

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN RENOVATION URBAINE : VERS LA VILLE DE DEMAIN

Réunion publique du 24 septembre 2024

Direction des grands projets

Sommaire

- I. L'état des lieux, un centre-ville ancien dégradé
- II. Le projet d'aménagement et de redynamisation du Centre-Ville
- III. Le renouvellement urbain des 6 îlots du Centre-ville
- IV. La création d'un pôle attractif - Aménagement de l'ex-CHOG
- V. Les outils déployés sur le Centre-Ville – Volet Habitat
- VI. Les outils déployés sur le Centre-Ville – Volet économique
- VII. Les outils déployés sur le Centre-Ville – Volet Foncier



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

I. L'état des lieux, un centre-ville ancien dégradé

*(Rapport d'enquête de l'étude pré opérationnelle OPAH-RU 2023
Plan guide du Centre-ville 2024)*

Direction des grands projets

Un enjeu de valorisation des espaces publics



Un bâti et un habitat dégradé

Enquêtes sociales et bâtis en 2023

7% de logements vacants

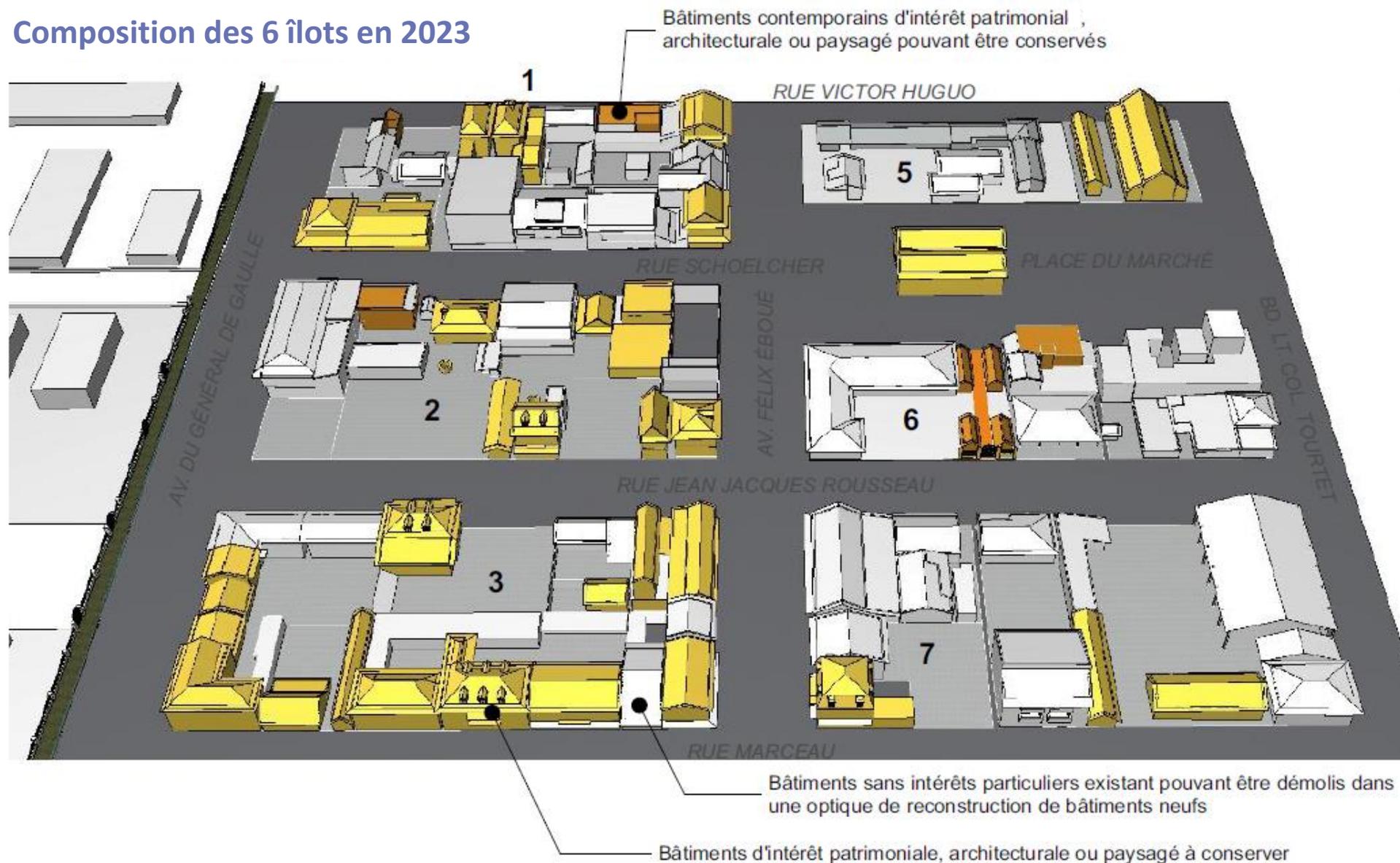
2/3 des bâtis nécessitent une réhabilitation dont :

- 56% en état moyen (travaux structurels localisés)
- 9 % en état très dégradé (ruines).



Un centre-ville peu construit avec une identité patrimoniale forte

Composition des 6 îlots en 2023





Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

II. Le projet d'aménagement et de redynamisation du Centre-Ville

Direction des grands projets

Le Renouveau urbain, pilier du contrat de ville 2015-2023



2023 à 2030

- Aménagement des espaces publics dont la place du marché
- Construction d'une médiathèque
- Diversification de l'habitat, recyclage des îlots

2023 à 2030

- Création d'une maison des projets (ex-CHOG)
- Création d'une zone d'hôtellerie, commerces et loisirs (ex-CHOG)
- Aménagement des espaces publics et cheminements (ex-CHOG)

Orchidées



2023 à 2029

- Aménagement des espaces publics et sécurisation des berges
- Diversification et réhabilitation de l'habitat (redynamisation)
- Amélioration de la résidence Les Orchidées

Charbonnière



2022 à 2029

- Aménagement des espaces publics et des berges
- Diversification et réhabilitation de l'habitat (RHI)



Légende :
 Secteur d'aménagement NPNRU
 Zone d'intérêt ou équipement

Périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire de Saint-Laurent du Maroni



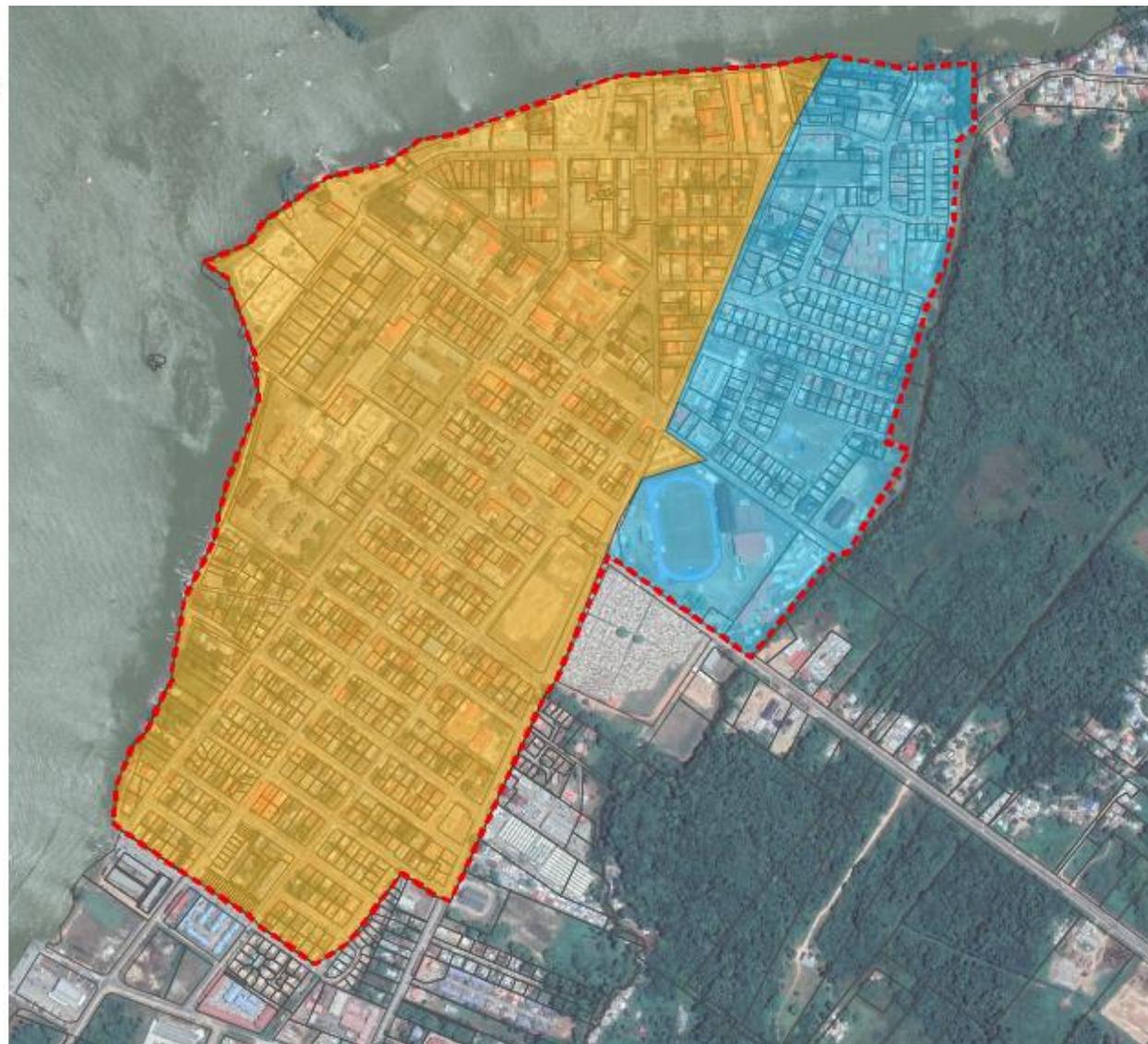
Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Département de Guyane



-  Périmètre ORT / ACV 2023-2026
-  Périmètre ORT / ACV 2019-2022
-  Extension du périmètre au quartier Les Cultures

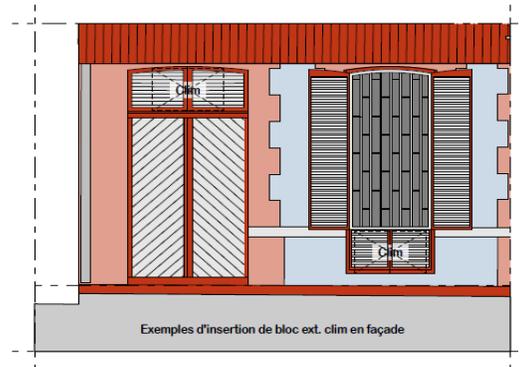


Commune de Saint-Laurent du Maroni
juin 2023



La stratégie communale de redynamisation du Centre-Ville

ACTION CŒUR DE VILLE



Exemples d'insertion de bloc ext. clim en façade

Réhabilitation et restructuration



Développement économique

Périmètre Action Cœur de Ville

- ✓ Dispositif Denormandie
- ✓ Accès aux aides prioritaires de l'ANAH
- ✓ Facilite les dispositifs expérimentaux

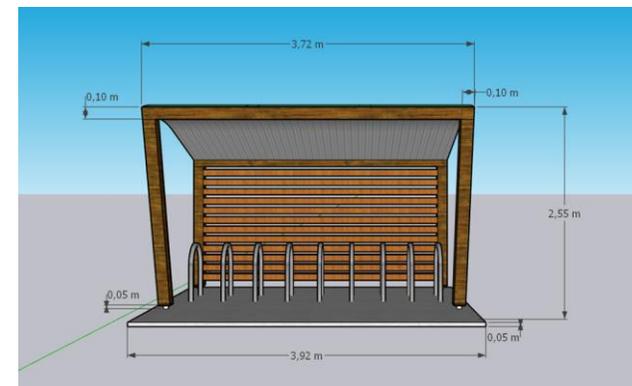
Opération de Revitalisation de Territoire



Création de services



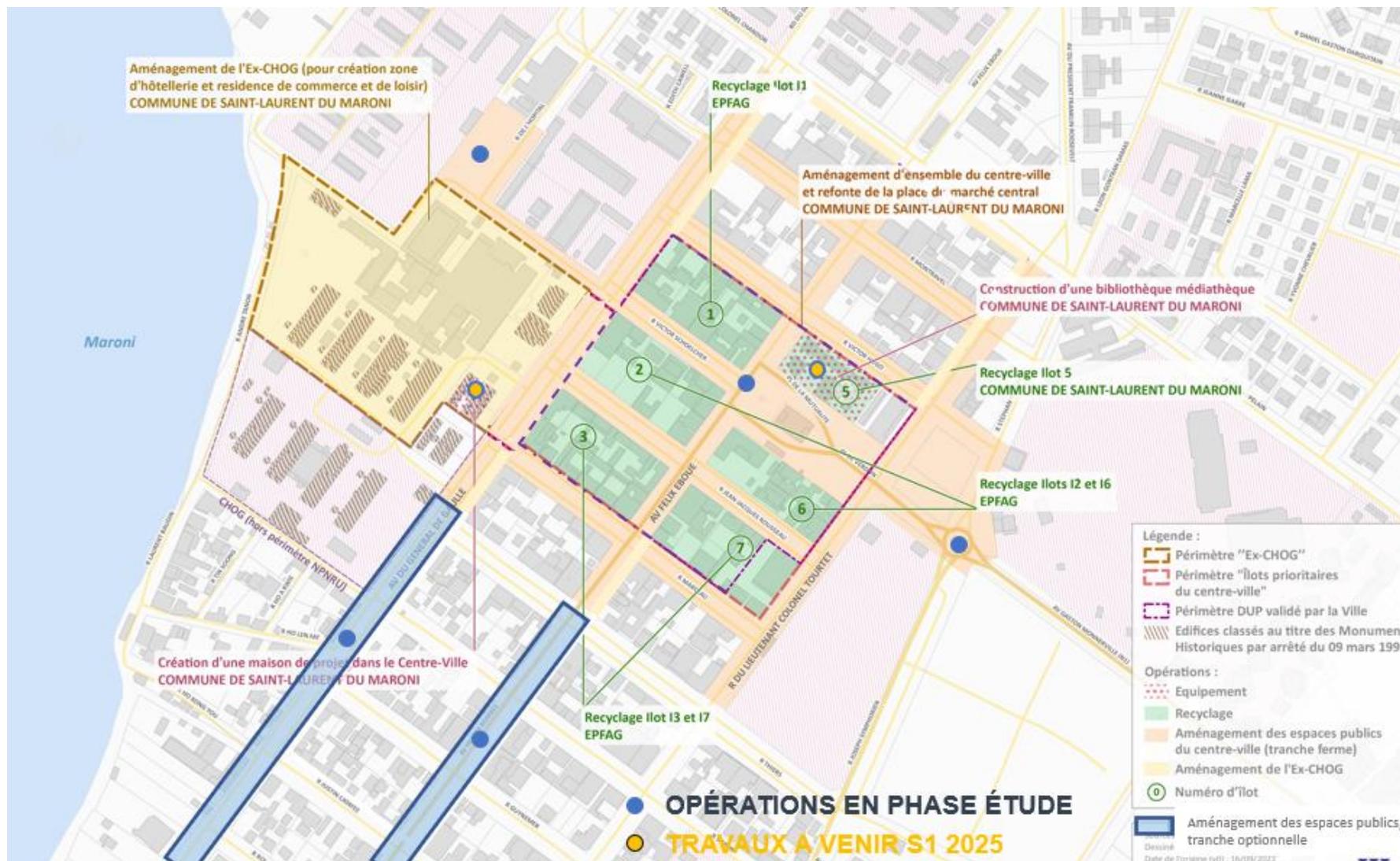
Aménager durablement



Accessibilité et mobilités

La stratégie communale de redynamisation du Centre-Ville

NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN





Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

III. Le renouvellement urbain des 6 îlots du Centre-ville

Direction des grands projets

La concertation préalable

2014 -2022 : Concertation dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU (Contrat de ville, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, etc.)

2022 : Réunion publique pour le lancement de la phase opérationnelle du Renouvellement Urbain

2023-2024 : Enquêtes sociales et bâtis, premiers contacts avec les propriétaires des 6 îlots NPNRU

Juin 2024 – Septembre 2024 :

- ✓ Permanences
- ✓ Information aux habitants des 6 îlots
- ✓ Mise à disposition des études et documents cadres sur le nouveau site de la ville
- ✓ Possibilité de transmettre les observations par mail, par voie postale, sur un registre
- ✓ Réunion publique
- ✓ Diffusion sur les réseaux.



Projet de Rénovation Urbaine du centre-ville de Saint-Laurent du Maroni

La réhabilitation du centre-ville permettra de réaliser des aménagements et équipements indispensables au quartier. Dans ce cadre un dispositif d'accompagnement des propriétaires et commerçants est mis en place.

Parmi ces mesures, des accompagnements techniques et financiers sont disponibles pour agir sur les zones d'habitation où le bâti est dégradé et où s'accumulent les problèmes (dévalorisation immobilière, déclin commercial, manque de logements, etc.).



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Séves de Guyane



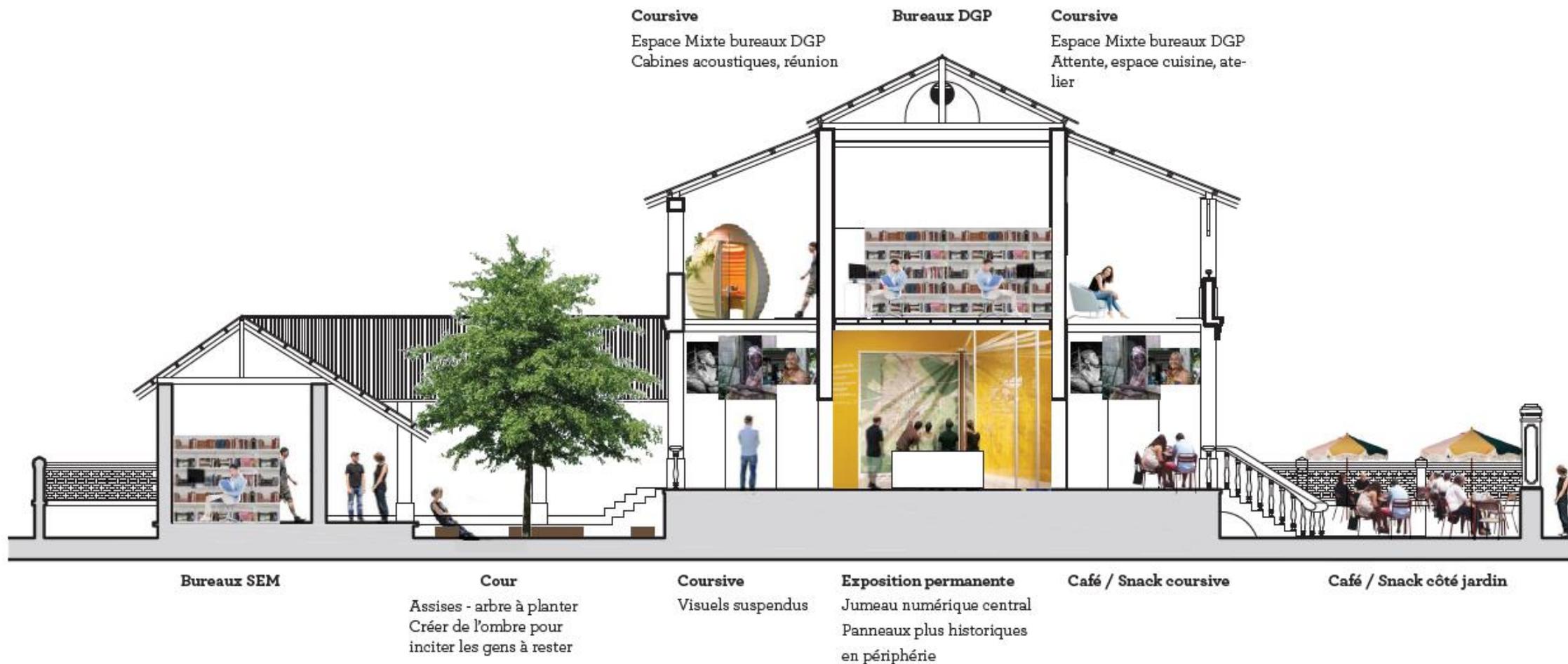
→ **Rendez-vous à la
réunion publique du
projet**

à l'Hôtel de ville de Saint-Laurent du Maroni,



La création d'un lieu dédié à la concertation

1^{er} semestre 2025 : Travaux de réhabilitation et d'aménagement



L'aménagement des voiries et des espaces publics



2023-2024 : phase d'études



2025: phase opérationnelle

Les principes d'aménagement

La rue, espace de partage entre les usagers

- ✓ Les piétons
- ✓ Les stationnements
- ✓ Les circulations des véhicules et des cycles



La gestion des eaux pluviales

- ✓ La désimperméabilisation des sols
- ✓ La mise en valeur patrimoniale : caniveaux, profil patrimonial avec noue centrale



Le végétal au service du confort thermique

- ✓ Se déplacer à l'ombre des arbres
- ✓ Déploiement des terrasses ou commerces sur l'espace public



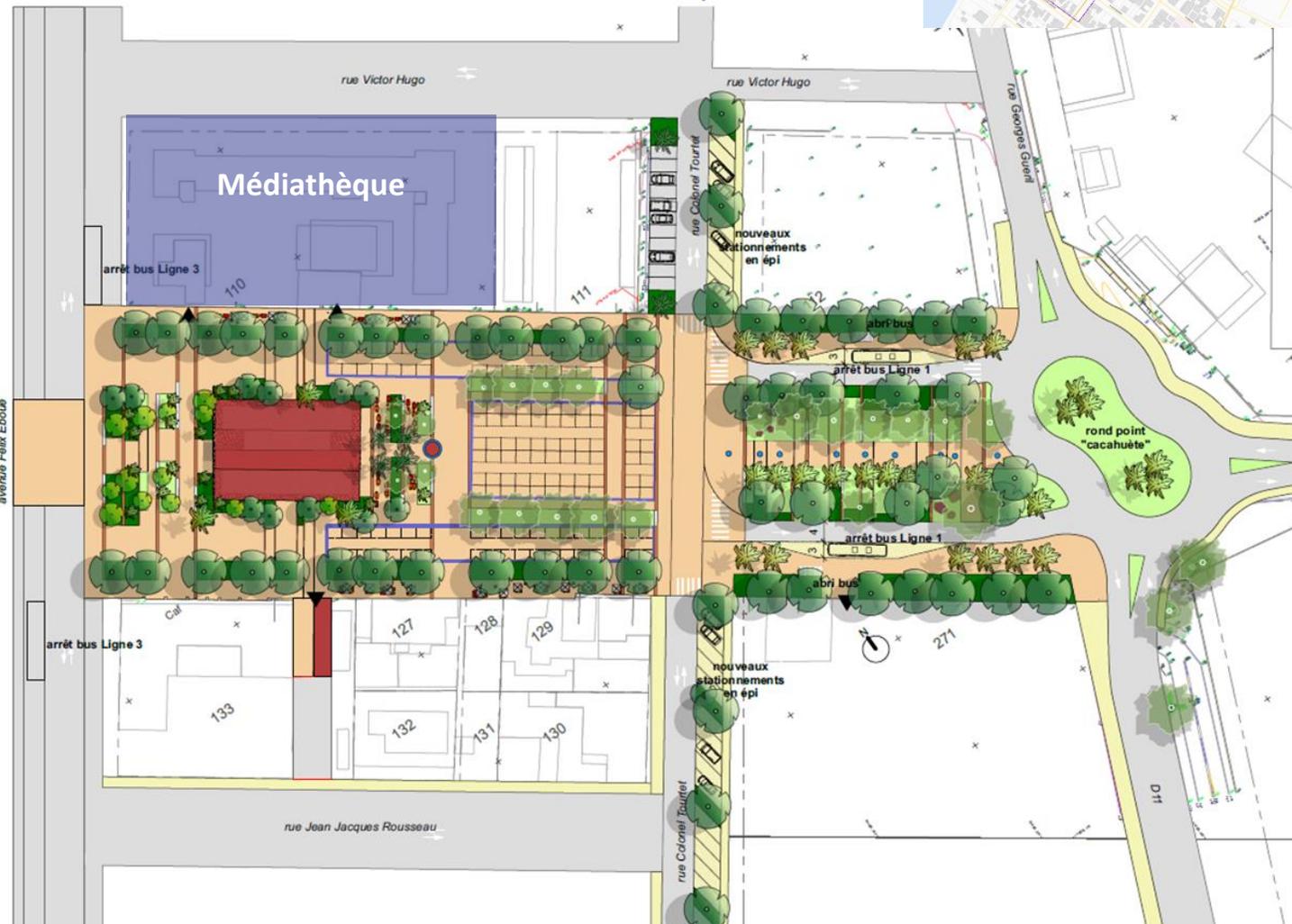
L'aménagement de la place du marché et de l'entrée de ville



2nd semestre 2025 :
Commencement des travaux

SCÉNARIO 1 : Rond point "cacahuète"

NB : la ligne 1 de bus
passe rue Colonel Tourtet >> les arrêts se
situent sur la place



La création de commerces et de logements par l'intervention complémentaire des propriétaires publics et privés

Le principe de densification des îlots

Objectifs en 2030 sur le secteur des 6 îlots :

1. Création de 5300 m² de surface commerciale
2. Création de 6000 m² de logements
 - Résidences Etudiantes
 - Logements intermédiaires (LI)
 - Prêt Locatif Social (PLS)
 - Logements locatifs /collocation (LLS)
3. 130 réhabilitations



L'impact du renouvellement urbain

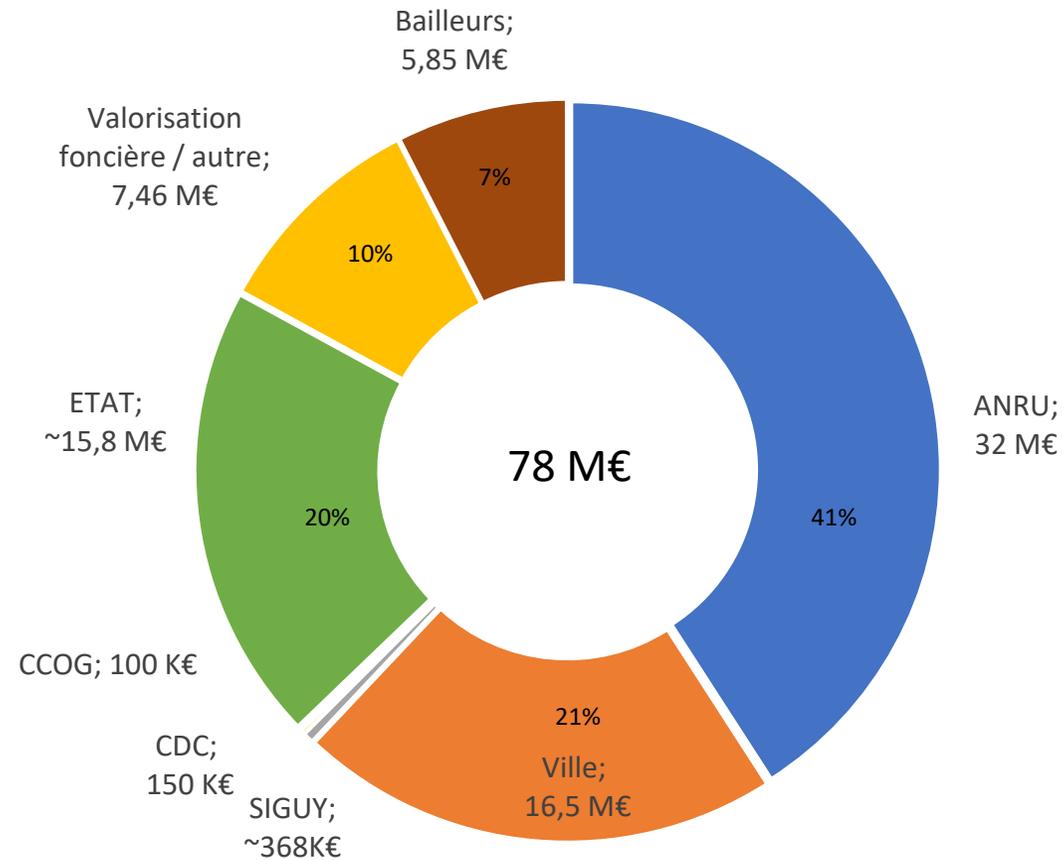
Pour la ville de Saint-Laurent-du-Maroni et ses habitants, ce programme vise :

- ✓ Des logements aux dimensions, formes et statuts diversifiés;
- ✓ Des activités économiques intégrées;
- ✓ Des espaces publics valorisés;
- ✓ Une offre d'équipement étoffée;
- ✓ Une desserte en transport améliorée.



Le budget prévisionnel du NPNRU

A l'échelle de la commune, le Renouveau Urbain représente 78 millions dont 44 millions dédiés aux travaux du Centre-ville



Répartition par contributeurs



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

IV. La création d'un pôle attractif Aménagement de l'ex-CHOG

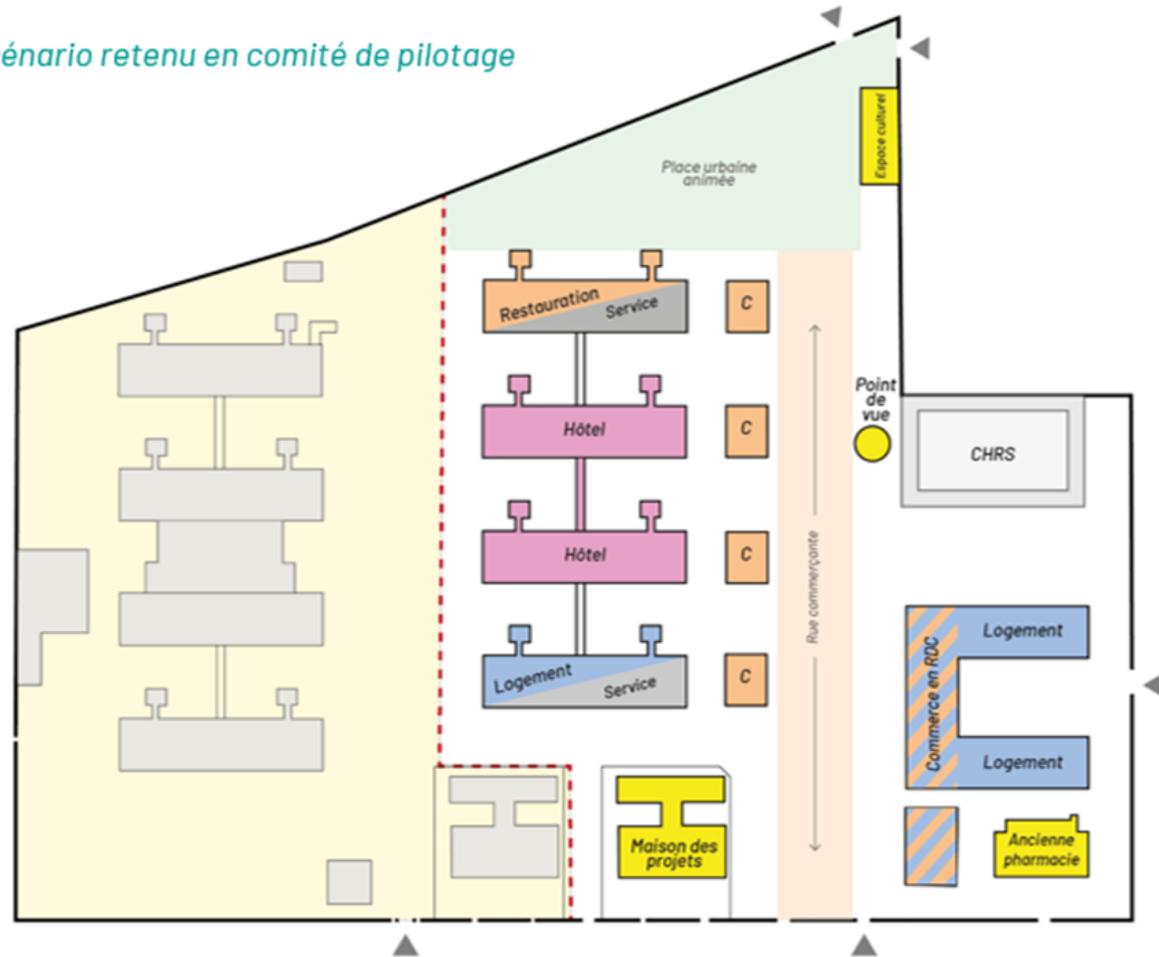
Direction des grands projets

L'aménagement de l'ancien CHOG

SCÉNARIO DE PROGRAMMATION

SCÉNARIO 4 : hôtel 29 chambres / 50 logements / parking sur site

Scénario retenu en comité de pilotage



Scénario 4

Dominante mixité

- Hôtel : 29 chambres (R+1 & R+2)
- Habitat : 50 logements (T2 - T4)
- Restauration en R+1 (300 m²)
- Espaces culturels + Point de vue
- Service / Commerces (2300m²)

L'hôtel : petite offre d'hôtellerie, exploitation de la passerelle centrale uniquement

Les logements : démolition/reconstruction, liberté sur les typologies et adaptation d'une offre de logement au sein des bâtiments RCV

Commerce : intégration de commerces en rdc des bâtiments patrimoniaux



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

V. Les outils déployés sur le Centre-Ville – Volet Habitat

Direction des grands projets

Les outils de redynamisation du Centre-Ville – L’OPAH-RU

Les objectifs de l’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat

Le périmètre : 35 hectares et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

440 logements sont identifiés sur le périmètre :

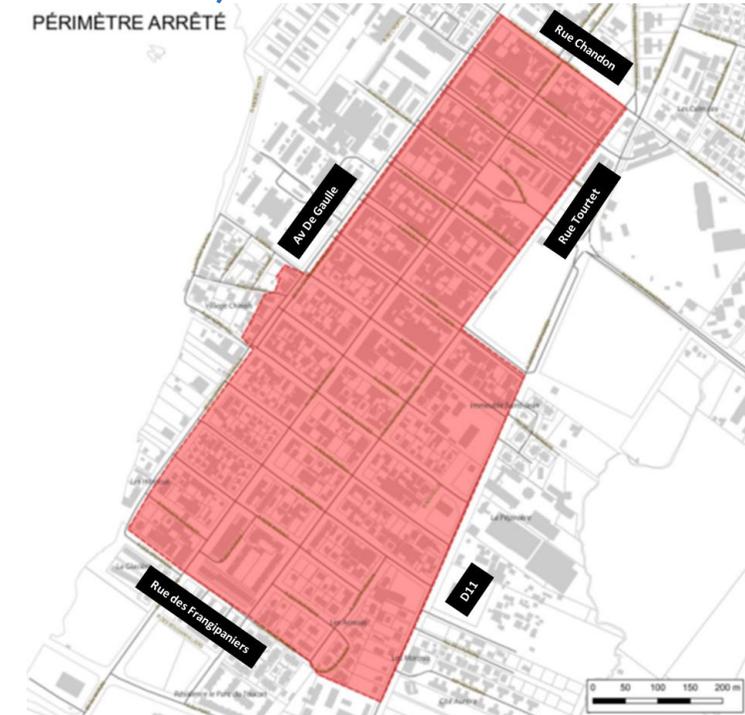
- 176 Propriétaires Occupants (PO)
- 264 Propriétaires Bailleurs (PB)

Les objectifs de l’OPAH :

Intervention sur 50% des logements PO : 90

Intervention sur 35% des logements PB : 90

Objectif global : 41% des logements du périmètre réhabilités



Les objectifs 2024-2029						
	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	TOTAL
Dossiers OPAH	17	35	50	55	23	180
Dossiers Propriétaires Occupants	10	20	30	25	5	90
Dossiers Propriétaires Bailleurs	7	15	20	30	18	90

Les outils de redynamisation du Centre-Ville – L'OPAH-RU

Le soutien financier aux propriétaires 6 754 265 € de 2024 à 2029

MMS : montant de subvention moyen selon les conditions de ressources du ménage et les travaux

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) : 45% des subventions

MMS pour les travaux lourds et mise en sécurité : 29 816 €

MMS pour les travaux de rénovation : 4 500

MMS pour la rénovation énergétique : 7 500 €

MMS pour l'accompagnement à la perte d'autonomie : 5 800 €



Enveloppe ANAH : 3 135 305 €

Ligne Budgétaire Unique (LBU) : 36% des subventions

MMS pour les propriétaires occupants modestes : 25 800 €

MMS pour les propriétaires occupants très modestes : 36 600 €



Enveloppe LBU : 2 379 600 €

Commune de Saint-Laurent-du-Maroni : 11% des subventions

MMS par projet : 4091 €



Enveloppe Ville : 729 000 €

Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) : 7% des subventions

Pour les propriétaires occupants

Pour les réhabilitations de bâtiments patrimoniaux



Enveloppe CTG: 510 360 €

Les outils de redynamisation du Centre-Ville – L’OPAH-RU

L’accompagnement des propriétaires et de la ville de 2024 à 2029

L’accompagnement des propriétaires

- ✓ Prospection, information, mobilisation des propriétaires.
- ✓ Repérage et accompagnement des copropriétés non formalisées.
- ✓ Conseils et accompagnement des successions complexes.
- ✓ Accompagnement technique, administratif, juridique, financier et fiscal des propriétaires privés.
- ✓ La conduite des actions sociales nécessaires à la bonne réalisation des opérations de réhabilitation avec la garantie du maintien dans de bonnes conditions des occupants.
- ✓ Sensibilisation des propriétaires à l’entretien de leur logement ou immeuble réhabilité.

La coordination, le repérage et le suivi de la lutte contre l’habitat indigne sur le centre-ville



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

VI. Les outils déployés sur le Centre-Ville – Volet économique

Direction des grands projets

Le Schéma Directeur Commercial du centre-ville

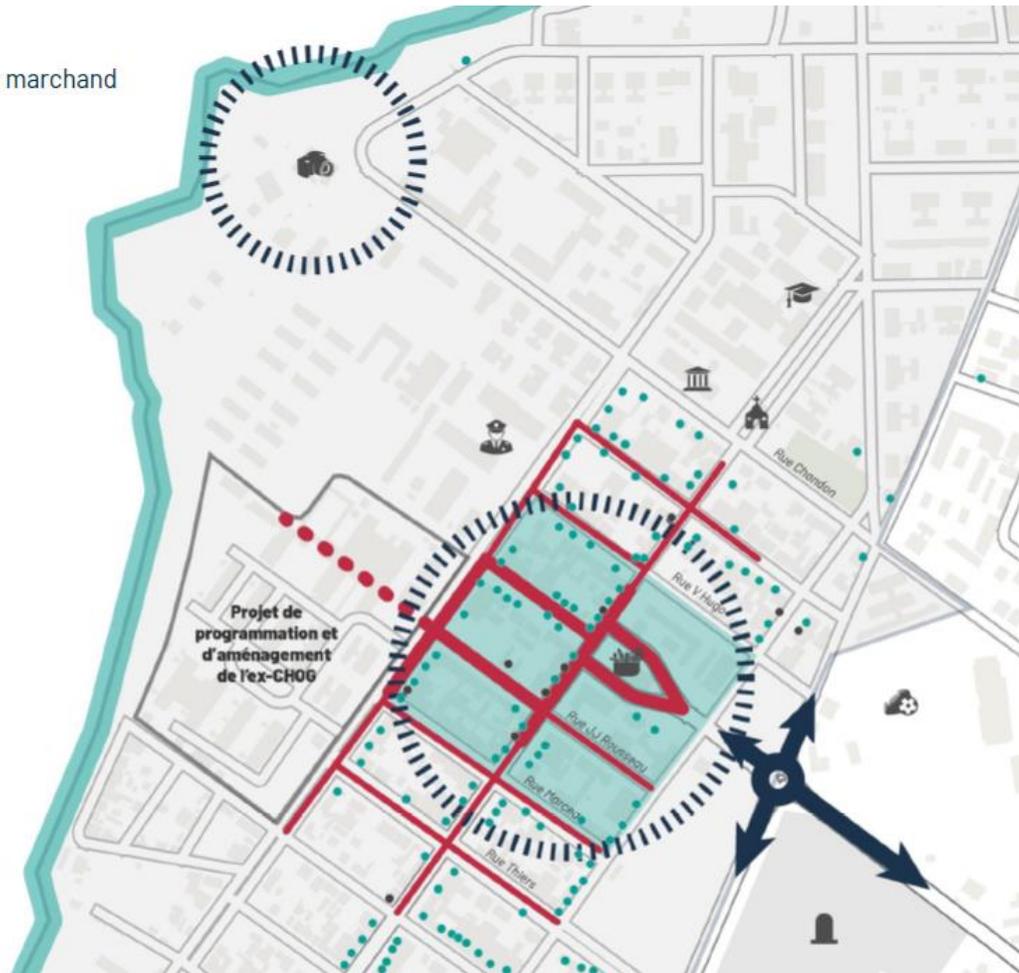
Mise en place d'un Schéma Directeur commercial qui vise à :

- ✓ Consolider l'organisation institutionnelle liée à l'activité commerciale.
- ✓ Travailler la mise en scène de l'offre commerciale, afin de valoriser le cadre urbain.
- ✓ Dynamiser l'offre de commerce et la vie marchande.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Enjeux et temporalité d'aménagement pour le cœur marchand

-  **Linéaire d'intervention principale pour renforcer le cœur marchand** : ces linéaires sont concernés en priorité par l'axe 2 de la présente stratégie urbaine. Ils devront faire l'objet d'un travail particulier, notamment concernant la qualité des aménagements (voirie, déplacements piétons, végétalisation).
-  Linéaire d'intervention secondaire pour conforter et agrandir le cœur marchand
-  **Proche d'intensité urbaine, commerciale ou sociale** : il s'agira de conforter leur rôle de moteur urbain d'animation pour le cœur marchand.
-  Entrée de ville à valoriser afin de marquer et conscientiser l'arrivée des chalands au sein du cœur marchand
-  Cellules commerciales occupées et vacantes (selon recensement de novembre 2022)
-  Projet global d'aménagement et de consolidation des berges



La Charte Architecturale des Devantures Commerciales

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la ville à créer une Charte architecturale des devantures commerciale, un outil d'appuis à la rénovation des devanture commerciales.

En complément de cette charte, un accompagnement administratif et technique **gratuit** et un **soutien financier** est proposer aux propriétaires et commerçants du centre-ville permettant :

- ✓ De conforter l'attractivité du centre-ville par une mise en valeur globale du paysage urbain ;
- ✓ D'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune.



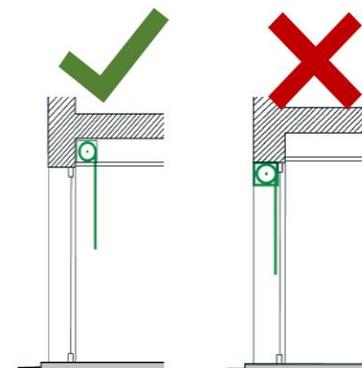
Les éléments de sécurité

Insertion des volets roulants

Les fermetures et les caissons de volet roulant
Divers systèmes peuvent être mis en œuvre pour la sécurisation du commerce.

Les systèmes les moins impactant seront à privilégier tels que :

- les grilles Grille à larges mailles laissant entrevoir la vitrine ;
- Grille micro perforée ;
- Grille métallique discrètement dissimuler sur le socle des portes ou fenêtres à l'intérieur et permettant de conserver l'aspect extérieur des vitrines ;
- Les volet en bois sont insertion devant respecter l'architecture du bâtiment ;
- Les barre en métal discrètement insérer et peint de la même couleur que la porte ou fenêtre ;
- Favoriser les équipements de sécurité et rideaux métalliques discrets.



Position du coffre d'enroulement



Subvention de la Ville et de la CCOG jusqu'en 2026 à hauteur de 50% sur le montant des travaux en rez-de-chaussée avec un plafond de :

- ✓ 10 000 € pour le bâti moderne
- ✓ 15 000 € pour le bâti ancien

Les boutiques à l'essai

Principe général du dispositif :

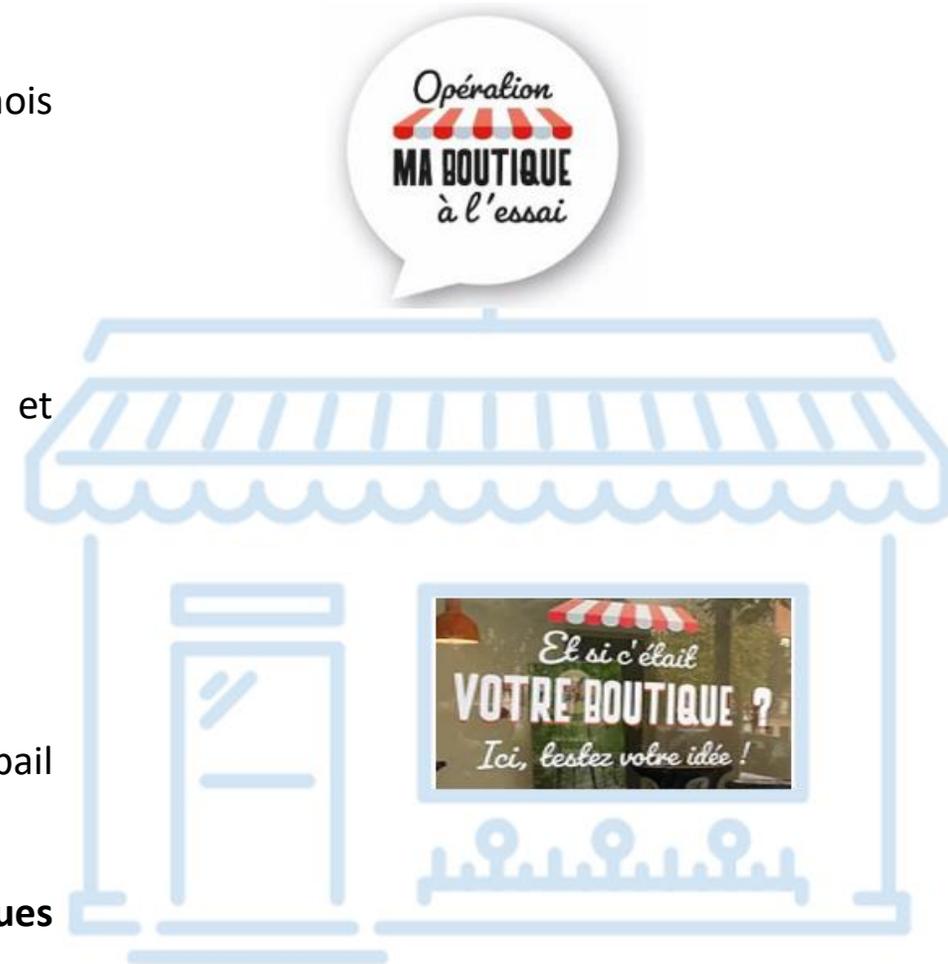
Elle permet à un porteur de projet de **tester son idée de commerce** pendant 6 mois dans des **conditions privilégiées** :

- Un loyer négocié et minoré
- Un local adapté et rénové
- Un emplacement privilégié en centre-ville
- Un accompagnement personnalisé pour construire son projet (technique et financier)
- Un prêt d'honneur à taux 0%
- Un suivi post-crédation au quotidien

Objectif du dispositif :

- Créer de l'activité économique** et de sécuriser leur parcours de création.
- Réactiver des cellules vacantes** en centre-ville et pérenniser l'activité (bail 3/6/9).
- Apporter de nouveaux commerces de proximité** qui répondent aux attentes.
- Mobiliser les propriétaires et les acteurs institutionnels et socio-économiques** pour être partenaires.

Durée de la période de test de 6 mois renouvelable 1 fois.



La Société d'Economie Mixte Saint-Laurent-Cœur de Ville

SON FONCTIONNEMENT :

Etudes amont

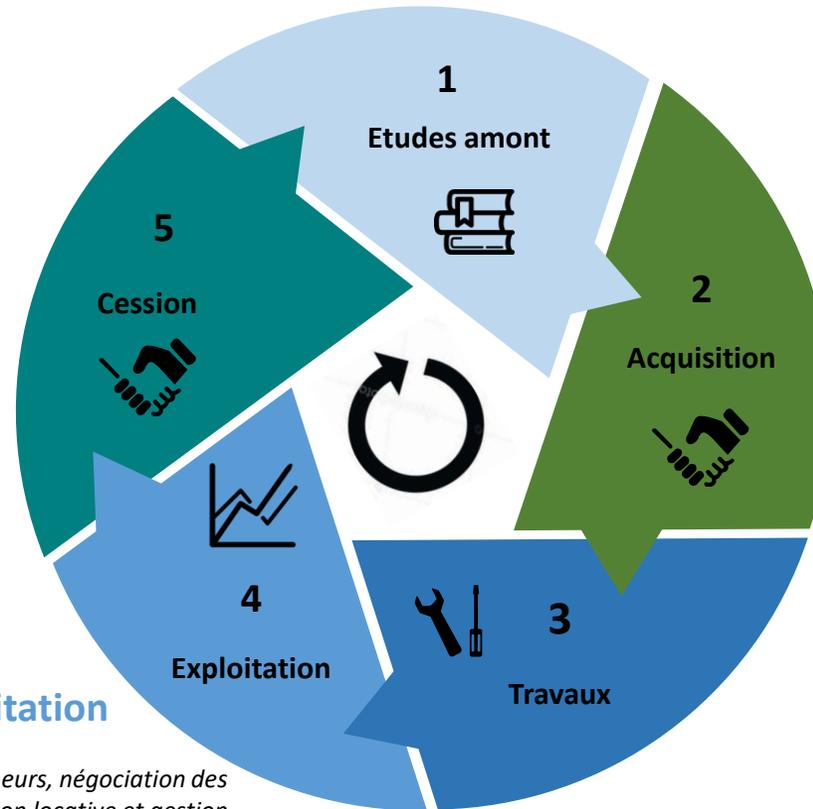
Avant toute acquisition, il est nécessaire que la structure réalise ou fasse réaliser des études pour sécuriser la faisabilité de l'opération.

Cession

La structure peut porter les actifs en fonction des opportunités de cession et de la stratégie du territoire.

Acquisition

*Soit acquisition des actifs (amiable, préemption)
Soit apport en nature possible de la collectivité)
Soit baux de longue durée avec droits réels*



Exploitation

Commercialisation, recherche de preneurs, négociation des conditions et signature des baux, gestion locative et gestion technique en interne ou recours à un prestataire externe

SES ACTIONNAIRES :

- ✓ La ville de Saint-Laurent-du-Maroni
- ✓ La Caisse des Dépôts
- ✓ Le Crédit Agricole Martinique-Guyane
- ✓ La SIGUY et la SIMKO.



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

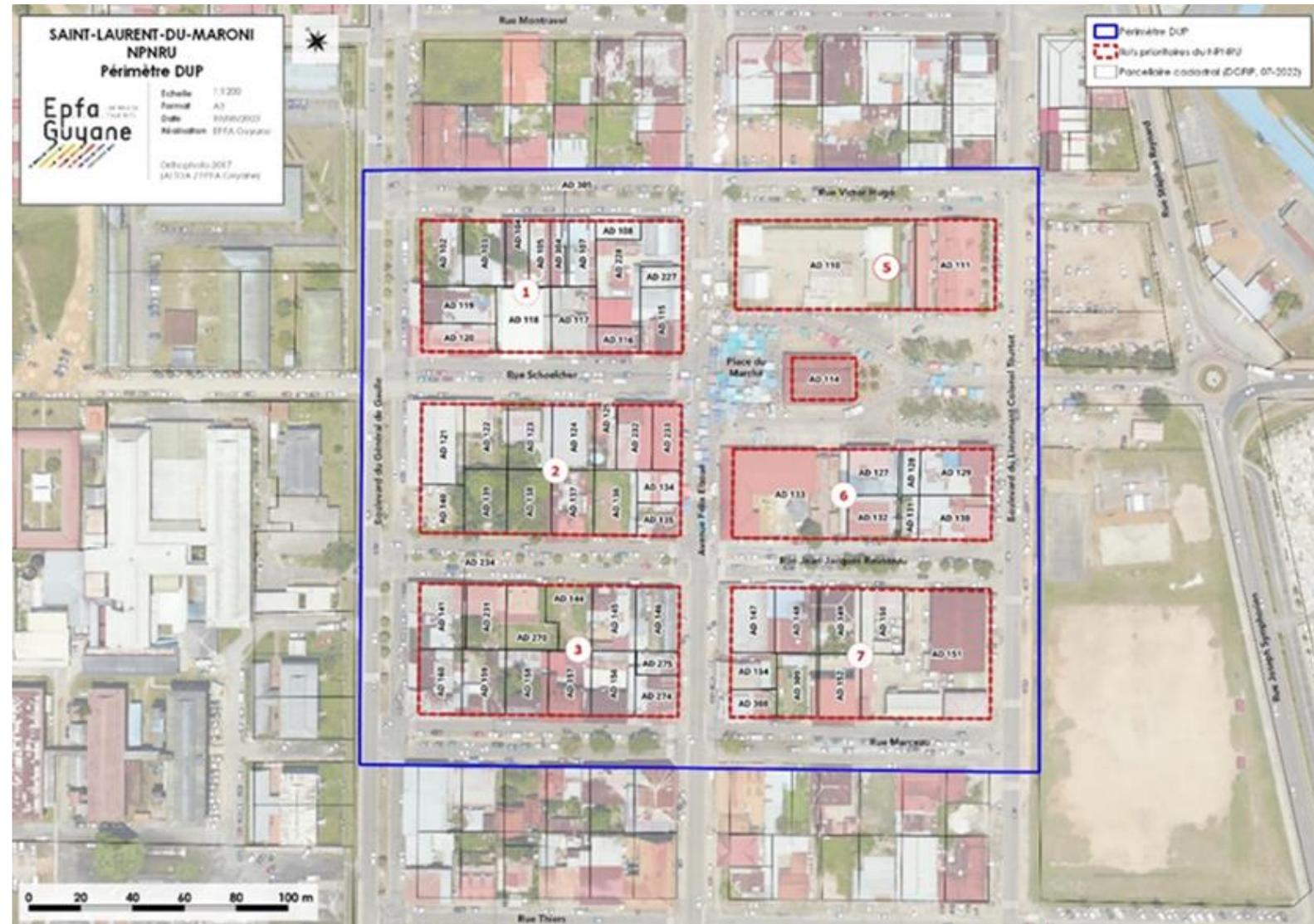
VII. Les outils déployés sur le Centre-Ville – Volet Foncier

Direction des grands projets

EPFA Guyane, la convention de portage foncier 2019-2027

SES MISSIONS :

- ✓ Veille foncière active;
- ✓ Etudes foncières;
- ✓ Négociations et acquisitions des fonciers;
- ✓ Mise en sécurité, démolition de biens;
- ✓ Valorisation et négociations avec les bailleurs, opérateurs et porteurs de projets.



La maîtrise du foncier

Les discussions amiables avec les propriétaires sont menées par l'EPFAG, les propriétaires des 6 îlots ont été contactés.

Ces échanges permettent :

- ✓ D'informer les propriétaires des projets ;
- ✓ De connaître les projets des propriétaires, leurs difficultés notamment les problématiques d'indivision ;
- ✓ De permettre à la commune de se positionner sur la suite des procédures à mener.

La commune souhaite que **des négociations amiables** soient menées par l'EPFAG sur :

- ✓ Les parcelles dégradées, dents creuses, projets de construction ou de réhabilitation arrêtés;
- ✓ De situations bloquées ne permettant pas d'envisager la réalisation d'un projet privé;
- ✓ De parcelles nécessaires à la réalisation des aménagements et des objectifs de création de logements et de zones commerciales.

En raison de l'intérêt général autour des projets d'aménagement, la commune peut également enclencher **son droit de préemption** lors d'une vente d'un terrain privé sur le secteur.

Afin d'anticiper sur les situations bloquées sans solution, la commune prévoit le dépôt d'un dossier de déclaration d'utilité publique sur les 6 îlots prioritaires de l'hypercentre, pour recourir en dernier recours **aux mesures coercitives**.

Projection : Aménagement des espaces publics et densifications des îlots.



Pour plus d'informations sur les projets du centre-ville

→ Rendez-vous aux permanences du projet

Mercredi de 9h à 12h | **Jeudi** de 14h à 17h

à la **Direction des Grands Projets (DGP)** de la **mairie de Saint-Laurent-du-Maroni**, 17 rue Félix Eboué 97320 Saint-Laurent-du-Maroni

→ Contact

■ **Par courrier** à Madame le Maire de Saint-Laurent-du-Maroni - Hôtel de ville de Saint-Laurent du Maroni, Avenue du Lieutenant-Colonel Chandon BP 80 – 97393 Saint-Laurent-du-Maroni, avec l'objet « Concertation de l'opération de renouvellement urbain » ;

■ concertation.npnrus@stlaurentdumaroni.fr

■ Cellule NPNRU de la Direction des Grands Projets: **06 94 90 74 21**



Les équipes de la Direction des grands projets, restent à votre disposition

05.94.27.68.77

Récapitulatif des aides principales

Qui aide ?	Bénéficiaires	Types d'aides
ANAH (via la DGTM , Direction générale des territoires et de la mer)	Propriétaires bailleurs et occupants.	Subvention plafonnée pour travaux de réhabilitation et d'amélioration de logements. <i>Ma Prime Rénov'</i> pour les travaux de rénovation énergétique et <i>Prime ADAPT</i> pour les travaux visant l'autonomie des personnes âgées et à mobilité réduite, dans l'habitat. Dans le cadre de l'OPAH-RU : accompagnement (études, conseil, suivi) des porteurs de projet, en plus des subventions.
Commune de Saint-Laurent-du-Maroni	Propriétaires bailleurs et occupants.	Subvention plafonnée pour travaux de réhabilitation et d'amélioration de logements.
Caisse des dépôts et consignations (Banque des territoires)	Propriétaires bailleurs et occupants.	Prêts bonifiés pour locaux commerciaux.
CTG	Propriétaires occupants.	Subvention de 50 % du montant des travaux de rénovation de bâtiments patrimoniaux (plafond d'aide de 15 000 euros).
Direction générale Cohésion et Population (DGCOPOP), Fondation Patrimoine...	Propriétaires bailleurs et occupants.	Subventions pour la rénovation patrimoniale de bâtiments.
État (ministère des Outremer), liane budgétaire unique (LBU)	Propriétaires occupants.	Aides à l'amélioration de l'habitat dégradé.



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

Merci pour votre attention

