

Les programmes de
Résorption
de
l'Habitat Insalubre
à
Kourou



**Caractéristiques
des programmes
RHI
mis en oeuvre
à Kourou**

La politique de résorption de l'habitat insalubre (RHI) a été confiée à la SIMKO par la commune de KOUROU dans les années 1985-86 pour faire face à la montée de l'insalubrité à KOUROU, alimentée à l'époque par l'afflux migratoire important généré par les perspectives d'emploi sur les grands chantiers. Jusqu'à 25 % de la population Kourouciennne habitait à la fin des années 80 (soit 900 familles recensées) dans les bidonvilles ou des logements insalubres. Plusieurs opérations ont successivement été mises en place pour supprimer cet état de fait. La SIMKO termine actuellement les deux programmes RHI, "SARAMACA" pour traiter la problématique du village traditionnel de même nom regroupant les noirs-marrons (businengués), organisé à l'écart de la ville et qui présente toutes les caractéristiques d'insalubrité, et "AIMARA" pour supprimer les dernières poches d'insalubrité - Village Indien, Bourg de Kourou, Cité des 205, Manil... - de Kourou.



SIMKO

33, avenue Jean Jaurès
BP 812 - 97388 Kourou cedex
Téléphone : 0594.32.10.34
Fax : 0594.32.29.95
Email : simko.immo@simko.fr

Logement en cours
d'aménagement
par son locataire

- ☐ Les programmes RHI visent à **construire des logements neufs pour reloger de façon décente les familles**. En effet, la densité et le degré d'insalubrité sont tels qu'on ne peut envisager une simple réhabilitation : les logements sont pour la plupart construits avec des matériaux de récupération, ils sont sur-occupés et ne disposent d'aucun assainissement, même si certains bénéficient de raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité.
- ☐ Les programmes RHI doivent répondre à l'attente et aux besoins des familles, tout en respectant leur identité culturelle et aussi, favoriser leur insertion dans la ville : des tranches limitées à une vingtaine de logements au maximum (à l'exception de la RHI SARAMACA) sont réalisées dans différents quartiers de la ville. Elles sont mixées avec des opérations de logements en accession plus ou moins sociales et des opérations de logements locatifs, afin d'éviter tout marquage social.
- ☐ Le programme SARAMACA est particulier dans la mesure où il prévoit la construction de plus de 300 logements sur place ou à proximité du village existant, et ce pour respecter les souhaits de quelques 600 familles recensées initialement.
- ☐ Les équipements en VRD des logements sont de qualité comparable à ceux des logements voisins et des autres quartiers, qu'ils soient sociaux ou non. Ils prévoient les voies d'accès équipées, les alimentations enterrées et les réseaux divers, l'aménagement des parcelles (bornage, clôtures en façade, boîte aux lettres...) et les aménagements paysagers.
- ☐ Les parcelles, d'une superficie voisine de 300 m², et les logements proposés et attribués dans le cadre des programmes RHI sont le résultat d'un choix effectué par les attributaires de s'installer dans tel ou tel quartier de la ville (ou de rester au village), ou d'opter pour du locatif ou de l'accession, de choisir un modèle architectural plutôt qu'un autre et la parcelle d'implantation. Toutes les solutions sont proposées aux contraintes très liées à la taille des familles, aux revenus des ménages.



☐ Plusieurs types architecturaux sont proposés. Le choix des solutions n'est, par principe, jamais définitivement arrêté et de nouveaux modèles sont régulièrement proposés pour tenir compte des spécificités des populations concernées. Par exemple, pour l'opération RHI SARAMACA, des modèles "tests" ont été réalisés grandeur nature ce qui nous a permis de valider avec la population certains modèles et de les améliorer. La taille des logements varie (la surface moyenne habitable est de 80 m²) suivant les modèles. Les produits sont conçus pour être évolutifs : en RDC ou en étage, sans modification de volume.

☐ Si tous les modes de financement étaient a priori mobilisables, nous avons principalement retenu le **financement de type LES associé à l'auto-construction** qui répondait à un moindre coût à la majorité des familles extrêmement démunies mais possédant un savoir faire traditionnel en la matière. En effet, l'apport sous forme de main d'œuvre de attributaires se substitue à l'apport monétaire qui n'aurait pas été suffisant pour permettre la réalisation de tels logements. Cette auto construction est possible sans compétence technique particulière grâce au principe de la maison ossature bois qui autorise aisément l'évolutivité des constructions. Par contre, cela implique l'existence d'un encadrement technique pour aider et contrôler le travail effectué par les attributaires.

☐ L'accession à la propriété favorise l'insertion des familles. La particularité des programmes RHI réalisés à Kourou, les familles sont d'abord locataires pour une durée de 10/11 ans, avant de signer un acte notarié qui leur octroie le statut de propriétaire.

☐ Cette procédure est particulièrement intéressante car elle permet, pendant la durée de location qui correspond à la durée de remboursement sous forme de loyers versés à la SIMKO des prêts mobilisés, de mieux encadrer les familles, de détecter les problèmes éventuels liés à leur situation et de trouver avec elles les solutions adaptées, d'éviter tout dérapage, notamment dans le paiement des loyers, de mieux maîtriser les extensions sauvages... en bref, de mieux encadrer ces nouveaux citoyens pendant cette période d'insertion. Ce mécanisme est facilité par l'intervention de la SIMKO qui joue un rôle de prêteur secondaire (CDC, ANPEEC, ACLPME).

☐ Les programmes RHI, de par leur mécanique et spécificités, nécessitent un encadrement technique et social important, permanent, une individualisation du montage et du traitement des dossiers. Parallèlement, ce suivi, cette concertation plus poussée que pour des opérations "traditionnelles" en location ou accession à la propriété, permettent aux familles d'adhérer totalement à ce type de projet et de mieux s'insérer.



Logements neufs (Programme "SARAMACA")

☐ Ces programmes sont financés par des prêts de la CDC et de l'ANPEEC ou de l'ACLPME, des subventions d'Etat (RHI, LBU) et de l'ADI, l'apport des attributaires sous forme de main d'œuvre et éventuellement des fonds propres.

☐ L'auto-finition permet de réduire d'autant le montant des prêts et des subventions. Cela permet d'afficher pendant les 10 ou 11 années de location une valeur de loyer (297 € en moyenne) en deça des valeurs plafonds de l'Allocation Logement versée par la CAF, qui permet de diminuer considérablement la charge nette à payer (77 € en moyenne). Et le coût pour l'Etat est ainsi inférieur au coût d'un logement identique réalisé dans le cadre d'une opération sociale à la propriété (LES) classique.



Logements neufs (Programme "SARAMACA")

Opération RHI : l'auto-construction

► **Que fait la SIMKO ?**

► **Pilotage des travaux exécutés par les entreprises**
Fondations - Dallage - Ossature - Charpente - Couverture - Remplissage agglos facade
- Electricité - Plomberie
Raccordements aux réseaux (tel., élect., EU, EP).

► **Fourniture de matériaux à l'Attributaire**
Bardages bois pour façades et pignons, menuiseries bois extérieures (fenêtres, portes, claustras bois) et peinture pour façades et menuiseries extérieures.

► **Que fait l'Attributaire ?**

► **Exécution de travaux avec assistance technique SIMKO**
Pose du bardage bois des façades et pignons et des menuiseries bois extérieures. Application des peintures extérieures.
Fourniture et pose des enduits ciment des allages des façades (ext/int), des cloisons intérieures (agglos) et enduit ciment, des menuiseries intérieures, des faux-plafonds, des revêtements (sols).
Fourniture et application des peintures intérieures.

