



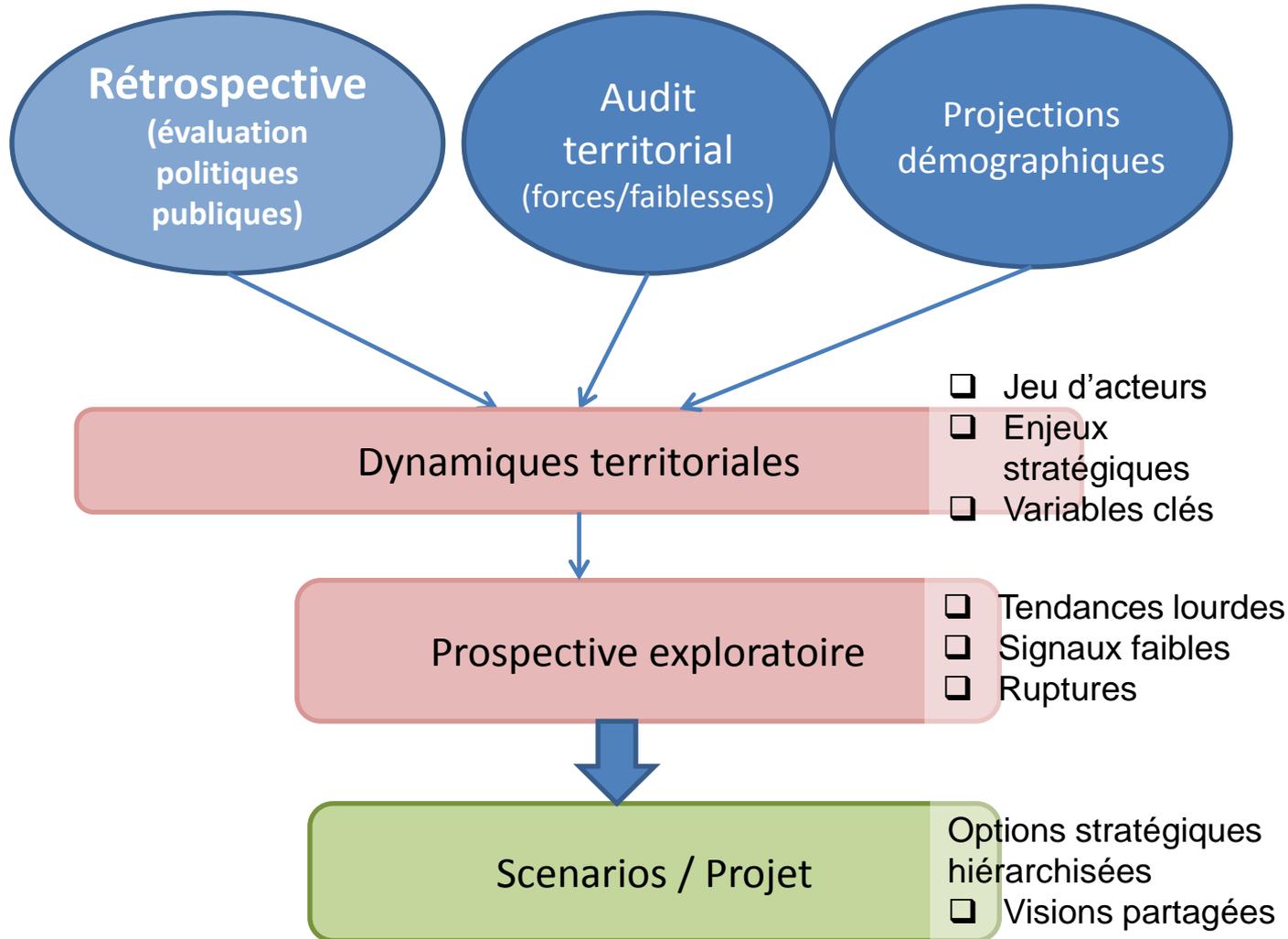
Prospective urbaine : le cas de St Laurent du Maroni en Guyane

Séminaires EPL Nancy 2015 : Les transitions
démographiques

S'engager, agir et innover pour un monde plus juste

La démarche globale d'une approche prospective

2



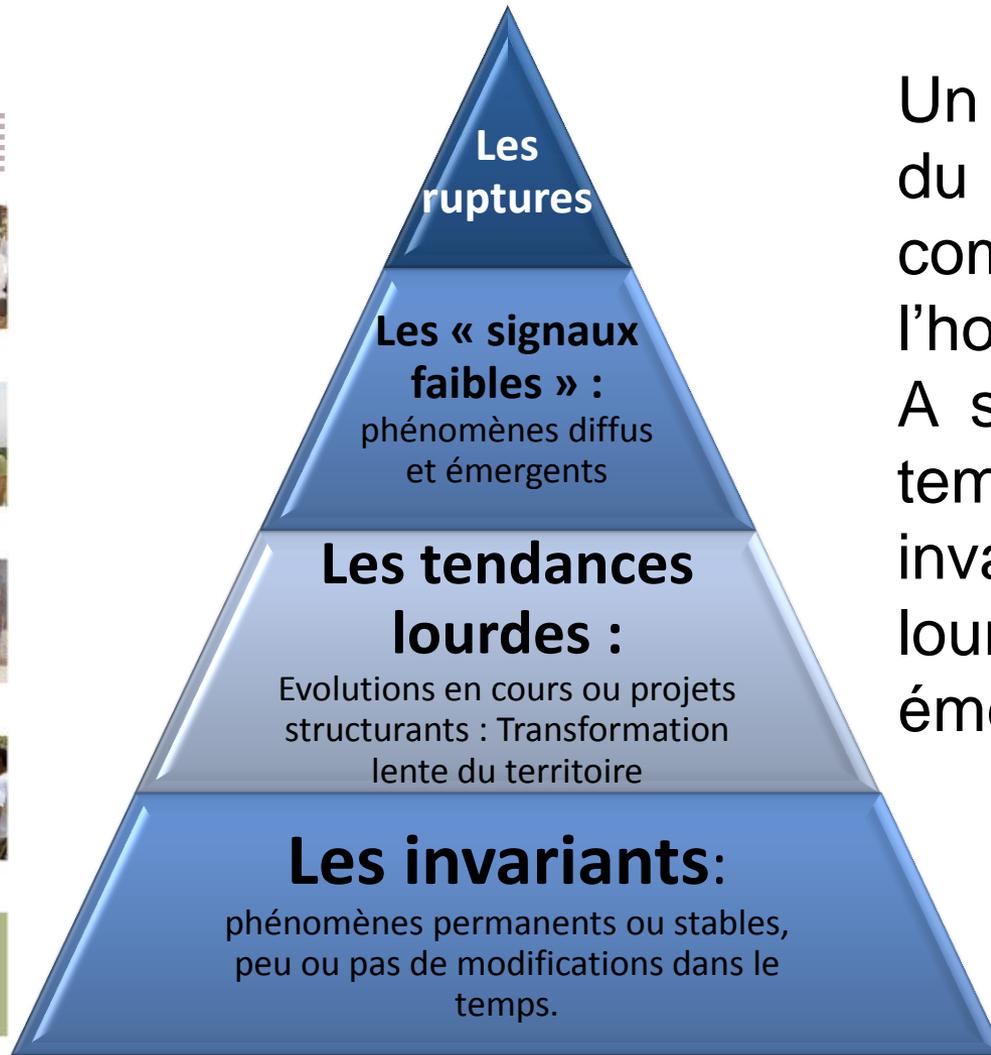


Le temps de la mémoire

La photographie de la Guyane et de St Laurent
du Maroni

L'approche temporelle

4



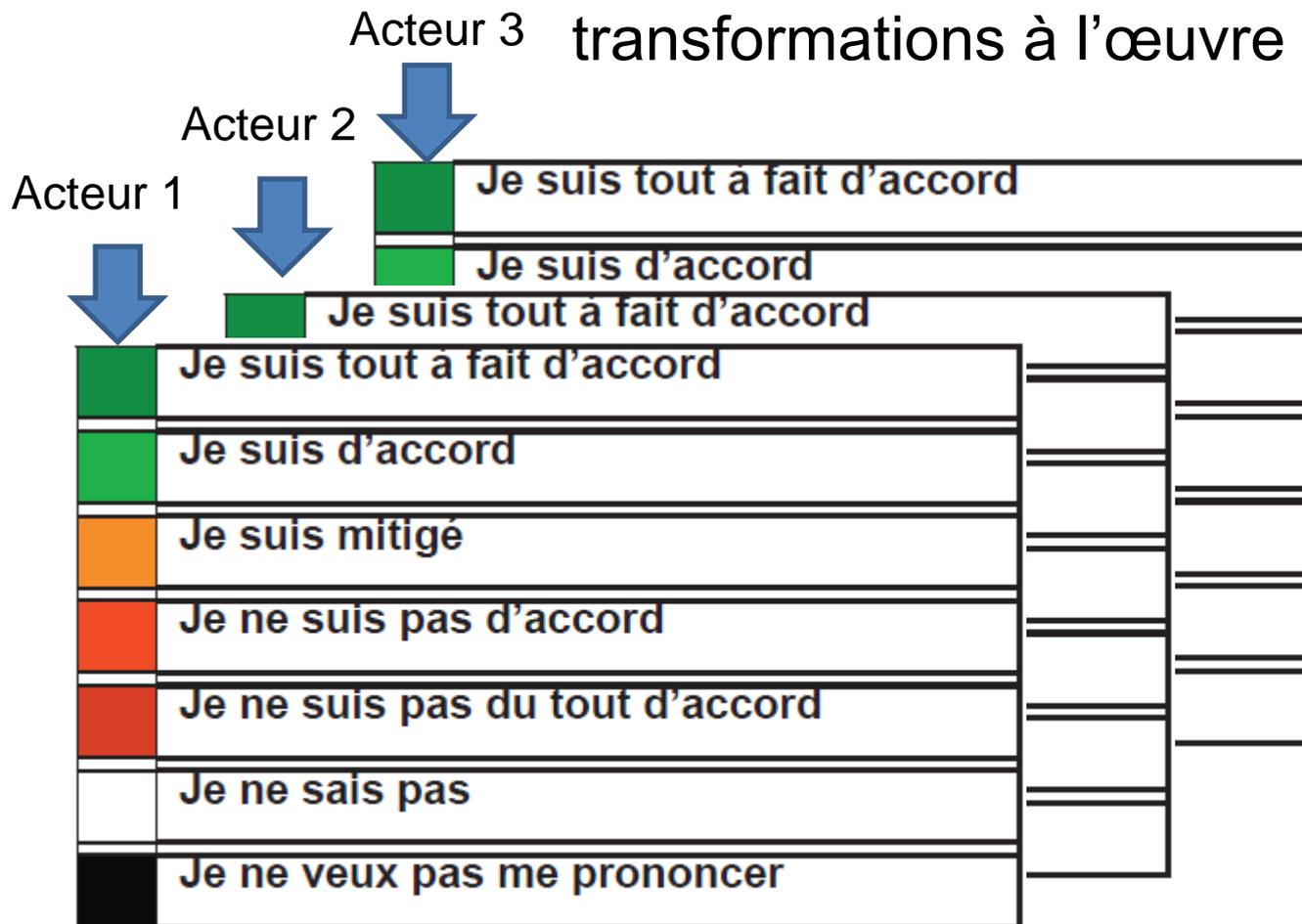
Un des éléments d'analyse du travail consiste à comprendre et qualifier l'horizon temporel.

A séparer le temps long du temps courts, repérer les invariants, les tendances lourdes, les phénomènes émergents, etc.

La phase d'analyse : les acteurs

Amener les acteurs à se positionner clairement sur les évolutions et transformations à l'œuvre sur le territoire.

5



Méthode
Delphi -
Abaque de
Régnier





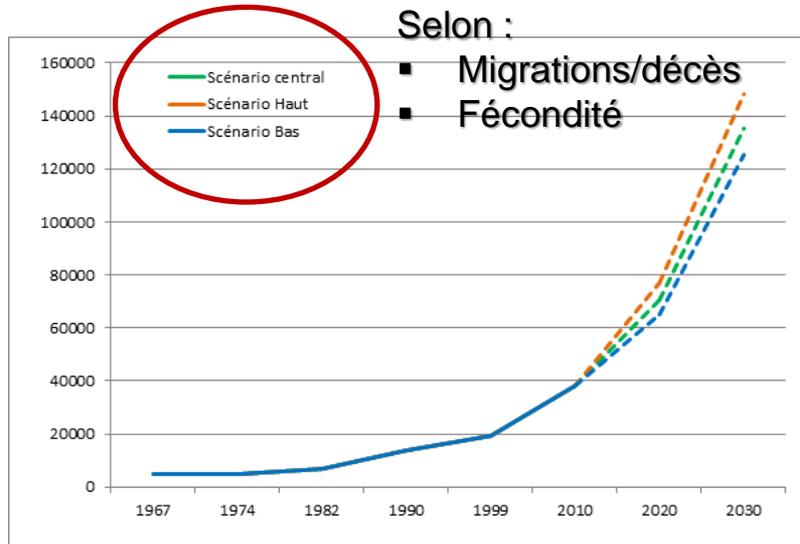
Le temps de la prospective

Saint Laurent du Maroni 2030

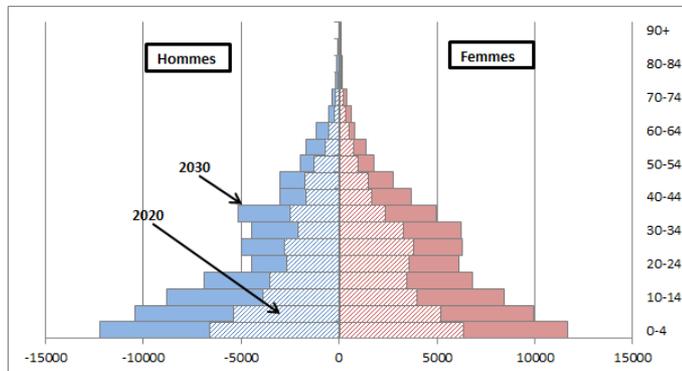
Population de Saint-Laurent

Projections à 2030

7



Evolutions annuelle moyenne (%)			
	2010-2020	2020-2030	2010-2030
Scénario central	6,3	6,7	6,5
Scénario Haut	7,2	6,7	7,0
Scénario Bas	5,4	6,8	6,1
Scénario fécondité haute	6,4	6,7	6,5
Coefficients multiplicateurs			
	2010-2020	2020-2030	2010-2030
Scénario central	1,8	1,9	3,5
Scénario Haut	2,0	1,9	3,9
Scénario Bas	1,7	1,9	3,3
Scénario fécondité haute	1,9	1,9	3,6



Evolution 2020-2030 (effectifs)

	Scénario central (%)		
	2010	2020	2030
0 à 14 ans	42%	39%	41%
15 à 29 ans	27%	28%	26%
30 à 44 ans	19%	19%	20%
45 à 59 ans	9%	10%	9%
60 à 74 ans	3%	3%	3%
75 ans ou +	1%	1%	1%
Ensemble	100%	100%	100%

Structure de la population selon le groupe d'âge (scénario central)

L'évaluation des besoins à l'horizon 2030

En euros courants		Scenario fil de l'eau		Scenario intermédiaire		Scenario OIN	
		2010-2020	2020-2030	2010-2020	2020-2030	2010-2020	2020-2030
Aménagement	Total	300 651 696	540 767 982	339 989 998	834 006 511	545 830 558	1 027 761 915
	<i>Dont part Etat</i>	133 622 976	240 341 325	159 863 796	394 207 262	313 212 226	557 418 394
Logement	LLS	7 063 424	12 700 289	4 067 397	9 899 947	4 067 006	9 899 947
	LLTS	2 303 299	4 141 414	6 189 539	15 065 190	6 188 945	15 065 190
	LES classique (2)	0	0	216 419	581 698	2 164 191	5 816 984
	LES en autoconstruction (2)	0	0	1 112 675	2 990 684	6 897 805	16 477 148
	Total	9 366 723	16 841 703	11 586 029	28 537 520	19 317 947	47 259 270
		Scenario fil de l'eau				Scenario rattrapage taux national	
		2010-2020	2020-2030	2010-2020	2020-2030	2010-2020	2020-2030
Ecole	Ecole maternelle	30 952 474	83 195 074	<i>Pas de scenario intermédiaire mais l'on pourrait envisager un scenario de rattrapage fondé sur le principe de la double vacation, réduisant par deux les besoins en investissements</i>		44 709 129	101 682 868
	Ecole élémentaire	44 709 129	157 146 251			48 148 293	157 146 251
	Collège	45 855 517	178 715 344			45 855 517	178 715 344
	Lycée	32 098 862	92 438 971			36 684 413	104 764 167
	Total	153 615 981	511 495 641			175 397 352	542 308 631
		Scenario fil de l'eau (taux d'emploi SLM)				Rattrapage taux d'emploi Guyane	
		2010-2020	2020-2030	2010-2020	2020-2030	2010-2020	2020-2030
Economie selon le modèle SLM	Foncier à mobiliser activités agricoles	1 476 Ha	2 671 Ha			2 775 Ha	3 814 Ha
	Foncier à mobiliser activités non agricoles	137 Ha	249 Ha			259 Ha	355 Ha
Economie selon le modèle Kourou	Foncier à mobiliser activités agricoles	1 436 Ha	2 608 Ha			2 709 Ha	3 717 Ha
	Foncier à mobiliser activités non agricoles	137 Ha	253 Ha			259 Ha	357 Ha
Economie selon le modèle Cayenne	Foncier à mobiliser activités agricoles	252 Ha	462 Ha			479 Ha	655 Ha
	Foncier à mobiliser activités non agricoles	149 Ha	271 Ha			282 Ha	388 Ha



Le temps de l'imagination

Scénarios de projection 2010-2030

Eléments de consensus sur l'avenir

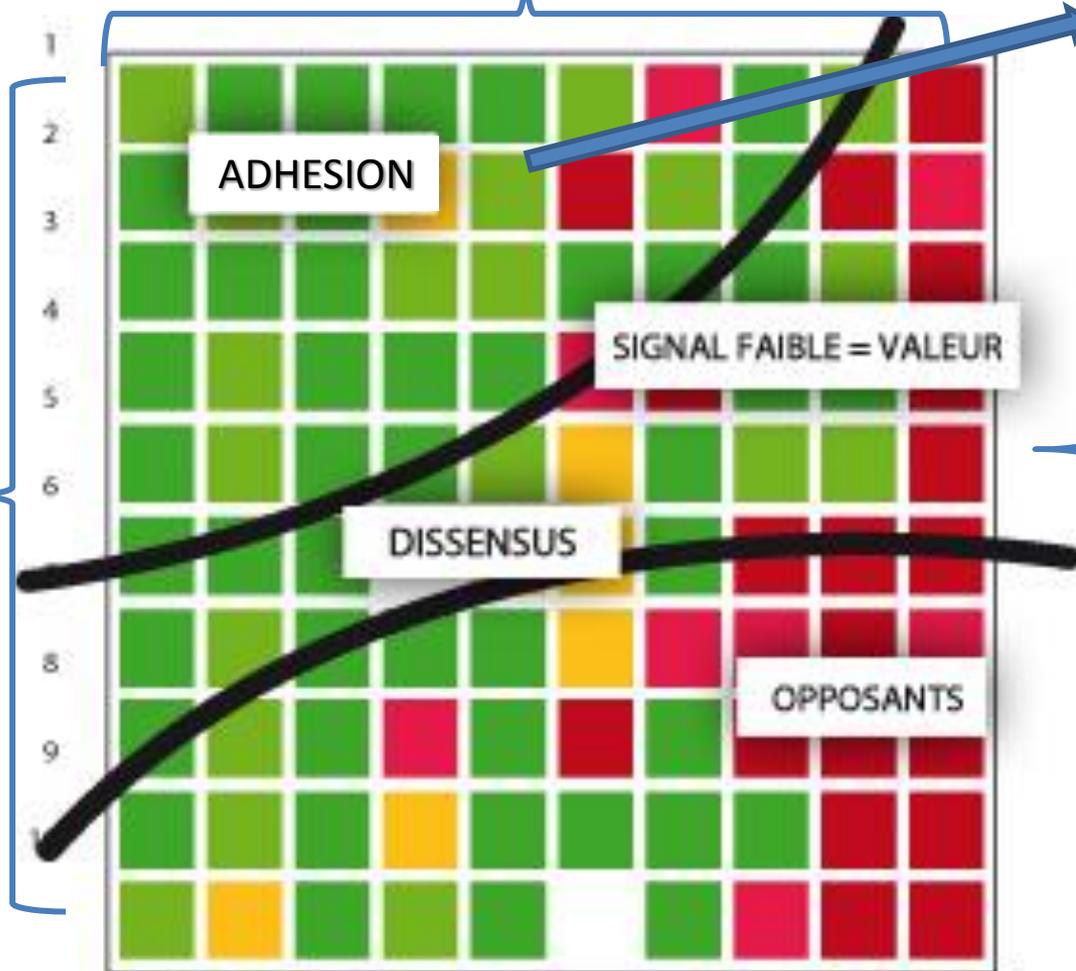
10



it
e
m
s

Acteurs

■	Je suis tout à fait d'accord
■	Je suis d'accord
■	Je suis mitigé
■	Je ne suis pas d'accord
■	Je ne suis pas du tout d'accord
■	Je ne sais pas



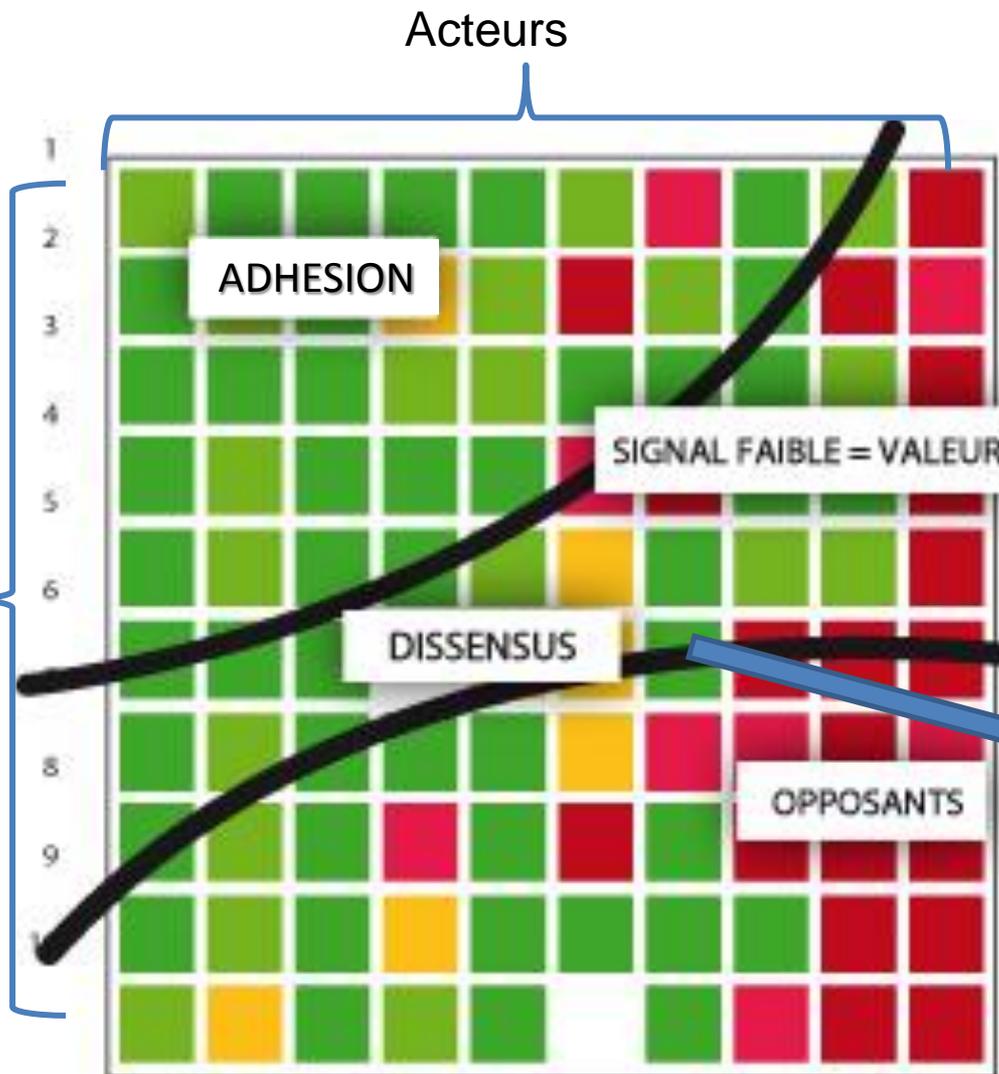
- Une ville poly centrée
- Développement des transports
- Coopération avec le Surinam
- Développement de la filière agricole
- Besoins de moyens exceptionnels de l'Etat
- Adaptation des normes et réglementations
- Rattrapage scolaire des personnes déscolarisées
- Diversité culturelle

Les points de divergences ou d'opposition

11



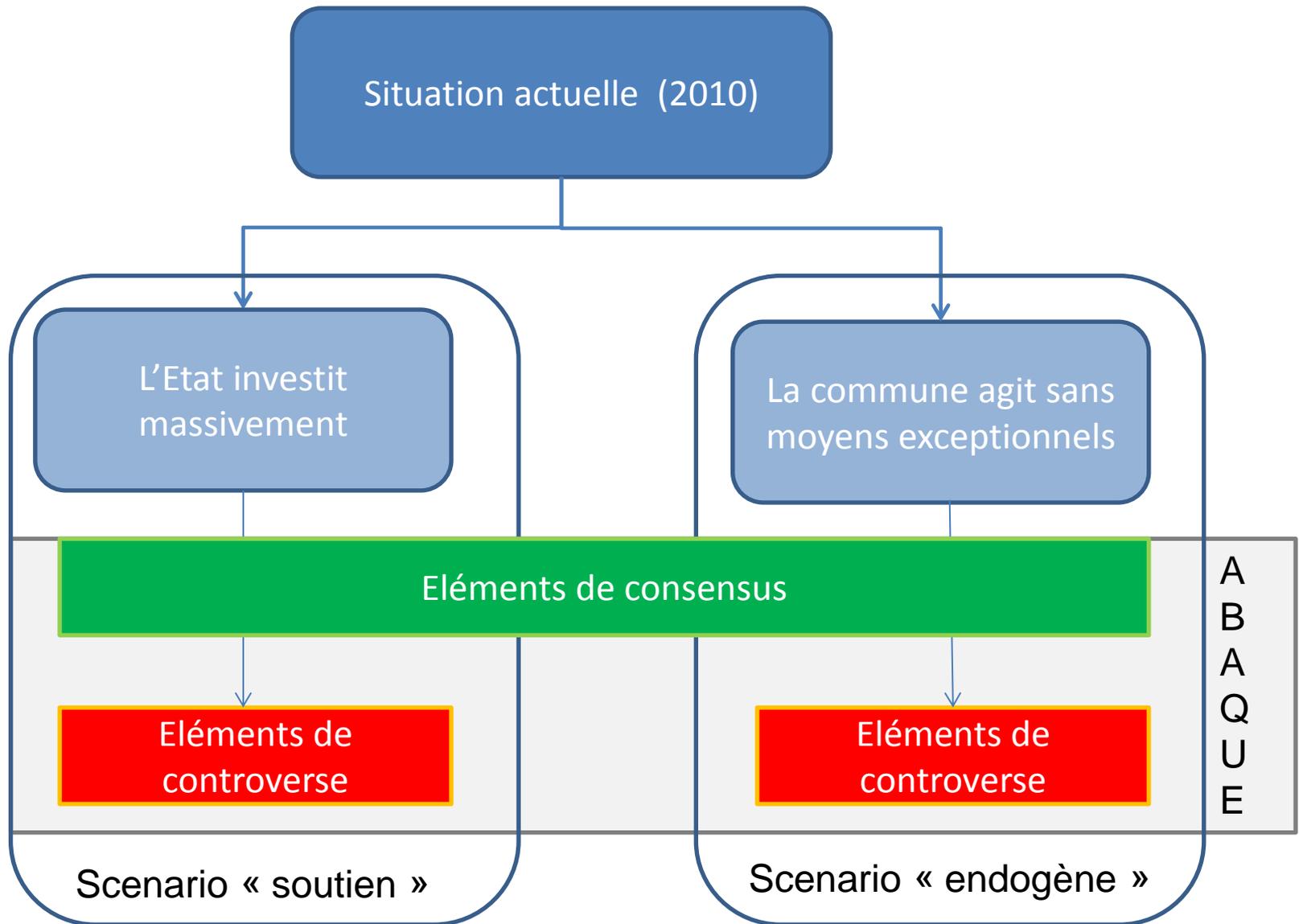
it
e
m
s



- Relance des filières traditionnelles
- Secteur de pointe
- Régularisation foncière
- Habitat et aménagement alternatif
- Pertinence du CCOG
- Ramassage scolaire
- Refonte du système des allocations familiales
- Médiation linguistique

Elaboration des scenarios

12





Renouvellement des modes d'intervention

Scénarios de projection 2010-2030

Développement urbain et habitat à Saint-Laurent du Maroni

14

Des défis exacerbés par rapport à l'ensemble de la Guyane



Un développement urbain rapide et mal maîtrisé



Une situation de retard en termes de production de logements, de rééquilibrage des réseaux et des équipements



Un processus de dégradation du cadre de vie (secteurs d'habitat illicite, insalubrité, pollution de l'eau du fleuve et des criques, mitage de l'espace)



Une inadéquation quantitative et qualitative de l'offre par rapport à la demande de logements

Un besoin de production de logements estimé à 700 minimum par an contre 150 à 400, ces dernières années.

Au moins 1 300 habitats spontanés (7 500 habitants; plus de 10% du parc)

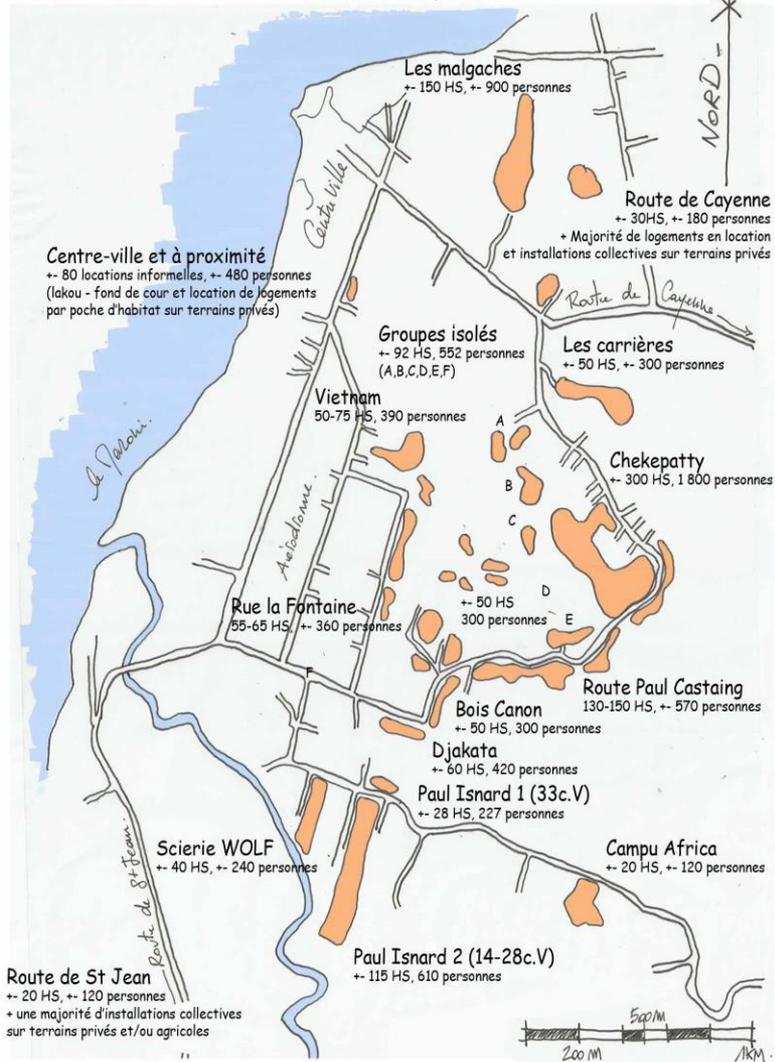
Au moins 1 700 habitats insalubres (plus de 15% du parc)

40% des logements sans pièces d'eau ni toilettes

Des zones d'habitat spontané en fort développement

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

15



Estimation de l'habitat spontané : +/- 2 170 habitats spontanés, soit plus de 7 389 personnes
Un taux de croissance des quartiers de 10 à 12% par an (selon la police municipale)
Aussi : Des locations de fond de cour et des installations collectives (locatives ou non) en centre-ville où à proximité et le long des axes majeurs, le plus souvent sur des terrains privés et/ou agricoles

HS = Habitat spontané - 1 habitat = 6 personnes en moyenne (estimation municipale)

Sources croisées (estimations 2009 - 2011 - 2013) : mairie SLM, service fiscal de la CCOG, police municipale, repérages par ULM Gret



Montage photo habitat spontané, Chekepatty, ZAC St Maurice, 21.10.11, Gret



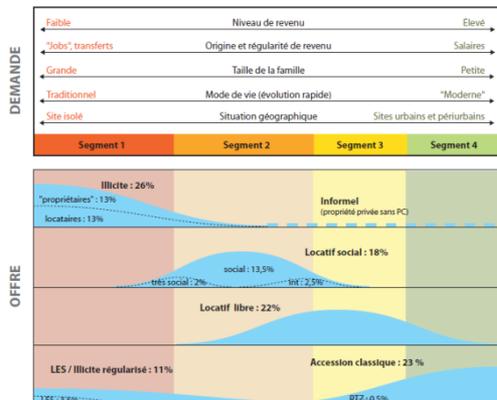
Besoins en aménagement et logement

16

Besoins de constructions	2010-2020	2020-2030	2010-2030
Total global	9 395	17 021	26 417
Total global par an	940	1 702	1 321
Coefficient multiplicateur	2,0	1,9	3,9

La segmentation du marché du logement

Publics concernés	Objectifs	Produit et types d'intervention	Filière de production
Segment 1	Impératif sanitaire et développement de l'accès aux services de base	Lot libre social en aménagement à coût optimisé et nouveau LES autoconstruction Régularisation statuts d'occupation et de propriété du logement	Inexistante, à expérimenter
Segment 1	Légaliser l'offre	LES classique Régularisation statuts d'occupation et de propriété du logement / Relogement / Amélioration de quartier et de l'habitat selon les cas	Ralentie, à réorganiser
Segment 1 et 2		Logement locatif social (principalement très social)	Organisée, à conforter
Segment 3	Détendre le parc social	Accession « intermédiaire » « pour tous » Lot libre classique	Emergente, à favoriser



Ventilation des besoins en logements et en foncier

Ventilation des besoins - option A	2010-2020		2020 - 2030	
	en %	en valeur absolue	en %	en valeur absolue
LLS	35%	329	35%	596
dont LLS	15%	141	15%	255
dont LLTS	15%	141	15%	255
dont intermédiaires	5%	47	5%	85
Lts libres sociaux / LES classiques et autoconstruction	35%	329	35%	596
Lots libres	30%	282	30%	511
Total		940		1 702

Foncier nécessaire pour le logement – Option A : Résorption lente	2010 -2020	2020 - 2030	Total 2010 - 2030
Nombre d'hectares nécessaires (15 logts / ha)	627	1 135	1 762
Nombre d'hectares nécessaires (22 logts / ha)	423	766	1 189

Les scénarios envisageables

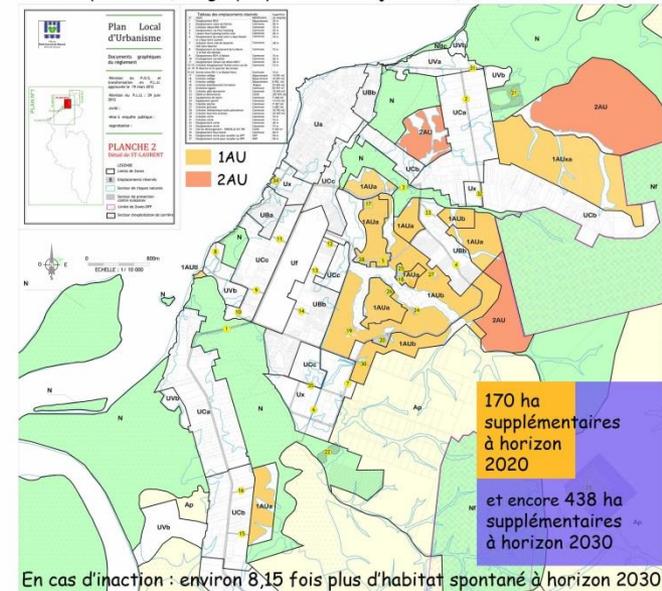
Fil de l'eau

17

Scénario fil de l'eau (option A : résorption lente)	déficit de la période	
	2010 - 2020	2020-2030
Logements locatifs sociaux (LLS, LLTS et PLS)	208	-1279
Lots libres sociaux / LES et autoconstruction	-3 290	-5 959
Lots libres	-490	-1 987
Total	-3 571	-9 224

	2010	2020	2030
Stock d'habitat spontané	1 700	5 093	13 856
coefficient multiplicateur		3,0	2,7
nombre d'hectares supplémentaires (20 logements par ha)		170	438
en % des besoins totaux en foncier		40%	57%

Scénario prospectif "au fil de l'eau"
L'urbanisation spontanée à Saint-Laurent du Maroni - horizon 2030
Fond de plan PLU (doc graphique - révision juin 2012), GRET, décembre 2013



Impacts

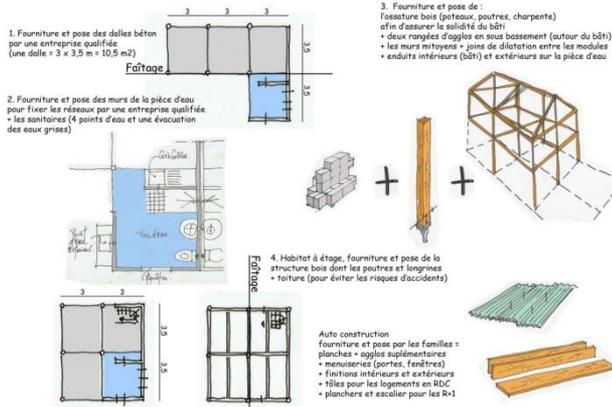
- Explosion de l'insalubrité, de la précarité et du surpeuplement dans les logements
- Des implantations anarchiques, y compris dans des zones de PPRI, entraînant un mitage du territoire et un étalement urbain
- Un coût très élevé de l'inaction avec une explosion des besoins en RHI et RHS (au moins 65 millions d'euros d'ici à 2020 - 160 millions supplémentaires d'ici 2030).
- Des millions d'euros de manque à gagner pour la collectivité en termes de fiscalité locale.

Renouvellement des modes d'intervention

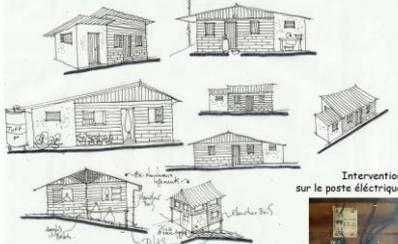
Autoconstruction accompagnée Réhabilitation in situ des quartiers Encadrement de l'urbanisation spontanée

18

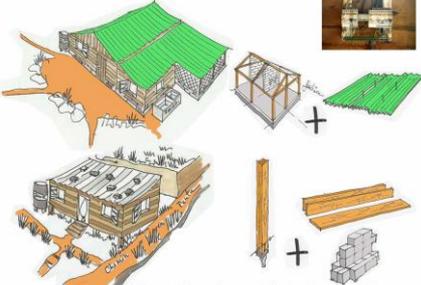
Modes de production de l'habitat, Décembre 2013, GRET



Intégration pièce d'eau (croquis d'après photos)



Intervention sur la toiture et charpente



Maquette du plan masse de l'opération test et ateliers de janvier 2014, GRET, mai 2014



