LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

SAINT-LAURENT DU MARONI



PROTOCOLE DE PREFIGURATION

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Préfet de la Région Guyane

Agence nationale de l'habitat Anah

EPFA Guyane territoire d'avenir

Collectivité Territoriale de Guyane

CCOG Ouest Guyane

Groupe Caisse des Dépôts

SOMMAIRE

Préambule 7
Article 1. Quartiers d'intervention 10
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole 12
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville 12
2.1.2. Le contrat de ville de Saint-Laurent comme stratégie d'intervention 12
2.1.3. Le périmètre du projet de renouvellement urbain comme cadre opérationnel 14
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain 17
2.2.2. Vers la métropole économique 19
2.2.3. Accompagner l'évolution d'un modèle original de vivre ensemble 20
2.2.4 La réponse aux besoins de logements, condition du développement 21
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration 23
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du projet de renouvellement urbain 24
4.1. Etudes transversales 25
4.2. Etudes sectorielles 25
Article 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 26
5.1. Opérations d'investissement non financées par l'ANRU dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf.jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration 26
5.2. Opérations d'investissement non financées par l'ANRU dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré-opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration 26
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet 26
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 27
Article 8. Pilotage et conduite de projet : Pilotage stratégique et opérationnel, association des partenaires 27
8.1. Pilotage politique du contrat de ville 27
8.2. Pilotage stratégique et opérationnel du NPNRU 28
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 30
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail 30
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite de projet de renouvellement urbain 30

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail 31
9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail 32
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 32
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 33
9.5.1. Subventions de la CTG & CCOG au titre du protocole 33
9.5.2. Participations financières Ville de Saint-Laurent du Maroni & de l'EPFA Guyane au titre du protocole 33
Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 34
Article 11. Durée du protocole de préfiguration 34
11.1. Durée d'exécution du programme physique 34
11.2. Durée administrative du protocole de préfiguration 35
Article 12. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU 35
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 35
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action logement 35
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 35
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 36
13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU 36
13.3.2. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations 36
13.4. Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence 36
13.5. Contrôle et audits 37
13.6. Conséquences du non-respect des engagements 37
13.7. Clause de renégociation du protocole 37
13.8. Traitement des litiges 38
13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 38
ANNEXES 39
Annexe 0 – Le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni : 40
Annexe 1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville 42
Annexe 2 – Périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni : Séquences d'intervention 43

Annexe 3 - Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : **à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement** 44

Annexe 4 : Note-**Reportage photographique des quartiers d'habitat à Saint**-Laurent 45

Annexe 5 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés 50

Annexe 6 – Convention de Coopération Public-Public 55

Annexe 7 - Note relative au programme des études pré-opérationnelles du projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni 72

Annexe 8 - Tableaux financiers du protocole 81

Annexe 9 - Planning prévisionnel de réalisation du programme de travail 86

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le comité national d'engagement de l'ANRU du 16/06/2016

Vu la délibération n° DEL_16_06_08_01 du Conseil Municipal de Saint-Laurent du Maroni du 08/06/2016

Vu la convention de coopération public-public du 22/11/2016

SIGNATAIRES

- *L'Etat (le préfet du département)*
- *L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »*
- *La Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)*
- *La Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)*
- *La ou les commune(s) comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 du présent protocole*
- *L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane)*
- *Maîtres d'ouvrage des actions inscrites au programme de travail*
- *La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)*
- *L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)*

Le cas échéant, principaux maîtres d'ouvrage pressentis de la (ou des) future(s) convention(s) de renouvellement urbain, notamment les organismes HLM

Préambule

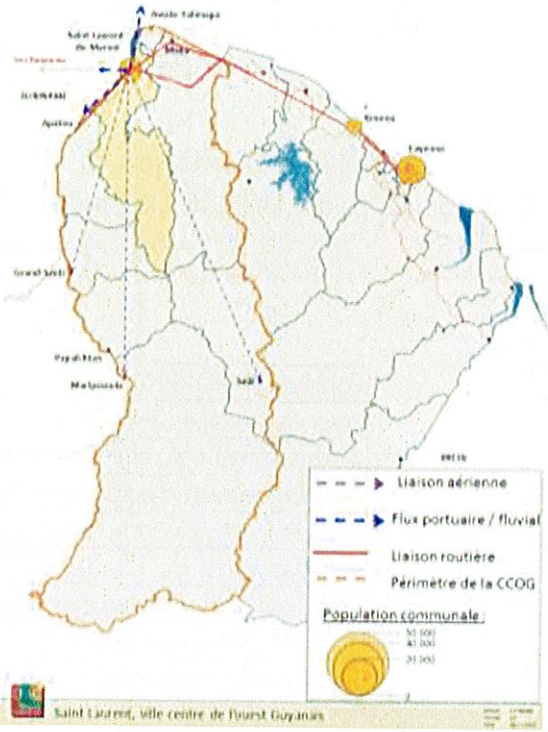
Au cœur de l'Amazonie, sur le continent sud-Américain, la ville de Saint-Laurent du Maroni se situe à 40 km en amont de l'embouchure Atlantique, en bordure du Maroni, un des cinq principaux fleuves irriguant le plateau des Guyanes. A ce titre, Saint-Laurent jouit d'une position centrale au cœur de cet axe international reliant les cinq Guyanes (Venezuela, Guyana, Surinam, Guyane Française et Brésil). Elle est la porte d'entrée de l'Europe en Amérique du Sud depuis le Surinam frontalier.



Saint-Laurent du Maroni dans la Guyane d'aujourd'hui

Saint-Laurent du Maroni connait une évolution démographique sans précédent. D'environ 7000 personnes dans les années 1980, la population atteint 45 000 habitants aujourd'hui. Selon les dernières estimations issues d'une étude de l'AFD, Saint-Laurent du Maroni dépassera démographiquement Cayenne, avec une population de 70 000 habitants en 2017. Ces projections prévoient environ 135 000 habitants en 2030[1].

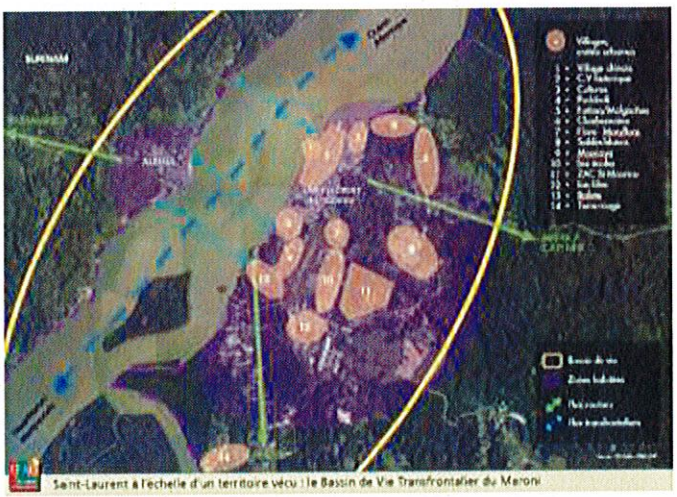
Saint-Laurent du Maroni a aussi la particularité d'être la ville centre de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais. Ce territoire d'environ 41 000 km² (soit environ 50% de la superficie de la Guyane) est composé de 8 communes entre lesquelles la continuité urbaine est inexistante. Les pôles urbains sont distancés entre eux de plus de 40 km et ne sont pour leur grande majorité pas reliés entre eux par voie terrestre. Cette intercommunalité gère les compétences suivantes : Développement économique, électrification rurale, gestion des déchets, ainsi que la gestion du port de l'Ouest.



[1] Dynamiques démographiques et politiques urbaine en Guyane : le cas de Saint-Laurent du Maroni, AFD- GRET, mai 2014

Au-delà des échelles institutionnelles, Saint-Laurent du Maroni, de par son histoire et sa situation géographique, est indéniablement liée au fleuve Maroni, autour duquel se déploie un bassin de vie et d'échanges transfrontaliers.

Les différents quartiers et villages qui composent la ville affichent des identités plurielles et marquées, à l'image de leurs habitants.



Saint-Laurent à l'échelle d'un territoire vécu : le Bassin de Vie Transfrontalier du Maroni

Aussi, pour mieux mesurer et comprendre de quelle manière s'inscrit la ville de Saint-Laurent du Maroni en Guyane, il est pertinent de se référer aux données (à l'échelle du département) suivantes :

- La majeure partie de la population Guyanaise, est regroupée sur la zone littorale ainsi qu'en façade de ses deux fleuves frontières (Oyapock et Maroni), représentant seulement 10 % du territoire.
- Le PIB par habitant y est un des plus faibles du territoire Français mais figure parmi les plus élevés du continent Sud-Américain.
- La population guyanaise se caractérise par une très grande diversité ethnique, culturelle et linguistique : Créoles, Amérindiens, Bushinengués (Noirs Marrons), Hmongs, Métropolitains, Haïtiens, Surinamais, Brésiliens, Chinois, Libanais, Saint-Lucien, Dominicains...

Parmi ces spécificités, Saint-Laurent du Maroni affiche des indicateurs socio-démographiques encore plus marqués qu'à l'échelle du Département :

	Guyane	Saint-Laurent du Maroni
Population (2012)	239 648	40 597
Taux de natalité (2007 à 2012)	27,9°/°°	42,7°/°°
Acroissement naturel sur population totale (2012)	2,46%	4,43%
Nombre moyen d'enfants par femme (2010)	3,7	5,2
Part de la population d'origine étrangère (2010)	35%	30%
Part des moins de 15 ans (2012)	35%	42%
Part des familles monoparentales (2010-2012)	25%	42%
Taux de chômage (2010)	30%	48%
Part des non diplômés (2012)	49,2%	62,4%

Cette composition génère des charges sociales conséquentes pour la ville. Aussi, la pression démographique bouleverse l'organisation et les besoins de Saint-Laurent du Maroni à tous les niveaux :

- **L'éducation et la scolarisation des enfants** : le taux de scolarisation est relativement élevé mais le décrochage scolaire et la baisse du niveau d'étude sont très préoccupants.

- **Les infrastructures scolaires :** la commune est contrainte de construire en moyenne un groupe scolaire par an pour répondre aux besoins de la population (1000 nouveaux inscrits scolaires chaque année). Cette réponse se fait aujourd'hui dans l'urgence, et la multiplication des investissements génère un accroissement des charges de fonctionnement de la collectivité.

- **Santé :** le système hospitalier est également fortement sollicité. Le service de maternité du Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais est l'un des plus importants de France. A titre d'exemple, 2 200 accouchements ont été enregistrés en 2008 pour seulement 45 sages-femmes et 90 médecins. Ce chiffre tend à croître, et devrait passer le seuil des 2500 naissances en 2016.
- **Problèmes de santé publique liés au cadre de vie :** Une grande partie de la population, notamment les habitants des quartiers spontanés n'ont pas accès aux services de base : accès à l'eau potable, à l'énergie, au ramassage des ordures ménagères et à l'assainissement.
- **Transport :** malgré des distances très importantes à parcourir, aucun système de transport en commun n'est structuré à l'échelle de la ville. Par conséquent, les différents modes de transports sont très largement investis par le secteur informel (taxis collectifs, questionnant à la fois la concurrencialité de l'offre publique, la sécurité des voyageurs et les modalités de structuration d'un réseau de transport collectif à plus long terme).
- **Emploi et développement économique :** 48 % des actifs Saint-laurentais étaient au chômage en 2010. Seulement 29 % de la population communale en âge de travailler occupait effectivement un emploi en 2010. Deux tiers des emplois de la commune sont constitués d'agents de la fonction publique (principalement Municipaux, Education Nationale et Hospitalier). Face aux enjeux et au manque de structuration de l'économie locale, le secteur informel est très développé dans tous les domaines (transport des personnes, alimentation, logement, services ...)[2].
- **Une offre de logement très insuffisante et inadaptée à la demande :** alors que dans l'Ouest Guyanais, 90% des demandeurs de logement relèvent du LLTS (Logement Locatif Très Social), 80 % du parc social est composé de LLS (Logement Locatif Social). Les besoins en création de logements sur la Commune sont estimés actuellement à 1 500 unités par an (soit 34 % des besoins de la Guyane).[3] Les besoins sont donc colossaux à l'échelle de la ville pour toutes les catégories de la population. En conséquence, le marché de logement informel se développe à une vitesse incontrôlable et fait obstacle à la structuration urbaine et l'aménagement du territoire communal.
- **Un développement urbain qui peine à se structurer :** alors que la ville historique se caractérise, jusqu'à la fermeture du bagne en 1946, par le quartier officiel, le quartier pénitentiaire et la ville coloniale ; l'accroissement démographique constant depuis les années 1960, marque les grands traits de la composition urbaine actuelle : regroupement géographique par communautés (amérindiens, bushinengués, créoles ...), quartiers souvent composés initialement de villages juxtaposés sans logique apparente. Depuis les années

[2] Données INSEE 2012

[3] Quelle production de logements pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017, DEAL-Urbanis, octobre 2011

1980, après plusieurs arrêtés d'insalubrité, 11 quartiers ont été créés dont huit dédiés au relogement des populations touchées. Dans les années 2000, le développement urbain se réalise selon une logique de comblement, par opportunité foncière en extension et mitage ou par densification de l'existant. La plupart des quartiers récents souffre d'un manque d'équipements et de connexion avec la ville historique.

Ainsi, d'une logique de développement expansif, rural et souvent informel, le territoire est amené à s'organiser rapidement pour structurer un tissu urbain et répondre aux nombreux défis à relever issus de l'explosion démographique ayant des conséquences sur le cadre de vie.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 16 juin 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

Le contrat de ville de Saint-Laurent du Maroni poursuit une politique de développement social urbain fondée sur les 4 piliers de la politique de la ville que sont :

1) la Cohésion sociale ;
2) le Cadre de vie et renouvellement urbain ;
3) le Développement économique et emploi ;
4) la Citoyenneté et valeurs de la République.

Ces thématiques sont complétées de 3 axes transversaux (l'égalité femme – homme, La jeunesse, La lutte contre les discriminations) et sont ordonnés autour de 3 axes :

1) Maintenir et préserver le vivre ensemble
2) Accompagner les réussites personnelles et collectives
3) Réussir la ville

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni s'inscrit dans cette approche globale et participative du projet de ville visant à articuler les enjeux urbains, sociaux et économiques et constitue donc un volet du Contrat de ville.

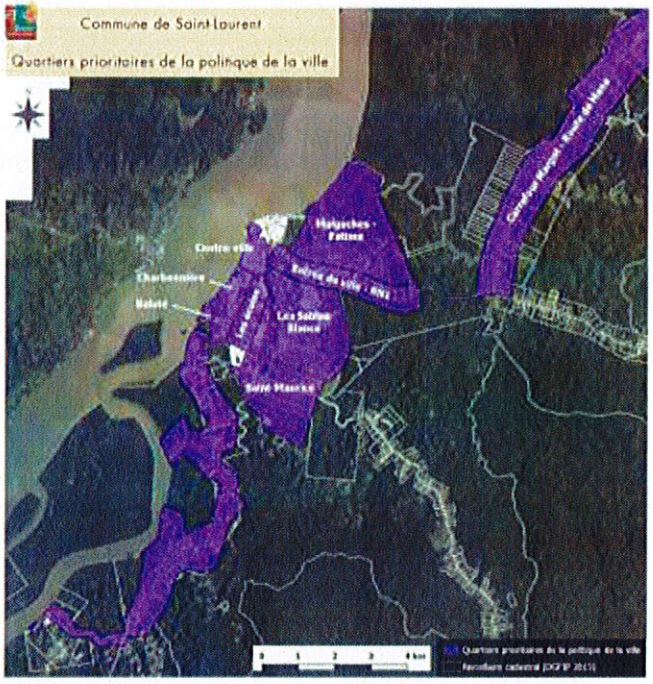
En amont du Projet de Renouvellement urbain, le Contrat de Ville de Saint-Laurent du Maroni pour la période 2015-2020 a été signé le 07 juillet 2015 par les partenaires.

En premier lieu, le nouveau Contrat de Ville et le Projet de Renouvellement Urbain s'appuient sur un diagnostic territorial issu du croisement de nombreuses études[4] et d'échanges avec les habitants et acteurs locaux. Les différents diagnostics menés permettent de mettre en évidence à la fois la spécificité du territoire Saint-Laurentais et la nécessité d'interventions adaptées.

[4] Idem / Quelle production de logements pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017, DEAL-Urbanis, octobre 2011 ; Analyse des besoins sociaux (ABS) : *Du diagnostic territorial partagé aux préconisations – Vers un projet social en direction de la jeunesse*, Compas, CCAS de Saint-Laurent du Maroni, 2014. État des lieux et résultats d'enquêtes réalisés par le GRET dans les quartiers d'habitats spontanés de Djakata, Chekepatty et le long de la route Paul Castaing, *Aménagement alternatifs à l'urbanisation spontanée, Commune de Saint-Laurent du Maroni*, GRET, DEAL 973, 2013-2014, données INSEE 2009-2010 et données infra-communales à l'IRIS, Plan local de Sécurité.

Ainsi, la quasi-totalité des secteurs agglomérés de la commune de Saint-Laurent du Maroni - Centre-Ville, Balaté-Charbonnière, Les Sables Blancs, Saint-Maurice, Saint-Jean, Fatima-Route de Mana - est inscrite en périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les quartiers ciblés par le contrat de ville[5] sont regroupés en quatre typologies :



- **Les quartiers « en cours de rattrapage »** que l'on peut considérer comme « historiquement prioritaires » déjà considérés dans les dispositifs précédents. Ces quartiers présentent encore des insuffisances en termes d'équipements, de services et d'animation et concentrent un nombre important d'habitats privés dégradés et insalubres. Cette catégorie regroupe les secteurs des Sables Blancs, des Ecoles, de la Charbonnière et du Centre-Ville caractérisés par une forme urbaine de lotissements de maisons individuelles (ayant connus des extensions et densifications de parcelles) et des secteurs d'habitat locatifs sociaux anciens.

- **Les quartiers « d'habitat spontané »** qui ont une dynamique de croissance extrêmement importante (jusqu'à 164 % de croissance en moins de deux ans à Chekepatty, quartier situé entre les Sables Blancs et la ZAC Saint-Maurice). Ils se caractérisent par une insécurité foncière, des logements précaires et souvent insalubres, où il est à noter une « montée en gamme » depuis quelques années. En effet, de nombreuses constructions informelles évoluent techniquement et qualitativement sur elles-mêmes (constructions sur dalle béton, murs d'enceinte en partie agglo & bois, toitures rénovées, ajouts de charpentes). Ces quartiers sont appelés à faire l'objet de procédures de résorption et/ou d'amélioration de l'habitat (logement et cadre de vie), voire de structuration (amener les réseaux, créer des voies publiques, densification et découpages fonciers) et régularisation (revente des parcelles équipées aux occupants). Dans la perspective des interventions futures, il convient de renforcer les échanges avec les résidents et définir en amont une stratégie d'intervention basée sur la définition d'une gamme de produits logements afin de fluidifier les parcours résidentiels tout en permettant de libérer le foncier dévolu aux opérations d'aménagement.
- **Les quartiers de logements sociaux, émergents et en cours de construction.** Ces quartiers sont appelés à absorber l'essentiel de la croissance démographique de la ville. Cependant, cette forme urbaine nouvelle pour Saint-Laurent du Maroni, va regrouper de nombreux habitants d'origines diverses au sein de quartiers encore dépourvus de services et d'animation.

- Les villages traditionnels (amérindiens et noirs marrons) qui se situent proche du centre ou de manière plus excentrés et les sites d'habitats très excentrés (groupes d'habitats spontanés et légaux route de Mana, carrefour Margot, route et village Saint-Jean, etc.). Ils se caractérisent par un faible aménagement des espaces publics, un éloignement des services et un faible accompagnement des populations souvent fragiles.

[5] Cf Annexes 1 & 4 pour la localisation des quartiers dont il est question dans le texte

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le contrat de ville de Saint-Laurent du Maroni est fondé sur un projet de ville. Ce dernier est garant des valeurs et d'une vision du territoire, fédératrices des politiques publiques, rassemblées et coordonnées au sein du contrat de ville. Ainsi, le projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni se décline comme un outil au service de ce dernier.

2.1.1. Le projet de ville de Saint-Laurent, moteur des politiques publiques
La construction de l'ambitieux projet de ville de Saint-Laurent du Maroni repose sur des valeurs traduites en quatre orientations participant conjointement à la qualité de la cohésion sociale :

- Garantir un développement cohérent et maîtrisé du territoire. Il s'agit de définir les liens et interfaces entre les zones déjà urbanisées et les futures grandes zones d'aménagement, en respectant les orientations d'aménagement définies dans les divers documents d'urbanisme opposables. Il s'agit aussi de proposer un maillage permettant la connexion et la desserte entre les quartiers afin de les accessibles à tous.

- Renforcer l'attractivité de la commune et développer l'économie. Il s'agit de créer les conditions (réduction de la fracture numérique, développer la formation professionnelle...) pour favoriser les possibilités de développement économique et de déterminer les potentiels de développement en lien avec Albina.

- Promouvoir un cadre de vie de qualité et un environnement préservé et assurer une égalité de traitement entre les quartiers. Il s'agit de proposer un aménagement durable du territoire, de concevoir des espaces publics et de favoriser l'implantation des équipements publics.

- Apporter une réponse quantitative et qualitative aux besoins de logements. Il s'agit de remettre à niveau le parc de logements et d'augmenter le volume d'offre.

Ces quatre axes forment une stratégie d'ensemble cohérente qui intègre une dimension globale ainsi que la transversalité qui relie les thématiques économiques, sociales, urbaines et environnementales.

2.1.2. Le contrat de ville de Saint-Laurent comme stratégie **d'intervention**
Le nouveau cadre d'intervention de la politique de la ville favorise une approche transversale des enjeux liés à l'emploi, à la cohésion sociale et à l'environnement urbain dans les quartiers prioritaires. La question du cadre de vie et du renouvellement urbain est inséparable de celles du développement économique et de la cohésion sociale, qui sont traitées collégialement dans ce nouveau contrat de ville de Saint-Laurent du Maroni afin de retrouver l'attractivité des quartiers prioritaires, et dans une plus large mesure, de la ville dans son ensemble, sans briser les dynamiques du territoire.

Les orientations stratégiques des quatre thématiques se déclinent de la manière suivante :

Aménagement

Les orientations stratégiques pour cette thématique reposent sur les axes structurants pour le territoire dans le PLU et le Plan Programme de la commune, à horizon 2030.

Orientation 1 : Réparer la ville et les quartiers existants. Il s'agit de poursuivre l'amélioration des aménagements et de l'habitat dans le centre-ville et les quartiers périphériques.

Orientation 2 : Favoriser le désenclavement urbain des quartiers prioritaires. Il s'agit de poursuivre la connexion des quartiers périphériques au tissu urbain centre-ville et avec leur environnement immédiat, structurer un réseau de déplacement urbain.

Orientation 3 : Créer les conditions pour une mixité fonctionnelle dans les quartiers prioritaires. Il s'agit de créer de lieux de polarités dans les quartiers, favoriser la diversification de l'offre de logements et l'émergence d'activités économiques et de services.

Orientation 4 : Prendre en compte les besoins et usages des habitants pour les aménagements urbains dans les quartiers prioritaires. Il s'agit de créer des lieux d'échanges communs avec les habitants des quartiers prioritaires et de favoriser la prise en compte de leur expertise d'usage dans les projets.

Développement économique

Cette thématique du contrat de ville repose la nécessité de développer l'attractivité du territoire pour favoriser l'émergence d'un modèle de développement économique qui dépasse l'économie présentielle.

Orientation 1 : Renforcer l'attractivité économique du territoire. Il s'agit de réaliser un niveau de service suffisant (foncier aménageable, déploiement du numérique, locaux adaptés, hébergement et restauration pour les professionnels) et d'accompagner les porteurs de projets dans la concrétisation de ces derniers.

Orientation 2 : Engendrer une dynamique d'innovation et d'excellence en s'appuyant sur les spécificités locales. Il s'agit d'exploiter les potentiels locaux (faune, flore et main d'œuvre) pour accompagner, développer et formaliser de nombreuses activités.

Cadre de vie

Cette thématique du contrat de ville repose la nécessité de favoriser l'accès équitable des habitants des quartiers prioritaires à des équipements publics et espaces publics de qualité.

Orientation 1 : Favoriser l'accès aux services publics et de proximité pour les habitants dans les quartiers prioritaires. Il s'agit de renforcer l'implantation équitable des équipements publics dans les quartiers.

Orientation 2 : Favoriser la mobilité et la circulation des données et des habitants des quartiers prioritaires. Il s'agit de créer le maillage viaire permettant une meilleure circulation des habitants mais aussi de développer le numérique afin de rapprocher les habitants les services grâce à la dématérialisation, et de favoriser la mise en place de système de transport innovant adapté au contexte local.

Orientation 3 : Adapter les modalités d'intervention dans les quartiers prioritaires à la diversité des situations. Il s'agit de créer les conditions d'une coordination et d'échange entre les différents partenaires concernés dans les quartiers et de favoriser les échanges inter-quartiers pour réitérer les expériences positives.

Habitat et peuplement

Il n'existe pas de plan local de l'habitat (PLH) couvrant le territoire de la commune de Saint-Laurent du Maroni. En revanche de nombreuses études réalisées[6] ces dernières années permettent d'avoir une analyse des caractéristiques des occupations du parc à l'échelle de la ville et de définir une stratégie globale d'intervention.

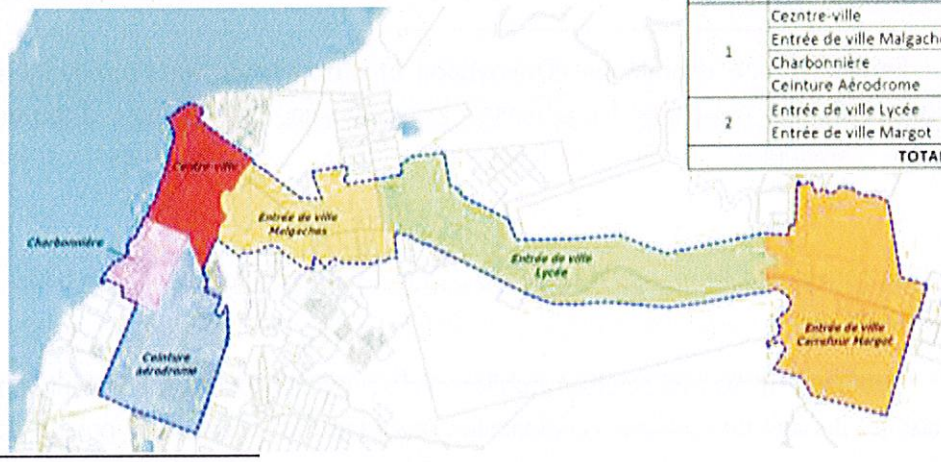
Orientation 1 : Instaurer une politique cohérente et diversifiée de peuplement dans le cadre d'une approche globale à l'échelle de la ville. Il s'agit de renforcer la production de logements en variant les produits proposés (Logement locatif social, principalement très social, Logement évolutif social (LES), « Lot libre social », Accession « bon marché » et Lot libre « classique ») et de garantir des processus équitables d'accès au logement dans un souci de mixité.

Orientation 2 : Favoriser la mobilité résidentielle des habitants entre les quartiers. Il s'agit de garantir une quantité et une qualité équitables de logements entre les quartiers.

2.1.3. Le périmètre du projet de renouvellement urbain comme cadre opérationnel

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le projet de Saint-Laurent du Maroni a été retenu autour de quatre principaux secteurs d'intervention : Entrée de ville (Malgaches, Lycée & Margot), Centre-Ville, Charbonnière & Ceinture aérodrome.

PRIORITE	SECTEUR	SURFACE (HA)
1	Ceztre-ville	99
	Entrée de ville Malgaches	152
	Charbonnière	50
	Ceinture Aérodrome	161
2	Entrée de ville Lycée	295
	Entrée de ville Margot	304
	TOTAL :	1061



[6] Dynamiques démographiques et croissance urbaine en Guyane : Le cas de Saint-Laurent du Maroni, AFD-GRET, mai 2014
Quelle production de logements pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017, DEAL-Urbanis, octobre 2011

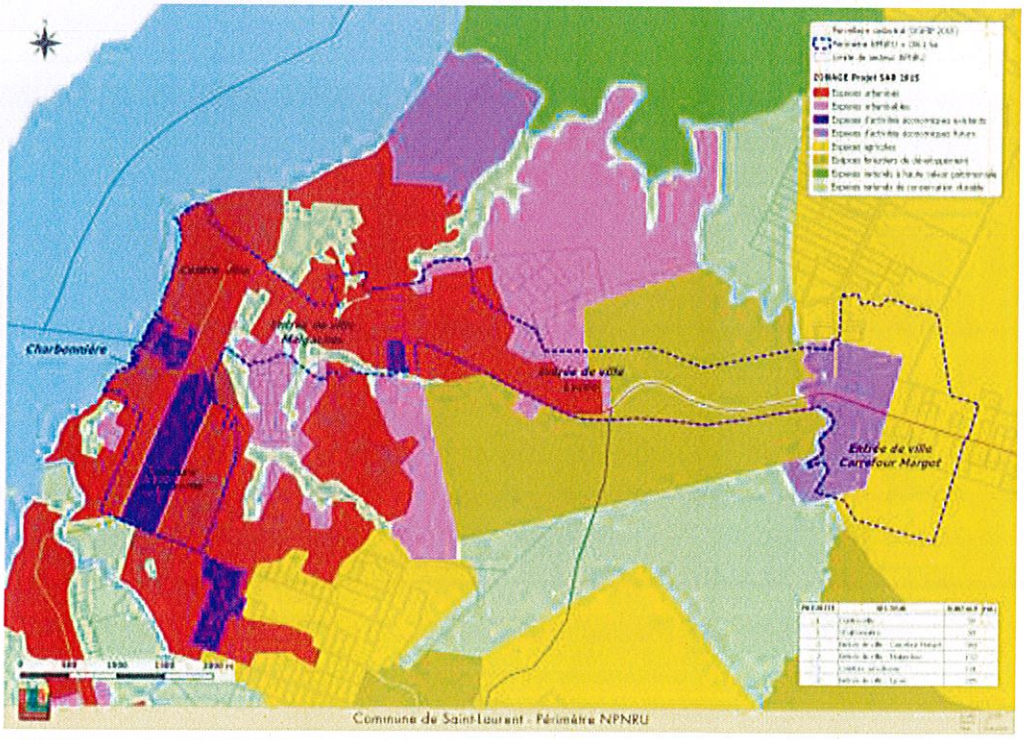
Ce périmètre de renouvellement urbain se situe à l'interface des secteurs urbanisés et projets d'extensions urbaines. De ce fait, il donne un cadre opérationnel pertinent au regard des orientations stratégiques de développement urbain à horizon 2035, élaborée par la Commune à travers le plan-programme (*Annexe 0*).

Ce document-cadre prospectif, développé par la ville de Saint-Laurent du Maroni, s'appuie à la fois sur une vision de la ville continue, permettant l'unité du sentiment d'appartenance à la ville intégrant une hétérogénéité des formes et des cultures urbaines. Il est fondé sur la facilité et la rapidité d'accès aux aménités urbaines pour tous :

- Par une ville aux fonctions organisées, lisibles et réparties de façon harmonieuse sur le territoire ;
- Par une ville facilitant les courtes distances et proposant des espaces publics qualitatifs, réponse nécessaire à la rareté des transports motorisés personnels ou communs, et favorisant les déplacements doux ;
- Par une ville utilisant les nouvelles technologies au service de la population, en intégrant un réseau et des services numériques de gestion urbaine.

Cette orientations mettent en évidence le rôle du centre-ville dont l'attractivité actuelle est menacée au profit de zones péri-urbaines (Saint-jean, route de Mana), et qui possède par ailleurs des potentiels (historique, architectural, paysager, ...) qui seront déterminants pour le maintien des équilibres de la ville à horizon du plan-programme. Malgré ce déficit d'attractivité, la pression démographique accroît considérablement les coûts du foncier, complexifiant ainsi la maîtrise foncière de certains espaces en vue de leur requalification.

Le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni s'insère également en cohérence avec les grandes orientations du Schéma d'Aménagement Régional dont il est, avec l'OIN, un des principaux outils de mise en œuvre (*Annexe 0*).

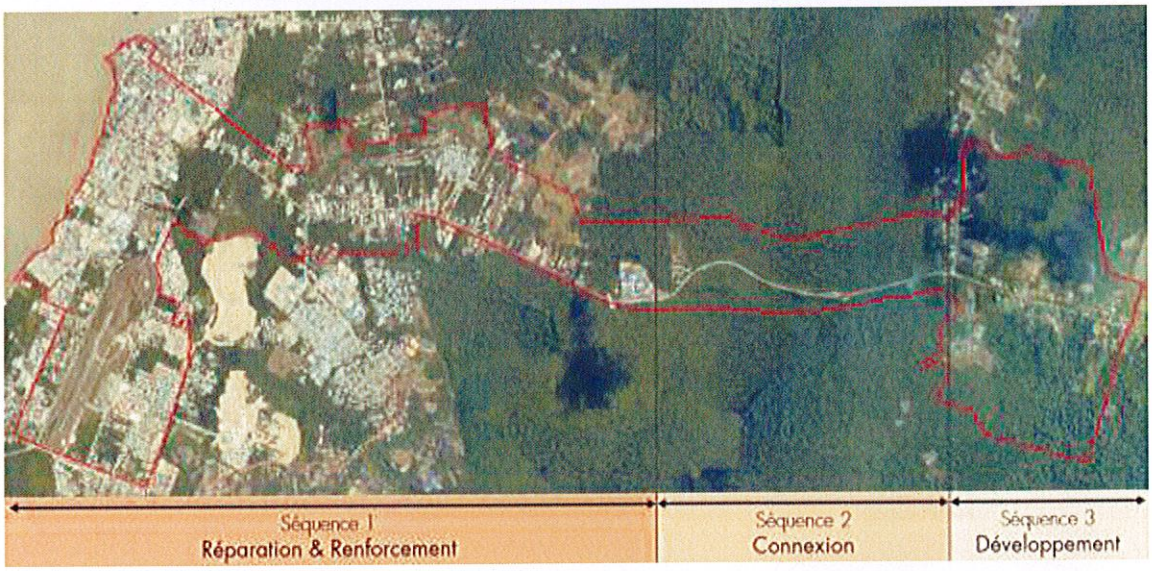


L'entrée de ville se matérialise le long de la route nationale 1, par une séquence allant du cimetière au carrefour margot. Elle constitue l'entrée unique de la ville depuis Cayenne et Mana. Véritable « colonne vertébrale » du développement urbain de la ville à horizon 2030, l'axe de la RN1 devra nécessairement évoluer pour distribuer le long de son tracé les divers réseaux et fonctions permettant de structurer l'extension urbaine depuis le centre-ville historique. Le secteur d'entrée de ville doit notamment être traité pour répondre au défi du développement économique (l'artisanat, activités industrielles, commerces...) en développant une offre foncière et de services importants.

Ainsi, le NPNRU sera à la fois l'outil et le cadre de réalisation du volet « Aménagement » du Contrat de Ville de Saint-Laurent, dont les orientations et axes d'intervention sont garants de la cohérence avec le Plan-Programme & le SAR. Les interventions du projet de renouvellement urbain permettront le développement d'activités économiques, la réparation des quartiers existants, tout en confortant l'axe d'urbanisation le long de la RN1 ; en complément de la future opération d'intérêt national.

Ces interventions seront organisées en trois séquences :

- **Séquence 1 : Réparation & renforcement**
  allant du rond-point d'entrée de ville au lycée Raymond Tarcy, nécessite d'être traitée en urgence en rapport avec le fonctionnement urbain actuel et à venir (livraison du nouvel hôpital, du lycée IV ...). Il s'agit de réaliser une intervention lourde d'amélioration, de réparation et connexion quartiers, passant par la restructuration de la voie routière principale.
- **Séquence 2 : Connexion**
  entre le lycée Raymond Tarcy et le carrefour Margot fera l'objet d'une intervention légère sur l'espace public, permettant de mettre en place les conditions d'émergence d'un pôle touristique de loisirs.
- Séquence 3 : Développement
  au carrefour Margot fera l'objet d'une intervention modérée afin de favoriser les conditions de développement économique, permettant l'installation d'activités nécessitant une vitrine qualitative.



2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Les orientations du contrat de ville se déclinent dans les objectifs opérationnels du projet de renouvellement urbain, faisant émerger le concept de « ville connectée ». En effet, le principal objectif poursuivi au travers du NPNRU, au moyen des interventions de réparation & renforcement, connexion et développement, sera de **faire émerger un modèle de ville Amazonienne durable exemplaire et novateur**, inspiré des propositions formulées par les ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine qui se sont déroulés à Saint-Laurent dans le cadre du Master Plan ; pour une ville davantage connectée :

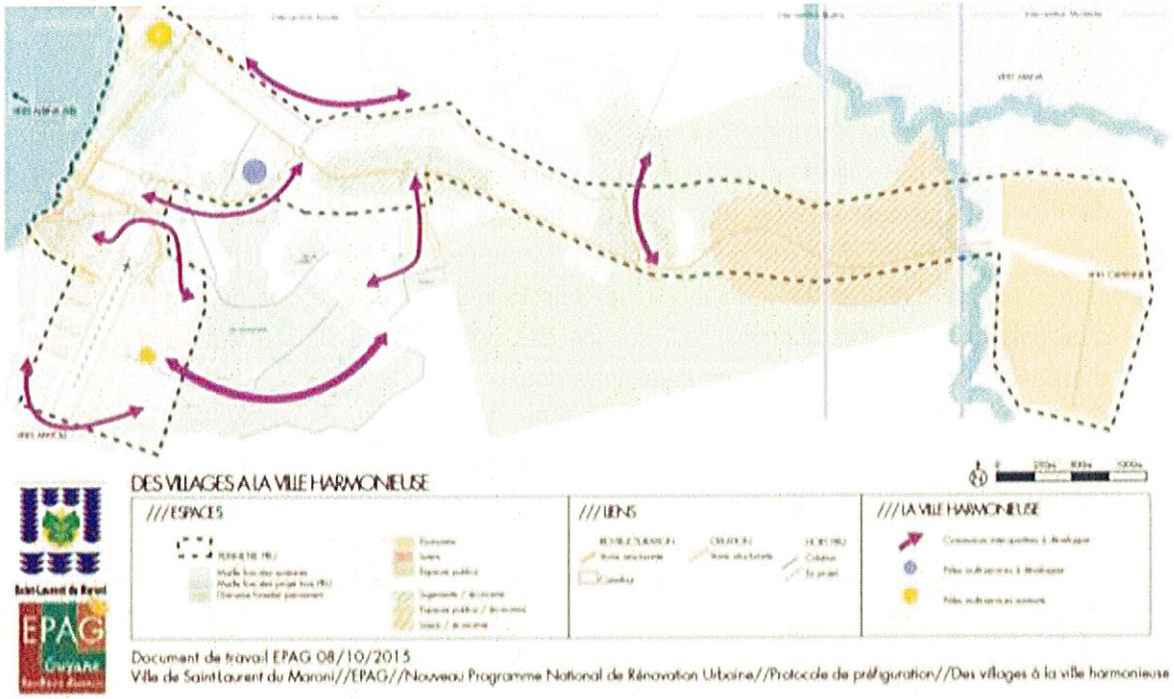
- **à son identité et son histoire**, en permettant une réappropriation des espaces le long du fleuve, entité naturelle liant d'un bassin de vie transfrontalier, support de développement rayonnant jusque sur le haut-Maroni. Egalement, en mettant en valeur son patrimoine architectural bâti, naturel et culturel (étoffer une gamme d'offres d'éco-tourisme et d'activités & évènements culturels).
- **à son multiculturalisme, ses quartiers et villages**, en pensant un développement urbain harmonieux, intégrant les différentes entités & formes urbaines existantes à la ville de demain, dans le respect des cultures et pratiques qui les imprègnent. Il s'agira de compléter la gamme de produits logement afin de reconnecter l'offre aux besoins des populations, réduire les distances et relier les différents quartiers et villages au centre-ville et entre eux, en valorisant la trame verte et bleue (le long de la crique Saint-Laurent), ainsi que par des aménagements qualitatifs au cœur des quartiers, tout comme des espaces interstitiels, notamment viaires et d'espaces publics, favorisant les déplacements doux.
- **à ses fonctions urbaines et son économie locale**, en favorisant le déploiement d'équipements & services publics (administration, gestion urbaine et des déchets, réseaux, énergies, ...), commerces et services de proximité, répartis de manière équilibrée, complémentaire et accessibles au cœur des différentes entités urbaines ; ainsi qu'en accompagnant les acteurs et initiatives économiques, par la création de zones d'activités, le développement d'une offre immobilière tertiaire adaptée aux besoins des entreprises et porteurs de projets. Enfin, par le déploiement du numérique, comme levier de structuration urbaine et développement économique.
- **par son environnement et à ses ressources**, en favorisant les échanges avec le Surinam voisin, en permettant le développement des activités agricoles, l'émergence de filières d'avenir (bois, écoconstruction, énergie, ...) ainsi que par une utilisation & gestion optimisée des ressources, dans le respect des cycles et de l'environnement naturel.
- **à sa jeunesse**, par un renforcement et élargissement de l'offre en équipements publics et sportifs ; en préparant dès aujourd'hui l'émergence d'un pôle universitaire afin de combler le déficit actuel de formations et ainsi offrir des passerelles vers l'emploi à la jeunesse Saint-Laurentaise.

Ces principes de ville amazonienne durable guideront le programme de travail. Ils s'inscrivent dans la volonté de maintenir les équilibres sociaux, mieux structurer le fonctionnement urbain, préserver les modes de vie et cultures locales, et accompagner les pratiques du territoire. Ils sous-tendent les objectifs du projet de renouvellement urbain.

2.2.1. Des villages à la ville harmonieuse

L'ambition du projet de renouvellement urbain est de maîtriser et réussir l'évolution des espaces et des fonctions de la ville. La réalité territoriale de la ville de Saint-Laurent du Maroni dépasse aujourd'hui largement le quartier officiel et le camp de la transportation qui ne jouent plus le rôle de centralité économique exclusive d'autrefois. Le secteur de la Charbonnière, qui marquait autrefois la limite Sud de la ville, constitue aujourd'hui un point d'équilibre fragile entre le secteur Saint-Maurice et le cœur historique à vocation culturelle et patrimoniale.

En accompagnant cette mutation, l'ambition du projet de renouvellement urbain pour la « ville connectée » est de passer d'une ville aux secteurs disloqués à une ville aux secteurs articulés. Cela implique un rééquilibrage des services entre les quartiers et de leurs vocations respectives.



Document de travail EPAG 08/10/2015
Ville de Saint-Laurent du Maroni//EPAG//Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine//Protocole de préfiguration//Des villages à la ville harmonieuse

Les objectifs de ce projet se traduisent par :

1- Qualifier et développer le centre historique autour de sa vocation fédératrice et des dimensions commerciales, touristiques et patrimoniales afin de permettre un développement optimal de l'activité touristique et de l'activité économique (repositionner les services publics en connexion avec les bassins de population, déployer une nouvelle offre de services et commerce en adéquation avec la nouvelle vocation du « cœur de ville historique connecté »)

2- Relier les secteurs du centre historique aux autres secteurs de la ville. Dans le sens Nord-Sud en valorisant le potentiel des berges (trois fonctions importantes à valoriser : axe de déplacement interne et externe à la ville et à la Guyane, vecteur d'activité économique, touristique et loisirs, lieu de lien social de fait) pour valoriser la « façade » du centre historique (spécialisation des espaces afin de limiter les usages inappropriés, développer des espaces publics attractifs et mixtes), et en réalisant une nouvelle colonne vertébrale du centre-ville. Matérialisée par l'avenue Felix EBOUE prolongée (articulation entre les espaces par une trame urbaine des

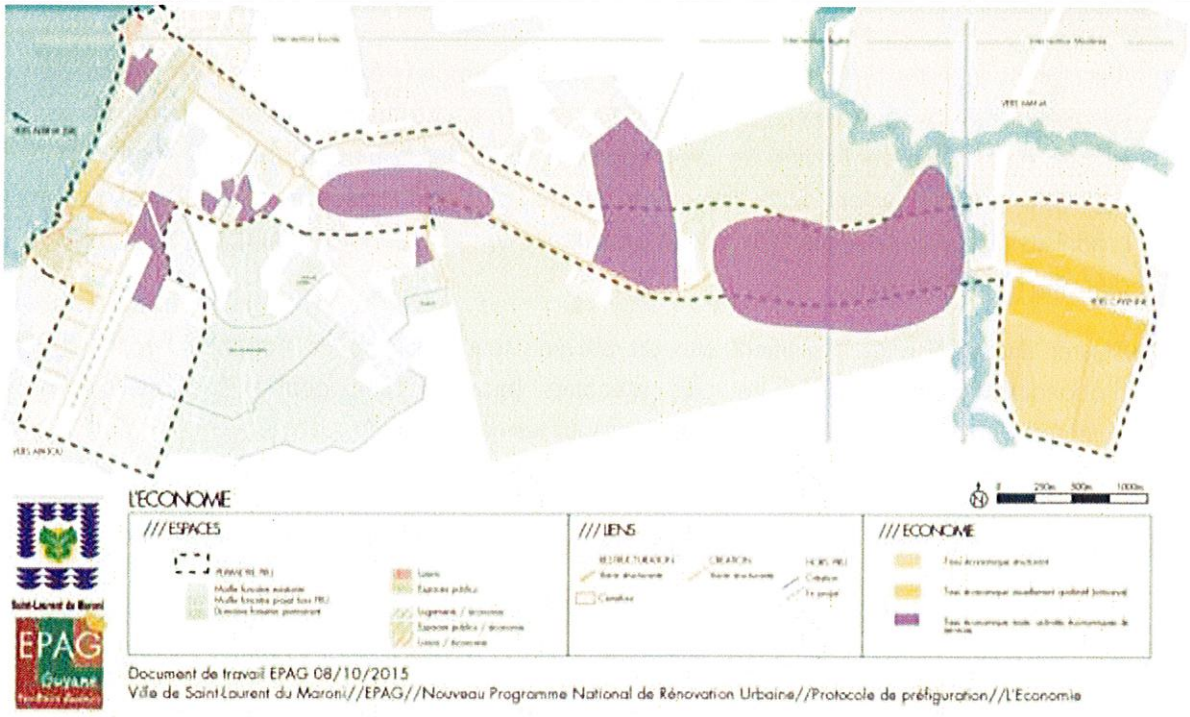
voies et d'espaces publics articulés et organisés autour de cette artère). Il sera également question de créer des connexions entre la Charbonnière – ceinture aérodrome et le secteur de la ZAC Saint-Maurice en requalifiant l'artère RN1 en entrée de ville afin de connecter le centre-ville à la future zone d'activités économiques du carrefour Margot.

2.2.2. Vers la métropole économique

Le projet de renouvellement urbain porte l'ambition pour Saint-Laurent du Maroni d'obtenir sa place en tant qu'acteur du développement économique régional. Dans la perspective d'une ville passant d'environ 50 000 habitants à 135 000 habitants à l'horizon des années 2030, Saint-Laurent du Maroni doit passer d'un marché local de 200 millions à 500-700 millions d'euros. Cette croissance place la ville devant l'obligation de réussir un projet de développement économique qui dépasse les transferts sociaux et lui permette d'offrir des débouchés et de compenser ses charges de centralité vis-à-vis de son environnement guyanais et surinamais.

Le centre historique regorge d'un potentiel économique dans le cadre d'un renforcement et développement des commerces/services de proximité & polarités culturelles/touristiques. La création envisagée de plusieurs ZAE au Sud de la ville (Lac Bleu, route de St Jean) ayant vocation à accueillir des hôtels d'entreprises et activités artisanales/industrielles lourdes, permettra d'apaiser les usages commerciaux du centre-ville historique. De plus, une voie de liaison ainsi qu'une voie de contournement du centre seront également envisagées afin de détourner les flux transitant du port/zone d'activité RD11 vers la RN1, et qui perturbent aujourd'hui le fonctionnement du centre-ville.

L'ambition du projet pour le centre historique est donc aussi de définir et mettre en œuvre un modèle de développement économique de nature à dépasser l'économie présentielle et à apporter des réponses en matière d'emploi. Pour ce faire, le développement du numérique constituera un levier indéniable en faveur du développement d'activités et de services, aujourd'hui pratiquées dans le secteur informel.



Document de travail EPAG 08/10/2015
Ville de Saint-Laurent du Maroni//EPAG//Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine//Protocole de préfiguration//L'Economie

Dans une recherche d'équilibre et de complémentarité avec les activités économiques du centre-littoral, les objectifs se traduisent par :

1- Renforcer l'attractivité économique du territoire en identifiant des secteurs économiques ainsi qu'une typologie d'activités pertinents au regard des spécificités locales (réservoir important de main d'œuvre jeune, besoins importants de constructions). Il est nécessaire d'anticiper la mutation du tissu économique local par la réalisation d'un niveau de service suffisant (foncier aménagé, locaux adaptés...), l'accompagnement des entrepreneurs dans la concrétisation de leur projet (accueil des entreprises, réalisation d'une pépinière d'entreprise), la mise en place d'un marketing territorial.

2- Développer des zones d'activités en lien avec le développement portuaire afin d'augmenter les capacités d'acheminement grandissant des marchandises en raison de la pression démographique (permettre une fluidité de circulation, augmenter les capacités de stockage)

Engendrer une dynamique d'innovation et d'excellence en exploitant le potentiel de croissance de certains secteurs locaux (l'exploitation des biodiversités, développement du numérique ...).

2.2.3. Accompagner l'évolution d'un modèle original de vivre ensemble

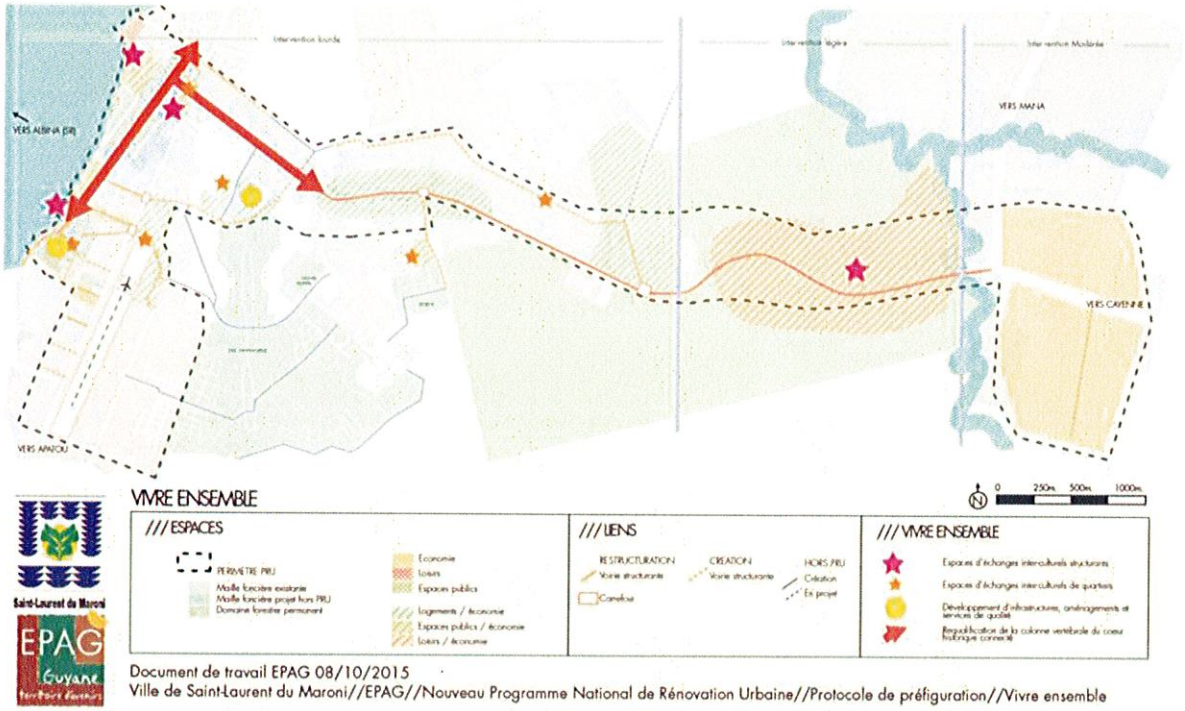
Cohérent avec les orientations du projet de ville traduit dans le Contrat de ville, le projet de renouvellement urbain répond à l'ambition de la cohésion sociale. Contexte fragile résultant de la dimension héraldique des quartiers, des systèmes informels d'entraide communautaires, et du développement de la ville spontanée face à la ville programmée ; l'enjeu du NPNRU résidera dans l'accompagnement de l'évolution du modèle urbain sans rompre les équilibres actuels. Dans l'optique de rééquilibrer les interventions afin de prévenir tout sentiment d'abandon par la sphère publique et permettre que la « coloration » communautaire de certains secteurs demeure choisie et non subie, les objectifs se traduisent par :

1- Articuler les identités en raccordant le centre ancien « créole » à l'emblématique quartier de relogement de la population d'origine « bushinenguée », la Charbonnière, en lien avec les villages amérindiens, et l'entrée de ville (reportage photo des formes d'habitat en Annexe 4) . Pour cela, l'aménagement d'une trame urbaine, de voies et d'espaces publics hiérarchisés et organisés autour de l'avenue Félix Eboué prolongée, constituera la nouvelle colonne vertébrale du cœur historique élargi.

2- Assurer une égalité de traitement afin de prévenir tout sentiment de « mise à l'écart » ou d'abandon des populations les plus précaires (proposer une qualité équivalente des aménagements, services et équipements dans tous les quartiers).

3- Créer des espaces de rencontres partagés (interculturels ...) pour prévenir toute pratique de l'espace « subie » ou discriminante : réaliser des espaces « neutres » permettant une mixité active et dynamique (aire de jeux, promenades) dans chaque quartier ; valoriser des quartiers aujourd'hui considérés comme "communautaires" au travers d'aménagements qualitatifs renvoyant une image positive de ces "espaces de référence" pour élargir l'éventail des habitants pratiquant ces espaces.

4- Favoriser les conditions de lien social par la mobilité des personnes et des données : développer les liaisons physiques de tout type (liaisons douces et véhicules motorisés, en anticipant la mise en place de transports collectifs) entre les quartiers et au sein des quartiers, intégrer le développement des technologies numériques au service des personnes et de la gestion des espaces publics.



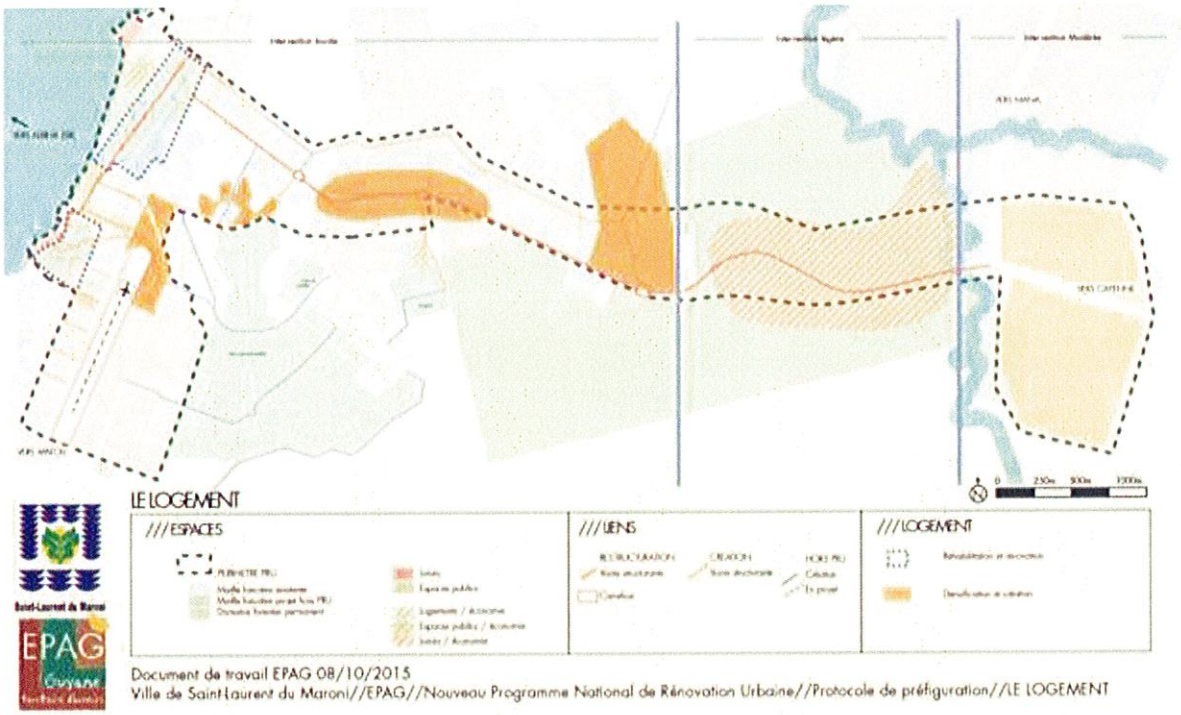
Document de travail EPAG 08/10/2015
Ville de Saint-Laurent du Maroni//EPAG//Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine//Protocole de préfiguration//Vivre ensemble

2.2.4 La réponse aux besoins de logements, condition du développement

Le projet de renouvellement urbain vise à apporter une réponse à l'ampleur besoins actuels et futurs (tension du marché immobilier, poches d'insalubrité, sous équipements des logements, déconnexion entre les typologies de logements et la configuration réelle des ménages, déconnexion croissante entre le coût du logement et les capacités réelles des ménages).

En effet, la situation actuelle du logement à Saint-Laurent du Maroni est le fruit d'une addition d'inadéquations entre offre et demande : tout d'abord en termes de volumes, créant une tension sur le marché du logement ; ensuite dans la typologie des logements et du mode d'habitat, où nombre de demandes de grands logements (maisons individuelles T4+ & parcelle pour abattis) ne trouvent réponse dans l'offre de logements en collectif. Enfin, ces inadéquations se révèlent dans les niveaux de prix, mettant en exergue que face à des produits (LES, LLS, ...) dont les structures de financement imposent une certaine catégorie de revenus aux locataires, beaucoup de ménages dont la majorité des revenus proviennent de l'économie informelle s'en trouvent de facto évincés. Par conséquent, ces inadéquations trouvent réponse au travers du développement de quartiers d'habitat informel, insalubres et précaires, le plus souvent positionnés sur du foncier aménageable, freinant de ce fait la réalisation d'opérations d'aménagement. Ainsi, cette persistance de la ville spontanée est à la fois une conséquence et un frein au développement de la ville programmée.

Par conséquent, le projet de renouvellement urbain doit pouvoir intervenir à travers des programmes incitatifs ou coercitifs qui mêleront des rénovations, des démolitions des logements informels dégradés et des constructions neuves pour rééquiper les logements, valoriser le patrimoine bâti et proposer des produits de sortie adaptés (auto-construction) afin de compléter la gamme d'offres, fluidifier les parcours résidentiels et reconnecter l'offre aux besoins.



Les objectifs se traduisent par :

1- Requalification du parc d'habitation en centre-ville, la Charbonnière et les extensions formelles ou informelles afin de revaloriser les quartiers.

2- Augmenter l'offre de logements en apportant une réponse quantitative (besoins estimés actuellement à environ 1 000 logements par an) et qualitative (reconnexion de l'offre : création de grands logements pour répondre aux besoins des familles nombreuses majoritaires, produire social), Logement évolutif social (LES), Logement Locatif Très Social (LLTS), « Lot libre social », Accession « bon marché » (de type PSLA), Lot libre « classique ». 90 % de l'offre doit correspondre aux produits de la catégorie social pour pouvoir satisfaire aux besoins exprimés.

3- Développer progressivement le segment « accession » en expérimentant la production d'une nouvelle typologie de produits en auto-construction ou auto-finition, permettant de proposer une gamme de prix de sortie abordable et économiquement viable (répondant aux critères des financements publics et bancaires).

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration

Suite à la présentation du projet en séance du Comité d'Engagement en date du 16 Juin 2016, l'avis rendu par l'ANRU fait état de quelques remarques et demandes d'approfondissement, notamment sur les points suivants :

- Les partenaires de l'ANRU indiquent que la réussite de la séquence d'aménagement n°1 constituera la priorité du projet NPNRU de Saint-Laurent du Maroni. En effet, les enjeux de réparation et renforcement de ce périmètre nécessiteront une forte mobilisation des moyens opérationnels et financiers alloués au projet. Le programme d'études du protocole aura pour objectif de déterminer les opérations à réaliser ainsi que des hypothèses de chiffrage réalistes.

- Les partenaires soulignent que la réussite du projet repose sur la mise en place d'une gouvernance adaptée, porteuse d'une stratégie de long terme partagée par les partenaires locaux et nationaux et qui assure une articulation fluide entre les différentes politiques publiques (droit commun, politique de la ville, OIN et NPNRU).

- Dans la perspective annoncée d'une OIN en Guyane, les partenaires de l'ANRU précisent qu'OIN et NPNRU poursuivent des objectifs convergents visant à résorber les dysfonctionnements urbains. Ainsi, l'articulation entre ces deux leviers devra s'inscrire en complémentarité, au service d'une stratégie commune afin de faire face à l'exceptionnelle croissance démographique.

- Il conviendra d'élaborer une stratégie d'habitat globale à l'échelle de l'agglomération prenant en compte l'ensemble des secteurs d'aménagement (OIN, PRU, ZAC, etc...).

- La question démographique est un point de vigilance nécessitant une attention particulière car les projections retenues infléchiront fortement sur les choix de programmation, d'aménagement et les priorités d'intervention géographiques. Ainsi, l'évaluation des évolutions démographiques au travers de la DEAL et l'INSEE, sera de nature à clarifier la temporalité dans laquelle les séquences d'aménagement n°2 & 3 s'inscriront. Une vigilance devra être apportée par le porteur du projet sur le volet commercial du PRU afin d'éviter les effets de concurrence qui pourraient déstabiliser la fonction commerciale du centre-ville au regard du développement en périphérie d'offres nouvelles (hypermarchés).

- Les partenaires invitent le porteur de projet à être particulièrement vigilant sur le volet commercial du projet NPNRU. A ce titre, ils souhaitent que l'étude de stratégie économique puisse apporter plus de précisions sur le potentiel et la vocation économique & commerciale du centre-ville de Saint-Laurent du Maroni. Ils soulignent le risque d'étalement urbain et de dilution de l'offre commerciale au profit de la périphérie avec de nombreuses externalités négatives (entrées de ville peu qualifiées, dévitalisation commerciale du centre-ville). Les partenaires ont noté que l'enjeu de développement économique sur le territoire était très fort. Toutefois, ils encouragent le porteur de projet à le corréler à celui de ville durable, notamment

en anticipant l'impact du développement urbain sur le territoire et la place qu'on laisse aux respirations (trame verte et bleue, parcs...)

- Sur le volet « auto-construction » du programme d'études proposé, les partenaires de l'ANRU sont très favorables pour développer une expertise et encouragent le porteur de projet à échanger avec les autres sites qui se sont engagés dans des initiatives semblables.

- La réhabilitation du patrimoine bâti en centre-ville et la densification des dents creuses sont des enjeux forts en faveur d'une production de logements visant à répondre à l'ampleur des besoins. Les partenaires précisent que l'ANAH est prête à accompagner le porteur de projet dans son intervention sur l'habitat privé dégradé du centre historique, au caractère patrimonial fort.

- Sur l'étude concernant la résidence « les Orchidées », il est précisé que cette dernière devra s'articuler avec l'étude portant sur la requalification des berges.

- Sur le volet transports du projet, les partenaires sont favorables à développer l'expertise du porteur de projet, au travers d'une étude visant à préciser les besoins en transports et mobilités à l'échelle de l'agglomération. Cette étude aboutira à la production d'un plan hiérarchisé des déplacements à l'échelle de la ville à 2030, avec un zoom sur le secteur NPNRU.

- Compte tenu de la complexité des enjeux urbains, les partenaires laissent la possibilité au porteur de projet de recourir à un prestataire de l'ANRU dans le cadre d'une mission d'appui, si le besoin se fait sentir de renforcer l'expertise sur le volet urbain, pendant la durée du protocole.

Ainsi, suite à l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU, Le programme de travail définitif acté au présent protocole vise à répondre à ces attentes.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du projet de renouvellement urbain

Compte tenu de la croissance démographique exponentielle (6 % annuels) de Saint-Laurent du Maroni depuis 20 ans, l'ampleur et l'intensité des mutations urbaines en cours, il est proposé de mettre en œuvre une série d'études, expertises et moyens d'accompagnement nécessaires à la définition du projet de renouvellement urbain. Aussi, la commune de Saint-Laurent du Maroni n'ayant pas encore bénéficié de financement ANRU, certaines opérations d'ingénierie sont exceptionnellement financées dans le cadre de l'enveloppe OPI du premier programme de rénovation urbaine accordée en Octobre 2015, préalablement à la signature du présent Protocole de préfiguration. Le détail des opérations financées au titre du présent protocole figure en annexe 8. Ces études doivent permettre d'accorder les différents partenaires autour de grands objectifs et d'assurer la cohérence entre les différents volets développés dans le projet. Elles permettront de passer d'un projet politique à un projet de renouvellement urbain opérationnel (enrichissement des orientations stratégiques du protocole, définition d'un mode opératoire, chiffrage des opérations, calendrier).

Le programme de travail du présent protocole regroupe des études transversales et sectorielles, lesquelles viseront à définir les stratégies, cadres d'interventions nécessaires à la mise en œuvre du projet, ainsi que les opérations qui pourront être financées au titre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

4.1. Etudes transversales

Ce volet regroupe les études suivantes :

- **Concertation – Communication** : cette action consiste à organiser les ateliers, réunions, évènements indispensables à la mobilisation et participation de la population à la démarche du NPNRU.
- **Etude d'insertion par l'activité économique** : cette étude consiste à caractériser des publics, potentiels et leviers d'insertion, en vue de maximiser leur impact sur le tissu local, notamment par l'identification des besoins en formation et l'implication dans le NPNRU des structures actuelles favorisant l'insertion.
- **Etude sur les besoins en numérique** : l'étude sur les besoins en numérique a pour objectif de proposer des outils innovants permettant de mieux connecter la ville et ses diverses fonctions aux habitants & usagers, qui se déclineront au travers d'un programme d'équipements et d'investissement sur dix ans. Le déploiement progressif du numérique accompagnera la montée en puissance du NPNRU, des activités économiques et permettra de structurer des interactions de toutes nature à l'échelle des quartiers, de la ville et de l'ouest Guyanais.
- **Etude de définition de procédés et opérations en auto-construction** : Pilier central conditionnant la réussite du NPNRU, la prise en compte des dynamiques qui sous-tendent au développement informel de la ville, lesquelles contraignent fortement la mise en œuvre d'opérations d'ensemble (ZAC, programmes de logements sociaux, ...) devra s'exprimer par la définition d'une nouvelle gamme de produits logement. L'objectif poursuivi est de répondre aux enjeux liés à la maîtrise et l'encadrement du développement urbain (structuration des quartiers d'habitat, salubrité & sécurité), ainsi qu'à une meilleure fluidité des parcours résidentiels (location-accession notamment). Cette étude a donc pour objectif de poser le cadre (juridique, technique et financier) d'une future opération-test qui pourrait être lancée dans le cadre du NPNRU.

4.2. Etudes sectorielles

Ces études auront pour objet de préciser un programme des aménagements et travaux sur des sites ciblés. Ce volet regroupe les études suivantes :

- **Etude de diagnostic technique des bâtiments en vue de la reconversion du site de l'hôpital** : l'étude vise à établir un diagnostic technique et réaliser un chiffrage du coût d'une rénovation complète des bâtiments et réseaux. Sur la base de ces éléments, plusieurs scenarii de reconversion du site pourront être élaborés par l'EPFA Guyane en interne, suivant les orientations retenues par le porteur du projet.
- **Etude urbaine de restructuration des espaces publics et privés autour de la résidence les Orchidées** : cette étude de restructuration des espaces a pour objectif de clarifier la délimitation des espaces publics et privés, afin de mieux encadrer et sécuriser les usages de l'espace public autour de la résidence. Pour ce faire, elle devra tout d'abord caractériser les

usages et flux autour et à l'intérieur de la résidence afin d'identifier les principales problématiques. Il sera ensuite question de proposer et chiffrer les aménagements nécessaires afin de traiter les dysfonctionnements évoqués.

- **Etude AVP de programmation des espaces publics, équipements publics et voiries** : cette étude consiste à proposer un programme d'aménagement en plusieurs phases, incluant une faisabilité technique, économique et juridique, ainsi qu'un premier chiffrage des opérations.

Article 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

5.1. Opérations d'investissement non financées par l'ANRU dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf.jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Sans objet.

5.2. Opérations d'investissement non financées par l'ANRU dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré-opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet

La municipalité de Saint-Laurent du Maroni porte une volonté politique forte de placer l'habitant au cœur du processus technique et de décision afin qu'il s'investisse et se positionne dans le développer et la gestion de son territoire. Relativement développée à l'échelle micro-territoriale, la participation des habitants, déjà mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville, est renforcée et formalisée avec la mise en place des conseils de citoyens. Ils facilitent l'information et permettent d'encourager l'engagement citoyen et de développer le pouvoir d'agir des habitants.

La diversité des situations urbaines et sociales mais également l'étendue du territoire couplée aux carences de transport nécessitent de proposer des instances de participations à plusieurs échelles (conseils citoyens, « conseils citoyens de secteurs ») afin de garantir la possibilité d'inclusion des personnes « les plus souvent exclues de fait » des instances de participation et du débats publics (les jeunes, les femmes, les personnes maîtrisant mal la langue française...).

Les projets réalisés dans le cadre de la démarche de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni bénéficieront d'une « Maison du Projet », un lieu central d'animation et de communication du projet et pôle de diffusion auprès des habitants (évènementiels, travaux sur la mémoire, interventions artistiques, culturelles et sportives).

Compte tenu de la formalisation récente et des problématiques sociales et urbaines importantes, des premières actions de concertation (réunions d'information, ateliers, événements indispensables à la mobilisation de la population, élaboration de documents nécessaires à l'information et la sensibilisation des habitants) sont nécessaires dès la phase conception du projet. L'ANRU est donc sollicitée dès ce protocole pour le financement des actions de concertation et participation des habitants.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

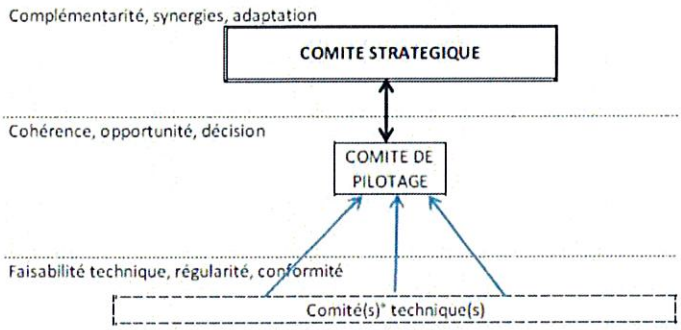
La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale prévoit que la politique de la ville soit mise en œuvre au travers des contrats de ville, et de conventions intercommunales. Cependant, Le contexte Saint-Laurentais apparaît ici singulier, au même titre que les territoires d'outre-mer. En effet, la communauté de communes de l'ouest Guyanais (CCOG) ne dispose pas encore de la compétence habitat. De ce fait, le contrat de ville de Saint-Laurent du Maroni a été élaboré à l'échelle communale. A ce titre, certaines dérogations sont admises par la loi du 21 février 2014, laquelle stipule en son article 6 : *« dans les départements et collectivités d'outre-mer, les contrats de ville peuvent être conclus à l'échelle communale »*. Par conséquent, la Commune de Saint-Laurent du Maroni n'est pas concernée par l'Article 7 du présent protocole.

Article 8. Pilotage et conduite de projet : Pilotage stratégique et opérationnel, association des partenaires

8.1. Pilotage politique du contrat de ville

En cohérence avec les orientations nationales relatives à la politique de la ville et le Contrat de Ville de Saint-Laurent du Maroni, il est proposé de mettre en place une conduite de projet intégrée.

Le Contrat de Ville propose trois niveaux de gouvernance organisés de façon complémentaire, articulés en fonction des objectifs poursuivis, des missions attribuées et des résultats attendus. Le dispositif de pilotage sera composé d'un comité stratégique, d'un comité de pilotage et de comités techniques.



Le comité de pilotage du Contrat de Ville, co-présidé par M. le Préfet et M. le Maire assure un suivi de l'ensemble du projet de ville.

8.2. Pilotage stratégique et opérationnel du NPNRU

Au vu de l'urgence à intervenir, la Ville et l'EPFA Guyane ont concrétisé leur partenariat par un groupement de commandes permettant de réaliser les études nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain, dont une partie a fait l'objet d'un financement anticipé au titre de l'enveloppe « OPI » de l'ANRU.

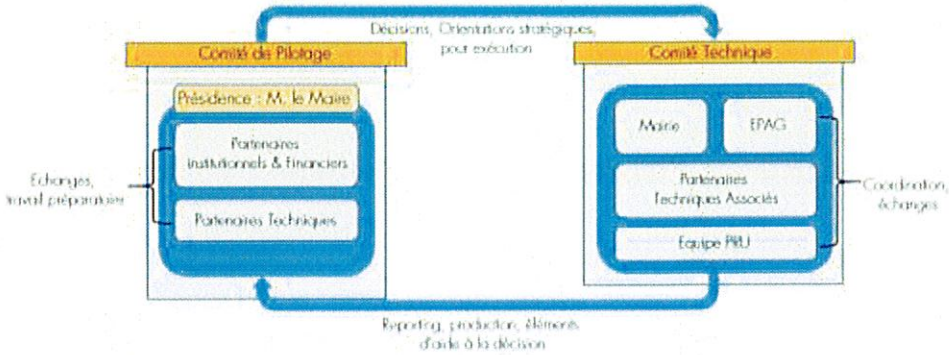
La conduite de projet sera structurée autour de trois ETP aux compétences clairement définies, affectés à 100% au projet de renouvellement urbain. Ainsi, les postes financés dans le cadre du présent protocole sont les suivants :

- Chef de projet Renouvellement Urbain
- Chargé d'opérations Habitat
- Chargé d'opérations Développement Economique

Compte tenu l'ampleur de l'investissement à prévoir, la Ville et l' EPFA Guyane ont commandé à FCL en septembre 2015, une étude juridique consistant à une analyse comparée des différents modes de gouvernance permettant la conduite ainsi que la réalisation du Projet de Renouvellement Urbain. Sur cette base, les échanges entre la Ville, l' EPFA Guyane , la DEAL et l'ANRU ont abouti à la mise en place d'une Convention de Coopération Public-Public comme base du partenariat Ville-EPFA Guyane (*Annexe 6*).

Cette convention précise les modalités de gouvernance du projet, autour de deux instances que sont :

- le Comité de Pilotage (COPIL) : relais de la volonté politique, il définit les orientations stratégiques et oriente la définition du Plan-Guide du projet ;
- le comité Technique (COTECH) : définit un programme d'actions en vue d'assurer la réalisation et la mise en œuvre du plan-guide, le suivi opérationnel et le reporting des orientations définies par le COPIL.

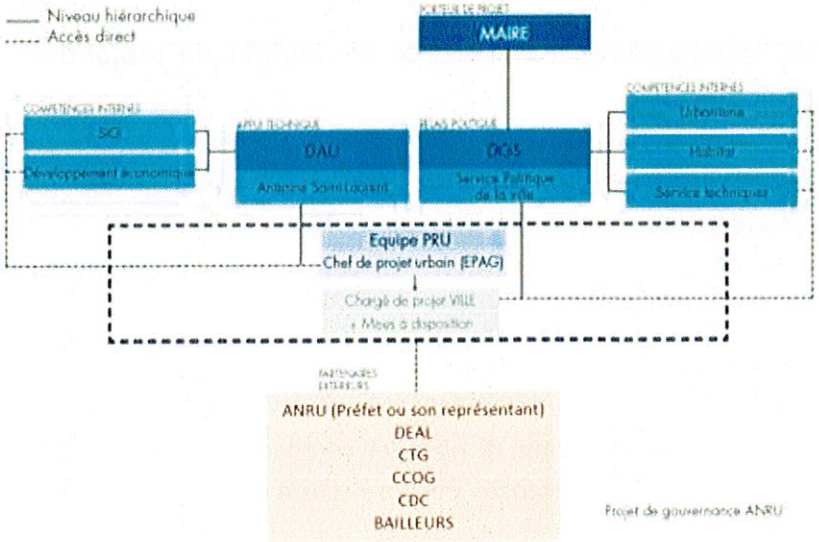


Ce pilotage vise à garantir à la Ville la décision politique tout en associant les moyens techniques de l' EPFA Guyane , et permettre une gestion financière transparente vis-à-vis des partenaires financeurs et notamment de l'ANRU. La Convention de Coopération Public-Public permet également d'associer durablement les partenaires institutionnels et techniques dans la gouvernance du projet. Ainsi, tel que décrit dans le schéma ci-dessous, la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG), la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG), la Caisse des Dépôts et Consignations et les bailleurs sociaux seront pleinement associés au projet.

Ce pilotage recouvrira ainsi l'élaboration du projet de renouvellement urbain (phase protocole), l'animation du projet, la mise en œuvre des procédures administratives, financières et techniques permettant de réaliser les opérations concourant au projet, la coordination des différents acteurs, le suivi administratif, financier et l'évaluation du projet.

Cette gouvernance doit s'accompagner d'objectifs partagés entre les partenaires, réalistes, clairs et planifiés pour éviter tous dérapages dans l'organisation de la réponse à ces besoins. Elle implique également l'évaluation des programmes réalisés pour ajuster le contenu des opérations futures.

En terme pratique, la collaboration entre les services de la Ville et le service dédié de l' EPFA Guyane s'organise de la façon le schéma ci-dessous :



L'équipe mobilisée dans le cadre du présent protocole de préfiguration sera composée de trois ETP mis à disposition à 100% par l' EPFA Guyane . Ils commanderont des études et expertises, assureront leur conduite en vue de définir le programme des opérations (cf. Article 4.1) :

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

L'ensemble des partenaires potentiels, organismes HLM, acteurs économiques et investisseurs potentiels seront associés tout le long de la phase études, aux instances de pilotage du projet (COPIL & COTECH) afin d'apporter les éléments de contexte et de données, de faire des propositions opérationnelles et techniques. Ils seront également associés aux réunions de travail techniques et à la commission Renouvellement urbain et cadre de vie du contrat de ville.

L'équipe-projet Ville-EPFA Guyane sera le premier interlocuteur des maîtres d'ouvrage et des investisseurs privés impliqués dans le projet de renouvellement urbain. Elle coordonnera leurs actions dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 8. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Les opérations ci-après présentées, sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Ainsi, le taux de subvention de l'ANRU aux diverses opérations listées ci-dessous est de soixante-dix pour cent (70%). Les participations de la Caisse des Dépôts et de l'ANRU cumulées sur une même étude ne peuvent excéder 70%.

Les dépenses relatives au programme de travail seront prises en compte à partir du 16 juin 2016, correspondant à la date du comité d'engagement ; conformément aux modalités prévues à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'ANRU, relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite de projet de renouvellement urbain

L'EPFA Guyane assure l'ingénierie du projet en mettant à disposition de la collectivité ses compétences. La proposition du groupement Ville de Saint-Laurent du Maroni-EPFA Guyane est structurée autour de trois ETP sur 18 mois, affectés à 100% au projet de renouvellement urbain, et dont les compétences sont clairement réparties.

Un chef de projet « renouvellement urbain », responsable de l'élaboration complète ainsi que de l'avancement du projet, en lien avec les compétences internes de la Commune et de l'EPFA Guyane , en articulation avec les expertises externes. Il pilote et coordonne le déroulement du programme d'études dans sa globalité, définit les espaces publics nécessaires dans le périmètre du projet de

renouvellement urbain et engage une pré-programmation. Il coordonne plus largement l'action des deux chargés de projet et maîtrise la programmation globale du projet.

Un chargé de projet « habitat », en charge du pilotage de toutes les études permettant d'intervenir sur l'habitat privé existant, notamment celles visant à définir les futures opérations de recyclage foncier et/ou Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) et leurs périmètres de mise en œuvre. Il suit également la définition de projets de réhabilitation et de restructuration de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux. Il veille au respect de la programmation définie par le Chef de projet Renouvellement Urbain pour les nouvelles constructions.
Ce chargé de projet sera recruté dès la signature du présent protocole.

Un chargé de projet « économique et équipements publics » en charge du pilotage des études de stratégie économique et propose une pré-programmation (pépinière d'entreprise, accompagnement & formalisation de l'activité économique). En contact permanent avec les demandeurs, il précise la vocation des différentes zones d'activités économiques (public cible, taille des parcelles, objectifs...). Il sera également en charge du suivi des différentes études à caractère technique, portant notamment sur la programmation des équipements publics ; dans le cadre des grandes orientations définies par le Chef de projet renouvellement urbain.
Ce chargé de projet sera recruté dès la signature du présent protocole.

Le tableau ci-dessous indique les financements accordés par le Comité d'Engagement de l'ANRU au titre de la conduite de projet :

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'Ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Chef de projet 'Renouvellement Urbain'	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	70%	86 625 €	juil-16	18
Chargé de projet 'Habitat'	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	70%	86 625 €	déc-16	18
Chargé de projet 'Economique & Equipements publics'	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	37,68%	46 625 €	janv-17	18
		TOTAL :	371 250 €	59,23%	219 875 €		

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Le Comité d'Engagement de l'ANRU a également accordé des financements au titre du programme de travail du présent protocole de préfiguration. Ainsi, le concours financier de l'ANRU au titre des études pré-opérationnelles du protocole s'élève à 188 000 €, concernant les études préalables.

Pour rappel, ces études s'inscrivent en complémentarité de celles préfinancées au titre des opérations isolées du premier programme de rénovation urbaine (*Annexe 8*).

Le tableau ci-après indique les financements accordés par le Comité d'Engagement de l'ANRU au titre du programme des études pré-opérationnelles.

Libellé de l'opération	Echelle (séquence d'aménagement*)	Maître d'Ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Concertation-Communication	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	30 000 €	70%	21 000 €	janv-17	18
Diagnostic des bâtiments de l'hôpital (reconversion du site)	1	EPFAG (par délégation Ville SLM)	50 000 €	70%	35 000 €	janv-18	3
Restructuration des espaces publics-privés (résidentialisation résidence Orchidées)	1	EPFAG (par délégation Ville SLM)	30 000 €	70%	21 000 €	févr-18	3
Besoins en numérique	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	65 000 €	20%	13 000 €	oct-17	5
AVP programmation des espaces publics, équipements publics et voiries	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	100 000 €	70%	70 000 €	nov-17	4
Définition d'une opération d'expérimentation en auto-construction	1, 2	EPFAG (par délégation Ville SLM)	40 000 €	70%	28 000 €	déc-17	4
		TOTAL :	315 000 €	59,68%	188 000 €		

* correspondant aux séquences d'aménagement décrites à l'article 2.1.3 du présent protocole

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail

Sans objet.

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

La Caisse des Dépôts et Consignations, partenaire de l'ANRU au titre du NPNRU, contribue également au financement des études et moyens alloués à la conduite de projet, tel que présenté dans le tableau ci-dessous :

Libellé de l'opération	Echelle (séquence d'aménagement*)	Maître d'Ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
CONDUITE DE PROJET							
Chargé de projet 'Economique & Equipements publics'	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	32,32%	40 000 €	janv-17	18
ETUDES							
Insertion par l'activité économique	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	15 000 €	70%	10 500 €	déc-17	2
Besoins en numérique	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	65 000 €	50%	32 500 €	oct-17	5
		TOTAL :	203 750 €	40,74%	83 000 €		

* correspondant aux séquences d'aménagement décrites à l'article 2.1.3 du présent protocole

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

D'autres partenaires tels que la Collectivité Territoriale de Guyane et la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais concourent au financement du programme d'études préalables. De plus, l'EPFA Guyane & la Mairie de Saint-Laurent du Maroni co-participent au financement des opérations (études et conduite de projet) à parts égales.

Les dépenses relatives au programme de travail seront prises en compte à compter du 16 Juin 2016, correspondant à la date du comité d'engagement ; conformément aux modalités prévues à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.5.1. Subventions de la CTG & CCOG au titre du protocole

Libellé de l'opération	Echelle (séquence d'aménagement*)	Maître d'Ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Financeur	Taux de subvention/participation	Montant de subvention	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Diagnostic des bâtiments de l'hôpital (reconversion du site)	1	EPFAG (par délégation Ville SLM)	50 000 €	CCOG	15%	7 500 €	janv-18	3
Insertion par l'activité économique	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	15 000 €	CCOG	15%	2 250 €	déc-17	2
					Sous-Total subvention CCOG :	9 750 €		
AVP programmation des espaces publics, équipements publics et voiries	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	100 000 €	CTG	15%	15 000 €	nov-17	4
Définition d'une opération d'expérimentation en auto-construction	1, 2	EPFAG (par délégation Ville SLM)	40 000 €	CTG	15%	6 000 €	déc-17	4
					Sous-Total subvention CTG :	21 000 €		
			TOTAL : 205 000 €			30 750 €		

* correspondant aux séquences d'aménagement décrites à l'article 2.1.3 du présent protocole

9.5.2. Participations financières Ville de Saint-Laurent du Maroni & de l'EPFA Guyane au titre du protocole

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'Ouvrage	Montant dépenses prévisionnel (HT)	Financeur	Taux de subvention/participation	Montant de subvention	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
CONDUITE DE PROJET								
Chef de projet "Renouvellement Urbain"	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	EPAG	15%	18 563 €	juil-16	18
				VILLE SLM	15%	18 563 €		
Chargé de projet "Habitat"	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	EPAG	15%	18 563 €	déc-16	18
				VILLE SLM	15%	18 563 €		
Chargé de projet "Economique & Equipements publics"	PRU	EPFAG (par délégation Ville SLM)	123 750 €	EPAG	15%	18 563 €	janv-17	18
				VILLE SLM	15%	18 563 €		
Sous-Total Ingénierie de projet :			371 250 €			111 375 €		

Libellé de l'opération	Echelle / séquence d'aménagement*	Maître d'Ouvrage	Montant dépense prévisionnel (HT)	Financeur	Taux de subvention/participation	Montant de subvention	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
ETUDES								
Concertation Communication	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	30 000 €	EPAG	15%	4 500 €	janv-17	18
				VILLE SLM	15%	4 500 €		
Diagnostic des bâtiments de l'hôpital (reconversion du site)	1	EPFAG (par délégation Ville SLM)	50 000 €	EPAG	7,5%	3 750 €	janv-18	3
				VILLE SLM	7,5%	3 750 €		
Restructuration des espaces publics-privés (résidentialisation résidence Orchidées)	1	EPFAG (par délégation Ville SLM)	30 000 €	EPAG	15%	4 500 €	févr-18	3
				VILLE SLM	15%	4 500 €		
Insertion par l'activité économique	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	15 000 €	EPAG	7,5%	1 125 €	déc-17	2
				VILLE SLM	7,5%	1 125 €		
Besoins en numérique	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	65 000 €	EPAG	15%	9 750 €	oct-17	5
				VILLE SLM	15%	9 750 €		
AVP programmation des espaces publics, équipements publics et voiries	1, 2, 3	EPFAG (par délégation Ville SLM)	100 000 €	EPAG	7,5%	7 500 €	nov-17	4
				VILLE SLM	7,5%	7 500 €		
Définition d'une opération d'expérimentation en auto-construction	1, 2	EPFAG (par délégation Ville SLM)	40 000 €	EPAG	7,5%	3 000 €	déc-17	4
				VILLE SLM	7,5%	3 000 €		
		Sous-Total Etudes :	330 000 €			68 250 €		
		TOTAL :	701 250 €			179 625 €		
				Total participation EPAG :		89 813 €		
				Total participation Ville SLM :		89 813 €		

* correspondant aux séquences d'aménagement décrites à l'article 2.1.3 du présent protocole

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

11.1. Durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévues au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole. Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement de la première opération, à savoir le 01/01/2017 et la date de fin de la dernière opération, à savoir le 30/06/2018.

Ainsi, la date prévisionnelle de fin de l'ensemble du programme de travail visé à l'article 9 (études et conduite de projet) est fixée au 30 Juin 2018.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

11.2. Durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à compter de sa date de signature par l'ANRU. Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, le présent protocole s'achèvera le 30 Juin 2021.

Article 12. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

Tel qu'indiqué dans l'avis rendu par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 16 Juin 2016, la durée du programme de travail est fixée à 18 mois. Ainsi, les conclusions du programme d'études sont attendues courant du deuxième trimestre 2018, et un projet de convention pluriannuelle sera présenté par le porteur de projet, courant juin 2018.

La mise en œuvre de ce protocole nécessite un travail de partenariat avec notamment, au-delà de l'ANRU, la Collectivité Territoriale de Guyane. Ce travail s'organisera tout au long du processus d'élaboration du dossier NPNRU.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL-Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole les contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, l'agence élabore et adopte une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU. Dans l'attente de cette charte, les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations. Pour ce faire, ils peuvent

avantageusement s'appuyer sur les principes de la charte nationale du PNRU.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU

Les tableaux financiers de l'annexe 8 sont des tableaux prévisionnels des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier de l'agence, réserve des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini à l'article 8 appliqué à l'assiette de subvention, au sens du règlement général de l'agence, de l'opération.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions définies par son règlement général et par son règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable, de quatre-cent sept mille huit-cent soixante-quinze euros (407 875€), répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 8.

Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse de Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 8, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.4. Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions règlementaires applicables au moment de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Les demandes de subvention sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence, ordonnateur délégué du directeur général de l'ANRU pour le NPNRU, en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial de l'Agence.

13.5. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.6. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général de l'ANRU, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen du protocole et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la requalification du taux de subvention prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.7. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.8. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement financier relatifs au NPNRU.

SIGNATURES	
Léon BERTRAND Maire de Saint-Laurent du Maroni	Martin JAEGER Préfet de Guyane
Nicolas GRIVEL Directeur Général de l'ANRU	Blanche GUILLEMOT Directrice Générale de l'ANAH
Rodolphe ALEXANDRE Président de la CTG Collectivité Territoriale de Guyane	Bernard BRIEU 1er Vice-Président CCOG
Paul JEANNET Directeur Territorial CDC Guyane Paul JEANNET Directeur territorial	Jack ARTHAUD Directeur Général de l'EPFAG Guyane

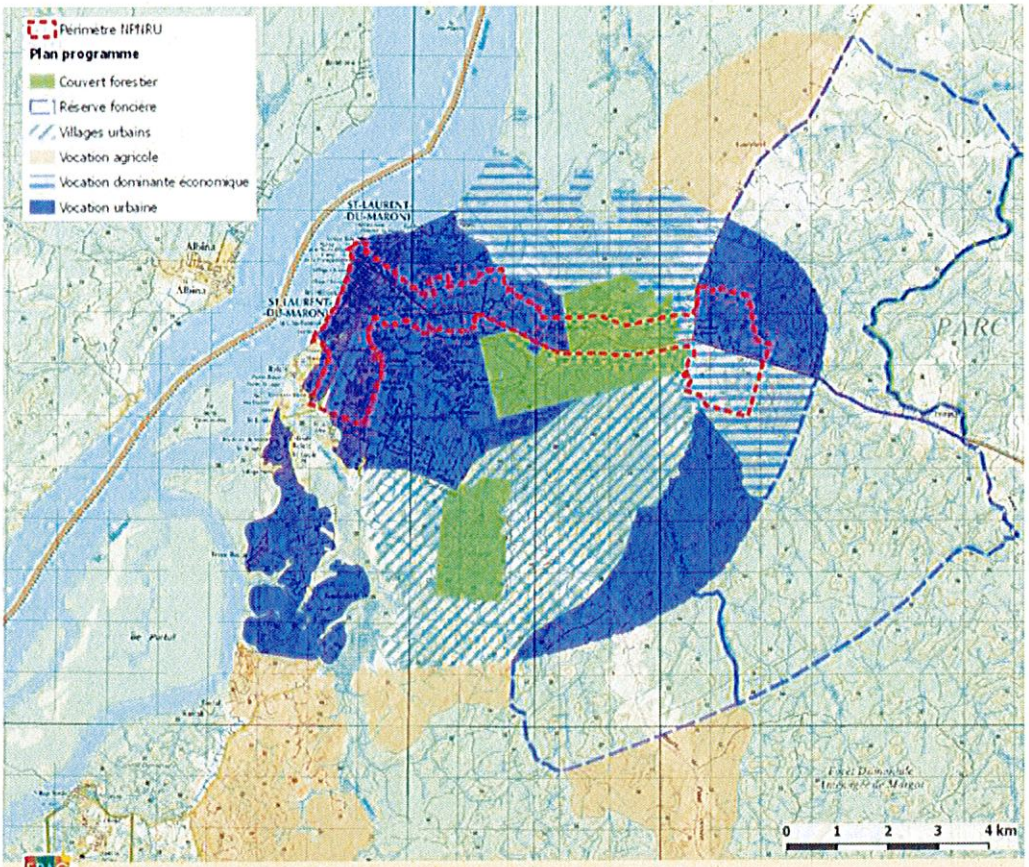
Date[7] 26 JAN. 2017

7 Apposée par le dernier signataire

ANNEXES

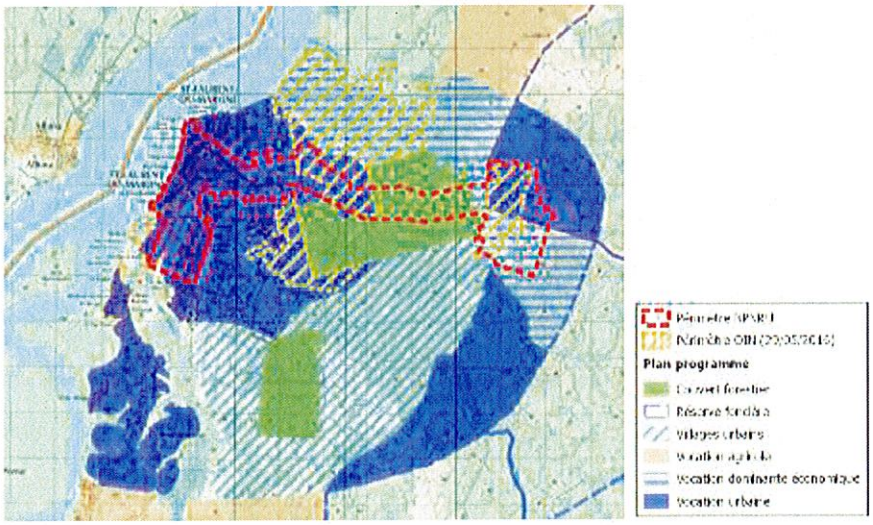
Annexe 0 – Le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni :

- A l'interface de la ville actuelle et à horizon 2035 (Plan-programme)

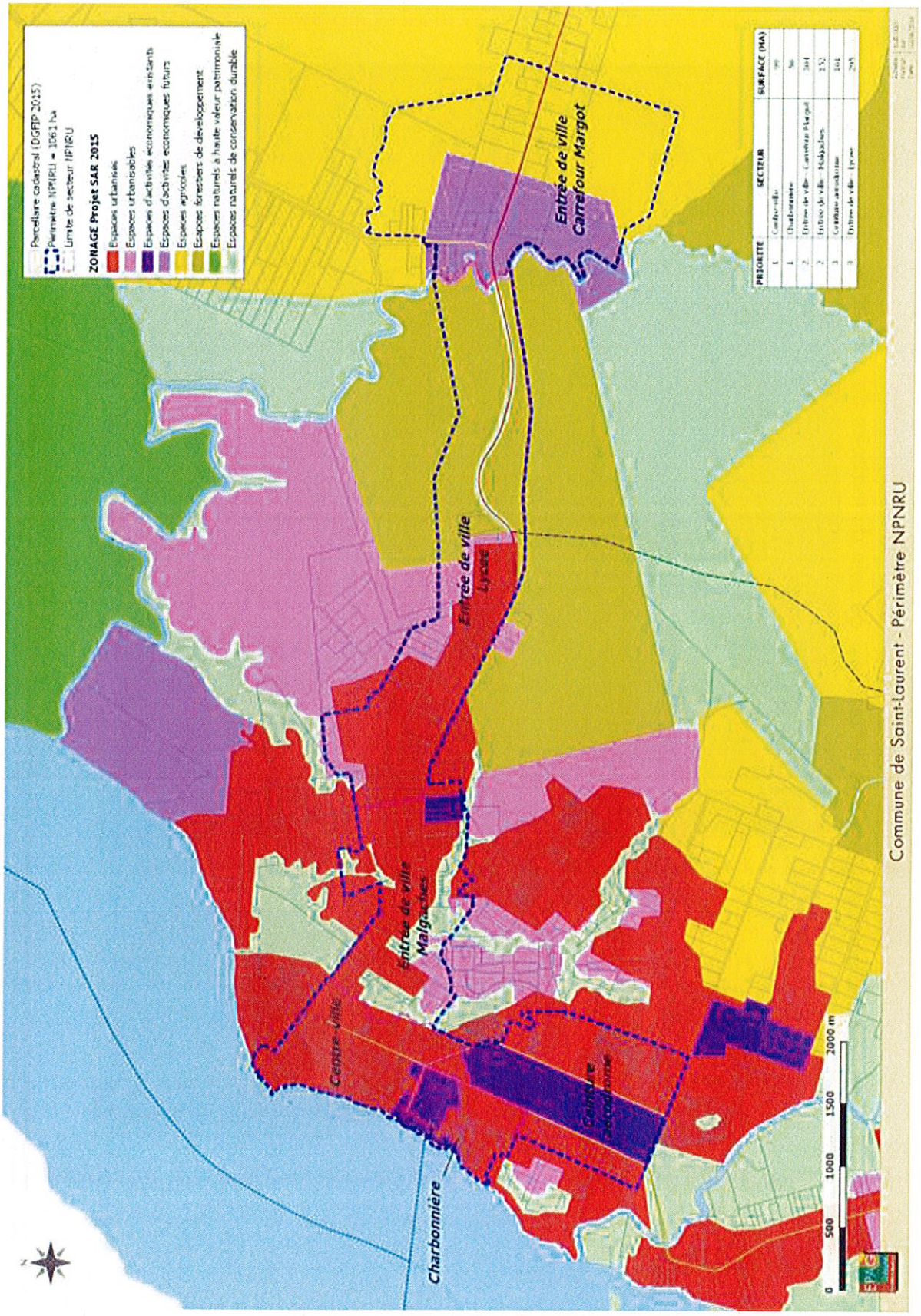


Le périmètre NPNRU, au cœur de la ville de demain

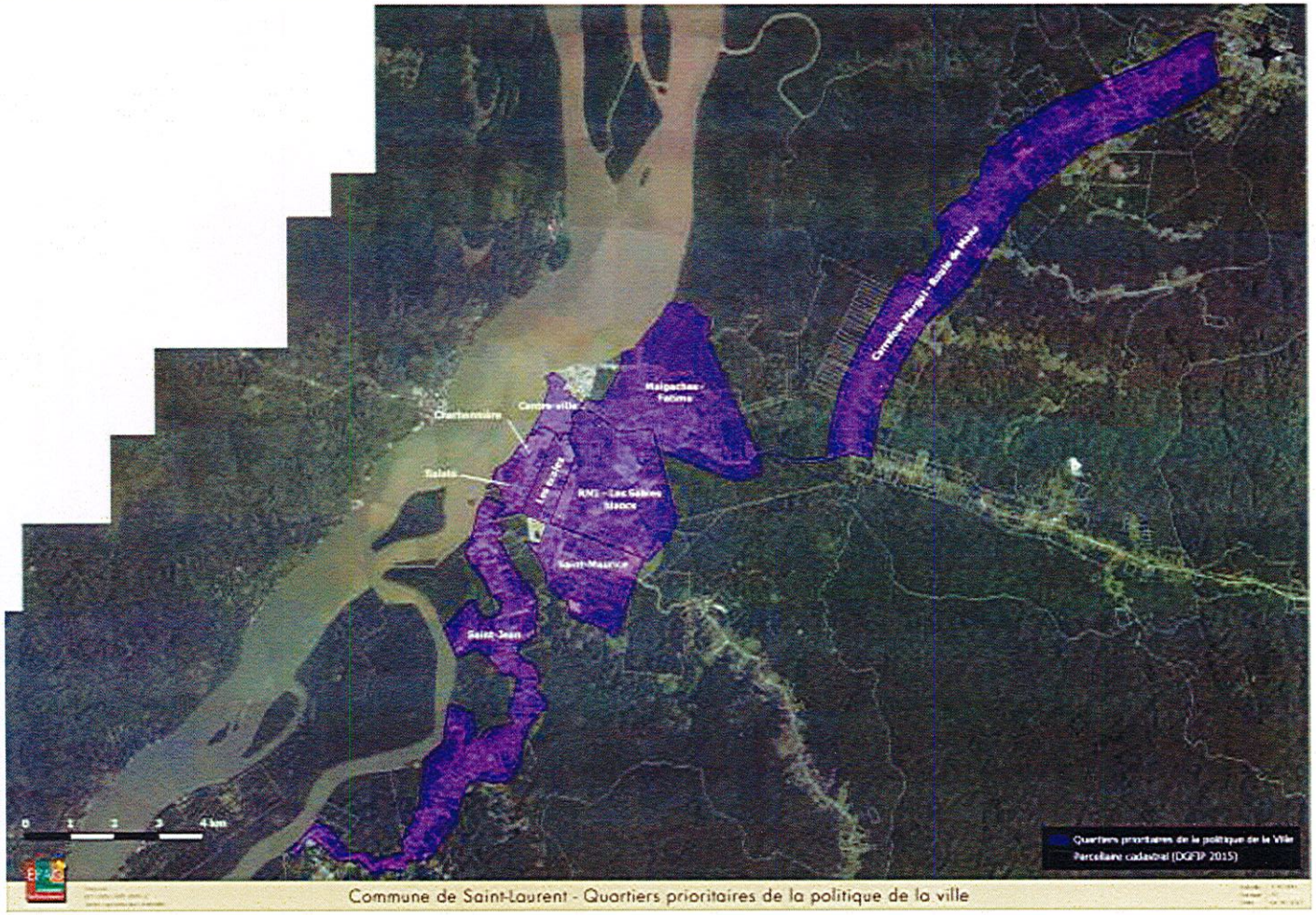
- En complémentarité avec l'OIN



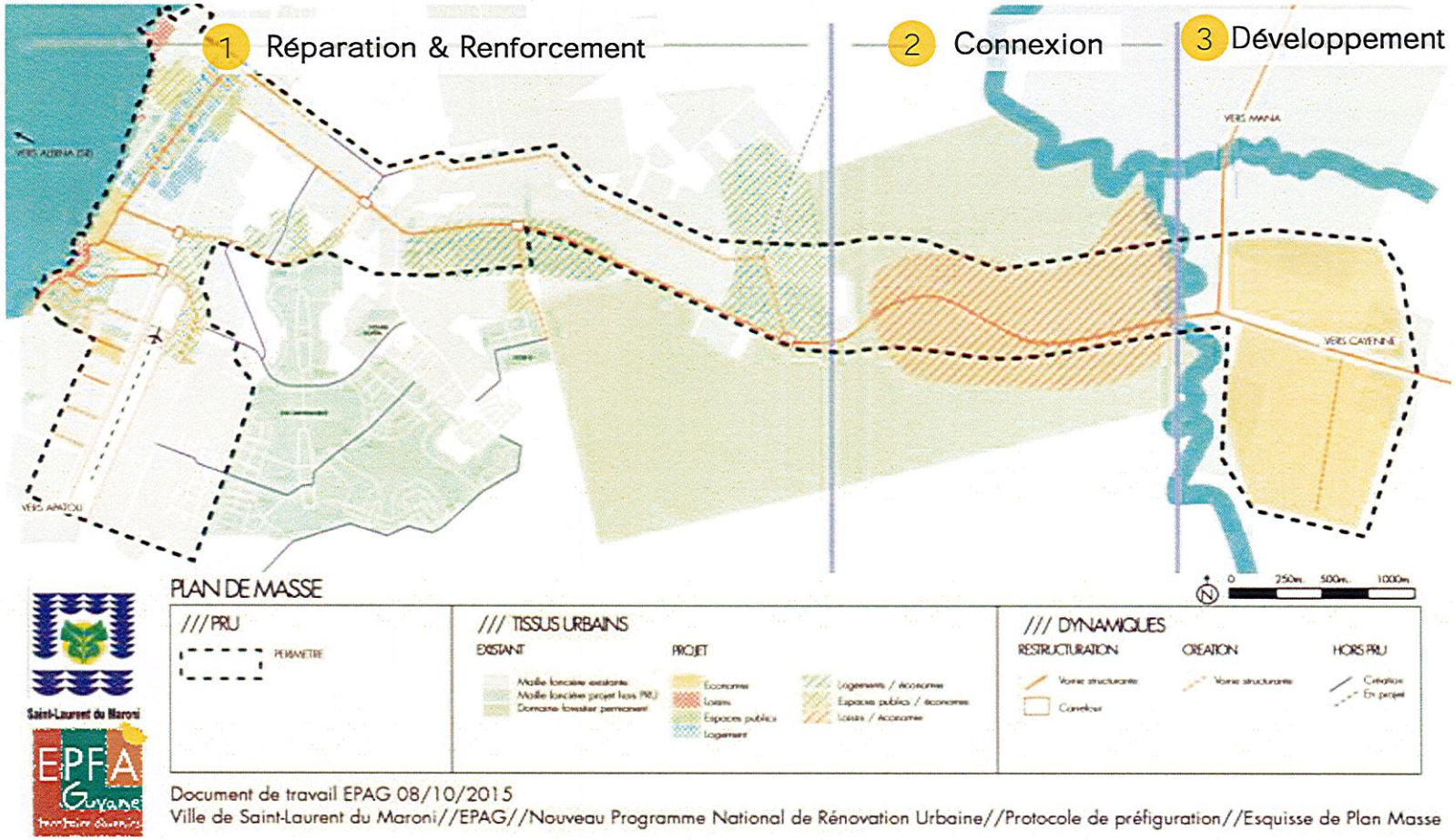
- en cohérence avec le SAR



Annexe 1 - **Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville**

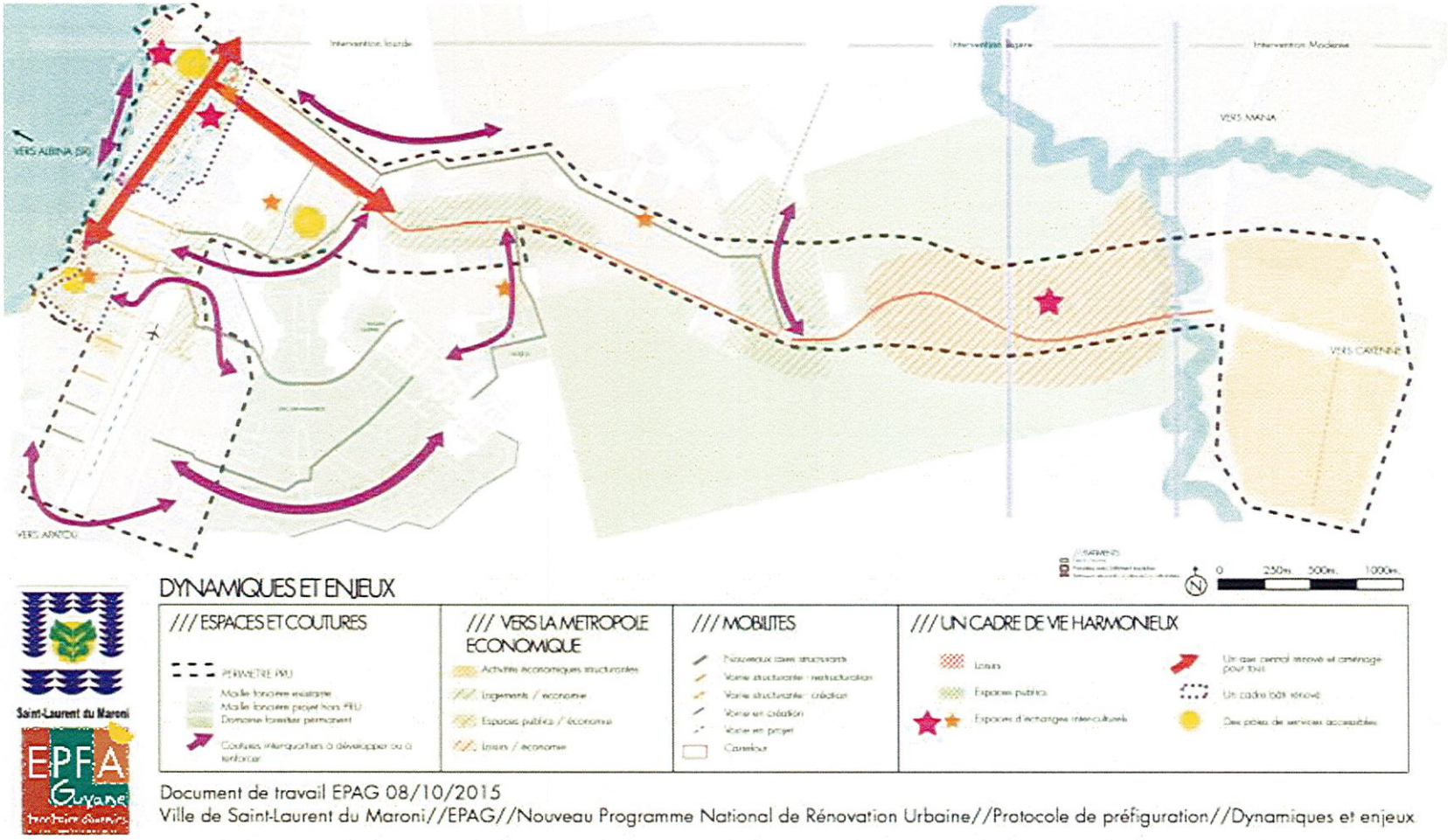


Annexe 2 – Périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni : **Séquences d'intervention**



Document de travail EPAG 08/10/2015
Ville de Saint-Laurent du Maroni//EPAG//Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine//Protocole de préfiguration//Esquisse de Plan Masse

Annexe 3 - Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : **à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement**



Document de travail EPAG 08/10/2015
Ville de Saint-Laurent du Maroni//EPAG//Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine//Protocole de préfiguration//Dynamiques et enjeux

Annexe 4 : Note-Reportage photographique des quartiers d'habitat à Saint-Laurent

Les différentes formes d'habitat à Saint-Laurent du Maroni & leur niveau d'insalubrité potentiel

---- Note synthétique ----

Saint-Laurent du Maroni est une ville singulière. D'une part emprunte d'une authenticité de par son histoire et identité fluviale qui marque la coloration de sa population, des formes urbaines et des modes d'habitat ; Saint-Laurent se place d'autre part dans un rayonnement Régional et international (au-delà de la frontière Surinamaise) impulsé par une dynamique démographique exponentielle qui l'oriente vers un développement « programmé » ; Saint-Laurent doit aujourd'hui réussir sa transition urbaine sans rompre ses équilibres actuels.

Ainsi, l'Habitat occupe une place centrale dans les dynamiques qui orientent le développement urbain de la ville. Afin de mieux comprendre la structure et les dynamiques des différents types d'habitat, la présente note reposera principalement sur les données de deux études :

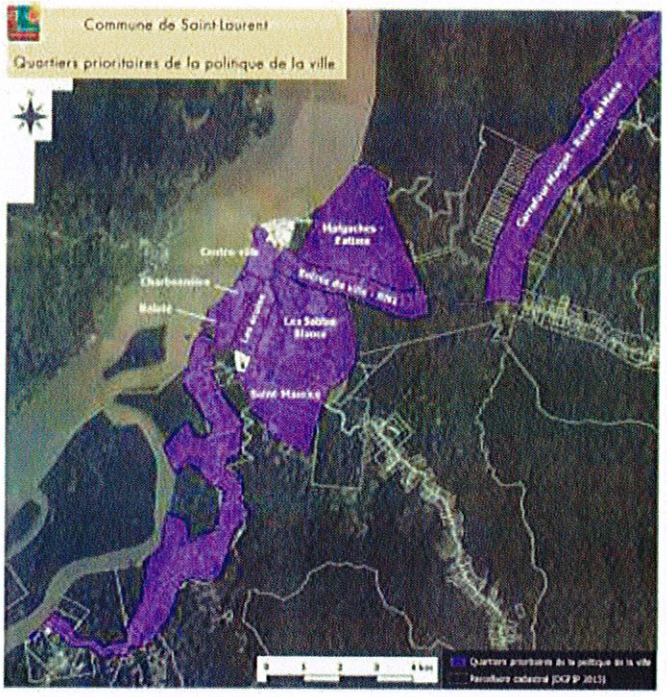
- Fiches Quartiers issues des annexes du Contrat de Ville de Saint-Laurent du Maroni
- Etude SIAGE/AGIR pour la DEAL Guyane « Recensement de l'habitat potentiellement insalubre en Guyane », Mars 2014.

1) <u>Portrait des différentes formes d'habitat à Saint-Laurent du Maroni</u>

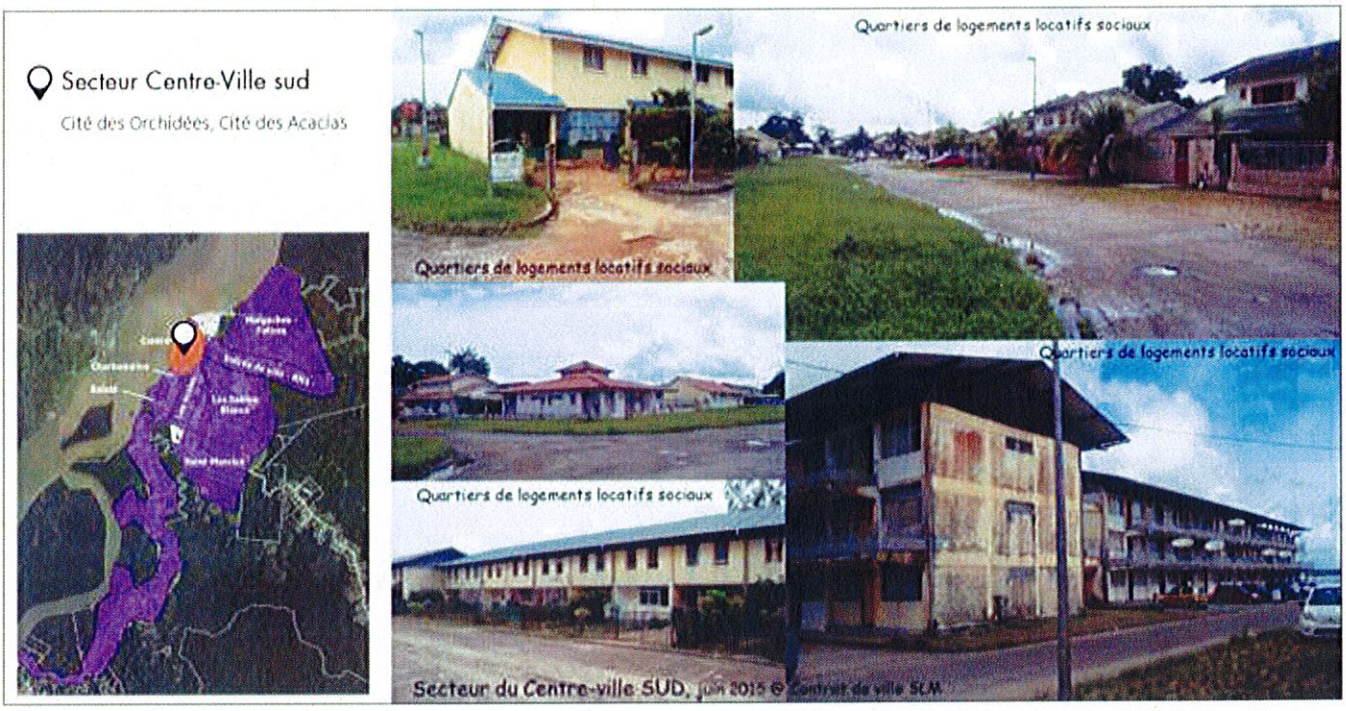
La diversité des formes d'habitat de la ville est recensée et présentée dans les « fiches quartier » du Contrat de Ville de Saint-Laurent du Maroni, à l'intérieur des QPV.

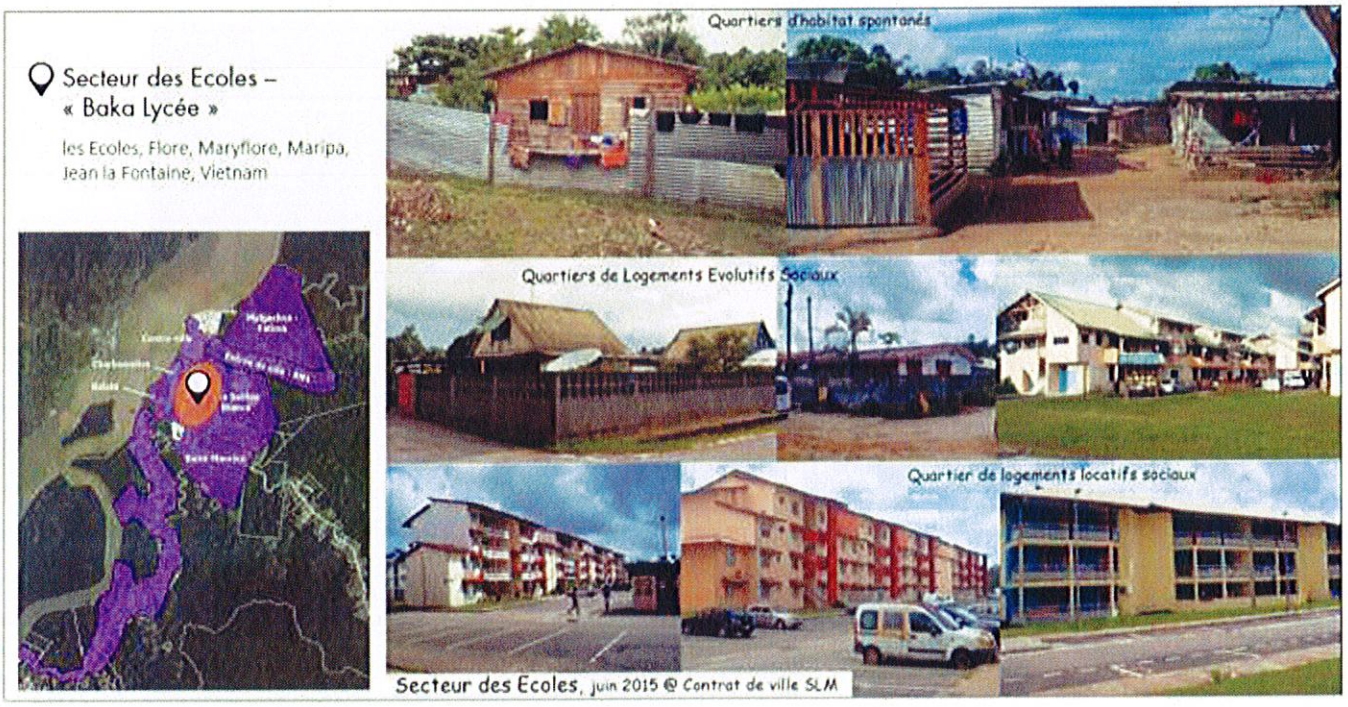
3 principales catégories d'habitat sont ainsi caractérisées :

- L'habitat traditionnel Amérindien
- L'habitat « en dur » (résidences sociales, centre-ville ...)
- L'habitat spontané dont le développement rapide et difficilement maîtrisable contraint le développement de la ville programmée

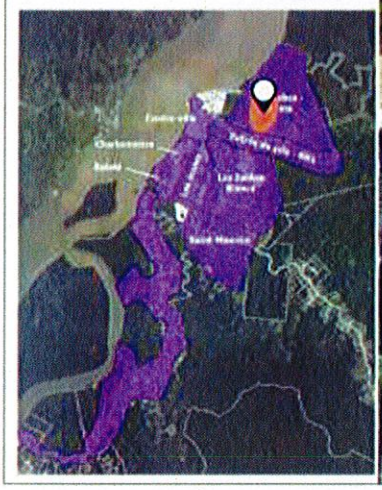


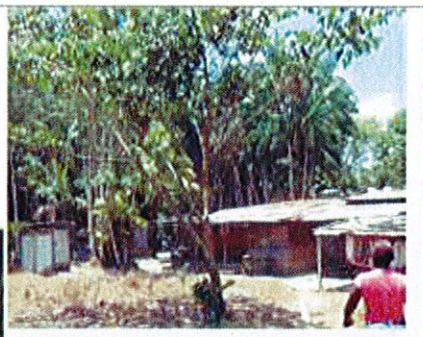
Reportage photographique des quartiers

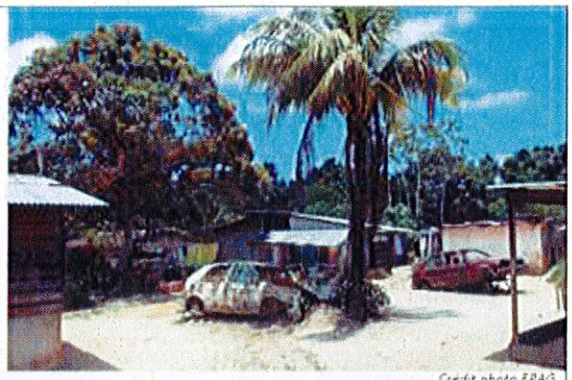




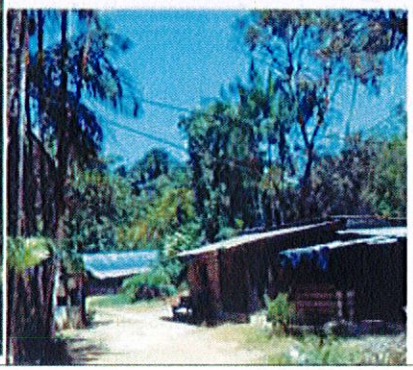
Secteur
Village des Malgaches

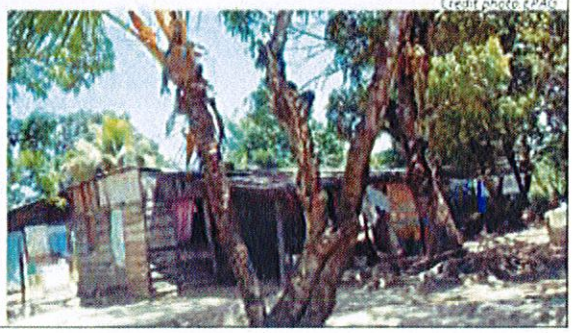






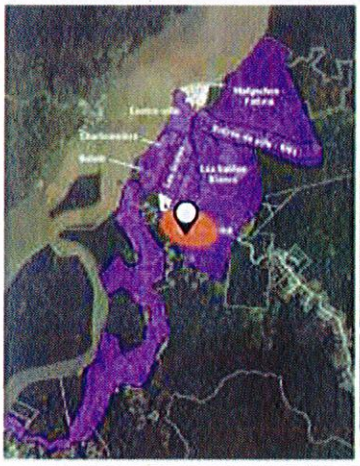
Crédit photo EPAG

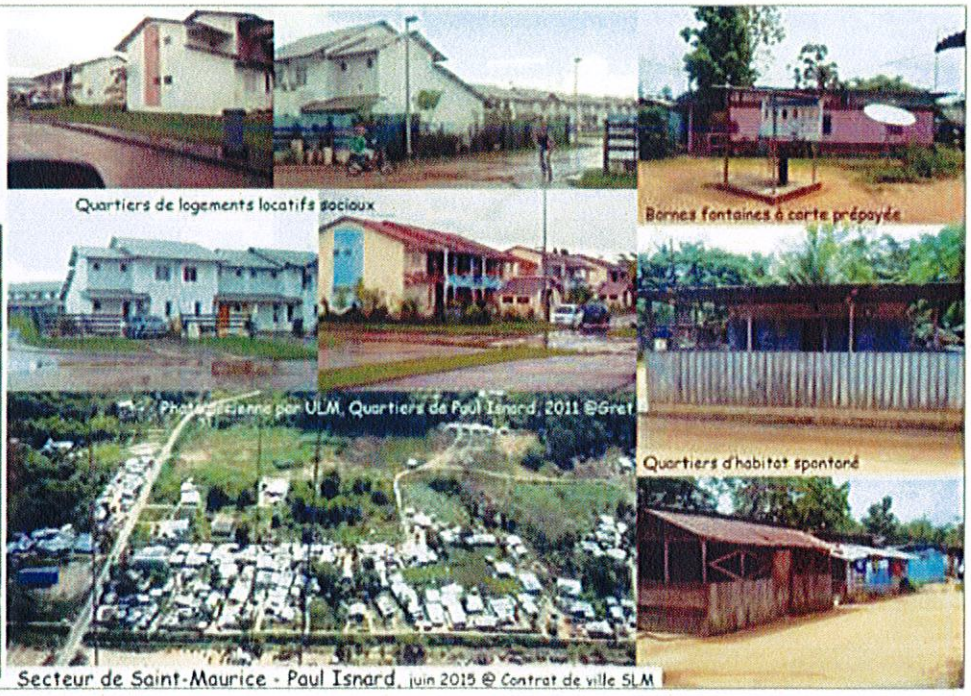




Secteur Paul Isnard –
Saint Maurice

Saint-Maurice 1-2-3-4-5, Paul Isnard





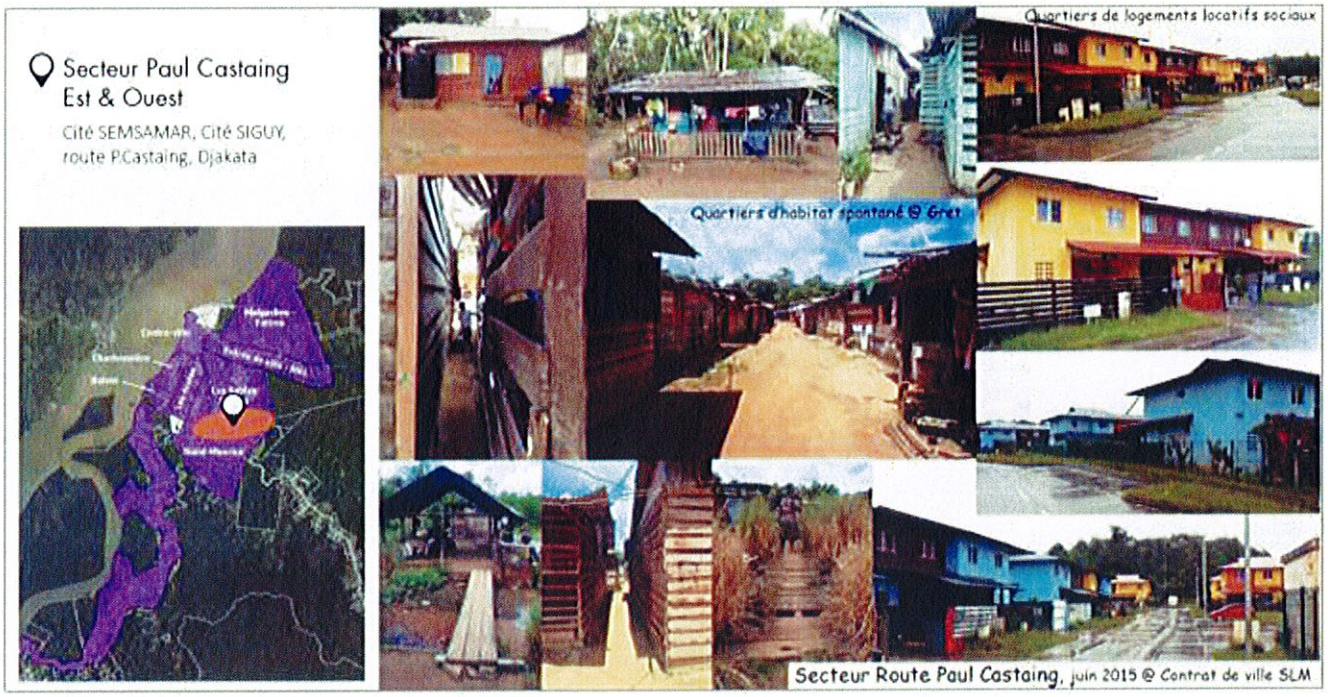
Quartiers de logements locatifs sociaux

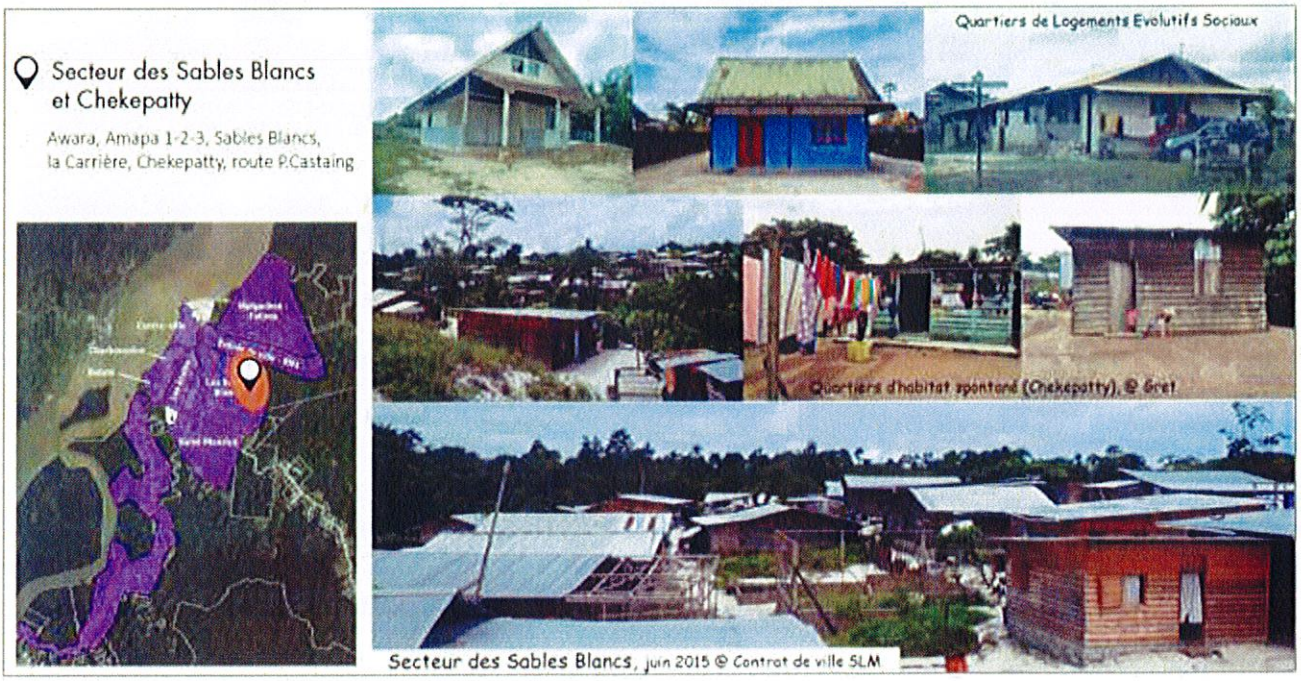
Bornes fontaines à carte prépayée

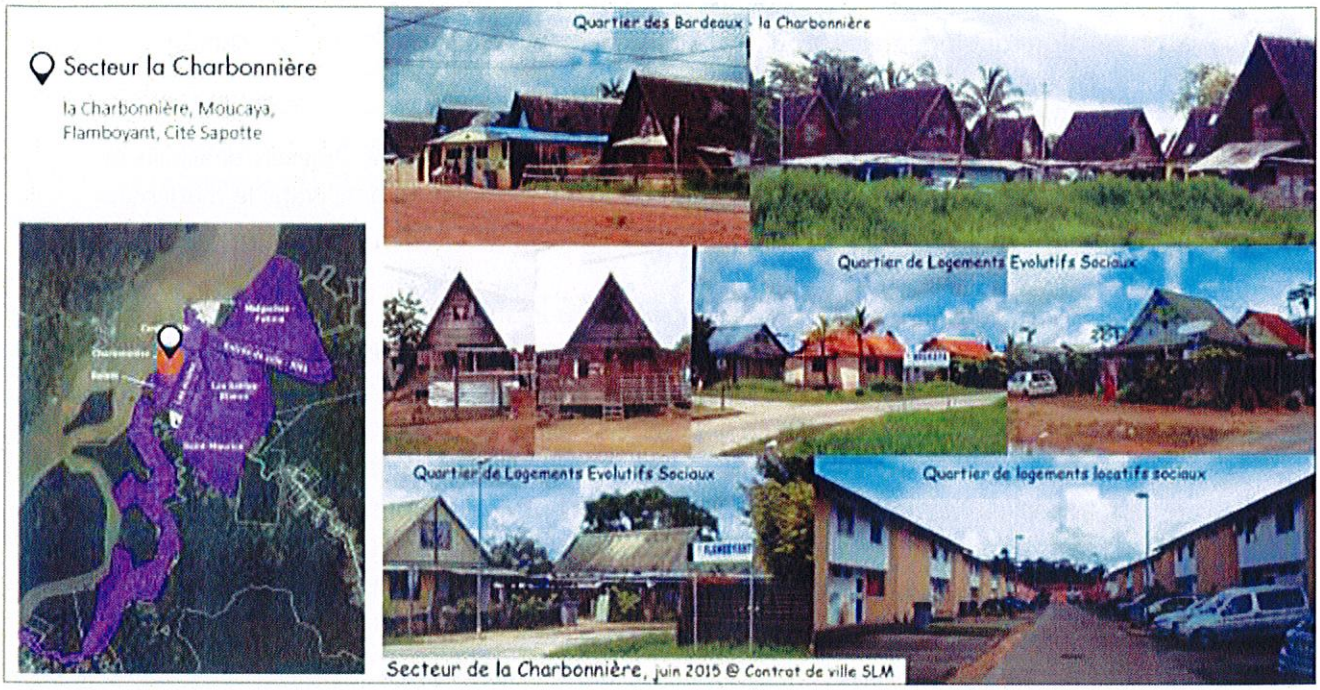
Quartiers d'habitat spontané

Photo aérienne par ULM, Quartiers de Paul Isnard, 2011 ©Gret

Secteur de Saint-Maurice - Paul Isnard, juin 2015 © Contrat de ville SLM


Secteur Paul Castaing
Est & Ouest
Cité SEMSAMAR, Cité SIGUY,
route P.Castaing, Djakata
Quartiers de logements locatifs sociaux
Quartiers d'habitat spontané © Gret
Secteur Route Paul Castaing, juin 2015 © Contrat de ville SLM


Secteur des Sables Blancs
et Chekepatty
Awara, Amapa 1-2-3, Sables Blancs,
la Carrière, Chekepatty, route P.Castaing
Quartiers de Logements Evolutifs Sociaux
Quartiers d'habitat spontané (Chekepatty), © Gret
Secteur des Sables Blancs, juin 2015 © Contrat de ville SLM


Secteur la Charbonnière
la Charbonnière, Moucaya,
Flamboyant, Cité Sapotte
Quartier des Bardeaux - la Charbonnière
Quartier de Logements Evolutifs Sociaux
Quartier de Logements Evolutifs Sociaux
Quartier de logements locatifs sociaux
Secteur de la Charbonnière, juin 2015 © Contrat de ville SLM

de Saint-Laurent du Maroni en âge de travailler occupent effectivement un emploi en 2010 contre 43,5 % en moyenne en Guyane. Malgré le dynamisme économique de la ville, 59 % des hommes et 68 % des femmes âgés de 15 à 24 ans habitant à Saint-Laurent du Maroni sont au chômage. En matière de santé, si la maternité de Saint-Laurent du Maroni est la première de la région par le nombre d'accouchements, elle n'offre qu'1/3 des places. La ville ne dispose par ailleurs que de 9 médecins généralistes dans le secteur libéral.

Dans ce contexte de faiblesse des services publics, Saint-Laurent du Maroni est cependant caractérisé par une économie où prédomine la fonction publique qui concentre deux emplois sur trois et les trois-quarts de la masse salariale. Le dynamisme économique pourtant réel se traduit principalement par la création d'auto-emploi mais dans un secteur informel de plus en plus prégnant qui concurrence l'économie formelle et pèse sur les ressources fiscales de la ville et du département.

Les projections démographiques et les besoins en équipements publics

Selon le scenario le plus optimiste, avec une réduction notable de la fécondité et de l'immigration, la commune de Saint-Laurent du Maroni verrait sa population atteindre 125 000 habitants en 2030. Dans le cas d'une fécondité et d'une migration toujours haute, c'est une population de 148 000 habitants qui serait atteinte en 2030. Néanmoins, le scenario central, le plus probable, tenant compte des tendances actuelles, table lui sur une population de 135 000 habitants. Selon ce scénario, les habitants de la commune de Saint-Laurent du Maroni représenteraient plus de 30 % de la population guyanaise en 2030 contre 17 % en 2010. Enfin, quels que soient les hypothèses, les projections démographiques à l'horizon 2030 laissent entrevoir un futur déséquilibre de répartition entre les hommes et les femmes, en raison de stratégies migratoires spécifiques aux deux genres. Le nombre plus réduit d'hommes que de femmes entre 20 et 34 ans observé en 2010 devrait ainsi s'amplifier progressivement jusqu'en 2030.

Selon le scenario central, en 2030, c'est entre 1200 et 1800 hectares qu'il serait nécessaire d'aménager pour répondre au besoin de la population, pour un total de 26 500 nouveaux logements, dont les 2/3 en logements sociaux ou très sociaux. Ce travail de projection des besoins entre équipements et aménagements aboutit à un chiffrage, à l'horizon 2030, assez spectaculaire. En matière d'aménagement, quels que soient les scenarios retenus, l'Etat français devrait mobiliser entre 373 millions d'euros courants (selon la simple projection au fil de l'eau qui correspond à une explosion de l'habitat spontané et insalubre) et 870 millions d'euros en résorbant massivement l'habitat spontané et insalubre. En matière de logement, pour couvrir les besoins annuels de 1.300 nouveaux logements, c'est entre 26 millions d'euros qu'il faudrait mobiliser sur 20 ans (sans escompter résorber ni limiter l'habitat spontané) et 66 millions d'euros dans le cadre d'une intervention exceptionnelle de résorption et prévention de l'habitat insalubre, grâce au développement de produits logements très très sociaux aujourd'hui inexistants. Le coût direct[8] minimum de l'inaction (différentiel entre le coût des opérations de résorption et celui d'une politique de prévention de l'habitat spontané) se monte à 225 millions d'ici 2030.
Pour les équipements scolaires, avec un taux de scolarisation identique à celui actuellement constaté, c'est 1 170 nouveaux élèves qu'il faudrait accueillir chaque année entre 2010 et 2020 et 2 620 nouveaux élèves par an sur la décennie suivante. Cela nécessiterait 64 nouvelles classes (dont 27 pour le cycle primaire) entre 2010 et 2020 puis 121 nouvelles sur la période 2020-2030. En euros

[8] Sans compter les coûts indirects en termes de dégradation de l'environnement, de perte de potentiel agricole, de manque à gagner en termes de fiscalité locale, de coûts sanitaires et sociaux liés à l'explosion des secteurs d'habitat spontané et insalubre, etc.

courants, la commune de Saint-Laurent du Maroni devrait investir pour 316 millions d'euros d'ici 2030 dans les écoles primaires et la future collectivité unique pour 349 millions à la même échéance dans les futurs collèges et lycées. Dans le cas d'un rattrapage des taux de scolarité au niveau national, c'est respectivement 352 et 376 millions d'euros que la Commune et la Collectivité Unique[9] devraient alors investir dans les écoles à Saint-Laurent du Maroni.

Enfin, pour assurer le développement économique, quelle que soit l'évolution du modèle économique vers lequel tendrait Saint-Laurent du Maroni, c'est environ 12.000 nouveaux établissements qu'il faudrait créer, dont 90% en auto-emploi ou 20.000 d'ici 2030 si la ville atteignait le taux d'emploi actuel de la Guyane. Pour un tel objectif, les besoins en réserves foncières nécessaires pour les activités économiques non agricoles s'élèveraient à environ 600 hectares à l'horizon 2030.

Les scenarios stratégiques

Les scenarios stratégiques sur l'avenir de Saint-Laurent du Maroni ont été élaborés selon une approche participative en utilisant la méthode Delphi-abaque de Régnier ; celle-ci consiste à demander à différents acteurs, issus d'institutions diverses, de se positionner sur des affirmations liées à une problématique particulière. Sur tout un ensemble d'affirmations construites à partir d'entretiens avec des acteurs clés, concernant l'avenir de Saint-Laurent du Maroni, une douzaine d'acteurs issus de différents collèges (élus, fonctionnaires territoriaux et de l'Etat, acteurs de la société civile) s'est exprimée. De cette expression, 2 scenarios stratégiques pour la ville ont été produits, ainsi qu'un scenario « au fil de l'eau », ne consistant lui qu'à amplifier jusqu'à 2030 les phénomènes constatés sur la ville.
Le scenario « fil de l'eau » met ainsi en évidence un accroissement prévu de l'habitat insalubre sur le territoire communal ainsi qu'un étalement urbain et une forte déscolarisation, du fait de phénomène d'installation sur des sites illégaux à la périphérie de Saint-Laurent du Maroni. Malgré la convergence économique avec le Surinam, l'attractivité de la Guyane sera toutefois toujours élevée dans les domaines de l'accès à la santé et à l'éducation et facilitera l'immigration. Le secteur informel à Saint-Laurent du Maroni, de par son ampleur risque de se confondre avec le secteur formel et le taux d'emploi ne cesserait lui de baisser, échappant aux statistiques. Enfin, il est à craindre une rupture du pacte social, un développement de la délinquance et à moyen terme des conflits sociaux voire ethniques.

Un scenario volontariste mais sans moyen exceptionnel de l'Etat est envisageable. Il s'agirait pour la ville de considérer comme prioritaire de chercher les conditions d'une croissance économique supérieure à la démographie en axant principalement les moyens sur la création d'emplois. La stratégie économique consisterait alors à favoriser les activités à fort emploi et faible valeur ajoutée en misant sur une économie résidentielle, peu soumise à concurrence, appuyée sur une politique de formation professionnelle et d'apprentissage avec les entreprises locales. Selon un mode de développement endogène, la priorité serait donnée au développement des initiatives privées, à la révision du PLU pour libérer du foncier d'entreprises, à la formalisation de l'économie informelle en s'appuyant sur le réseau associatif et enfin le soutien à l'auto-emploi (via la création de maisons de l'emploi). Les filières privilégiées seraient l'agriculture familiale par le coopérativisme et la petite transformation agricole pour le marché local ainsi que les services aux personnes (y compris la médecine libérale) et la petite production industrielle, aux travers d'un réseau de TPE-PME. En termes de service public, la double vacation serait une réponse aux besoins d'équipements scolaires et à la faiblesse des ressources financières communales. Des écoles de la seconde chance seraient en

[9] Le Département et la Région Guyane ont été fusionnés pour constituer en décembre 2015 une Collectivité Unique

revanche créées pour rattraper les jeunes adultes déscolarisés. En matière d'aménagement et de logement, des solutions alternatives, à côté des programmes classiques seraient démultipliées et des clauses de réservation de marchés publics aux PME locales seraient systématisées dans le secteur du logement social pour privilégier l'emploi local.

Un second scenario est lui fondé sur l'intervention forte de l'Etat sous forme d'Opération d'Intérêt National (OIN). Il s'agit alors de combler prioritairement les distorsions entre les indicateurs de Saint-Laurent du Maroni et ceux de la Guyane par une politique de rattrapage en matière d'infrastructures et services publics. Cela implique en premier lieu le renforcement des institutions publiques et leur plus grande présence à Saint-Laurent du Maroni (renforcement de l'Etablissement Public d'Aménagement, création d'un établissement public foncier, etc.). En matière d'aménagement et d'urbanisme, la ville serait pensée selon un modèle poly-centré et de nouvelles ZAC seraient lancées, en privilégiant d'abord la filière du BTP. Dans le domaine économique, au vu de l'évolution démographique, l'objectif serait de transformer Saint-Laurent du Maroni en capitale économique sous-régionale, grâce à des activités à forte valeur ajoutée, plus productives et créatrices d'emplois qualifiés. Cela se réaliserait via de grands projets structurants : usine de biomasse, nouvel aéroport, hôtel-casino 4 étoiles mais aussi au travers de PME agricoles et agro-alimentaires au sein d'une agropole. Le domaine des services à la personne et des activités nécessitant des emplois peu qualifiés se développerait ensuite en aval de ces projets structurants, mobilisant la main d'œuvre locale peu formées.

Annexe 6 – Convention de Coopération Public-Public

Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

EPFA Guyane
territoire d'avenirs

COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET **D'AMENAGEMENT**
DE LA GUYANE

CONVENTION DE COOPERATION PUBLIC-PUBLIC

pour la conduite du Projet de Renouvellement Urbain de
Saint-Laurent du Maroni

Convention N° C2017-02

Signée le 26 Janvier 2017

Préambule

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane), crée par décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016, en tant qu'Etablissement Public d'Aménagement (EPA), a pour vocation d'accompagner les collectivités publiques dans la réalisation de leurs projets par la mise à disposition de tous moyens ingénierie, expertise et conseil liés au montage ainsi qu'à la conduite de ces derniers.

L'EPFA Guyane assure ainsi une mission de service public qui lui est conférée par la loi et les statuts, et intervient dans le cadre des dispositions l'article L. 321-14 du Code de l'urbanisme. Suivant l'alinéa 2 de cet article, « les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire (...) ». De plus, l'article L 321-14 précise que les établissements publics d'aménagement « sont compétents pour réaliser pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, et pour faire réaliser les opérations d'aménagement [...] et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations »

L'EPA est donc l'outil approprié et mobilisable au service des collectivités pour l'élaboration des projets de territoire. Parallèlement à ses missions principales de conduite d'opérations immobilières et d'aménagement, l'EPA est amené à réaliser un service de conseil et d'ingénierie auprès des collectivités. La complexité des procédures d'aménagement, faisant appel notamment à des compétences diversifiées, a conduit la Commune de Saint-Laurent du Maroni à solliciter l'EPFA Guyane.

L'intervention de l'EPFA Guyane, en qualité d'EPA au bénéfice des collectivités publiques de la Guyane a été précisée dans son Programme Stratégique Opérationnel (PSO) 2014-2020 dont les orientations ont été arrêtées par son Conseil d'administration du 15 décembre 2014, avec une ambition de déploiement et de solidarité sur tout le territoire Guyanais. Conformément au PSO, l'EPFA Guyane accompagne déjà la commune de Saint-Laurent du Maroni dans la définition de son Plan-Programme/Masterplan.

La Commune de Saint-Laurent du Maroni fait partie de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) qui regroupe les communes d'Apatou, Awala-Yalimapo, Grand-Santi, Mana, Maripasoula, Papaïchton et Saül, sur un territoire d'une superficie de 40 945 km², et qui regroupe une population totalisant 83 412 âmes (population légale 2013 - INSEE 2016).

Depuis sa constitution marquée par l'implantation du camp de la transportation et d'un plan urbain colonial, qui ont forgé l'identité de la ville ; Saint-Laurent du Maroni a connu de profondes mutations urbaines et sociales sur les dernières décennies. Face à une dynamique démographique exponentielle (la population Saint-Laurentaise devrait tripler d'ici à 2030 pour atteindre 130 000 habitants), la ville doit aujourd'hui relever le double défi de son évolution : Celui de la mutation d'une ville-villages vers la métropole économique, sans remettre en cause les équilibres qui font le « bien vivre » Saint-

Laurentais. Polarité économique transfrontalière de demain, Saint-Laurent du Maroni a donc vocation à jouer un rôle déterminant dans le développement de la Guyane.

Aussi, afin d'accompagner cette transition, la Mairie de Saint-Laurent a sollicité l'EPFA Guyane en vue de l'accompagner dans la conduite de son Projet de Renouvellement Urbain dont la note de cadrage a été validée par l'ANRU au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) le 16 Décembre 2014. La présente convention s'inscrit dans la continuité de ce partenariat, en vue de conforter la mise en place de la phase pré-opérationnelle du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ENTRE

La Commune de Saint-Laurent du Maroni, sise Avenue du Lieutenant-Colonel Chandon BP 80 97320 Saint-Laurent du Maroni, représentée par son Maire, Monsieur Léon BERTRAND, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° DEL_16_06_08_02 du Conseil municipal en date du 8 Juin 2016, ci-après annexée (annexe 2).

Ci-après dénommée « la Commune »

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé suivant un décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016, identifié au SIREN sous le numéro 824 961 098, ayant son siège sis 1 avenue des Jardins de Ste Agathe 97355 Macouria, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jack ARTHAUD, nommé par arrêté ministériel du 20 décembre 2016, agissant en vertu des dispositions de l'article 14 du décret constitutif précité conférant au directeur la qualité d'ordonnateur des dépenses et des recettes et compétence pour la signature des contrats et marchés.

Ci- après dénommé « **l'EPFA Guyane** »

D'AUTRE PART,

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

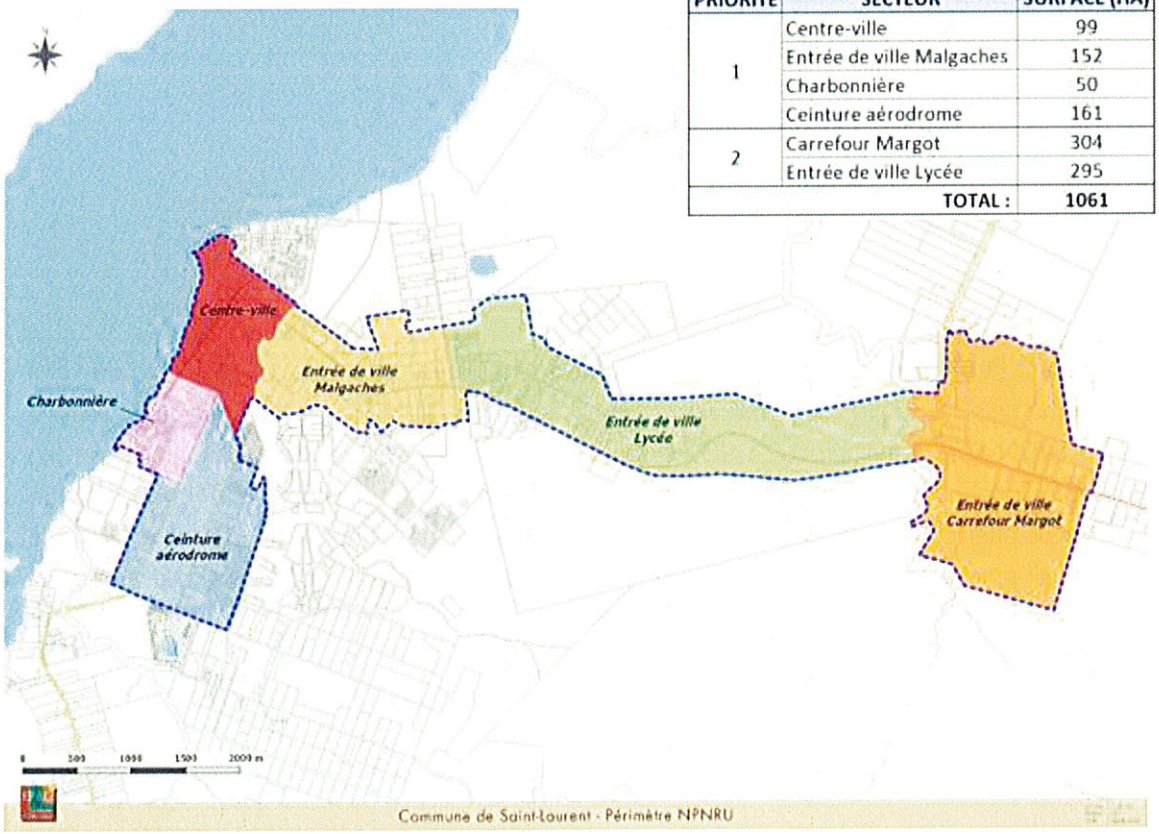
La Commune et l'EPFA Guyane décident d'instituer entre eux une coopération dans le but de garantir que les services publics dont ils ont la responsabilité sont réalisés en vue d'atteindre les objectifs qu'ils ont en commun. La mise en œuvre de cette coopération public-public répond à des considérations d'intérêt général dont l'objet concerne la définition, le montage et la conduite du Projet de Renouvellement Urbain de la Ville de Saint-Laurent du Maroni, dont l'éligibilité au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain a été confirmée par courrier du Ministre de la ville, de la jeunesse et des sports, en date du 16 Décembre 2014.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE LA COOPERATION

2.1. Périmètres d'intervention

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFA Guyane et la Commune instaurent une coopération dont la mission porte sur le périmètre arrêté du Projet de Renouvellement Urbain de la Ville, d'une superficie totale de 1060 Ha, répartis comme suit :

PRIORITE	SECTEUR	SURFACE (HA)
1	Centre-ville	99
	Entrée de ville Malgaches	152
	Charbonnière	50
	Ceinture aérodrome	161
2	Carrefour Margot	304
	Entrée de ville Lycée	295
	TOTAL :	**1061**



La mission de l'EPFA Guyane et de la Commune s'organisera principalement sur ces 6 secteurs d'intervention, et de manière générale, sur le territoire communal élargi. Ces secteurs d'intervention s'intègrent dans le périmètre des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) issu du contrat de ville de Saint-Laurent du Maroni :



2.2. *Contenu de la coopération*

Du fait de leurs missions respectives de service public, l'EPFA Guyane et la Commune conviennent de mutualiser leurs services et compétences. La présente convention aura pour objet de définir une coopération entre l'EPFA Guyane et la Commune, en vue de la mise en œuvre de la phase pré-opérationnelle du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent. Pendant cette phase de préfiguration, il s'agira notamment d'assurer les missions suivantes :

- Production de la note de cadrage ayant rendu le projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni éligible dans le cadre du programme NPNRU de l'ANRU
- Production de la note du protocole de préfiguration, précisant les orientations du projet, le programme des études préalables, ainsi que son plan de financement prévisionnel
- Mise en place des partenariats techniques et financiers
- Assistance en ingénierie pour le lancement des appels d'offre et la conduite des études pré-opérationnelles jusqu'à leur rendu final, ainsi que la gestion financière et administrative y afférent
- Production de la convention de renouvellement urbain précisant les opérations, ouvrages et études complémentaires qui seront réalisés en phase opérationnelle, ainsi que leur plan de financement prévisionnel.

ARTICLE 3 – MISSIONS DES PARTIES

3.1. Missions de l'EPFA Guyane

L'EPFA Guyane, pour l'exécution de sa mission partenariale d'assistance en ingénierie globale, intervient dans le cadre de sa compétence légale et statutaire d'Etablissement Public d'Aménagement. A ce titre, il apporte des moyens d'ingénierie afin d'assurer la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain pour le compte de la Commune qui définit les orientations stratégiques et les grands axes d'intervention du projet. Ainsi, l'EPFA Guyane s'engage notamment à :

- organiser la procédure de consultation de l'ensemble des prestataires externes dans le respect de la réglementation applicable à l'EPFA Guyane en termes de marchés publics ;
- suivre la mise en œuvre et l'exécution des travaux des différents intervenants ;
- assurer la gestion administrative et financière des opérations ;
- animer la conduite du projet et gérer l'administratif des instances de pilotage instituées en annexe 3 ;
- réaliser en propre des études ponctuelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, à son initiative ou à la demande de la Commune.
- Elaborer le Plan-Guide des opérations, en étroite collaboration avec les services de la Commune et ses instances de décision

3.2. Missions de la Commune

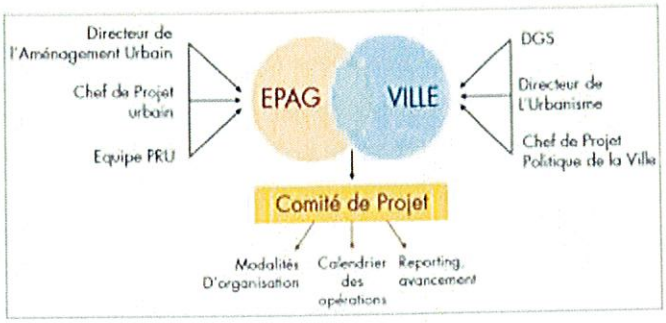
Dans le cadre de la présente convention, et en sa qualité de porteur de projet, la Commune définit les grandes orientations du projet ainsi que les axes d'intervention stratégiques. Elle s'engage à :

- communiquer à l'EPFA Guyane tout document et toute information utiles à la réalisation de la mission de partenariat et fera part à ce dernier de ses choix et orientations ;
- examiner et se prononcer sur le contenu des notes et conventions de partenariat avec l'ANRU, coproduites par l'EPFA Guyane
- piloter et animer la gestion administrative de l'opération ;
- examiner et se prononcer sur les cahiers des charges des marchés publics,
- examiner et se prononcer sur les modalités de mise en œuvre des travaux ;
- examiner et se prononcer sur les choix stratégiques, le programme d'actions et les étapes essentielles du projet ; décider des modalités de fonctionnement et de gestion du projet ; surveiller le bon déroulement de ce dernier.
- Mettre en place les actions de concertation nécessaires à l'association des habitants, ainsi que la prise en compte de leurs remarques et avis lors de la phase d'élaboration du projet

3.3. L'instance d'articulation du partenariat : le Comité de Projet

Afin d'assurer l'exécution du présent partenariat et mener à bien leurs missions, la Commune et l'EPFA Guyane conviennent d'articuler leur partenariat autour de Comités de Projet, qui auront pour principal

objet une transmission claire des informations et avancées relatives au Projet de Renouvellement Urbain ; fixer les orientations et modalités d'organisation, définir et mettre à jour un planning de travail.



ARTICLE 4 – MODALITES D'EXECUTION DU PARTENARIAT

4.1. Intervention d'un tiers

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFA Guyane pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : ingénierie d'études, notaire, huissier de justice, etc., en partenariat avec la Commune dans le cadre des réunions du Comité technique (COTECH) prévues à l'article 8.

4.2. Transmission des données

La Commune s'engage à transmettre à l'EPFA Guyane tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention. Elle veillera également à transmettre l'actualisation de ces documents.

L'EPFA Guyane s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

4.3. Communication sur la mission de coopération

La Commune s'engage à faire état de sa coopération avec l'EPFA Guyane sur tout document ou support relatif à la mission globale d'ingénierie objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs opérant sur les secteurs concernés.

La Commune autorise l'EPFA Guyane à apposer pendant la durée de la coopération, des panneaux d'information sur les secteurs d'intervention, et à faire état de l'avancement de la mission sur tout support utile.

L'EPFA Guyane et la Commune s'engagent à réaliser toute publicité légale relative à la mise en œuvre de la présente convention.

ARTICLE 5 – FINANCEMENT PREVISIONNEL

5.1. Montant du bilan prévisionnel

Le montant de l'engagement financier prévisionnel pour la réalisation des missions afférentes au présent partenariat, est estimé à la somme de quatre cent seize mille deux-cent cinquante euros (416 250 €). Le bilan prévisionnel ci-dessous fixe les coûts prévisionnels engagés par l'EPFA Guyane au titre du présent partenariat, pour le compte des parties à la présente convention.
Le montant de ce bilan est calculé sur la base des frais d'ingénierie suivants :

- Trois postes de Chef de Projet (effectif temps plein sur 18 mois) affectés à la conduite du projet
- Production de la note de cadrage & protocole de préfiguration ANRU
- Assistance à la passation des marchés
- Assistance concertation et communication
- Mise en œuvre du Plan-Guide
- Organisation et animation des instances de pilotage du projet
- Pilotage des études pré-opérationnelles jusqu'au rendu final

Plan de Financement Prévisionnel :

Libellé opération	Montant de la dépense	Type de Dépense	Participation Ville	Participation EPFA Guyane	Financements et Subventions CDC	ANRU
Chef de projet développement urbain	123 750,00 €	Interne	18 562,50 €	18 562,50 €		86 625,00 €
Chef de projet habitat existant et privé	123 750,00 €	Interne	18 562,50 €	18 562,50 €		86 625,00 €
Chef de projet développement économique et programmation des équipements publics	123 750,00 €	Interne	18 562,50 €	18 562,50 €	40 000,00 €	46 625,00 €
Production de la note de cadrage et protocole de préfiguration	80 000,00 €	interne	40 000,00 €	40 000,00 €		
Total Général :	**451 250,00 €**		**95 687,50 €**	**95 687,50 €**	**40 000,00 €**	**219 875,00 €**

5.2. Répartition du financement prévisionnel

La Commune et l'EPFA Guyane conviennent que le financement de la mission de service public commune visé à l'article 5.1 supra est prévu selon le principe directeur suivant :
L'écart entre la dépense engagée et les financements mobilisés (ANRU, CTG, CDC, CCOG) sera supporté par moitié au titre de la participation des parties.

La Commune s'engage à verser à l'EPFA Guyane l'ensemble de sa participation prévisionnelle suivant le calendrier et le fractionnement suivant :

- 20 % à la signature de la présente convention, soit la somme prévisionnelle de dix-neuf mille quatre cent trente-sept euros et cinquante cents (19 437,50 €)
- 30 % lorsque 50% des dépenses prévisionnelles auront été effectuées, soit la somme prévisionnelle de vingt-huit mille huit cent cinquante-six euros et vingt-cinq cents (28 856,25 €)
- 30 % lorsque 80% des dépenses prévisionnelles auront été effectuées, soit la somme prévisionnelle de quinze mille six cent soixante-deux euros et cinquante cents (28 856,25 €)
- Le solde (correspondant à 20% des dépenses prévisionnelles) dans la limite des dépenses réelles justifiées sur présentation du Décompte Général Définitif ; soit la somme prévisionnelle de dix-neuf mille quatre cent trente-sept euros et cinquante cents (19 437,50 €).

L'EPFA Guyane, en tant que Direction de Projet au titre de la présente convention de partenariat, est Maître d'Ouvrage des opérations et missions d'ingénierie. A ce titre, l'EPFA Guyane est ainsi désigné coordonnateur des dépenses et la Commune lui donne délégation afin de percevoir et recouvrir le versement des subventions mobilisées au titre de la présente convention, dans le respect des dispositions financières établies au travers des divers conventions et protocoles de subvention. L'EPFA Guyane adressera une demande de remboursement chiffrée et détaillée à chacune de ces étapes.

5.3. Bilan annuel

L'EPFA Guyane s'engage à fournir chaque année, au plus tard le 31 janvier de l'année N+1 un bilan de réalisation de la mission au 31 décembre de l'année N, avec un suivi des frais engagés, et une projection des dépenses en année N+1.

5.4. Modification par voie d'avenant

Pour faciliter la réalisation et l'organisation de la coopération, le montant du financement prévisionnel ainsi que la répartition des différents coûts pourront être ajustés par voie d'avenant à la présente convention le cas échéant.

ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la présente convention est fixée à 3 ans prenant effet à compter de sa signature par les deux parties. La durée de la présente convention de coopération ne pourra cependant excéder la durée de la phase pré-opérationnelle, correspondant à la durée du protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni.

La présente convention pourra le cas échéant être modifiée ou prolongée par voie d'avenant, si cela s'avérait nécessaire pour la bonne exécution du partenariat et des missions objets des présentes.

ARTICLE 7 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Commune renonce au projet de renouvellement urbain ou en modifie substantiellement la réalisation. La présente convention prendra automatiquement fin à la date de prise d'effet de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain dont la signature interviendra à l'achèvement du protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain de la Commune.

La résiliation ne pourra être validée que par l'assemblée délibérante de la Commune ou du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception et sera effective 2 mois après réception de ce courrier recommandé.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFA Guyane, ainsi qu'à un inventaire des pièces du dossier. L'ensemble des pièces du dossier sera remis à la Commune dans les 4 mois de la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 8 – MODALITES DE PILOTAGE

Les parties conviennent de mettre en place un dispositif partenarial de suivi de la présente convention, dans le cadre de Comités de Pilotage (COPIL) et Comités Techniques (COTECH). L'organisation de ces deux instances de pilotage est précisée dans une note de méthodologie en annexe 3.

ARTICLE 9 – CONTENTIEUX

En cas de litige relatif à l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties conviennent de s'efforcer de régler leur différend et de se concilier dans le cadre du comité de pilotage institué à l'article 8 ci-dessus.

A défaut d'accord amiable, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Cayenne.

Fait à Saint-Laurent du Maroni, le 26 janvier 2017

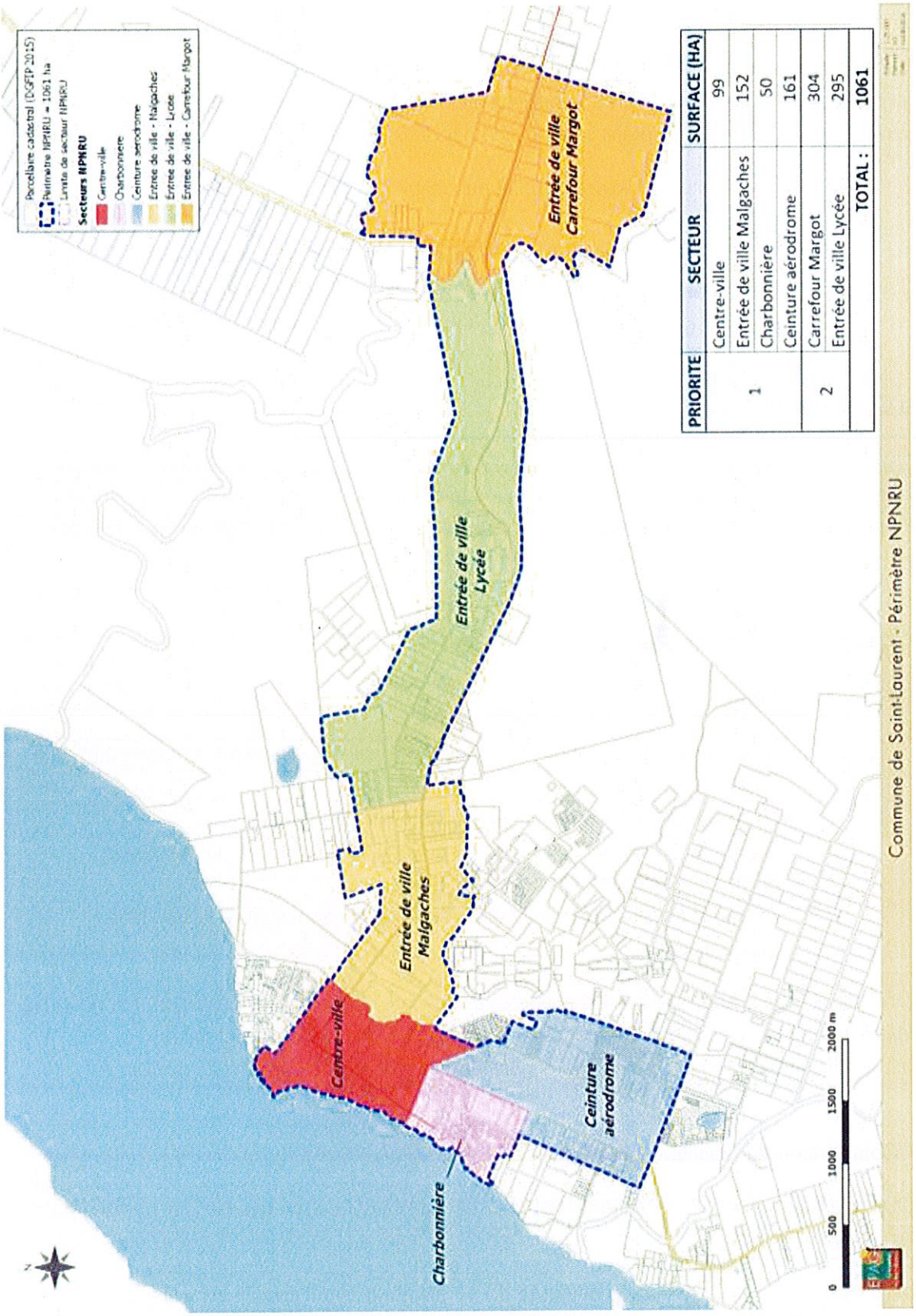
En quatre exemplaires originaux.

L'établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane	La Commune de Saint-Laurent du Maroni
Le Directeur Général, Jack ARTHAUD	Le Maire, Léon BERTRAND

ANNEXES

1. Plan du périmètre NPNRU
2. Note méthodologique relative à l'organisation des instances de gouvernance du présent partenariat
3. Délibération du Conseil Municipal autorisant la signature de la présente convention

Annexe n°1 : Plan du périmètre du NPRU de Saint-Laurent du Maroni



PRIORITE	SECTEUR	SURFACE (HA)
1	Centre-ville	99
	Entrée de ville Malgaches	152
	Charbonnière	50
	Ceinture aérodrome	161
2	Carrefour Margot	304
	Entrée de ville Lycée	295
	TOTAL :	1061

Annexe n°2 : Note méthodologique relative à l'organisation des instances de gouvernance du présent partenariat

Les diverses missions relatives à la conduite du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni sont indiquées à l'article 2.2 de la présente convention de partenariat. Afin d'en assurer le bon déroulement, la conduite de projet sera animée par deux instances :

- Un Comité de Pilotage (COPIL) qui définit les orientations stratégiques et le plan-guide du projet
- Un comité technique (COTECH) qui assure la réalisation du plan-guide. Pour ce faire, il met en place les actions et outils nécessaires et fournit au COPIL tous éléments techniques nécessaires à la définition des orientations stratégiques.

1/ Le Comité de Pilotage

Le Comité de Pilotage joue un rôle prépondérant dans la conduite du projet. Structure décisionnelle associant les partenaires institutionnels, financiers, et ponctuellement, à titre consultatif, les partenaires techniques ; le COPIL est le relais de la volonté politique. Il impulse la dynamique à l'ensemble des acteurs.

1.1/ Rôle du Comité de Pilotage

Le COPIL est chargé de :

- Se prononcer sur les choix stratégiques, définir un programme d'actions ainsi que les étapes essentielles du projet
- Décider des modalités de gestion et de pilotage du projet
- Assurer la communication autour du projet et le lien avec les institutionnels
- Surveiller le bon déroulement du projet
- Assurer le travail préparatoire et la remontée d'informations à l'assemblée délibérante

Le COPIL définit les orientations du programme des études, suit et oriente leur réalisation. Il a pour rôle de fédérer les partenaires et valider le plan de financement prévisionnel du programme.
Il définit également le programme ainsi que le calendrier des opérations, et suit leur exécution.

1.2/ Composition du Comité de Pilotage

Le COPIL sera présidé par M. le Maire de Saint-Laurent du Maroni ou son représentant désigné parmi les élus de la collectivité.

L'instance délibérative du COPIL sera composée de 15 membres ayant chacun une (1) voix :

- Trois (3) représentants élus de la Mairie de Saint-Laurent du Maroni
- Deux (2) représentants de l'EPFA Guyane
- Deux (2) représentants de l'ETAT (Sous-Préfecture, DEAL)
- Deux (2) représentants de l'ANRU
- Deux (2) représentants élus de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)
- Deux (2) représentants de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)
- Deux (2) représentants de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Pour chaque membre titulaire du Comité de Pilotage ainsi créé, il pourra être désigné un suppléant.

En cas de partage des voix, le Président du COPIL a voix prépondérante.

Le Président du COPIL peut associer des personnalités et agents techniciens compétents. Ceux-ci sont convoqués et peuvent participer, avec voix consultative, aux réunions du COPIL.

1.3/ Fonctionnement et prise de décision

Le COPIL se réunira tous les trimestres. En cas de nécessité, la réunion du COPIL pourra être sollicitée par un de ses membres.

Les convocations aux réunions émanent du Président. Elles doivent être effectuées au moins cinq jours ouvrés avant la date de la réunion. Ces convocations doivent comporter un ordre du jour faisant figurer l'approbation du compte-rendu de la réunion précédente.

Le Comité de Pilotage ne peut valablement siéger que si au moins la majorité des membres titulaires sont présents ou représentés.

2/ Le Comité Technique

Le COTECH est mis en place pour suivre l'adéquation des actions entreprises avec le programme du Plan-Guide défini en COPIL. Il regroupe un représentant de chaque membre du Comité de Pilotage. Il est chargé de préparer les travaux, d'assister le COPIL.

2.1/ Rôle du Comité Technique

Le COTECH a pour fonction de :

- Assurer le suivi des études pré-opérationnelles et les orienter en cas de besoin, jusqu'à la présentation des travaux finaux en COPIL
- Assurer la mise en œuvre et le suivi du Plan-Guide, pour lequel il proposera la mise en place d'outils de reporting
- D'analyser les tableaux de bord, les indicateurs de suivi, afin de comparer les résultats obtenus avec les objectifs fixés, et proposer le cas échéant des actions

correctives nécessaires au respect du programme arrêté par le COPIL et l'assemblée délibérante (qualité, coûts, délais)

Le COTECH participe à l'élaboration des cahiers des charges, valide leur contenu et suit la réalisation des études, en vue de préciser les opérations à financer au titre de la convention ANRU. L'équipe PRU est en charge de la mise en œuvre et du suivi, notamment technique et financier, de ces opérations.

2.2/ Composition du Comité Technique

Le COTECH sera composé des représentants mandatés par leurs instances :

- Mairie de Saint-Laurent du Maroni
- EPFA Guyane
- ETAT (Sous-Préfecture, DEAL)
- ANRU (M. le Préfet ou son représentant)
- CTG
- CCOG
- SENOG
- Bailleurs (SIGUY, SEMSAMAR, SIMKO)
- Ainsi que tout technicien en rapport avec les sujets traités (promoteurs privés, foncière logement, collecteurs du 1%)

2.3/ Fonctionnement

L'EPFA Guyane est désigné coordonnateur du Comité Technique. Il établit les convocations et définit l'ordre du jour des réunions. Le COTECH se réunira au moins une fois tous les deux mois en phase pré-opérationnelle, et une fois tous les trimestres en phase opérationnelle.

Chaque séance débutera par l'approbation du compte-rendu de la réunion précédente. En cas de nécessité, la réunion du COTECH pourra être sollicitée par un de ses membres.

Le COTECH ne peut valablement se tenir en l'absence des représentants de la Mairie, ainsi que de l'EPFA Guyane.

3/ L'équipe Opérationnelle PRU

L'équipe PRU est dirigée par un Chef de Projet « Renouvellement Urbain ». Chargée de mener à bien l'ensemble des actions permettant l'élaboration et la contractualisation avec l'ANRU du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni, l'équipe PRU prend en charge le pilotage des opérations, conformément aux orientations fixées par le COPIL, pour lequel elle assure un reporting régulier. Afin de remplir ses missions, elle prend part au Comité Technique, fait appel aux compétences internes de l'EPFA Guyane et de la Commune, ainsi qu'à des expertises extérieures.

3.1/ Fonctions

L'équipe PRU aura notamment pour rôle de :

- Piloter les études de programmation, d'opportunité et de faisabilité en lien avec les différents membres du COTECH, jusqu'à leur restitution finale
- Assurer la définition et la mise en œuvre opérationnelle du Plan-Guide
- Préparer les instances de décisions stratégiques et techniques du projet, en assurant un reporting de l'avancement opérationnel, administratif et financier
- Mettre en lumière les risques pesant sur le projet et proposer la mise en place d'actions aux COPIL & COTECH pour la poursuite du projet

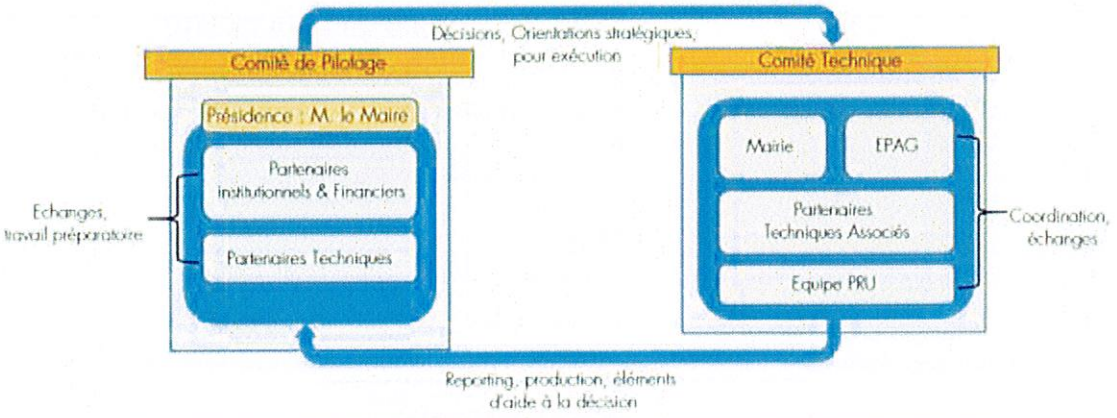
3.2/ Composition

L'équipe PRU est composée de personnels EPFA Guyane mis à disposition à temps plein au service du pilotage du projet.

3.3/ Fonctionnement

L'équipe PRU assure et coordonne les différentes phases de production du projet. Elle travaille en relation étroite avec les services de la Mairie, et mobilise les compétences internes de l'EPFA Guyane ainsi que des partenaires techniques associés.

SCHEMA ORGANISATIONNEL DES INSTANCES DE PILOTAGE DU PROJET



Annexe n°3 : Délibération du Conseil Municipal autorisant la signature de la présente convention

DEPARTEMENT
DE
LA GUYANE
VILLE DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI
-
ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-LAURENT-DU-MARONI
-
CANTON
DE
SAINT-LAURENT-DU-MARONI
-
OBJET :

CONVENTION DE COOPÉRATION PUBLIC PUBLIC POUR LA CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-LAURENT DU MARONI

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de : 43

Récapitulatif des votes :

Pour : 37	
Contre : 0	
Abstentions : 0	
Ne prenant pas part au vote : 0	

EXTRAIT
DU
REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 8 JUIN 2016

L'an deux mille seize le huit juin à 18 H 30, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Laurent-du-Maroni s'est réuni sous la présidence de Léon BERTRAND, Maire, suite à la convocation adressée le 2 juin 2016.

PRESENTS:
M. Léon BERTRAND - Mme. Sophie CHARLES - Mme. Agnès BARDURY - Mme. Yvonne VELAYOUDON - Mme. Bénédicte FJEKE - M. Dominique CASTELLA - Mme. Josette LO A TJON - Mme. Linda AFOEDINI - M. Arnaud FULGENCE - M. Gilbert SAINTE- LUCE - Mme. Seiscka Yasmina BRIQUET - M. Jean GONTRAND - M. Crépin Wenceslas KEZZA BAZZINNIND - Mme. Sherley ABAKAMOFOU - M. Sylvio VAN DER PIJL - Mme. Sophie HUGON - M. John RINVIL - Mme. Barbara BARTEBIN - M. Jean Albert NESMON - Mme. Edmonde MARTIN - Mme. Vanusia DA SILVA PESSOA - M. Georges FEREOL - Mme. Marysol FARIA - M. Jean Henry JOSEPH - M. Mickle PAPAYO - Mme. Cécile ALFRED - M. Chris CHAUMET - Mme. Marie Clautide JEAN - M. Serge- Aimé SAINT- AUDE - Mme. Maya PITTIE - Mme. Diana JOJE-PANSA - M. Bernard BORIBEGNOBEBA

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :
M. Franck THOMAS à Mme. Edmonde MARTIN - M. Bernard SELLIER à M. Léon BERTRAND - Mme. Malaika ADAM à M. Mickle PAPAYO - M. Bernard BRIEU à Mme. Barbara BARTEBIN - Mme. Daniéla STOMP à M. Jean GONTRAND

ABSENTS :
M. Michel VERDAN - M. Joseph VERDA - Mme. Iris Camelita LETER - M. Sullivan SOBAIMI - Mme. Marianne SABAYO - Mme. Hélène PERRET

SECRETAIRE DE SEANCE :
Mme. Sophie HUGON

Monsieur le Maire rappelle que la Collectivité s'est associée à l'EPAG pour la conception et la formalisation de son Projet de Renouvellement Urbain (PRU).

Il précise que le cadre juridique du groupement de commandes, utilisé actuellement, doit être complété par une autre forme d'association, afin notamment de permettre la constitution d'une équipe opérationnelle dédiée au pilotage et à la réalisation des études programmées au titre du protocole de préfiguration.

Monsieur le Maire indique que l'EPAG et la Commune étant chacun en charge d'une mission de service public dans le domaine de l'aménagement, sont habilités (article 18 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015, relative aux Marchés publics) à conclure entre eux, une convention de coopération pour la réalisation commune de leurs missions.

Aussi Monsieur le Maire propose le projet de convention de coopération public public entre la Commune de Saint-Laurent du Maroni et l'EPAG pour la conduite du projet de renouvellement urbain (joint à la présente).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE:** Le projet de convention de coopération public public entre la Commune et l'EPAG, pour la conduite du projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni.

- **AUTORISE:** Monsieur le Maire ou l'Adjoint habilité à signer tout document relatif à ce projet.

Fait à Saint-Laurent-du-Maroni, les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
SAINT LAURENT DU MARONI, le 14 juin 2016

LE MAIRE

Sophie CHARLES, 1ère adjointe au Maire

MAIRIE DE ST-LAURENT-DU-MARONI (Guyane Française)

DEL_16_06_08_02

Annexe 7 - Note relative au programme des études pré-opérationnelles du projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni

INTRODUCTION

Le programme des études pré-opérationnelles du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Laurent du Maroni porte dans la diversité des thématiques abordées, une réelle ambition pour l'avenir de la ville. A la fois pour permettre la réparation des quartiers existants et l'émergence de la ville de demain, sans briser les dynamiques et équilibres à l'œuvre sur le territoire. Le projet comporte trois grands volets que sont :

le logement et l'habitat, avec l'exigence d'une programmation à la hauteur des perspectives démographiques et des besoins en quantité, qualité et diversité (des réflexions et expérimentations sur des opérations en auto-construction viendront compléter l'approche habitat)

le développement économique, dont l'objectif sera de conforter la place de Saint-Laurent dans l'économie régionale, ainsi que développer les échanges avec le Suriname,

le numérique dont les multiples applications permettront de créer des effets de levier à plusieurs échelles

Une attention constante sera également portée sur les espaces publics, trames viaires et réseaux, avec pour objectif de réaffirmer la place du centre-ville comme pierre angulaire à l'interface de la ville actuelle et future.

La présente note a pour objet d'exposer les grandes lignes et objectifs qui seront déclinés dans les cahiers des charges pour chaque étude, permettant d'avoir une vision à la fois globale et précise du programme de travail proposé au titre du présent protocole de préfiguration.

ETUDES TRANSVERSALES

Etude de définition de la gouvernance la plus adéquate

Cette étude d'opportunité a été lancée à la demande de l'ANRU en vue d'examiner les avantages & limites des différents modes d'association possibles pour le partenariat Commune de Saint-Laurent du Maroni-EPFA Guyane. Elle avait pour but de proposer le mode le plus adéquat en fonction des objectifs que devra remplir ce partenariat (répartition claire des tâches au sein du tandem, transparence financière, souplesse opérationnelle, réactivité de la commande) ainsi que de préciser les délais nécessaires en vue de sa formalisation.

Compte tenu l'ampleur des enjeux liés à la réalisation du projet de renouvellement urbain à Saint-Laurent du Maroni, la nécessité de faire évoluer le groupement de commandes actuel Commune de Saint-Laurent du Maroni-EPFA Guyane vers un partenariat plus pérenne, et la lourdeur administrative de la formalisation d'un partenariat institutionnel, cette étude a été lancée de manière anticipée en juillet 2015 et rendue en septembre 2015, pour un coût final de 10 000 €.

Etude de capacité contributive de la commune de Saint-Laurent du Maroni

Cette étude vise à analyser la situation financière de la commune de Saint-Laurent du Maroni et évaluer sa capacité contributive au projet de renouvellement urbain. Elle dresse un état des lieux des finances de la Commune ainsi qu'une projection budgétaire à moyen terme, identifiant ainsi les points forts & fragilités des finances communales.

Dans un premier temps, l'étude de capacité financière dresse un état de la situation actuelle ainsi qu'une projection à moyen terme. Dans un second temps, elle intègrera la dimension investissement au titre du NPNRU, une fois la programmation des opérations connues.

Concertation et Communication

La concertation est un élément clé du projet de renouvellement urbain. Il convient d'engager, dès la phase pré-opérationnelle, un processus d'information et d'association des habitants à la définition des espaces publics, l'organisation et la restructuration de leur quartier, de leur habitat et logement.

Ainsi, le budget prévu au titre de la communication-concertation permettra d'organiser les ateliers, réunions, événements indispensables à la mobilisation et à l'adhésion de la population à la démarche du NPNRU.

Etude de réseaux techniques

L'étude des réseaux techniques (eaux usées/potable/pluviales, assainissement, télécommunications & électriques) s'inscrit dans la perspective de la croissance urbaine de la ville de Saint-Laurent du Maroni à horizon 2030.
Le Plan-Programme donne une première échelle de spatialisation en mettant en exergue des besoins fonciers estimés à plusieurs milliers d'hectares, que ce soit pour l'habitat, le développement économique, les équipements publics, ou encore les activités agricoles.

Par conséquent, ce développement urbain pose comme nécessaires préalables, à la fois :
- la question des réseaux et leur capacité à accompagner le développement des quartiers existants et futurs (densification des quartiers existants, raccordements des quartiers informels, création de nouvelles zones d'habitat/activités/agricoles, ...)
- la question de la situation géographique de ces zones d'habitat/activités/agricoles, au vu du PLU, des risques (PPR) et contraintes topographiques et hydrauliques qui seront modélisées au travers du Plan Programme
- la quantification/programmation des logements, locaux d'activité et équipements publics par zone

Ainsi, cette étude s'appuiera sur les relevés topo-laser et résultats de l'étude hydraulique du Plan-Programme, ainsi que sur les études « habitat » et « stratégie économique » du présent protocole de préfiguration.

La première phase de l'étude consistera en un diagnostic des différents réseaux (Eaux usées, eau potable, Eaux pluviales, télécommunication, électricité) et de leurs capacités d'extension à l'échelle de la ville.

Ensuite, l'étude abordera dans un second temps les conditions de raccordement aux réseaux existants des divers éléments du projet de renouvellement urbain (densification, raccordement des quartiers informels, extensions urbaines et création de nouveaux quartiers d'habitat), et proposera, une programmation pour le renforcement et extension des réseaux afin d'assurer le bon fonctionnement des aménagements projetés. Cette programmation comprendra un chiffrage des coûts ainsi qu'un phasage des travaux afférents aux réseaux.

Etude des déplacements et mobilités

La diversité des modes de déplacements (véhicules, piétons, cycles et pirogues) et l'augmentation des capacités de mobilité de la population est une composante essentielle du NPNRU de Saint-Laurent du Maroni pour permettre des connexions aisées, à la fois entre la ville existante et la ville à venir, ainsi qu'à échelle plus large, dans le périmètre de rayonnement de la ville, notamment sur l'axe Mana-Apatou et le long du fleuve (Awala-Maripasoula).

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la restructuration des trames viaires et espaces publics, ainsi que la connexion des différents quartiers au centre-ville historique de Saint-Laurent du Maroni. Le projet de renouvellement urbain a pour ambition de permettre de conforter les modes de déplacement doux (piéton, cycles, pirogues) ainsi que de hiérarchiser les voies et flux à l'échelle des quartiers et de la ville.

Pour ce faire, l'étude des déplacements et mobilités aura dans un premier temps pour objectifs :

- d'identifier les faiblesses des modes de déplacement actuels, ainsi que les pistes d'amélioration de la mobilité, en lien avec l'étude sur les besoins en numérique ;
- de caractériser et quantifier les différents types de déplacements,
- aux échelles de la ville & inter-quartiers, de son rayonnement proche (axe Apatou-SLM-Mana) et au-delà (flux depuis Cayenne, depuis le Suriname, et le long du fleuve).

Dans un second temps, et sur la base des études & programmation NPNRU relatives aux espaces publics, voiries, développement économique et habitat ; l'étude des déplacements et mobilités devra proposer dans une vision prospective (prenant en compte l'échelle de la CCOG) :

à la fois un plan hiérarchisé d'organisation des déplacements à l'échelle de la ville à 2030 du périmètre NPNRU,

également une estimation financière, programmation et phasage des aménagements nécessaires pour la mise en œuvre de ce plan des déplacements.

L'étude pourra s'appuyer sur les éléments contenus dans le Plan Global de Transport et de Déplacement de la Guyane (à l'échelle de la CCOG), ainsi qu'une étude préfigurative d'un PDU, dont la réalisation serait confiée au CEREMA, et pour laquelle la DEAL (Mission Territoriale Ouest) a sollicité des crédits en Avril 2016.

Etudes géotechniques

L'extension des zones d'habitat, les différents aménagements & constructions qui seront réalisés dans le cadre du NPNRU, nécessitent des études géotechniques permettant de vérifier la faisabilité technique des futures zones d'aménagement proposées (entre autres : pointe de l'emprise foncière de l'aérodrome, secteur au nord de la ZAC Saint-Maurice et carrefour Margot).

Elément conditionnant la maîtrise des aléas techniques et l'équilibre financier des futures opérations (logement et économiques notamment), les études géotechniques devront nécessairement prendre en compte les conclusions et paramètres résultant de l'étude hydraulique, qui sera lancée dans le cadre du Plan Programme 2035.

Ainsi, les études géotechniques seront réalisées sur des zones déterminées, une fois que la programmation en logements, équipements publics et économiques, ainsi que les divers aménagements seront confirmés et précisément localisés.

Etude de stratégie économique

Le NPNRU met l'accent sur le développement économique au sein du projet. La situation géographique stratégique de Saint-Laurent du Maroni à différentes échelles (bassin transfrontalier du Maroni, CCOG, Guyane, plateau des Guyanes, Amérique du Sud & Caraïbes) conforte la ville dans son positionnement en tant que capitale économique de la Guyane à horizon 2030. Afin de donner vie à cette ambition, le NPNRU se doit de proposer une programmation d'équipements à vocation économique afin d'accompagner la montée en puissance des activités (commerces, services, tourisme, agriculture, industries & filières de construction, ...) dont le rayonnement profitera à l'ensemble du territoire.

Ainsi, dans une première phase de diagnostic préalable de l'appareil économique Saint-Laurentais, l'étude de stratégie économique aura, entre autres, pour objectifs de :

- Caractériser la nature et l'intensité des échanges économiques avec Cayenne
- Prendre en compte la dimension transfrontalière de Saint-Laurent avec Albina et analyser finement les flux économiques, souvent informels, opérés à Saint-Laurent et sur le bassin du Maroni (de Saint-Laurent à Maripasoula),
- Identifier, localiser et évaluer les différentes activités présentes sur le territoire,

- Identifier les activités présentant un potentiel de développement, recenser les porteurs de projet, identifier leurs besoins et contraintes au lancement/pérennisation/développement des activités (types de locaux d'activité, localisation, équipements ...),

- Définir une typologie d'activités par secteurs, à l'intérieur du périmètre NPNRU.

Enfin, l'étude devra aboutir à la proposition d'une stratégie de développement économique sur l'Ouest Guyanais, se déclinant en scenarii opérationnels ainsi qu'une programmation (localisation et évaluation financière des équipements) à réaliser dans le cadre du NPNRU.

Etude sur l'insertion par l'activité économique

Les opérations qui seront réalisées dans le cadre du NPNRU ouvrent un potentiel d'insertion professionnelle et de création d'emplois. Cette étude constituera une première étape de caractérisation des publics, potentiels et leviers d'insertion, en vue maximiser leur impact sur le tissu local, notamment par l'identification des besoins en formation et l'implication dans le NPNRU des structures actuelles favorisant l'insertion.

Etude sur les besoins en numérique

Face à un centre-ville qui concentre la majorité des activités et services publics, à un réseau viaire et voies de déplacement (notamment douces) limité en termes de mobilités ; la croissance urbaine de la ville de Saint-Laurent du Maroni pose la question des distances, à laquelle le projet de renouvellement urbain devra apporter des réponses. Dans ce cadre, le développement des usages numériques fait écho au projet de développement des NTIC porté par la ville. Le numérique est un enjeu central du projet en ce qu'il permettra à la fois de :

- réduire les distances services/usagers

- structurer à terme un réseau et une offre de transport innovante à l'échelle de la ville et au-delà,

- agir comme effet de levier par l'accompagnement à l'émergence, la montée en puissance d'activités économiques existantes (commerces de proximité, services, ...), souvent dans l'informel,

- mettre les nouvelles technologies au service de la gestion urbaine (santé, démarches administratives, vie culturelle, associations, activités diverses, transports, tourisme, etc ...)

Ainsi, après une première phase d'identification des besoins, l'étude sur les besoins en numérique aura pour objectif de proposer des outils innovants permettant de mieux connecter la ville et ses diverses fonctions aux habitants & usagers, qui se déclineront au travers d'un programme d'équipements et d'investissement sur dix ans. Le déploiement progressif du numérique accompagnera la montée en puissance du NPNRU, des activités économiques et permettra de structurer des interactions de toutes nature à l'échelle des quartiers, de la ville, et de l'ouest Guyanais.

Etude de calibrage et restructuration de l'habitat

L'habitat, le peuplement et le logement forment le premier rang de priorité du projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni. Les perspectives de démographiques couplées à des problématiques d'insalubrité des logements et le développement de l'informel, exigent des réponses concrètes, à la fois en termes de quantité, qualité et diversité d'offre. Un premier diagnostic de l'habitat privé dégradé sur le centre-ville dresse un état des lieux des besoins de restructuration des logements, mais également du potentiel de densification/réhabilitation/construction neuve sur ce périmètre encadré par le projet d'AVAP de la Ville. Ce travail de diagnostic devra se poursuivre à la Charbonnière ainsi que sur le secteur d'entrée de ville, en vue de proposer la mise en œuvre d'outils opérationnels, un programme et un chiffrage répondant aux besoins en logement (locatif social, accession et expérimentation d'auto-construction).

L'étude de calibrage et restructuration de l'habitat aura ainsi pour objectifs :

- d'analyser finement les troubles (insalubrité, dégradation du bâti, ...), les divers besoins en logement (typologie, type de produit, localisation, quantité, ...), ainsi que les caractéristiques sociales, juridiques, les ressources financières et statuts des occupants sur les secteurs d'habitat formel et informel à l'intérieur du périmètre NPNRU.

- De réaliser un diagnostic du parc social (éléments techniques, liés à l'occupation/vacance et circuits d'attribution des logements) afin d'optimiser les parcours résidentiels, identifier et localiser les besoins en réhabilitation/construction neuve ;

- Définir une gamme d'offre de logement adaptée aux besoins des habitants (logements très sociaux T4&+, en locatif et accession),

- Proposer la mise en place d'outils opérationnels (OPAH, ORI, RHI ...), une programmation, un calendrier prévisionnel de réalisation, ainsi qu'un chiffrage estimatif par opération intégrant les coûts de maîtrise foncière et les divers financements mobilisables (ANAH, 1%, ...).

Ainsi, les études de calibrage et restructuration de l'habitat dégradé comprendront :

- un volet « diagnostic » regroupant les caractéristiques techniques, foncières et immobilières des terrains, bâtiments et logements ; les enquêtes sociales (composition des ménages, revenus ...) et juridiques (statut d'occupation) à destination de leurs occupants, ainsi qu'une analyse foncière des biens.

- un volet « programme » qui aura pour objet de déterminer, sur la base du volet diagnostic, et au moyen d'une étude de faisabilité, le périmètre et la typologie des futures opérations, ainsi qu'une esquisse du projet d'aménagement des secteurs traités précisant en outre, ses modalités de mise en œuvre.

Cette étude pourra s'appuyer sur le travail réalisé par le GRET, ainsi que sur les données disponibles auprès des services fiscaux, bailleurs sociaux et autres partenaires du logement.

Etude de définition d'une opération d'expérimentation en auto-construction

Le constat fait sur Saint-Laurent du Maroni d'une explosion des besoins en logement, et du développement en parallèle des opérations de logements sociaux de quartiers d'habitat informel, questionnent le modèle de productif du logement social dans le contexte Guyanais. C'est pourquoi, en complément des études de programmation et calibrage de l'habitat, une réflexion sera lancée sur la formalisation à terme d'une offre de logement en auto-construction. Ce cadre d'intervention permettrait d'encadrer l'implantation des constructions à l'échelle du groupement d'habitations, d'accompagner leur réalisation sur le plan technique, redéfinir les modalités de financement de ce mode d'habitat, afin de composer une gamme de produits abordables et finançables.

Cette étude constituera le premier pas de la réflexion en définissant le cadre technique et juridique de la démarche d'auto-construction. Elle aura pour objectif de poser le cadre d'une future opération d'expérimentation qui pourrait être lancée dans le cadre du NPNRU.

ETUDES SECTORIELLES

Etude de programmation des berges du Maroni

La restructuration des espaces publics est un axe d'intervention fort du NPNRU. Elle a pour but de permettre le maintien des équilibres sociaux à l'échelle de la ville en 2030. Les espaces publics sont support de déplacements, de pratique urbaine et d'animation culturelle. Ils constituent les artères vitales du projet de renouvellement urbain.

Les berges du Maroni portent la dimension identitaire de la ville fluviale que le projet doit réaffirmer. Ainsi, l'aménagement des berges (séquence Roche Bleue-Balaté) permettra d'offrir un espace de pratique urbaine (balades, loisirs, déplacements doux, ...), reconnecter la ville au fleuve et structurer les échanges avec Albina et le bassin du Maroni jusqu'à Maripasoula.

Ainsi, l'étude de programmation des berges aura pour objectifs de proposer et chiffrer le coût des divers aménagements qualitatifs sur la séquence Roche Bleue-Balaté, en cohérence avec les divers aménagements envisagés, notamment par la ZAC village chinois ou à la charbonnière (étude CCOG), ainsi que la première séquence aménagée (place patronale-office de tourisme). Les berges étant à la fois support de pratiques urbaines, d'activités économiques, de loisirs et services, ainsi que d'échanges avec Albina et les communes & villages du haut Maroni ; cette étude devra non seulement envisager l'aménagement des berges en tant qu'espace, mais également en tant qu'équipement multifonctionnel.

Cette étude pourra s'appuyer sur celles commandées par la ville (programmation de la séquence office de tourisme-roche bleue), ainsi que la CCOG (aménagement des berges à la Charbonnière).

Etudes de programmation des espaces publics, équipements publics et restructurations viaires

Conscient de la place qu'occupent les espaces publics dans le maintien du vivre ensemble, de l'importance d'étoffer le réseau de voies primaires structurant ainsi le développement urbain et les flux de déplacement (motorisés & doux) ; le projet de renouvellement urbain accordera une importance de premier rang au traitement de ces espaces.

La RN1 sur ses principales séquences (Cimetière - Av. P.Castaing - Lycée R.Tarcy - Carrefour Margot), la voie de liaison « port/RN1 » en projet, l'avenue Félix Eboué & G. De Gaulle seront les principales artères concernées par des restructurations qualitatives. Concernant les espaces publics, il s'agira de proposer un plan d'aménagement d'ensemble permettant de revitaliser le centre-ville et ses connexions aux différents quartiers par des aménagements (places, cheminements piétons, espaces de détente) et traitements paysagers (entrée de ville et principales artères du centre-ville), afin de réaffirmer la place du centre-ville historique au cœur de la ville de demain.

Ces études visent à définir les caractéristiques de l'opération, d'évaluer sa faisabilité sur les aspects techniques, économiques et juridiques, ainsi qu'un premier chiffrage. Elles auront pour objectif de proposer un programme d'aménagement en plusieurs phases qui comprendra :

- l'intégration urbanistique et fonctionnelle des opérations (délimitation des périmètres, analyse des sites ...)
- les surfaces détaillées de tous les éléments du programme
- des plans, coupes et façades, les dimensions des ouvrages, ainsi que leur aspect ;
- la définition des principes constructifs ;
- Une estimation du coût prévisionnel des travaux

Etude urbaine de restructuration des espaces publics et privés autour de la résidence des Orchidées

La résidence des Orchidées est un des premiers programmes de logements sociaux édifiés par la SIGUY à Saint-Laurent du Maroni. Sa position en façade fluviale au sud de l'avenue Félix Eboué, non loin du port et de la Charbonnière, se prête à une confusion des espaces, aussi bien dans leur caractérisation (publics ou privés) que leur usage (plateforme de transport informel, point d'arrivée des pirogues depuis Albina, départ des taxico vers Cayenne, ...).

Cette étude de restructuration des espaces aura pour objectif de clarifier la délimitation des espaces publics et privés, afin de mieux encadrer et sécuriser les usages de l'espace public autour de la résidence. Pour ce faire, elle devra tout d'abord caractériser les usages et flux autour et à l'intérieur de la résidence afin d'en identifier les principales problématiques. Il sera ensuite question de proposer et chiffrer les aménagements nécessaires afin de traiter les dysfonctionnements évoqués.

Etude de diagnostic technique des bâtiments en vue de de la reconversion du site de l'Hôpital

Le Centre Hospitalier de l'Ouest Guyanais (CHOG), actuellement situé au cœur de la ville coloniale, en façade du fleuve Maroni, est en cours de transfert vers de nouveaux bâtiments situés avenue Paul Castaing, dont la construction devrait être achevée fin 2017. La libération de cette emprise foncière d'environ 5 Ha qui aura abrité une des plus importantes maternités de France, constitue à la fois une opportunité et un enjeu dont le projet de renouvellement urbain de Saint-Laurent du Maroni doit se saisir afin de conforter la place du centre-ville historique comme centralité attractive, et ainsi contribuer à donner naissance à la ville de demain. L'ensemble immobilier de l'actuel CHOG est en partie classé au titre des monuments historiques. Cette empreinte architecturale est également consacrée au travers de l'AVAP de Saint-Laurent. Elle devra être mise en valeur au travers d'un plan de rénovation des bâtiments et de reconversion du site, qui pourrait accueillir diverses activités culturelles, commerciales, des services, ou encore des locaux associatifs, salles de formation/conférences, ... Enfin, la reconversion du CHOG pourrait suivre le sens d'une proposition faite dans le cadre des ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine de Saint-Laurent du Maroni ; à savoir la création du « Maawina Lab », que M. le Maire a annoncé lors de la cérémonie de clôture des ateliers (20 Mai 2016). Lieu d'échanges, de rencontres, de prospective et de diversité, indépendant et à portée transfrontalière, le « Lab » aura pour vocation d'être facilitateur de gouvernance et porteur d'une vision programmatique du territoire à horizon 2060.

L'étude visera à établir un diagnostic technique des bâtiments et réaliser un chiffrage du coût d'une rénovation extérieure & intérieure des bâtiments & divers réseaux. Ainsi, sur la base de ces éléments, plusieurs scenarii de reconversion du site pourront être élaborés par l'EPFA Guyane, en interne.

Annexe 8 - Tableaux financiers du protocole

Financement de **l'ingénierie de projet**

INGENIERIE / CONDUITE DE PROJET														
Libellé opération	Maître d'Ouvrage	Montant de la dépense	Ville		EPFA Guyane		CTG		CCOG		CDC		ANRU	
			Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant
Chef de projet Renouvellement Urbain	CCPP	123 750 €	15%	18 563 €	15%	18 563 €							70%	86 625 €
Chef de projet Habitat	CCPP	123 750 €	15%	18 563 €	15%	18 563 €							70%	86 625 €
Chef de projet Développement Economique et programmation des équipements publics	CCPP	123 750 €	15%	18 563 €	15%	18 563 €					32,32%	40 000 €	37,68%	46 625 €
Sous-Total Dépenses Ingénierie :		**371 250 €**	**15,00%**	**55 688 €**	**15,00%**	**55 688 €**		**0 €**		**0 €**	**10,77%**	**40 000 €**	**59%**	**219 875 €**
			Sous-Total Recettes Ingénierie :			**371 250 €**								

Chiffrage prévisionnel de l'ingénierie de projet -

Programme de travail financé dans le cadre du protocole

PROGRAMME DES ETUDES PREALABLES														
Libellé opération	Maître d'Ouvrage	Montant de la dépense	Ville		EPFA Guyane		CTG		CCOG		CDC		ANRU	
			Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant
Concertation-Communication	Groupement de commandes	30 000 €	15%	4 500 €	15%	4 500 €							70%	21 000 €
Mission technique de diagnostic des bâtiments en vue de la reconversion du site de l'hôpital en cours de transfert	Groupement de commandes	50 000 €	7,50%	3 750 €	7,50%	3 750 €			15%	7 500 €			70%	35 000 €
Etude urbaine de restructuration des espaces publics et privés autour de la résidence des Orchidées	Groupement de commandes	30 000 €	15%	4 500 €	15%	4 500 €							70%	21 000 €
Etude sur l'insertion par l'activité économique	Groupement de commandes	15 000 €	7,50%	1 125 €	7,50%	1 125 €			15%	2 250 €	70%	10 500 €	0%	0 €
Etude sur les besoins en numérique	Groupement de commandes	65 000 €	15%	9 750 €	15%	9 750 €					50%	32 500 €	20%	13 000 €
Etude AVP de programmation des espaces publics et voiries	Groupement de commandes	100 000 €	7,50%	7 500 €	7,50%	7 500 €	15%	15 000 €					70%	70 000 €
Etude de définition d'une opération d'expérimentation en auto-construction	Groupement de commandes	40 000 €	7,50%	3 000 €	7,50%	3 000 €	15%	6 000 €					70%	28 000 €
Sous-Total Dépenses Programme de travail :		**330 000 €**	**10,34%**	**34 125 €**	**10,34%**	**34 125 €**	**6,36%**	**21 000 €**	**2,95%**	**9 750 €**	**13,03%**	**43 000 €**	**57%**	**188 000 €**
Sous-Total Recettes Programme études : 330 000 €														

- Chiffrage prévisionnel du programme de travail -

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Pour rappel : Etudes financées dans le cadre des Opérations Isolées (PNRU)

Pré-financement sur enveloppe OPI														
Libellé opération	Maître d'Ouvrage	Montant de la dépense	Ville		EPFA Guyane		CTG		CCOG		CDC		ANRU	
			Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant
Etude de réseaux techniques	Groupement de Commandes	40 000,00 €	5%	2 000 €	5%	2 000 €							90%	36 000 €
Etude de déplacement et des mobilités	Groupement de Commandes	30 000,00 €	2,5%	750 €	2,5%	750 €	5%	1 500 €					90%	27 000 €
Etudes géotechniques	Groupement de Commandes	75 000,00 €	5%	3 750 €	5%	3 750 €							90%	67 500 €
Etude de la gouvernance la plus adaptée	Groupement de Commandes	10 000,00 €	5%	500 €	5%	500 €							90%	9 000 €
Etude de stratégie économique	Groupement de Commandes	50 000,00 €	2,5%	1 250 €	2,5%	1 250 €			5%	2 500 €			90%	45 000 €
Etude de programmation des berges tranche 2	Groupement de Commandes	100 000,00 €	5%	5 000 €	5%	5 000 €							90%	90 000 €
Etude de capacité contributive de la commune de Saint Laurent du Maroni	Groupement de Commandes	15 000,00 €	5%	750 €	5%	750 €							90%	13 500 €
Etude de calibrage restructuration de l'habitat dégradé	Groupement de Commandes	185 000,00 €	2,5%	4 625 €	2,5%	4 625 €	5%	9 250 €					90%	166 500 €
Total Dépenses OPI :		**505 000,00 €**	**3,69%**	**18 625 €**	**3,69%**	**18 625 €**	**2,13%**	**10 750 €**	**0,50%**	**2 500 €**		**0 €**	**90%**	**454 500 €**
			Total Recettes OPI :				**505 000 €**							

- Chiffrage prévisionnel du premier volet d'études pré-validé -

Tableau de synthèse des opérations

SYNTHESE DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL													
	DEPENSES	RECETTES											
	Montant	Ville		EPFA Guyane		CTG		CCOG		CDC		ANRU	
		Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant
OPI													
Etudes	505 000 €	3,69%	18 625 €	3,69%	18 625 €	2,13%	10 750 €	0,50%	2 500	0,15%	0 €	90,00%	454 500 €
Sous-Total :	**505 000 €**	3,69%	**18 625 €**	3,69%	**18 625 €**	2,13%	**10 750 €**	0,50%	**2 500 €**	0,15%	**0 €**	90,00%	**454 500 €**
Protocole													
Ingénierie	371 250 €	15,00%	55 688 €	15,00%	55 688 €	0%	0 €	0%	0 €	10,77%	40 000 €	59,23%	219 875 €
Etudes	330 000 €	10,34%	34 125 €	10,34%	34 125 €	6,36%	21 000 €	2,95%	9 750 €	13,03%	43 000 €	57%	188 000 €
Sous-Total :	**701 250 €**	12,81%	**89 813 €**	12,81%	**89 813 €**	2,99%	**21 000 €**	1,39%	**9 750 €**	11,84%	**83 000 €**	58,16%	**407 875 €**
TOTAL :	**1 206 250 €**	8,99%	**108 438 €**	8,99%	**108 438 €**	2,63%	**31 750 €**	1,02%	**12 250 €**	6,88%	**83 000 €**	71,49%	**862 375 €**
		TOTAL : 1 206 250 €											

Tableau de synthèse AGORA des dépenses prévisionnelles relatives au programme de travail

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (Arrêté du système d'information à : 09/11/2016 17:58)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 199	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																				PRETS			ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																						
66666/Commune fictive/QPV national/QPV multisite (Intérêt national)	QP999999	66666																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Balate-Charbonnière	QP973027	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Centre-ville	QP973028	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Farine-Route De Mana	QP973029	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/RN1/Les Sables Blancs	QP973030	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Saint-Maurice	QP973031	97311																																						
PORTEUR DE PROJET																																							
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI																																							

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financière s'(regroupent d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chronoopérations physiques (en cas d'un projet donnant lieu à plusieurs opérations physiques)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ARRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Démarrage Année	Durée en semestre		VERIF
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)*	LIEU DE REALISATION de QPV / commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2							%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
198 6999999 14 0001 001 Concertation - Communication	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	30 000,00	0,00%	30 000,00	30 000,00	4 500,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 500,00	15,00%	21 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
198 6999999 14 0001 002 diagnostic des bâtiments du site de l'hôp	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	50 000,00	0,00%	50 000,00	50 000,00	3 750,00	7,50%	7 500,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 750,00	7,50%	35 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	1	V
198 6999999 14 0001 003 Etude de résidentialisation Orchidées	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	30 000,00	0,00%	30 000,00	30 000,00	4 500,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 500,00	15,00%	21 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	1	V
198 6999999 14 0001 004 Etude sur l'insertion par l'activité écon	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	15 000,00	0,00%	15 000,00	15 000,00	1 125,00	7,50%	2 250,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 500,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 125,00	7,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	1	V
198 6999999 14 0001 005 Etudes des bassins en numérique	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	65 000,00	0,00%	65 000,00	65 000,00	9 750,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	32 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 750,00	15,00%	13 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	1	V
198 6999999 14 0001 006 Etudes AVP programmation espaces public	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	100 000,00	0,00%	100 000,00	100 000,00	7 500,00	7,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	7,50%	70 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	1	V
198 6999999 14 0001 007 Définition d'une opération d'expérimentat	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	40 000,00	0,00%	40 000,00	40 000,00	3 000,00	7,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 000,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 000,00	7,50%	28 000,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	1	V
198 6999999 14 0001 008 Chef de projet "renouvellement urbain"	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	123 750,00	0,00%	123 750,00	123 750,00	18 562,50	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 562,50	15,00%	86 625,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
198 6999999 14 0001 009 chef de projet "habitat existant et privé	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	123 750,00	0,00%	123 750,00	123 750,00	18 562,50	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 562,50	15,00%	86 625,00	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
198 6999999 14 0001 010 Chef de projet "développement économiqu	NPN	QP999999					0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	123 750,00	0,00%	123 750,00	123 750,00	18 562,50	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	32,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 562,50	15,00%	46 625,00	37,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		701 250,00		701 250,00	701 250,00	89 812,50	12,81%	9 750,00	1,39%	0,00	0,00%	21 000,00	2,99%	0,00	0,00%	83 000,00	11,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	89 812,50	12,81%	407 875,00	58,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				701 250,00		701 250,00	701 250,00	89 812,50	12,81%	9 750,00	1,39%	0,00	0,00%	21 000,00	2,99%	0,00	0,00%	83 000,00	11,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	89 812,50	12,81%	407 875,00	58,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (Arrêté du système d'information à : 09/11/2016 17:58)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 199	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																				PRETS			ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																						
66666/Commune fictive/QPV national/QPV multisite (Intérêt national)	QP999999	66666																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Balate-Charbonnière	QP973027	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Centre-ville	QP973028	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Farine-Route De Mana	QP973029	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/RN1/Les Sables Blancs	QP973030	97311																																						
97311/Saint-Laurent-du-Maroni/QPV national/Saint-Maurice	QP973031	97311																																						
PORTEUR DE PROJET																																							
COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI																																							

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financière s'(regroupent d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chronoopérations physiques (en cas d'un projet donnant lieu à plusieurs opérations physiques)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ARRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Démarrage Année	Durée en semestre		VERIF
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)*	LIEU DE REALISATION de QPV / commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2							%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
198 6999999 14 0001 Concertation - Communication, diagnostic des	NPN			0		0	0,00	0,00	0,00	9CIEPA EN GUYANE#211986490	701 250,00	0,00%	701 250,00	701 250,00	89 812,50	12,81%	9 750,00	1,39%	0,00	0,00%	21 000,00	2,99%	0,00	0,00%	83 000,00	11,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	89 812,50	12,81%	407 875,00	58,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	4	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		701 250,00		701 250,00	701 250,00	89 812,50	12,81%	9 750,00	1,39%	0,00	0,00%	21 000,00	2,99%	0,00	0,00%	83 000,00	11,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	89 812,50	12,81%	407 875,00	58,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				701 250,00		701 250,00	701 250,00	89 812,50	12,81%	9 750,00	1,39%	0,00	0,00%	21 000,00	2,99%	0,00	0,00%	83 000,00	11,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	89 812,50	12,81%	407 875,00	58,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

Annexe 9 - Planning prévisionnel de réalisation du programme de travail

