il fait chaud, plus on met la climatisation, plus elle consomme de l'électricité et rejette des gaz à effet de serre, plus la chaleur augmente.

L'idée d'AQUAA est de promouvoir l'intelligence constructive présente dans le patrimoine créole. Des constructions qui prennent en compte le climat avec : des toitures et balcons typiques qui préfigurent les pare-soleils actuels, une surélévation pour s'extraire de l'humidité, des ouvertures en toiture pour évacuer la chaleur, etc... L'architecture bioclimatique serait alors une remise au goût du jour des savoir-faire ancestraux pour obtenir un confort hygrométrique et thermique optimal.

⁶⁹ O.Papin, *Enjeux carbone et secteur de la construction*, E6 consulting. (2020)

⁷⁰ G.Perrot & I.Lerouge, *Cayenne : l'architecture bioclimatique expliquée de A à Z*, Guyane 1^{ère}. (2020)

⁷¹ J-T.Faatau, *Positive Outre-mer : La Guyane se met à l'architecture bioclimatique*, [vidéo] Outremer 360°. (2019)

Dans les milieux tropicaux humides, on cherche avant tout à se protéger de la chaleur dont la première source est le soleil. Néanmoins, il ne faut pas oublier son apport non négligeable en ce qui concerne la luminosité pour limiter l'utilisation de l'éclairage électrique. Il faut donc trouver un équilibre entre protection et diffusion dans une démarche durable. La question de l'orientation est primordiale pour déterminer les protections solaires les plus adéquates.

« Les protections solaires horizontales vont être pour les façades nord et sud, alors que les verticales vont être davantage pour les parois est et ouest. Parce qu'en fait, le soleil du matin est oblique, comme les rayons du soleil du soir. » David Crugnale, directeur de l'association AQUAA pour Guyane 1^{ère} 72

La protection solaire passe aussi par des débords de toiture importants qui empêchent les rayons directs du soleil de pénétrer dans le bâtiment et ont aussi l'avantage de protéger les murs de la pluie. On peut d'ailleurs observer cette technique pour presque toutes les maisons créoles.



Maison Créole, Cayenne, crédit : Maëlle Grouet

La toiture se doit d'être isolée directement en sous-face ou sous les faux-plafonds. De surcroît, il vaut mieux utiliser des matériaux tels que la tuile, les bardeaux ou la végétalisation qui diffusent moins la chaleur contrairement à la tôle. Enfin, permettre le passage de l'air sous la toiture est également un bon moyen de chasser l'air chaud.

Une bonne isolation des rayons du soleil permet de réduire les besoins en climatisation. On peut donc passer sur un système de ventilation naturelle et non plus mécanique. C'est l'un des fondements de l'architecture bioclimatique en climat amazonien

permettant de réduire la consommation électrique. Elle nécessite de penser l'implantation et l'orientation du bâti sur la parcelle en fonction des espaces végétalisés et du voisinage. Il faut donc composer avec l'éloignement et la proximité des éléments du terrain, en prenant en compte leur hauteur, pour trouver un compromis entre passage ventilé et source d'ombre. De plus, les végétaux sont importants pour l'environnement de la construction. Ils rafraîchissent l'air en absorbant les rayons du soleil et limitent le ruissellement. Ensuite, il faut penser

72 G.Perrot & I.Lerouge, Cayenne : l'architecture bioclimatique expliquée de A à Z, Guyane 1^{ère}. (2020)

l'orientation en plaçant la façade principale à + ou - 45° dans la direction des vents dominants. Il faut cependant prendre en compte la saison des pluies et ne pas faire totalement face aux vents afin de protéger l'enveloppe du bâtiment.

Il faut distinguer deux types de façades, celle au vent par laquelle entrent les courants d'air et celle sous le vent par laquelle ils sortent. Le bâtiment doit être traversant, les parois intérieures doivent être minimisées (ex. Carbet) et les ouvertures⁷³ disposées à des hauteurs différentes, ce qui permet aux courants d'air de mieux rafraîchir l'espace. Sur la façade au vent, les ouvertures doivent être plus basses que celles sur la façade sous le vent car, dans les principes physiques la chaleur monte. Les ouvrants peuvent être protégés par des systèmes à lames orientables, ce qui évite de devoir tout fermer ou tout ouvrir.

En outre, la ventilation naturelle est utile en milieu humide pour évacuer l'humidité et éviter les moisissures. Elle permet aussi l'évacuation de la chaleur produite à l'intérieur du logement par les occupants ou l'électroménager, ce qui est primordial dans les grands foyers et les espaces collectifs. La construction sur pilotis en est un bon exemple, elle permet de laisser circuler l'air sous la maison pour rafraîchir tout en protégeant des nuisibles et des infiltrations par un vide sanitaire.

Une planification de l'aménagement est donc nécessaire afin de permettre à chaque habitat de profiter de la meilleure implantation et orientation vis-à-vis de l'éclairage et de la ventilation.⁷⁴ D'autant plus que les consommations des climatisations sont un enjeu majeur dans l'exploitation des bâtiments guyanais. Ces méthodes bioclimatiques sont d'autant plus pertinentes qu'elles sont applicables en habitat individuel ou collectif mais aussi dans des constructions pour le secteur tertiaire ou industriel.

L'association AQUAA n'est pas l'unique à œuvrer en ce sens. L'État, à travers sa politique générale et l'ADEME Guyane, agence de la transition écologique, encadrent la filière du bâtiment afin de développer les compétences des acteurs dans une volonté durable. L'ADEME organise notamment des formations pour que des professionnels soient reconnus garants pour l'environnement et participent à la



Collège Charles Tafari Noyé de Papaïchton, agence JAG, source : Guyane bois

Lauréat du concours «Habitat solaire, Habitat d'aujourd'hui 2011-2012», prix «Bâtiment tertiaire bioclimatique ultramarin»

73 Les ouvertures doivent faire au minimum 35% de la façade pour accentuer la ventilation. De larges ouvrants permettent également un apport lumineux non négligeable.

Source : AQUAA, La Kaz Ekolojik : construire et vivre avec le climat en Guyane. (2007)

74 Idem. Partie conception bioclimatique.

rénovation énergétique des bâtiments. Mais également EDF qui forme ses collaborateurs ou encore des filières spécifiques dans les lycées professionnels.⁷⁵ L'Organisation internationale de la francophonie et l'Institut de la francophonie pour le développement durable ont aussi publié le « *Guide du bâtiment durable en régions tropicales* ». Leur but est de pallier au manque de publications dans le domaine de la construction sous un climat équatorial, où les méthodes semblent être une réplique tropicalisée de ce qui se fait dans l'hémisphère nord.

LA FILIÈRE BOIS

Après un travail sur l'efficacité énergétique des bâtiments, le second levier pour diminuer l'empreinte carbone des opérations d'aménagement est d'agir sur le processus même de construction. Son impact est d'autant plus important que la majeure partie des matériaux de construction est importée.⁷⁶ En effet, une majorité de constructions est jusqu'à aujourd'hui faite de béton, synonyme de modernité, plutôt que de bois qui ramène les populations au vernaculaire. Cette ressource biosourcée, locale et écologique, présente sur 96% du territoire, possède pourtant grâce à une variété d'essences toutes les caractéristiques nécessaires à un bon matériau de construction.

L'Office Nationale des Forêts (ONF), qui est en charge de l'approvisionnement de la filière « forêt-bois » de Guyane, affirme que le secteur est aujourd'hui en plein essor. Il est porteur de nombreuses filières économiques pour la Guyane : il favorise l'emploi local et répond au besoin du marché guyanais en matière de logement, tout en réduisant les coûts de construction face à la construction maçonnée. Il fait partie de la filière sèche et consomme peu d'eau pour sa mise en œuvre.⁷⁷ De plus, de nombreux « Jobmen », bâtisseurs de l'informel, possèdent des connaissances de la construction bois. Développer cette filière permettrait de leur proposer un emploi légal et reconnu, tout en tirant parti de leur savoir-faire et en leur proposant de les développer via des formations.

C'est du Domaine Forestier Permanent (DFP) que provient majoritairement le bois de construction et duquel dépend la filière bois locale. Le DFP est la partie la plus importante des forêts gérées par l'ONF (2,4 millions d'hectares). Celle-ci dépend du régime forestier qui définit les grands principes de gestion pérenne des espaces forestiers, en tenant compte des quatre fonctions de la forêt : économique, environnementale, sociétale et de protection des risques.⁷⁸ L'exploitation par l'ONF assure un faible impact sur l'intégrité forestière. Néanmoins, la surveillance est nécessaire à la protection des milieux, notamment

vis-à-vis des coupes illicites de bois, pour le foncier ou pour les matériaux permettant la construction de logements spontanés, mais aussi pour l'exploitation de mines d'or illégales par exemple.

La filière forêt-bois est la troisième filière économique de Guyane. En 2018, elle compte près de 250 entreprises, dont une centaine dédiée à la construction de charpentes ou de menuiseries. On compte environ 80 essences d'arbres exploitées en Guyane pour près de 80 000 m³ récoltés chaque année, destinés à 90% au secteur local.⁷⁹ Cependant, la filière subit une pression grandissante du secteur de la construction liée à la croissance démographique. De plus, les coûts de gestion et de production plus importants, ainsi que la dépendance à la commande publique sont de réelles charges. En effet, la filière bois guyanaise est peu mobilisée pour la commande privée qui lui préfère d'autres matériaux moins coûteux ou des bois importés plus concurrentiels.

En Guyane française, l'Angélique, les Gonfolos⁸⁰ et le Grignon Franc,⁸¹ représentent 80% du volume de bois récolté soit 64 000m³. En parallèle, ces trois mêmes essences représentent 45% de la récolte surinamaïse soit 255 600m³. Cette récolte, soumise à des normes et des règles financières différentes et moins contraignantes, concurrence largement le marché français. C'est pourquoi, le PLOM 2019-2022 s'engage au développement de filières locales, pour des facilitations d'importation et l'adaptation des normes au territoire.⁸²

C'est par ailleurs le troisième objectif majeur du Schéma d'Aménagement Régional de Guyane⁸³ approuvé par décret en Conseil d'État n° 2016-931 du 6 juillet 2016 : « *Créer les conditions d'un développement économique endogène mieux adapté aux potentiels de la Guyane, avec une valorisation des ressources locales telles que le bois ou l'or et un accompagnement de la montée en puissance de secteurs tels que l'agriculture, le BTP ou encore l'innovation technologique ;* »

La filière bois présente toutes les caractéristiques nécessaires au développement durable du territoire :

Environnement	Économie	Société
C'est un matériau renouvelable s'il est issu d'une filière certifiée durable. C'est un excellent fixateur de carbone.	Il est porteur d'emplois et permet de réduire les coûts de construction.	Il offre des constructions saines et permet d'offrir des constructions rapides pour loger tout le monde.



Grignon Franc, crédit : Laurent Asselin

⁷⁵ DEAL Guyane, Bilan à mi-parcours du plan logement outre-mer 2015-2020 en Guyane, p11. (2019)

⁷⁶ ADEME Guyane, Bâtiment durable.

⁷⁷ Interpro Bois Guyane, Construire avec les éco-matériaux : Les atouts techniques, environnementaux et sociétaux du bois, CCIG Cayenne. (2014)

⁷⁸ ONF, Préserver votre forêt avec le régime forestier, p2. (2017)

⁷⁹ Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, La filière forêt-bois guyanaise, site de la préfecture de Guyane. (2018)

⁸⁰ Des bois de structure

⁸¹ Du bois de menuiserie

⁸² Cf. Partie 3 Chapitre 1

⁸³ « Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) a pour objectif d'exercer au mieux les compétences spécifiques de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) en matière de développement économique et d'aménagement du territoire. [...] Il définit la politique d'aménagement de la Guyane à l'horizon 2030. » « Il s'impose aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de compatibilité. » Source : DEAL Guyane (2016)

Le bois est le matériau traditionnel de la construction guyanaise. Il offre un système constructif rapide et léger notamment via un principe de pilotis qui permet de réduire l'ancrage au sol mais aussi de construire sur de mauvais sols (zone inondable, sol non-meuble...). La surélévation ou l'extension s'en trouve également facilitée. Une structure bois ne nécessite pas obligatoirement de finitions, son entretien est quasiment nul. La dégradation d'une structure bois est très lente (jusqu'à plusieurs centaines d'années) d'autant plus si le bois a fait l'objet d'un traitement et qu'il est protégé par un revêtement de façade ; à condition, évidemment,



La forêt vue de la pirogue sur la crique, crédit : Maëlle Grouet, 2018

de choisir les essences adaptées. C'est avant tout un matériau sain avec lequel on peut limiter l'usage de produits chimiques. Il permet une ventilation saine des espaces et une régulation de l'humidité dans l'air, qui empêchent le développement de moisissures, acariens, etc.

Le bois peut être utilisé dans tous les corps d'ouvrage : l'ossature, la charpente, la couverture, les menuiseries et l'habillage. Il facilite l'exécution des chantiers notamment dans les milieux difficiles et permet une préfabrication qui réduit les délais de construction

et les pollutions sur chantier. Il possède une faible inertie thermique particulièrement adaptée aux milieux tropicaux. N'étant que faiblement conducteur, c'est un bon isolant thermique mais aussi phonique. Il est aussi très résistant au feu car il brûle lentement, ne se déforme pas à la chaleur et conserve ses propriétés mécaniques pendant un long moment avant de céder.

De plus, ce matériau entre dans un cycle de vie long qui permet notamment le stockage du carbone : 1m³ de bois fixe approximativement une tonne de CO₂, une quantité moindre que celle utilisée pour sa mise en œuvre. A performance égale, le béton consomme 2 fois plus d'énergie que le bois de sa phase de production à sa phase d'utilisation. De plus, le bois est 100% renouvelable puisque recyclable en fin de vie pour produire de l'énergie. Et peut-être entièrement produit localement en Guyane grâce à la filière forêt-bois gérée par l'ONF.



Vues aériennes de Saint-Laurent du Maroni 1965 et 2018, source : IGN remonter le temps

CONCLUSION

La reconnaissance du mal-développement de l'urbain guyanais est effective depuis plusieurs années. Ce processus est largement documenté dans les rapports des institutions de l'État, dans les enquêtes menées par des associations et des ONG, dans les états des lieux menés pour la mise en place des plans d'actions, dans des publications scientifiques et universitaires, dans les médias journalistiques, etc.

Cette défaillance a été provoquée par un manque d'engagement financier et institutionnel de l'État et des opérations successives d'aménagements inadaptées au territoire guyanais. Les expérimentations du logement évolutif social à Saint-Laurent du Maroni, menées pour la résorption de l'habitat insalubre dans les années 1980, furent le premier échec de la politique d'aménagement. La réinterprétation du modèle vernaculaire témoigne ici de la position post-colonialiste adoptée par l'État et les collectivités. Une posture qui est fortement critiquée par les habitants. Ces derniers regrettent leur éviction du processus de préfiguration du projet qui aurait permis d'éviter des écueils. De surcroît, les enseignements de ces opérations n'ont même pas été pris en compte dans la production des logements sociaux suivants. En effet, les institutions ont préféré revenir à un mode de production plus classique édulcorant la représentation locale du logement par les habitants et les spécificités du territoire guyanais. C'est ce choix qui a provoqué le développement du mal-habiter et la dégradation rapide du parc social. Ces situations témoignent du peu de souplesse et du manque d'adaptation dont font preuve les lois et les institutions françaises, bien que certaines dérogations au droit commun aient pu voir le jour. Les zones de droits d'usage collectif, par exemple, sont des concessions de foncier faites par l'État pour les populations autochtones, quoique leurs superficies soient aujourd'hui insuffisantes.

En effet, le foncier guyanais est encore aujourd'hui jalousement gardé par l'État, une tutelle supposément mise en place pour assurer la protection de la forêt amazonienne et de ses ressources naturelles inestimables. Néanmoins, les prérogatives que s'accorde l'État sur ce territoire laissent également voir des considérations économiques. Ce contrôle entraîne de nombreuses problématiques quant à la jouissance du territoire, notamment pour l'aménagement urbain. Le manque de foncier disponible, associé à un manque d'investissement financier, entraînent de nombreuses difficultés pour la production (privée ou publique) de logements en quantité suffisante. En effet, les subventions de l'État ne prennent pas en compte la croissance démographique effrénée de la région et sont dispersées dans les nombreuses institutions opératrices de l'aménagement urbain.

Les collectivités locales, qui ne peuvent subvenir aux besoins de leur population, font alors face à une urbanisation informelle grandissante. Ce phénomène est indispensable pour assurer un logement à tous les habitants notamment à Saint-Laurent. Cependant, les quartiers spontanés, bien que foisonnant de vie et porteurs de nombreuses solidarités, sont questionnables quant à la sécurité et la dignité humaine. De surcroît, leur diffusion sur le territoire freine les opérations d'aménagement et sont une menace pour la protection de l'environnement.

Alors, comment répondre à cette crise perpétuelle du logement et de ses institutions ?

Cet état des lieux appuie la nécessité d'un engagement fort pour accélérer la production de logements adaptés au territoire. Afin, de répondre au besoin majeur en matière de logement en Guyane et particulièrement à Saint-Laurent du Maroni dans les années à venir, la production doit s'intensifier. L'État, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les aménageurs et l'ensemble des acteurs de l'habitat doivent œuvrer conjointement. Les besoins en logements classiques, sociaux et surtout très sociaux sont exponentiels. La libération du foncier par l'État est une étape cruciale. Néanmoins, celle-ci reste parcimonieuse, alors qu'une rétrocession totale permettrait d'avoir une meilleure vision globale de l'aménagement et d'accélérer le développement économique. La seconde étape consiste à la mobilisation de l'ensemble des outils juridiques, financiers et opérationnels classiques en les adaptant au contexte guyanais. Pour se faire, il est nécessaire : d'augmenter et de mieux répartir les budgets attribués à la Guyane ; de former des techniciens aux enjeux du territoire ; d'adapter les normes au contexte

équatorial et sud-américain en s'inspirant des savoir-faire ancestraux ; et de développer des filières locales d'approvisionnement en matériaux pour faire baisser les coûts. Mais surtout, il est important, pour produire des espaces de vie durables, d'intégrer les habitants dans le processus d'élaboration des politiques du logement à travers des outils de gouvernance partagée.

Pour le moment, la multiplication des plans d'action, des outils opérationnels, des subventions, des incitations, des opérations, des prospectives (etc.) n'a pas réussi à débloquer la crise du logement en Guyane. C'est pourquoi, il semble intéressant de développer une production innovante de logements sociaux en parallèle de la production classique pour remédier à l'urgence. L'auto-construction et l'auto-réhabilitation encadrées pourraient être des alternatives rentables qui permettraient d'une part de régulariser les quartiers informels à moindre coût et d'autre part une construction rapide mettant à contribution les futurs habitants, leur expertise et leur volonté d'obtenir un logement décent. Cependant, pour fonctionner, ces processus devront s'accompagner d'un certain lâcher prise de l'État qui devra accorder sa confiance aux producteurs de ville guyanais, habitants comme professionnels, pour retrouver l'art d'habiter.

La réflexion portée dans ce mémoire amène un nouveau questionnement substantiel.

Quelle légitimité l'Etat français a-t-il encore aujourd'hui vis-à-vis de la gouvernance de ce territoire à près de 7000 kilomètres de la métropole ?

En effet, lors de la crise sociale majeure de 2017, l'État français a admis les limites du fonctionnement administratif métropolitain sur ce territoire et le fait de ne pas avoir été à la hauteur. Une évolution statutaire a été revendiquée pour la mise en place d'une gouvernance locale, tel que l'autorise l'article premier de la Loi relative à l'égalité réelle outre-mer, afin de sortir le développement guyanais de l'engrenage négatif dans lequel il se trouve. L'instauration d'un statut sui generis, qui signifie «*propre à une chose*», en Guyane pourrait permettre une plus grande autonomie et l'adaptation des politiques à sa réalité sud-américaine et amazonienne. Cependant, ce changement de statut ne pourra pas se faire du jour au lendemain. En effet, le retard de développement, accumulé par le territoire en matière d'économie et d'aménagement, devra d'abord être comblé, grâce à un accompagnement financier et humain de l'État, pour assurer à la Guyane une prise d'indépendance pérenne.

BIBLIOGRAPHIE

- A** Ateliers de Cergy, *Document de contexte : Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie*, 2016, 126 pages.
- AUDeG, *Atlas 2017 : Parc social de Guyane, version publique*, 2018, 84 pages.
- AUDeG, *Rapport d'étude urbanisation spontanée*, 2018, 138 pages.
- AUDeG, *Propriété foncière - Atlas cartographique 2017*, 2017, 64 pages.
- AUDeG, *Atlas des potentiels fonciers, repérage et estimation, 2019*, 28 pages.
- B** M.Benzaglou, *L'éclairage des DOM sur la mise en oeuvre du droit au logement en France : l'exemple du logement évolutif social*, Actes de la Journée d'étude Jeunes chercheurs. (2005)
- C** Clerc, Valérie, « Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville », *Espaces et sociétés* n°4, 2010, 210 pages.
- Colombier, Renaud, Deluc, Bérangère, Rachmuhl, Virginie & Piantoni, Clarisse, « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », *Territoire en mouvement*, Revue de géographie et aménagement, GRET, 2017.
- Colombier, Renaud, Deluc, Bérangère, Rachmuhl, Virginie, Julien, Jacques, Druot, Sylvain et Whitaker, Joao, *Plan pré-opérationnel de Régularisation et réhabilitation in situ du quartier d'habitat spontané de Chekepatty*, GRET, 2017, 85 pages.
- D** Davy, Damien & Filoche, Geoffroy, *Zones de Droits d'Usage Collectifs, Concessions et Cessions en Guyane française : Bilan et perspectives 25 ans après*, 2014, 166 pages.
- DEAL Guyane, *Bilan à mi-parcours du plan logement outre-mer 2015-2020 en Guyane*, 2019, 12 pages.
- E** EPFAG, *La Guyane un territoire d'avenirs - Rapport d'activités 2019*, 2019, 104 pages.
- L** Léobal, Clémence, *Politiques urbaines et recompositions identitaires en contexte postcolonial : Saint-Laurent du Maroni (1975-2012)*, [Rapport de recherche] Ministère de la Culture et de la Communication, p47-55, 2014, 69 pages.
- Léobal, Clémence, « Adapter le logement social à la « culture » des habitants en Outre-mer », *Logement et politique(s). Un couple encore d'actualité ?*, 2014, 22 pages.
- Léobal, Clémence, *Le logement social en situation post-colonial*, Métropolitiques, 2019.
- Léobal, Clémence, Thèse : « Osu », « baraques » et « batiman » : redessiner les frontières de l'urbain à Soolan (Saint-Laurent-du-Maroni, Guyane), Sorbonne Paris, 2017, 735 pages.
- M** Mohamed Sohili, Thani, Gremillet, Daniel et Karam, Antoine, au nom de la Délégation sénatoriale aux outre-mer, *Conflits d'usage en outre-mer - un foncier disponible rare et sous tension*, Site du Sénat. (2017).
- S** Service Aménagement Urbanisme Construction Logement (AUCL), *Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?* DEAL Guyane, 2017, 68 pages.
- V** Ville de Saint-Laurent du Maroni, *Contrat de ville 2015 - 2020 Saint-Laurent du Maroni (annexes)*, 2015, 82 pages.
- Ville de Saint-Laurent du Maroni, *PLU*, 2013.

Sites internet

Journal en ligne France Guyane : <https://www.franceguyane.fr>

Journal en ligne Guyane 1ère : <https://la1ere.francetvinfo.fr/guyane/>

Site de l'Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane : <http://www.audeg.fr>

Site de l'association Actions pour une qualité urbaine et architecturale amazonienne : <https://www.aquaa.fr>

Site de l'association Maroni Lab : <https://maronilab.com>

Site de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Guyane : <https://www.epfag.fr>

Site de la ville de Saint-Laurent du Maroni : <https://www.saintlaurentdumaroni.fr>

SIGLES ET ACRONYMES

- A**
- AAGF** Association des Amérindiens de Guyane Française
 - ACE** Auto-Construction Encadrée
 - ADIL** Agence Départementale d'Information sur le Logement
 - AFD** Agence Française de Développement
 - ALUR** Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
 - AMI** Appel à Manifestation d'Intérêt
 - AMO** Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
 - ANAH** Agence Nationale de l'Habitat
 - ANRU** Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
 - AQUAA** Actions pour une Qualité Urbaine et Architecturale Amazonienne
 - ARUAG** Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (ancien AUDeG)
 - AUCL** Aménagement, Urbanisme, Construction, Logement
 - AUDeG** Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
 - AVAP** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- C**
- CAF** Caisse d'Aide au Logement
 - CCOG** Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais
 - CDC** Caisse des Dépôts et des Consignations
 - CHOG** Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais
 - COP** Concession d'Occupation Précaire
 - CPER** Contrat de Plan Etat-Région
 - CTG** Collectivité Territoriale de Guyane
- D**
- DEAL** Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
 - DFP** Domaine Forestier Permanent
 - DOM** Département d'Outre-Mer
 - DTU** Documents Techniques Unifiés
- E**
- ELAN** Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
 - EPAG** Établissement Public d'Aménagement de Guyane (ancien EPFAG)
 - EPFAG** Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane
- F**
- FEDER** Fonds Européen de Développement Régional
 - FRAFU** Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain
- G**
- GRET** Groupe de Recherche et d'Échanges Technologiques (ONG)
- I**
- IFDD** Institut de la Francophonie pour le Développement Durable
 - INSEE** Institut National de la Statistique et des Études Économiques
- L**
- LBU** Ligne Budgétaire Unique
 - LES** Logement Évolutif Social
 - LLS** Logements Locatifs Sociaux
 - LLTS** Logements Locatifs Très Sociaux
- N**
- NPNRU** Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- O**
- OFS** Organisme Foncier Solidaire
 - OIF** Organisation Internationale de la Francophonie
 - OIN** Opération d'Intérêt National
 - ONF** Office National des Forêts
 - ONG** Organisation Non Gouvernementale
 - ONU** Organisation des Nations Unies
 - OPAH** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- P**
- PADD** Plan d'Aménagement et de Développement Durable
 - PAG** Parc Amazonien de Guyane
 - PIV** Plan d'Investissement Volontaire
 - PLH** Plan Local de l'Habitat
 - PLOM** Plan Logement Outre-Mer
 - PLS** Prêt Locatif Social
 - PLU** Plan Local d'Urbanisme
 - PPRI** Plan de Prévention du Risque Inondation
 - PUG** Plan d'Urgence Guyane
- R**
- RGE** Reconnus Garants pour l'Environnement
 - RHI** Résorption de l'Habitat Insalubre
 - RTAA** Réglementation Thermique Acoustique et Aération
- S**
- SAFER** Société d'Aménagement Foncier et d'Aménagement Rural
 - SAR** Schéma d'Aménagement Régional
 - SCOT** Schéma de COhérence Territorial
 - SEMSAMAR** Société d'Economie Mixte de SAint-MARTin
 - SENOG** Société d'Economie mixte du Nord-Ouest Guyanais
 - SIGUY** Société Immobilière de GUYane
 - SIMKO** Société Immobilière de KOrou
 - SRU** Solidarité et Renouvellement Urbain
- U**
- UNESCO** Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture
- V**
- VEFA** Vente en l'État Futur d'Achèvement
- Z**
- ZAC** Zone d'Aménagement Concerté
 - ZAN** Zéro Artificialisation Nette
 - ZDUC** Zone de Droits d'Usage Collectif

- Photo de couverture -
Guyane : dans les favelas françaises, reportage vidéo
février 2020 © Médecins du monde

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

«Nous sommes au carrefour d'une décentralisation incomplète et d'une décolonisation inachevée, avec des outils administratifs totalement inadaptés à la gestion de ces territoires», soupire Émilie Traub [Cheffe de projet de la politique de la ville de Saint-Laurent du Maroni]. Le modèle hexagonal plaqué ici ne correspond ni au climat, ni au mode de vie, ni à la réalité du pays. Une dissonance qui n'est pas circonscrite, dans le dernier territoire colonisé d'Amérique latine, aux questions de l'urbanisme et du logement...

Rosa Moussaoui, l'Humanité, 29 mai 2017

CAMILLE GROUET

Session Juin 2021 - Mémoire de master - ENSA Nantes

Séminaire « Habiter la transition écologique »

Sous la direction de Frédéric Barbe