



***Le droit à la ville par la régularisation foncière : une
opération urbaine dans un quartier informel de Guyane.***

Présenté par Nayah MACEWEN

Encadrée par Clémence Léobal

Session 1, année 2024-2025

REMERCIEMENTS

L'écriture de ce mémoire a été rendue possible grâce au suivi et aux conseils de nombreuses personnes impliquées dans mon parcours. Je tiens à leur exprimer ma gratitude.

Premièrement, je tiens à remercier Benjamin Buclet, notre chargé de formation en IPAL, qui m'a inconditionnellement offert son temps et son analyse. Les compétences acquises en formation furent précieuses à la réalisation de mon stage. Sa positivité et son humour furent fondatrices pour cette joyeuse introduction au monde du développement !

Joana Olier, ma tutrice de stage et responsable de l'association dans laquelle je me suis investie, a très largement contribué à transformer mon mémoire en une réflexion utile, située et tangible. Sa supervision, sa patience et sa bienveillance m'ont grandie ; je lui en suis reconnaissante. Je voudrais aussi célébrer sa pratique professionnelle, qui m'a beaucoup inspirée.

Avec la chance d'être soutenue par mes proches, un grand merci pour votre écoute, vos additions et votre honnêteté vis à vis de mon travail. Ces pages seraient bien vides sans les échanges qui leur ont donné corps.

Merci aussi à toutes les personnes que j'ai rencontrées en Guyane ; les habitant.es de Charvein, de Saint-Laurent, mon équipe de travail, les passant.es... qui m'ont partagé leur expérience et leur intimité. Sans elles, ces pages seraient, cette fois-ci, vides de sens.

Bien sûr, je remercie l'Institut Pluridisciplinaire des Études sur les Amériques de Toulouse, ses directeurs M. Gaudin et Mme Sanders, ainsi que tous les enseignant.es qui participent à rendre cette formation meilleure chaque année. L'Université Jean Jaurès II également, pour m'avoir permis de suivre ces formations de qualité.

Pour finir, je tiens à remercier mon encadrante, Clémence Léobal, sans qui j'aurais perdu la trajectoire de mes écrits et de mes réflexions de nombreuses fois. Grâce à ses relations avec la Guyane, ses connaissances et sa curiosité pour les études latino-américaines, ses commentaires m'ont invitée à tirer des fils là où je n'en voyais plus ; mon travail avec la Guyane est devenue une relation vivante, éducative et infinie que je chéris.

Merci à toutes ces personnes de m'avoir accueillie, de me guider et de continuer à le faire.

SOMMAIRE

Remerciements	1
Sommaire	2
INTRODUCTION	4
PARTIE I. PRÉSENTATION ET CONTEXTE DU TERRAIN D'INTERVENTION	7
1.0 Contexte	8
1.1 Rapide présentation des caractéristiques de la Guyane française	8
1.2 Multiculturalité en Guyane	9
1.3 Dans l'Ouest Guyanais, le bassin de vie du Maroni	10
1.4 Précarité économique, activité informelle et accès au logement	12
1.5 Les opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI)	13
1.6 L'OIN N°21 "Charvein – Restructuration d'habitat spontané"	14
2.0 Problématique de développement	16
2.1 Eléments nuisant au droit à la ville des habitant.es et à une gouvernance partagée des quartiers informels	16
2.1.1 Absence de reconnaissance légale des maisons en bois et de leurs habitant.es	16
2.1.2 Habitat "dégradé"	19
2.1.3 Insuffisance d'aménagement urbain, défaillance de l'interface de gouvernance	20
2.2 Causes et conséquences explorées	21
3.0 Littérature : apports théoriques	23
3.1 Des maisons en bois	23
3.2 Le droit à la ville et la production de l'espace	24
3.3 Appel à la participation active des habitant.es et à une régularisation de l'occupation du sol par le bas	26
3.4 La multiculturalité en Guyane, modes d'habiter et propriété foncière	27
3.5 La contre-cartographie comme outil de décolonisation de l'action publique	29
PARTIE II. COMPRÉHENSION DU MILIEU PROFESSIONNEL	31
1.0 Présentation des Compagnons Bâisseurs	32
1.1 Présentation de la structure d'accueil	32
1.2 Présentation de l'association nationale et du Mouvement	32
1.3 Historique et évolution	33
1.4 Les missions de l'association guyanaise	34
1.5 Organisation interne et gouvernance	35
1.6 Stratégie de développement	36
1.7 Positionnement institutionnel local	36
2.0 Réponse apportée à la problématique de développement	37
2.1 Le projet de la RHS de Charvein, portée par l'EPFAG	37
2.2 Le projet de Charvein : la réponse des Compagnons Bâisseurs	37
3.0 Analyse critique du projet	42
3.1 Amélioration du cadre de vie à partir des besoins exprimés par les habitant.es	42
3.2 Un accompagnement continu des démarches habitantes	44

3.3 Espace de dialogue et de gouvernance encore faible	44
3.4 La régularisation foncière à construire, une démarche encore peu accessible	46
PARTIE III. CONSOLIDATION DE LA VIE COLLECTIVE ET AUTO-ORGANISATIONNELLE DU QUARTIER PAR LA MOUS : EXERCICE DE FORMULATION DE PROJET	49
1.0 Contexte et problématique	50
2.0 L'Action	51
3.0 Résultats attendus	51
4.0 Activités et cadre logique	52
5.0 Bénéficiaires	56
6.0 Zone géographique	56
7.0 Hypothèses	56
8.0 Durabilité	57
9.0 Gouvernance	57
10.0 Ressources humaines	57
11.0 Communication	58
12.0 Chronogramme	59
13.0 Budget	60
14.0 Annexes	
CONCLUSION	61
BIBLIOGRAPHIE	63
ANNEXES	66
I. Rapport de stage	

INTRODUCTION

“Plutôt que de s’épuiser à créer un système extraordinairement coûteux de fabrication bureaucratique de la propriété qui ne concernera jamais qu’une minorité de la population, il est évidemment préférable de sécuriser à moindre coût, les pratiques foncières –aujourd’hui sans cadre législatif véritable, qui concernent la plus grande partie des populations et de l’espace” J. Comby¹

Barriada, favela, barrio de ranchos, invasión, shanty towns, slums, township, villa miseria, bidonville, habitat de fortune, quartiers spontanés... Du Pérou au Brésil, en passant par les Caraïbes, la Colombie et la Guyane pour ne citer qu’eux ; ces mots désignent les quartiers aux habitations hors-norme, auto-construites, sans convention aux règles d’hygiène et de desserte, sans branchement aux réseaux publics. Quel sens leur est-il donné ? Des quartiers misérables, précaires, de simples parcelles cadastrales... Si ces termes suggèrent de mauvaises conditions de vie et d’habitat généralisées, il s’agit en tous cas de la situation de plus d’une personne sur huit dans le monde en 2019, soit plus d’un milliard d’individus². L’ON-Habitat annonce deux milliards d’habitant.es en *bidonville* d’ici 2030. Ainsi, avec environ 50% de la population mondiale ayant leur maison en ville (quatre milliards d’individus), la part d’individus occupant une maison sans droits ni titres pourrait en représenter près de la moitié. Il convient alors d’interroger la place des autres quartiers *formels* dans la ville ; sont-ils la norme ? “L’enclave”³ dans la ville est-t-elle celle du quartier *informel* ou, au contraire, celle du quartier résidentiel ?

L’Amérique du Sud, centrale et le Mexique –aussi appelé Amérique Latine ou Améfrique Ladine⁴– ont connu une forte croissance démographique et urbaine à partir des années 1970. Les grandes villes des pays américains produisent des modèles d’urbanisation dite “fragmentée”, “spontanée” ou du moins auto-organisationnelle, comparables à d’autres villes des pays dits des Suds. La croissance des grandes villes comme Rio de Janeiro, Mexico ou Caracas, avec le développement de quartiers informels, est sous les projecteurs des acteur.ices de la ville et des défenseur.euses des droits humains, au nom du développement durable. En effet, la viabilité de ces quartiers est mise à l’épreuve par divers aspects : absence de services de base, risques sanitaires, surpeuplement et/ou trop petits foyers, conditions de vie dangereuses, exclusion sociale⁵... Ceci s’ajoutant à l’insuffisance d’aménagement public et aux conflits de propriété foncière. Pour autant,

¹ Dans : Comby J, “Sécuriser la propriété foncière sans cadastre”, *Etudes foncières ADEF*, 2007, 20 p

² Selon les chiffres de l’ON-Habitat en 2019, dans *Module de formation indicateur 11.1.1 : accès à un logement adéquat et amélioration des bidonvilles*.

³ Expression utilisée dans : Dans : Bastide E, “Journée mondiale de l’habitat : le mal-logement et l’innovation en matière d’habitat” avec Rachmuhl V, Deluc B, Eleb M, *7 milliards de voisins*, RFI, 6/10/2014, 45”

⁴ Une expression que l’on doit en partie à la penseuse brésilienne Leila Gonzalez. Voir : Gonzalez L, “A categoria político-cultural de amefricanidade” dans *Por um feminismo afrolatinoamericano*, 1988a, São Paulo: Zahar, ed. Flavia Rios and Márcia Lima, p.127–138.

⁵ Selon les critères de l’ON-Habitat.

leur viabilité existe et la pauvreté qui leur est systématiquement associée cache des situations très hétérogènes : l'installation sans titre sur des parcelles concerne des foyers précaires aussi bien que aisés, en surdensité ou non ; l'auto-construction n'est pas synonyme de misère ; et les logiques d'installation s'insèrent dans des contextes socio-culturels précis. Ces grands quartiers informels inventent des modèles d'urbanisation singuliers, résilients et réactifs qui ont nourri les théories d'urbanisme et de sciences humaines et sociales contemporaines. Autant de théories qui tentent de (re)valoriser les pratiques de construction et d'organisation des habitant.es. Comment mieux comprendre ces zones d'habitat propres à elles-mêmes, propres à leur contexte spatial, social et historique ? Comment appréhender la pauvreté associée à ces quartiers ?

La Guyane, Département français d'Outre-Mer (DOM) en Amérique du Sud, connaît elle aussi une forte croissance démographique et urbaine depuis les années 1980. Bien que l'on ne parle pas des mêmes ordres de grandeur, Saint-Laurent-du-Maroni, la plus grande ville de l'ouest guyanais, est passée de 8 000 habitants en 1980 à 50 000 habitants en 2019. Le logement, un droit à valeur constitutionnelle en France, y est un enjeu fondamental. A Saint-Laurent-du-Maroni, plus de deux tiers des logements sont dits "informels" ou "spontanés"⁶, auto-construits, sans titre de propriété ni permis de construire. Ces habitations présentent pour certaines des faits de pauvreté ou du moins subissent des dynamiques d'exclusion sociale importantes : elles ne sont pas conformes aux conventions françaises d'hygiène, de santé et d'urbanisme ; les matériaux utilisés pour la construction de ces logements sont de récupération ou issus de la filière informelle du bâtiment ; la majorité des habitant.es vit sous le seuil de pauvreté (sur les 17 780 foyers fiscaux de Saint-Laurent-du-Maroni, 14 833 n'ont pas un revenu imposable⁷) ; n'ont pas toujours de papiers administratifs en règle ; les maisons n'ont pas ou peu accès aux réseaux publics. Ces caractéristiques impliquent que les habitant.es et les quartiers informels ne bénéficient pas des services de la ville et/ou que les maisons sont dans des états plus ou moins dégradés. Pour autant, certaines de ces maisons sont viables, pérennes et de qualité. Leur nombre suggère même leur normativité. Les occupant.es s'en déclarent propriétaires et les quartiers continuent de grandir ; ils montrent des

⁶ Les différentes définitions qui sont données à l'habitat en Guyane témoignent de la difficulté à aborder les problématiques qui en découlent. Selon l'article 8 de la loi Letchimy du 23 juin 2011, l'**habitat informel** désigne les habitations édifiées sans droit ni titre sur un terrain. Selon son état, cet habitat peut être **indigne** ou non. Selon L'Agence d'Urbanisme (AUDeG), l'**habitat spontané** désigne les "constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme (permis de construire). Il peut s'agir de constructions à usage d'habitation ou d'auto-aménagement des lieux de vie (traçage des voies, fossés, récupération des eaux de pluies, etc.). L'occupant peut être ou ne pas être propriétaire du foncier." (tableau de bord n°8 de l'OBS Habitat paru en décembre 2024). L'**habitat indigne**, lui, est défini suivant les lois sur la résorption de bidonvilles en France (loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement), qualifiant un logement impropre et dangereux à l'habitation. Il peut être formel ou informel. Dans tous les cas, ces définitions sont élaborées d'un point de vue extérieur à celui des habitant.es, avec en référentiel l'habitat régulier ou normé de France, ce dont la pertinence est questionable en Guyane.

⁷ *Ibid.*

formes d'organisation sociale et solidaire, abritent l'économie locale et des accès privés à l'eau et électricité... Les habitant.es défendent leur maison lorsqu'ils.elles souhaitent y rester. Dès lors, on peut se demander à quelles contraintes ces maisons sont-elles soumises ? Comment évaluer la situation, entre situations de précarité, de dégradations, et la reconnaissance de l'occupation du sol des habitant.es ? Au nom de la lutte contre l'indignité du logement ou la ségrégation sociale, similairement aux programmes urbains dans d'autres villes "des Suds"⁸, ces quartiers font l'objet de multiples opérations de rénovation urbaine de la part des autorités depuis les années 1990 : amélioration d'habitat, plan de restructuration, de réhabilitation de quartier... Mais ces opérations urbaines ont soulevé d'importants paradoxes entre volontés d'intégration, de régularisation, d'amélioration des conditions de vie et marginalisation de plus en plus violente pour les habitant.es.

L'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) est l'un des acteurs sociaux du logement en Guyane. Elle travaille pour l'insertion sociale et l'amélioration des conditions de vie des personnes, par le logement. Présente à Maripa-Soula depuis 2018 et à Saint-Laurent-du-Maroni depuis 2021, elle intervient spécifiquement pour les personnes en situation de précarité⁹ à travers leur méthodologie privilégiée, l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA), afin de renforcer les capacité d'agir et la mobilisation des habitant.es. A Saint-Laurent-du-Maroni, l'ANCB cumule trois types d'activités : (1) des missions de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS), (2) la gestion du *Bricobus* et (3) le développement d'une filière de matériaux bio et géo-sourcés. Ce mémoire, rédigé à l'occasion du master 2 en Ingénierie de Projet avec l'Amérique Latine (IPAL)¹⁰, a pu être complété grâce au stage effectué au sein de l'ANCB, portant sur les activités de MOUS à Saint-Laurent-du-Maroni et à Mana. Avec la coordinatrice, nous avons convenu que j'aiderai à la mise en oeuvre du plan de relogement et d'accès à un logement digne pour les quartiers de la Charbonnière (à Saint-Laurent-du-Maroni) et de Charvein (à Mana) concernés par des opérations de RHI¹¹. J'y mettrai en place des outils de suivi ; assisterai aux entretiens avec les familles et les acteurs du territoire ; développerai une réflexion sur un programme d'animations et sur la régularisation foncière à Charvein... Avec une réflexion menée sur deux ans, de septembre 2023 à septembre 2025, ce stage m'a permis d'observer les perspectives de régularisation foncière pour les maisons "informelles" de Guyane, à des fins d'amélioration d'habitat et de vie urbaine.

⁸ Des villes "du Nord" font aussi l'objet de ce type d'opérations urbaines. Toutefois, sans chercher à alimenter l'idée d'une globalisation inventée, les villes des "Suds" ont des éléments de similitudes qu'il semble intéressant de mettre côte à côte, à la lumière des enjeux façonnés par le développement durable, la production et gouvernance urbaine, ou encore par le droit au logement et à la ville des citoyen.es.

⁹ D'après l'objet de l'association sur leur site web : <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/guyane> consulté le 4/03/2025.

¹⁰ Parcours professionnel proposé par l'Institut Pluridisciplinaires des Études sur les Amériques (IPEAT) à l'Université de Toulouse Jean Jaurès II.

¹¹ Résorption d'Habitat Insalubre.

PARTIE I.

PRÉSENTATION ET CONTEXTE DU TERRAIN D'INTERVENTION

1.0 CONTEXTE

1.1. Rapide présentation des caractéristiques de la Guyane française

La Guyane est un département français d’Outre-mer (DOM), situé en Amérique du sud, entre le fleuve du Maroni au nord, frontière qui la sépare du Suriname et le fleuve de l’Oyapock au Sud, qui la sépare du Brésil ; son littoral s’étend sur 300 km le long de l’océan Atlantique. La superficie de la Guyane est de 83 533 km² et sa population avoisine les 300 000 habitant.es. La forêt amazonienne occupe près de 95% du territoire, soit 80 000 km² ou 8 millions d’hectares¹², un écosystème riche dont l’État français est quasiment l’unique propriétaire. Le climat est équatorial, chaud et humide.



Figure 1. Carte de situation de la Guyane.
Encyclopédia Universalis

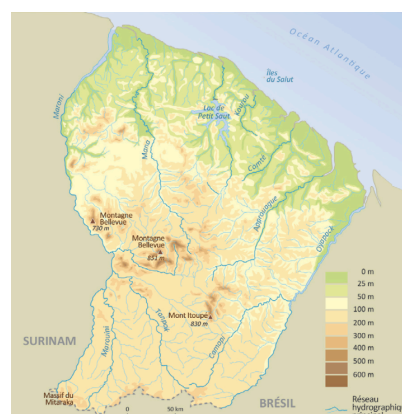


Figure 2. Topographie de la Guyane
Dans : Noucher M, Polidori L, *Atlas critique de la Guyane*, Paris, 2020, CNRS éditions

La Guyane connaît une forte croissance démographique depuis les années 1980 : la population est passée de 73 000 habitant.es en 1982 à 286 600 en 2021¹³. Le taux de croissance de la population entre 1982 et 1990 fut de 5,8% par an, baissa ensuite à 3,6% par an entre 1990 et 2009¹⁴ et se maintient à environ 2,4% par an depuis 2009¹⁵. La densité par habitant.e est faible : environ 3 hab/km² depuis 2015, comme au Suriname voisin, ou 30 hab/km² sur la bande littorale. Saint-Laurent-du-Maroni, avec 50 000 habitant.es en 2021¹⁶ et 10 hab/km², rattrape bientôt la population de Cayenne (63 000 habitant.es en 2021). La zone littorale est la plus peuplée (plus de 52% des habitant.es de Guyane sont regroupés dans la Communauté d’Agglomération du Centre

¹² Source : Selon l’Observatoire des Forêts Françaises, 2020.

¹³ Source : INSEE, dossier complet sur la région de la Guyane (03), paru le 27/02/2024, exploitation principale.

¹⁴ Un taux qui reste jusqu’à dix fois supérieur à celui de la Guadeloupe ou de la Martinique pour la même période

¹⁵ Source : *Ibid.*

¹⁶ Source : INSEE, dossier complet sur la commune de Saint-Laurent-du-Maroni, paru le 27/02/2024.

Littoral, CACL, comprenant 5 communes¹⁷) bien que la région autour de Camopi, au sud de la forêt amazonienne, compte à elle seule plus de 1 800 amérindiens des communautés Teko et Wayapi¹⁸. La commune de Maripasoula, au sud-ouest, abrite plus de 9 000 habitant.es.

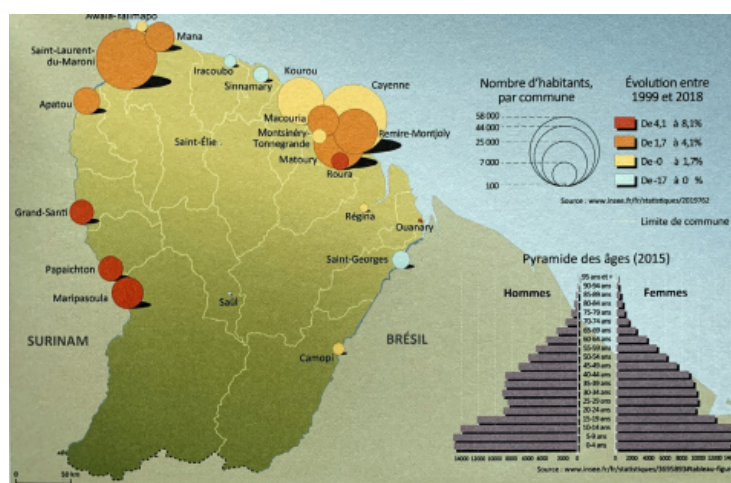


Figure 3. La population de Guyane

Dans: Noucher M, Polidori L, *Atlas critique de la Guyane*, Paris, 2020, CNRS éditions.

Les causes de la croissance démographique sont multiples : l'accroissement naturel, l'exode rural, l'exil, les migrations... La guerre civile du Suriname (1982-1986) provoqua l'exil d'environ 10 000 personnes en 1986¹⁹ et explique en partie les taux de croissance élevés sur cette période (5,8%). La construction du Centre Spatial Guyanais (CSG) de Kourou à partir des années 1960 provoqua également des mouvements migratoires notables ponctuels²⁰. C'est plutôt l'accroissement naturel de la population qui stimule sa forte croissance (taux de natalité et de mortalité s'élèvent à 28,1‰ et 3,4‰ en 2022) et la population est très jeune, plus de 50% de la population en 2020 ayant moins de 25 ans. Cette croissance démographique va nécessairement de pair avec une croissance urbaine : Saint-Laurent du Maroni, Kourou, Cayenne en sont les principales illustrations. La bande littorale, sur laquelle sont situées la majorité des villes guyanaises, présente des processus d'urbanisation singuliers.

1.2 La multiculturalité en Guyane

¹⁷ Source : INSEE, Intercommunalité-Métropole de CA du Centre Littoral, paru le 27/02/2024.

¹⁸ D. Davy et P. Grenand "Une forêt habitée et parcourue", chap. 8, dans: M. Noucher, L. Polidori (dir.), *Atlas critique de la Guyane*, 2020, Paris, CNRS éditions

¹⁹ Ateliers de Cergy, *Document de contexte. Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie*, 01/04/2016, 126p.

²⁰ Voir: Piantoni F, *L'enjeu migratoire en Guyane française : une géographie politique*, 2009, Matoury, Ibis Rouge, coll. "Outre-mer".

La population de Guyane est constituée de multiples nationalités et communautés : malgré la faillibilité des recensements, on estime que les principales nationalités présentes en Guyane sont surinamaïse (12%), brésilienne (9%), haïtienne (9%)²¹ et hexagonale, mais on trouve aussi des communautés antillaises, hmong, laotienne, chinoise, javanaise, libanaise, syrienne... Une diversité culturelle qui doit “aux stratégies de développement de la France coloniale” selon Serge Mam Lam Fouck²². En dehors de ces recensements, le nombre de personne bénéficiant de l’Aide Médicale d’Etat (AME), une aide pour soigner les personnes sans-papiers, avoisine les 40 000 en 2023²³ (environ 15% de la population), une des estimations les plus fiables pour ajouter aux recensements les personnes en situation administrative irrégulière sur le territoire guyanais. Aussi, parce que les groupes ethniques ne correspondent pas systématiquement à des nations, il est important de représenter les groupes noirs-marrons ou bushinengués²⁴, les groupes amérindiens (descendants des communautés anté-colonisation) et les groupes créoles (issus des métissages entre les populations coloniales et afro-descendantes) aujourd’hui démographiquement et sociologiquement dominants.

L’histoire de ces groupes de population est intrinsèquement liée à l’histoire coloniale et aux politiques d’intégration française. Par exemple, les communautés noires-marronnes et amérindiennes furent longtemps exclues de la citoyenneté et du sentiment d’appartenance à la nation, même après la départementalisation de la Guyane, à l’inverse de la culture créole en partie issue d’un projet républicain d’assimilation des différents groupes migratoires²⁵. Les groupes migratoires plus récents se sont aussi vu accrédités des secteurs d’activité particuliers : les brésiliens pour la construction, les hmong pour l’agriculture... ce qui eut pour conséquence les rapports asymétriques existant aujourd’hui entre les différentes communautés. La politique d’intégration coloniale française est à prendre en considération au regard de l’insertion des habitant.es dans et par le logement aujourd’hui.

1.3 Dans l’Ouest guyanais, le bassin de vie du Maroni

A l’Ouest du territoire, le fleuve Maroni abrite cette même diversité de populations. Les populations amérindiennes y habitaient avant l’arrivée des Européen.nes ; les populations

²¹ Source: INSEE, 2015

²² Mam Lam Fouck S, *Histoire générale de la Guyane française*, Cayenne, Ibis Rouge, 2002

²³ Source: *Rapport sur l’Aide Médicale d’Etat*, Ministère de l’Intérieur, Ministère de la santé, Evin C, Stefanini P, 2023.

²⁴ Les Bushinengués sont des personnes des communautés noires marronnes, afro-descendantes, issues du marronnage (fuite et rébellion) des plantations surinamaises à l’époque coloniale et installées depuis le XVI^e siècle dans les zones rurales en amont des fleuves surinamais et du Maroni.

²⁵ Voir : Collomb G, Guyon S, Sa Vilas Boas M. H, “Penser les relations ethno-raciales dans les trois Guyanes : fluidité et performativité des catégories”, *Cahiers des Amériques latines*, 2020, vol.93, p. 13-28.

bushinenguées ou noires marronnes, fuyant la colonie hollandaise voisine au XVI^e siècle, s'installèrent sur les deux rives du fleuve, espaces de refuge et de résistance aux autorités coloniales. Le territoire est souvent qualifiée de son "histoire partagée"²⁶ entre amérindien.nes et bushinengué.es. Plus récemment, les migrations ont continué de façonner les villes de l'Ouest, depuis la construction du bagne à Saint-Laurent-du-Maroni au XIX^e siècle, l'exploitation de sites aurifères à Mana, les appels de main d'œuvre avec les sites de construction et d'orpaillage aux XIX^e et XX^e siècles, la création de camps de réfugiés au XX^e siècle... Parmi les migrations les plus notables, les quartiers de Charvein, à Mana et de Acarouany, à Saint-Laurent-du-Maroni, accueillent les "personnes provisoirement déplacées du Suriname" (PPDS), à la manière de camps de réfugiés à la fin des années 1980. La guerre civile du Suriname, en 1986-1992, provoqua l'exil de près de 10 000 réfugié.es surinamais.es sur les rives du Maroni.

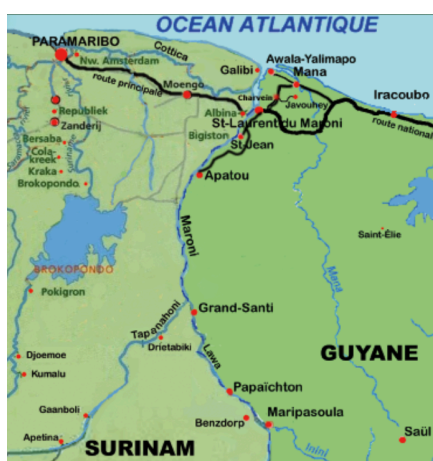


Figure 4. Le bassin de vie du Maroni
Source : M-J Jolivet

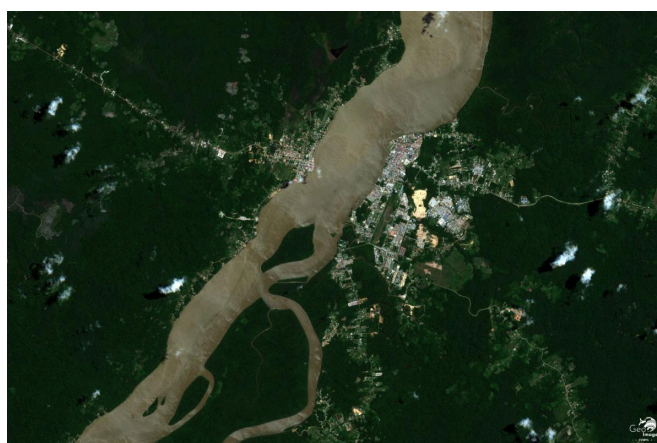


Figure 5. Vue satellite de Saint-Laurent-du-Maroni (à droite) et d'Albina, au Suriname (à gauche).
Source : CNES, Géo Image, 8/08/2017, satellite Sentinel

Aujourd'hui, Saint-Laurent-du-Maroni, la capitale de l'Ouest guyanais, est avant tout une ville du fleuve. Jumelle d'Albina (Suriname) à 2 km, Saint-Laurent-du-Maroni est considérée à tort comme ville-frontière, mais les populations qui y vivent dépendent du fleuve en termes d'approvisionnement, de commerce, de travail, parfois même de scolarité ou de logement. De ce fait, elles sont profondément mobiles : "les deux côtés [de la rive] sont omniprésents au quotidien" et les habitant.es affirment "manger des deux pays"²⁷. Le bourg de Charvein (Mana), d'avantage rural, se transforme également grâce et au travers des diverses migrations qui l'ont façonné ; comme la capitale de l'Ouest, il est un bassin de vie connecté au fleuve, c'est un bourg qui continue de grandir,

²⁶ Expression de la synthèse des Ateliers de cergy, *op. cit.*

²⁷ Clémence Léobal, "« Manger des deux pays » : habiter le fleuve Maroni, frontière amazonienne de l'Europe (Guyane/Suriname)", *Revue européenne des migrations internationales*, 2024, vol. 40, n°1, p. 171-192.

accueillant en majorité des habitant.es bushinengué.es du Suriname originaire du village de Moengo. De nombreuses familles se sont installées côté guyanais, après la guerre civile et jusque dans les années 2010, bien que les situations de chacun.e ne soient pas régulières. Aujourd’hui, le quartier attire encore une diaspora récente et mobile qui s’insère dans la géographie de Saint-Laurent-du-Maroni, Mana (desquelles il se trouve à égale distance) et les villes surinamaises.

1.4 Précarité économique, activités informelles et accès au logement

En 2018, l’INSEE révèle 53% de la population guyanaise vivant sous le seuil de pauvreté (contre 14% en hexagone) et plus de 60% des ménages touchant des prestations sociales (ces dernières représentant entre 40% et 90 % de leurs revenus). Les habitant.es de Guyane cumulent généralement plus d’une activité économique, souvent informelle, intraduisible pour les institutions : l’INSEE recense par exemple 46% de chômage entre les 15-64 ans à Saint-Laurent-du-Maroni en 2021, un chiffre extrêmement élevé révélateur de l’accès à l’emploi dans la ville mais en partie faussé par la non-formalisation des “jobs” (emplois non déclarés) que pratiquent de nombreux.ses habitant.es. Effectivement, la croissance démographique et urbaine rapide de Saint-Laurent-du-Maroni a entraîné des retards entre les besoins de la population et les infrastructures, bien et services qui sont déployés pour les satisfaire. Les activités informelles (construction, transport, prêt à porter, produits alimentaires, pêche, petite enfance...) sont indispensables à la socio-économie des ménages et pallie les zones de vide laissées par l’administration. Parfois motrices d’institutionnalisation, elles échappent au contrôle des autorités tout en s’affirmant comme des pratiques indépendantes des services publics, favorables et bénéfiques pour la population et participant à la “gouvernance”²⁸ du territoire.

En ce sens, le développement de quartiers d’habitat informel répond en partie à l’accès contraint au logement pour les classes populaires (plus de la moitié de la population en Guyane). En effet, les prix du foncier et des locaux sont trop chers pour les revenus de la population ; la production de logements sociaux est en deçà des besoins actuels²⁹ ; les procédures d’accession aux titres de propriété et permis de construire sont trop longues et trop coûteuses pour la majorité des habitant.es ; et les logements suivent des modes d’habiter métropolitains (en béton, aux familles peu nombreuses, individualistes, peu aérés...) qui ne correspondent pas toujours aux pratiques réelles.

²⁸ Une expression que l’on doit à Le Tourneau F-M, Noucher M, “La dialectique entre activités informelles et action de l’État dans la construction territoriale des grands espaces : le cas de l’orpaillage dans l’intérieur de la Guyane française”, *Cybergeo: European Journal of Geography*, coll. “Espace, Société, Territoire”, vol.1051, 09/06/2023.

²⁹ Concernant ces éléments, voir : Étude Urbanis, “Quelle production de logements pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017” 2011

Ainsi, les quartiers informels continuent de se développer en dehors de planification publique, sans aménagement, sans concertation, manque d'opportunités et d'efficacité du côté des pouvoirs publics. A l'échelle des 9 plus grandes communes guyanaises³⁰, le rapport de l'Agence d'Urbanisme (AUDeG) compte plus de 37 287 habitations informelles en 2015³¹. Si l'on se fie à ces indicateurs, les maisons informelles pourraient être de l'ordre des 50 000 aujourd'hui. A Saint-Laurent-du-Maroni, on estime cette situation à près de $\frac{2}{3}$ des logements en 2021³², malgré le passé de résorption de quartiers spontanés.

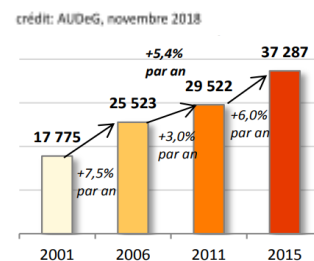


Figure 6. Evolution du nombre de bâtis spontanés dans les 9 plus grandes communes guyanaises

1.5 Les opérations de RHI (Résorption d'Habitat Indigne)

Parmi les tentatives de gestion urbaine des quartiers informels en Guyane, ces derniers ont connu de violents mouvements de démolition entre les années 1970 et 2010. Dans la lignée des lois sur la résorption de "bidonvilles" qui définissent l'indignité en France, le quartier de la Charbonnière à Saint-Laurent-du-Maroni est le premier de l'Ouest à faire l'objet d'une RHI dans les années 1990. Les maisons situées le long des berges furent démolies sous prétexte d'insalubrité et les habitants sommés de partir sous prétexte de clandestinité, malgré une réalité toute autre³³. "Cette procédure a constitué le *modus operandi* de l'urbanisme saint-laurentais jusqu'à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Saint-Maurice, dans les années 2010"³⁴ d'après les enquêtes de la sociologue C. Léobal.

La loi Letchimy du 23 juin 2011, suivie de son instruction du 31 mars 2014, adapte l'opérationnalisation des RHI dans les DROM. Parmi les particularités qu'elle entend protéger en territoire ultra-marin, un droit d'indemnisation des familles³⁵ et des missions d'accompagnement social sont reconnus dans les opérations urbaines. Ne se limitant pas à l'aménagement urbain, la loi entame la reconnaissance de l'occupation du sol des maisons sans titres, en bon ou mauvais état, même si elles ne peuvent pas justifier une propriété administrative.

³⁰ Saint-Laurent-du-Maroni, Kourou, Cayenne, Mana, Macouria, Roura, Matoury, Rémire-Montjoly, Montsinéry-Tonnegrande

³¹ AUDeG, *Synthèse d'étude #6 Recensement de l'urbanisation spontanée*, novembre 2018, 4p.

³² Léobal C., *Ville noire, pays blanc*, 2022, Paris, PUL, coll. "Sociologie urbaine", introduction.

³³ Léobal C., "Démolitions : mise en oeuvre et contestations à Saint-Laurent-du-Maroni en Guyane française", dans X. Fuster-Farfán et. al (dir.), *Habiter les villes latino américaines*, Paris, 2021, L'Harmattan, 107p.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Les ménages installés sur foncier public, dont le bâti a plus de 10 ans d'ancienneté et qui doit être démoli au profit d'un projet d'aménagement, peuvent bénéficier de l'indemnisation de la valeur de la maison.

Suivant l'élan donné par les textes Letchimy, les politiques françaises de lutte contre l'indignité du logement se renforcèrent, pour "protéger les occupant.es, renforcer les mesures coercitives" et "harmoniser les polices administratives"³⁶ : formation des acteurs, renforcement des plans de lutte contre l'habitat indigne à toutes les échelles territoriales³⁷, dispositif OIN (Opération d'Intérêt National) du 14 décembre 2016, loi ÉLAN du 23 novembre 2018... La lutte contre l'habitat indigne est par définition basée sur l'urgence du "risque"³⁸ et ces stratégies cherchent à répondre aux défis socio-urbains le plus efficacement possible. Cependant, il devient difficile de comprendre dans quelle mesure l'habitat dit "informel" se chevauche à l'habitat "indigne". Ces termes désignent-ils le même fait du côté des politiques publiques ? L'habitat informel est-il toujours indigne ? L'indignité s'inscrit dans un contexte législatif français, mais qu'en est-il de l'informalité ? Quelles sont ses causes, ses évolutions, comment l'appréhender ?

En tous cas, pour la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne en Guyane, ce sont le "démantèlement" et la RHI qui sont les "deux outils opérationnels privilégiés"³⁹ (la RHI alterne elle-même entre démantèlement et maintien sur site avec travaux). En parallèle, le 9 mars 2019, une manifestation a eu lieu à Saint-Laurent-du-Maroni qui réunissait une communauté Bushinenguée face aux problèmes de logement. Les habitant.es revendiquaient un droit au foncier, à la terre que leurs maisons occupent, contre les évictions répétitives desquelles ils.elles sont victimes et contre les logements sociaux incompatibles à leurs manières d'habiter. Quels sont les effets des RHI sur ces initiatives ? Quels sont les liens entre ces revendications et les procédures d'aménagement ?



Figure 7. Vue du quartier de Chekepatty, dit informel
Source: Ranan Liétar, 2021



Figure 8. Vue des toits en patchwork de Chekepatty
Source: Maroni Lab 2022, orthophoto de l'EFPA (2019)

1.6 L'OIN 21 "Charvein – Restructuration de quartier spontané"

³⁶ CTG, ARS, *Guide de lutte contre l'habitat indigne en Guyane*, mai 2024, 69p.

³⁷ Plan Départemental, Communal, Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI, PCLHI, PILHI...)

³⁸ Le logement indigne en France est défini par la loi 90-449 du 31 mai 1990 : "les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation ... [qui exposent] les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé."

³⁹ *Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) du territoire de la CACL 2023-2029*, Protocole d'accord, 39p, publié le 22/02/2024 sur le site internet de la CACL.

L'Opération d'Intérêt National (OIN) multi-sites⁴⁰ de Guyane susdite a été instaurée par décret le 14 décembre 2016 ; l'un de ses périmètres se situe à Charvein, dans la commune de Mana. Le dispositif OIN, caractérisé par le besoin d'efficacité, a pour objectif de "changer de stratégie en matière de développement urbain et d'accélérer la construction de logements et d'équipements pour rattraper le retard de la Guyane"⁴¹. La lutte contre l'habitat indigne et informel y est associée. Ce dispositif, piloté en concertation avec la CTG (Collectivité du Territoire Guyanais) et les communes, est mis en œuvre par l'EPFAG (Etablissement Public Foncier d'Aménagement de Guyane), le maître d'ouvrage. L'OIN a pour ambition de simplifier l'aménagement du territoire en cédant le foncier qui appartient à l'Etat (rappelons que l'Etat est propriétaire de 90% du foncier en Guyane) à l'EPFAG qui, à son tour, l'aménage avant de le rétrocéder aux communes. L'OIN est un dispositif et non une opération en soi, ce qui signifie qu'elle agit sur les gouvernances : elle est multi-partenariale et coordonnée par des conventions qui engagent les différents acteurs à se saisir des projets à développer de concert avec l'EPFAG.

Pour la première fois en Guyane, Charvein fait l'objet d'une RHS (Résorption d'Habitat Spontané), instruite par la loi Letchimy : elle suit les mêmes mode opératoire et ligne de financement que les RHI, à la différence que plus de 60% des maisons peuvent être maintenues sur site. La RHS reconnaît de fait que les maisons du quartier sont en majorité sans titres ("spontané"). Son objectif, aménager les réseaux, voiries et construire des logements, implique la nécessaire régularisation des maisons, terrains et habitant.es du quartier pour être, non pas atteint, mais profitable et bénéfique.

L'objectif de mon mémoire est d'analyser les perspectives de régularisation offertes par les projets de développement dans les quartiers informels à Saint-Laurent-du-Maroni et alentours. La RHS de Charvein en est un, auquel j'ai la chance d'avoir pu participer sur 5 mois. Avec cela, il s'agit de chercher des solutions opérationnelles qui accompagnent les habitant.es à inscrire leurs pratiques dans un projet urbain commun et un processus de régularisation –chose qu'ils.elles font déjà. Quelles stratégies de régularisation peuvent participer à l'amélioration de l'habitat et de la vie urbaine ? Comment ces stratégies permettent-elles d'agir avec les projets urbains ? De rendre plus égalitaire la gouvernance et la production d'un quartier ? De sécuriser l'occupation du sol des habitant.es ? Aussi, je m'interroge sur les effets pervers de la régularisation foncière. Comment inscrire ces maisons dans la légalité, sans pour autant les contraindre à des règles, à des normes inadaptées, inégalitaires, inaccessibles. Est-elle réalisable tout en respectant les pratiques et les organisations sociales propres aux quartiers de l'Ouest ?

⁴⁰ L'OIN concerne les villes de : Cayenne, Kourou, Macouria, Mana, Matoury, Montsinéry, Rémire-Montjoly, Roura et Saint-Laurent-du-Maroni.

⁴¹ Dans "Qu'est-ce que l'OIN en Guyane ?", site de la DGTM Guyane, publié le 19/07/2017, consulté le 21/03/2025.

2.0 PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT

“L’un des moyens de contrôler et de subordonner cet espace, c’est d’abord de lui dénier toute valeur d’urbanité et de le confiner dans la « pseudo-clandestinité », ainsi que de le frapper d’illégalité. Cette situation marque, comme nous l’avons vu, l’histoire particulière des bidonvilles qui – du déménagement à l’interdiction – limite, voire entrave, l’accès de la population à la ville en tant que droit.” A. Arrif⁴²

2.1 Eléments nuisant au droit à la ville des habitant.es et à une gouvernance partagée des quartiers informels

L’exploration d’une problématique de développement cherche, ici, à identifier les éléments qui nuisent à l’accès à la ville des habitant.es en tant que droit et à une gouvernance partagée du quartier. Je suggère que ces éléments font obstacle à l’amélioration des conditions de vie et d’habitat des résident.es.

2.1.1 Absence de reconnaissance légale des maisons en bois et de leurs habitant.es

L’acquisition de titres implique trois échelles de régularisation pour les habitant.es et les maisons en bois ; de propriété, de construction et de séjour. Si ces trois éléments ne sont pas formalisés, les politiques publiques françaises ne permettent pas aux habitant.es de bénéficier des droits sociaux et urbains susdits, faute d’éligibilité, et les quartiers n’ont pas de légitimité propre (pas de représentation politique, imaginaire populaire dévalorisant, désintérêt collectif etc...).

Pour l’absence de titres de propriété par exemple, cela implique que l’Etat ou les communes restent propriétaires du foncier (celui de la maison comme des parcelles agricoles ; il/elles maintiennent les ménages en insécurité foncière, qui peuvent recevoir l’ordre de quitter la parcelle ou leur terre par réquisition. Malgré la Loi Letchimy qui garantit parfois une indemnisation, les ménages courent ainsi un risque continu d’éviction qui perturbe leur insertion dans le territoire : parcours scolaire fragile des enfants, perte des jardins vivriers, de l’autosuffisance alimentaire, d’investissement immobilier, éclatement des réseaux de solidarité... A Charvein, l’annonce du projet d’aménagement fut accompagnée d’une interdiction de construire pour éviter ce type de situations ; l’interdiction de construire fut généralement comprise, les habitant.es étant conscient.es de leur vulnérabilité. Une habitante déclare, même au détriment des importants besoins de décohabitation de sa famille, qu’elle ne construira pas d’autre maison sachant qu’elle couvre le risque d’être détruite. Au total, une vingtaine de maisons à Charvein se trouvent sur un foncier réquisitionné par le projet⁴³.

⁴² Arrif A, “Fragments d’une enquête dans un bidonville de Casablanca”, *Ethnologie française*, 2001, Vol. 31, n°1, p29-39.

⁴³ *Plan Guide d’Aménagement de Charvein*, EPFAG, S. Rabhi Architecte, NF Concept, D. Guyot Conseil, Compagnons Bâisseurs, présenté en Conseil Municipal le 5/07/2024.

L'absence de titre de propriété ne permet pas non plus aux ménages de s'assurer en cas d'accidents, de régler la succession aux héritier.es, de vendre ou louer leur patrimoine, de se protéger des abus de pouvoir (paiement d'une taxe foncière illégitime, pression du propriétaire ou des voisin.es à quitter les lieux, marchands de sommeil etc...). Ces éléments fragilisent la projection des ménages dans leur quartier et l'investissement de diverses ressources dans leur foyer.



Figure 9. Vue d'un Kampu sur foncier privé en cours de succession notariale
Source : prise personnelle, 31/07/25

Concernant l'absence de permis de construire, elle implique surtout l'absence de conformité avec les conventions nationales, elle-même empêchant les ménages de bénéficier d'aides publiques à l'amélioration d'habitat, à la réhabilitation etc... Pourtant, ces aides sont destinées au public précaire : dans le quartier de Charvein et à partir des enquêtes sociales réalisées, 65% des ménages perçoivent des revenus de transferts et ce sont près de 30% des maisons qui ont été identifiées comme nécessitant des travaux "lourds" sur le bâti⁴⁴. Le besoin d'aide à l'amélioration d'habitat est, à ce titre, revendiqué mais actuellement sans réponse opérationnelle. Pour cause, les conventions d'urbanisme représentent⁴⁵ peu les pratiques déjà en place : par exemple, parmi les tentatives contemporaines de déroger à des conventions urbaines inadaptées, un décret expérimentatoire entendait autoriser les annexes à l'extérieur des logements (cuisine, sanitaire)⁴⁶ sans passer par un permis de construire. Les extensions de maisons, une pratique bénéfique et courante pour les ménages dont le nombre de personnes change régulièrement, présentent de réels enjeux d'urbanisme mais malheureusement, elles ne restent pour l'instant dans les mains que des bailleurs sociaux, excluant les besoins prioritaires ; ceux de l'existant, des propriétaires et de la rapidité de

⁴⁴ MOUS de l'OIN N°21, *Rapport de synthèse – Réalisation des enquêtes de terrain : ménages, sociales, foncières et bâti*, David Guyot, Nancy Bouché et les Compagnons Bâisseurs, 2022, 113p

⁴⁵ J'interroge ici la performativité du droit, des sources à partir desquelles il s'applique : avec le pouvoir discrétionnaire du préfet dans les DROM (telle la jurisprudence), la possibilité de déroger aux normes repose en partie sur le besoin qui en est exprimé par les collectivités. Or, sans les demandes de permis de construire des maisons informelles de Guyane, singulières, ce besoin "n'existe pas", n'est pas représenté et les collectivités maintiennent une perception de l'aménagement complexifié par les pratiques "sauvages" des habitant.es.

⁴⁶ Décret 2024-124 du 20 février 2024 relatif aux constructions en Guyane relevant de la compétence des bailleurs sociaux

construction. L'absence de permis de construire accentue alors la marginalité de forme des maisons en bois et peut jusqu'à accentuer la précarité de l'habitat.



Figure 10. Vue d'une extension de maison.
Source : David Guyot, 2022, Rapport de synthèse

A de plus grandes échelles, l'absence de dialogue avec les autorités d'urbanisme implique surtout l'absence de concertation avec l'aménagement du territoire ou des quartiers. La distance entre les maisons, la largeur des axes de circulation ou de desserte, le droit d'emprise au sol relèvent des décisions inter-habitanes qui ne protègent pas toujours l'intérêt commun et égalitaire. A Charvein, certaines organisations spatiales sont originaires des prescriptions administratives de l'époque du camp de réfugié.es surinamais.es. Les prescriptions contemporaines intra-communautaire, plutôt "des parcelles de faible largeur" avec "l'impossibilité d'une desserte individualisée", peuvent ainsi être génératrices de conflit "en cas de mésentente entre co-résidents"⁴⁷. Aussi, les zones à risque d'inondation, d'éboulement, les zones contaminées, les zones à protéger peuvent être investies sans connaissance de cause laissant place à des accidents, à des mauvaises gestions d'environnement ou de crises sanitaires.



Figure 11. Inondation du quartier informel Bagdad à
Saint-Laurent-du-Maroni
Source: Facebook Maroni Lab, 12 mai 2022

Enfin, concernant l'absence de titre de séjour des habitant.es, cela implique de ne pas avoir les mêmes droits que les citoyen.nes. Dans le contexte politique français actuel, les attaques qui sont faites aux droits de séjour créent de réelles difficultés pour l'accès au logement et à la vie urbaine en Guyane. Sans titre de séjour, les personnes sur le territoire français ne peuvent pas voyager, travailler,

⁴⁷ Op. cit, MOUS – OIN N°21, Rapport de Synthèse...

cotiser, demander des aides sociales, acheter des terrains, construire des maisons... A Charvein, l'exemple d'un jeune adulte de 22 ans, témoigne des conséquences du difficile accès au séjour : malgré une demande de séjour suivant les normes, l'absence d'acte de la sous-préfecture ne lui permet pas d'investir dans son projet professionnel indépendant (pourtant fort levier de développement du quartier) ou de décohabiter de sa maison familiale en sur-occupation. Encore, pour des artisans sculpteurs du quartier, une majorité n'ont pas non plus de droit de séjour malgré leur présence et insertion sur le territoire depuis plus de 20 ans : leurs démarches n'ont jamais été réalisées faute d'intérêt, d'accessibilité ou de moyens.

L'ensemble de ces éléments accroît la vulnérabilité des ménages qui n'ont pas de protection juridique et de perspectives stables d'avenir. La non-conformité restreint les maisons et les personnes à l'occupation de fait ; les habitant.es sont exclu.es des opportunités sociales, urbaines, économiques ou foncières du territoire, ce qui compromet leur insertion active et durable dans ce dernier.

2.1.2 Habitat “dégradé”

Intrinsèque au droit à la ville et souvent la première revendication des habitant.es de quartiers précaires, apparaît le droit au logement. En France, quatre degrés d'habitat dégradé existent aux yeux de la Santé publique, du Code d'Urbanisme (CU) et du Code de Construction et de l'Habitat (CCH) qui n'assurent pas le plein droit au logement des individus. Les maisons peuvent être non conformes aux règles de confort et d'entretien (1), aux règles d'hygiène et de salubrité (2), insalubres (3) ou en péril (4). En Guyane, certaines des maisons des quartiers informels présentent des signes d'habitat dégradé, tous degrés confondus : infiltration d'eau, mauvais état du gros-oeuvre, pas de branchements aux réseaux, suroccupation des logements, faible ensoleillement, mauvais entretien des locaux, dégradation de la structure du bâti et menace de ruine. Les conséquences d'un habitat dégradé ou perçu comme indigne sont multiples pour les ménages ; mal-être dans le foyer et absence de quiétude, mal-développement des enfants, difficulté à se projeter dans d'autres espaces... Pour Charvein, près de 20% des maisons ont été identifiées comme “insalubres irrémédiables” et devraient être démolies.





Figure 12. Exemples d'habitats dégradés dans le quartier de Charvein. Source : prise personnelle, 31/07/25
Et dans le quartier de Chekepatty. Dans: Rapport d'enquête définitif Chekepatty, GRET, 04/2014, 71p

Cela dit, il est important d'adapter les critères utilisés par les codes de loi et la Santé Publique. Le manque d'ensoleillement –parfois une seule ouverture dans les maisons en bois– s'applique difficilement à des ménages dont la vie s'organise à l'extérieur. L'absence de branchements eau et électricité mérite aussi d'être éclairée par les pratiques des habitant.es, qui cuisinent à l'extérieur au gaz ou au feu et qui utilisent l'eau de puits, de récupérateurs d'eau de pluie, ou de bornes fontaines. L'évaluation normée d'insalubrité peut ainsi porter préjudice à la liberté des habitant.es de vivre selon leur propres définitions dans leur quartier. Aussi, les besoins de décohobitation, lorsque les maisons sont sur-occupées, n'impliquent pas nécessairement un état dégradé du logement ; si l'offre de logements à proximité, où les moyens financiers pour construire ne sont pas disponibles, il semble plus adapté de parler de contrainte que d'insalubrité.



Figure 13. Schéma de principe : typologie des unités de vie des maisons en bois.
Dans: Rapport du GRET ZAC St Maurice 2012, réalisation novembre 2011, p.49

2.1.3 Insuffisance d'aménagement urbain, défaillance de l'interface de gouvernance

L'insuffisance d'aménagement dans les quartiers non-régularisés a comme conséquence majeure de ne pas acheminer les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et les voiries (pour les dessertes de secours ou scolaires). Plusieurs familles rencontrées à Charvein déclarent ne pas être intéressées par des branchements publics proches de la maison (avoir l'eau qui coule du robinet n'est pas une priorité partagée) mais l'absence de réseaux a tout de même de conséquences structurelles durables ; l'absence de réseaux implique la non-reconnaissance de l'adresse postale pour recevoir du

courrier et suivre des démarches, la difficile valorisation des biens, le difficile accès à l'emploi dans le quartier dont les locaux peinent à être installés... Et la même situation court pour les infrastructures de soin, d'éducation, de loisirs, culturelles etc. Par exemple, en conséquence du manque d'infrastructure scolaire à Charvein, le parcours d'une famille de 7 enfants est mis en difficulté pour la mère, du fait de l'éloignement des centres scolaires et des coûts engendrés (120 euros par tête). Le suivi médical d'une personne en situation de handicap lourd souffre des mêmes problématiques : l'impossibilité de l'aidante à payer les transports vers les centres médicaux éloignés a entraîné une situation d'abandon médical inquiétante... Même si la capacité auto-organisationnelle des habitant.es est à prendre en compte pour nuancer ce propos, plutôt que seule l'action publique, ces éléments alimentent les inégalités d'accès à la ville, d'accès aux services sur le territoire.

L'insuffisance d'aménagement coordonné avec les pouvoirs publics peut aussi porter préjudice aux habitant.es s'ils.elles n'ont pas les connaissances en interne (risques naturels, gestion des déchets etc...). En miroir, si les zones habitées sont aménagées sans collaboration avec celles et ceux qui y vivent, faute d'espace de dialogue pour la coproduction du quartier, la pertinence des actions d'aménagement n'est pas réellement garantie.

2.2 Causes et conséquences explorées

Des opérations ont déjà été menées pour améliorer les difficultés d'habitat et de cadre de vie rencontrées dans les quartiers informels guyanais ; elles ont permis de mieux appréhender les modes d'habiter de l'Ouest Guyanais et leur réponse institutionnelle. Il est fondamental de s'en inspirer. Toutefois, certains freins persistent dans la formalisation des maisons en bois : l'accès aux droits de séjour des occupant.es, l'accès à l'autonomie, aux ressources financières, le maintien des cercles familiaux élargis, des pratiques coutumières... Ainsi, mes questionnements sont les suivants ;

- **Pourquoi les ménages ne formalisent-ils pas la propriété de leur bien ?**

Quand et comment les habitant.es se sont-ils.elles installés.es sur leur terrain ? Les habitant.es connaissent-ils.elles la loi ? Leurs droits et devoirs ? Quelles sont leurs revendications, leurs aspirations ? Comment les habitant.es organisaient-ils.elles l'occupation foncière jusqu'ici ? Les démarches d'accession à la propriété sont-elles accessibles ? Quel est leur prix, leur durée, les engagements prescrits ? Les habitant.es ont-ils.elles les ressources pour les faire ? Souhaitent-ils.elles les faire ? Y a-t-il des acteurs intermédiaires à proximité pour les accompagner ? Quels dispositifs d'accession sociale à la propriété existent-ils ? Les habitant.es sont-ils.elles éligibles ? Quelles

obligations impliquent l'accèsion à la propriété ? Sont-elles réalistes, durables ? Quelles sont les options alternatives ?

- **Pourquoi l'habitat est-il dégradé ?**

Quelle est la dégradation décrite par les habitant.es ? Y a-t-il une différence entre les dégradations décrites par les habitant.es et celles décrites par les autres acteurs ? Comment les habitant.es se protègent-ils.elles des dégradations (moisissure, humidité, nuisibles, manque de place, usure...) ? N'ont ils.elles pas les ressources pour prévenir ou réparer les dégradations ? N'ont-ils.elles pas les connaissances ? Des revenus ? Un emploi ? Quelles sont les conséquences pour leur insertion en société ? L'installation des maisons se fait-elle en connaissance des risques naturels des terrains ? L'organisation urbaine du quartier répond-t-elle aux caractéristiques du territoire ? Que souhaitent les habitant.es concernant leur logement ?

- **Quelle est la place des habitant.es dans les opérations d'aménagement urbain ?**

Comment les habitant.es s'organisent pour la gestion urbaine du quartier ? Y a-t-il une organisation collective ? Autonome ? Qui détient quelles compétences, comment sont-elles transmises ? Comment sont prises les décisions ? Les habitant.es souhaitent-ils.elles participer à l'aménagement par les autorités publiques de leur quartier ? Comment est-il perçu ? Existe-t-il un espace de dialogue entre les acteurs de l'urbain et les habitant.es ? Un langage commun est-il partagé ? Ces derniers ont-ils.elles l'opportunité de participer aux opérations, aux décisions d'aménagement ? Génèrent-elles de l'emploi ? Les habitant.es et les jeunes sont-ils.elles formé.es ? Des structures existent-elles pour garder les enfants pendant les temps de travail ? Que souhaitent les habitant.es concernant leur quartier ?

3.0 LITTÉRATURE : APPORTS THÉORIQUES

3.1 Des maisons en bois



Figure 14. Maisons en bois.
Source : prise personnelle, 31/07/2025

La notion de *maison en bois* avancée par la sociologue C. Léobal⁴⁸ pour qualifier les maisons bushinenguées auto-construites du Maroni, implique de les considérer comme des maisons, et non de simples constructions. Ces maisons sont consciemment choisies : la décoration architecturale comme pratique culturelle, la morphologie du bâti changeante, l'insertion dans une "configuration de maison"⁴⁹ plus large sont toutes des caractéristiques des maisons en bois qui expliquent que ces logements sont délibérément reproduits par et pour les communautés bushinenguées. Pourtant, comme démontré plus tôt, les maisons en bois sans titres ne peuvent protéger leur occupation ni obtenir des aides d'amélioration en cas de dégradation. Ces éléments sont des faits de précarité *relative*. Si l'analyse sociologique des maisons en bois s'applique essentiellement aux maisons bushinenguées, que les autorités nationales qualifient de "traditionnelles" (et dès lors exclusive), elle sert toutefois à appréhender les maisons en bois et les modes d'habiter des quartiers populaires de Guyane, toute origine confondue, parmi lesquels ces caractéristiques se retrouvent. La notion

⁴⁸ Léobal C., *Ville noire, pays blanc*, 2022, Paris, PUL, coll. "Sociologie urbaine"

⁴⁹ Notion de l'anthropologue Louis Marcellin. Dans une configuration de maison, par opposition à un unique domicile fixe et centralisateur, la vie des habitant.e.s et/ou des familles s'organise autour de plusieurs foyers, lieux, activités, ou réseaux. La maison peut être constituée par plusieurs logements différents, n'est pas sédentaire par essence et ne se cantonne pas aux limites de la famille nucléaire ou aux liens du sang. Voir : Camila Gui Rosatti, Heloisa Pontes et Vincent Jacques, "La maison, le chez-soi ; la maison, le monde", *Brésil(s)*, vol.18, 2020

“d’insalubrité publique”, avancée dans les rapports d’enquête des quartiers de Charvein⁵⁰ et de la Charbonnière par l’ANCB, circonscrit à son tour l’insalubrité des maisons en bois en partie à l’absence de raccordement aux réseaux ; elle met en évidence la précarité *relative* des maisons, une précarité de situation et non de fait. A quelles contraintes ces maisons sont-elles donc soumises ? Quels sont les acteurs en jeu ?

De fait, les maisons en bois sont compromises par des facteurs qui suggèrent des besoins de “développement”, d’amélioration. Cependant, il me semble y avoir deux réalités qui se chevauchent, propres à la frontière floue entre indignité et informalité (qui ne sont pas pour autant exclusives l’une de l’autre). D’une part, quand les maisons présentent des signes de dégradation ou d’isolement, les opérations explorées doivent agir pour l’amélioration des conditions de vie et d’habitat des habitant.es. D’autre part, lorsque les habitant.es contredisent eux.elles-mêmes le discours de quartiers insalubres et dysfonctionnels, il semble essentiel de mettre en oeuvre des pilotes de lutte et de solution afin de sécuriser l’occupation du sol et les modes d’habiter dans le quartier ; les besoins de développement résident ainsi dans le besoin de co-construire un projet urbain durable et représentatif.



Figure 15. Illustration de maison en bois repoussées aux marges de la ville, à Saint-Laurent-du-Maroni, Laura Pandelle, 2018.

Dans Léobal C, “Soolan, la ville des squatteurs bâtisseurs” *Revue itinérante d’enquête et de critique sociale*, 2018, vol.12, no.1: 162-71.

3.2 Le droit à la ville et la production de l’espace

Selon H. Lefèvre, la ville doit être fondée sur l’inclusion et la coexistence sociale ; tous.les habitant.es devraient pouvoir participer aux décisions relatives à la planification de la ville, son entretien et son aménagement. Elle doit générer des “espaces réussis, c’est-à-dire favorables au bonheur”⁵¹, impliquant un droit égal à la centralité urbaine (lieux d’échanges, d’emploi, de culture,

⁵⁰ MOUS – l’OIN N°21, *Rapport de synthèse – Réalisation des enquêtes de terrain : ménages, sociales, foncières et bâti*, David Guyot, Nancy Bouché et les Compagnons Bâtisseurs, 2022, 113p

⁵¹ Lefebvre, H. 1968a. *Le Droit à la ville*, Paris : Anthropos.

de rénovation etc), sans discrimination ni hiérarchisation. La théorie d'H. Lefèvre pose ainsi le droit à la ville comme fondamental :

“Le droit à la ville se manifeste comme forme supérieure des droits : droit à la liberté, à l’individualisation dans la socialisation, à l’habitat et à l’habiter. Le droit à l’œuvre (à l’activité participative) et le droit à l’appropriation (bien distinct du droit à la propriété) s’impliquent dans le droit à la ville [...] Il ne peut se formuler que comme droit à la vie urbaine, transformée, renouvelée”⁵²

En m’inspirant également de sa théorie de la production de l’espace, dans les volumes de la *Critique de la vie quotidienne*, je considère aussi la ville comme la réflexion des interactions et des dynamiques qui la traversent ; sa morphologie peut être analysée à partir et en réponse des rapports sociaux entre chacun.e.s de ses habitant.es. En refusant de ne voir la ville qu’à travers une planification qui répond à des besoins spécifiques (emploi, habitat, environnement, foncier...) on peut interroger le prisme de l’aménagement en Guyane : plus qu’une réponse à un “problème” urbain –l’habitat indigne et spontané– l’aménagement des villes peut être perçu comme l’affirmation d’un pouvoir coercitif. M. Lecocq, dans une réflexion sur le pouvoir émancipateur de la notion d’H. Lefèvre, définit la ville comme bien plus qu’un espace matériel. Elle est un espace de vie, de création et d’échange, pour et par les habitant.e.s, au sein duquel (plutôt qu’à travers) s’insère l’aménagement :

“S’intéresser à la production de la ville, c’est donc dépasser la question de sa construction matérielle pour se pencher sur les pratiques et les représentations qui, elles aussi, la définissent. Si l’édification procède d’une succession de choix qui se matérialisent dans des plans d’aménagement et des politiques publiques historiquement accaparées par des décideurs techniciens et politiques, la production urbaine est quant à elle un processus dont le résultat dépend d’une multitude d’acteurs. Elle se fabrique avant tout par l’activité habitante, qui elle-même se réalise dans un certain cadre urbain.”⁵³



Figure 16. Scènes de vie à Chekepatty
Crédit photo : Ronan Liétar, série 2020

⁵² Ibid.

⁵³ Matthias Lecocq, “Le droit à la ville : un concept émancipateur ?”, *Métropolitiques*, 16 décembre 2019.

La notion de droit à la ville, marxiste, alterne de nos jours entre l'outil politique et fédérateur au service de la révolution des classes populaires pour laquelle il a initialement été créé, et un outil programmatique, servant à élaborer des objectifs (ou des justifications) aux projets de développement, à la lumière des Objectifs de Développement Durable (ODD)⁵⁴. Malgré ces deux ambivalences et l'érection d'un droit à la ville toujours extérieur aux habitant.es et aux revendications qu'ils.elles portent (les individus des quartiers informels ne portent pas cette revendication à ma connaissance), la notion de droit à la ville permet tout de même de garder un regard critique sur les différentes opérations urbaines qui ont lieu en Guyane (et prochainement, à Charvein). Dans les quartiers d'habitat informel, où l'on trouve en majorité des personnes de la classe populaire, porter attention aux objectifs recherchés, aux acteurs impliqués et aux méthodologies choisies semble fondamental. Quels outils existent pour affirmer et stimuler le droit à la ville des habitant.es ? Comment évaluer les résultats des opérations ? Anticiper les effets ? Les communitaires, opérateurs, élu.es locaux et habitant.es sont-ils.elles familier.es de ce droit ?

3.3 Appel à la participation active des habitant.es et à une régularisation de l'occupation du sol par le bas

Dans le même sens de reconnaître les *maisons en bois* du Maroni comme telles, l'étude de l'ONG GRET pour les phases pré-opératoires de la ZAC Saint-Maurice en 2012⁵⁵ insistait sur la pression foncière et le déni administratif que subissaient les maisons en bois. En conséquence seulement, trouvait-on des maisons insalubres et précaires. En parallèle des actions d'amélioration d'habitat, cette étude argumentait stratégiquement que la régularisation foncière permettrait de rattraper les retards entre l'offre de logement et les besoins des habitant.es. Toutefois, la régularisation foncière ne pourrait pas être une énième tentative top-down, uniquement institutionnelle, de gestion urbaine : le responsable du pôle Ville affirmait alors s'inspirer des modèles urbains existants dans les pays des Suds, de la nécessité de "laisser se faire l'urbanisation informelle", en s'appuyant sur les pratiques déjà en place et en ne posant que "les jalons indispensables" pour aménager le quartier (les principales voiries et non chaque rue)⁵⁶.

J. Comby, spécialiste foncier dans les pays postcoloniaux franco-africains, soutenait plus spécifiquement qu'il fallait trouver des manières de sécuriser la propriété foncière en suivant une

⁵⁴ Voir : Morange M, Spire A, Planel S, "Mise en ordre, mise aux normes et droit à la ville : perspectives croisées depuis les villes du Sud", *Revue Métropoles*, n°21, 2017, introduction.

⁵⁵ Etude GRET, *Analyse de contexte et état des lieux de l'habitat spontané sur la ZAC Saint Maurice et alentours*, rapport 1, 2012, 98 p

⁵⁶ Dans : C. Léobal, "Démolitions : mise en oeuvre et contestations à Saint-Laurent-du-Maroni en Guyane française", dans X. Fuster-Farfán *et. al* (dir.), *Habiter les villes latino américaines*, Paris, 2021, L'Harmattan, 107p.

régularisation par le bas, en “retournant le cadastre”⁵⁷. Il donne plusieurs pistes afin d’intégrer les pratiques des occupant.es dans un système de propriété représentatif, égalitaire et, in fine, un projet urbain commun. Les éléments qu’il propose s’opposent ouvertement au système d’immatriculation des biens, aux cadastres trop techniques et à la légitimité foncière que confère la qualité de premier occupant ou d’un titre papier... Plutôt, il soutient la nécessité de créer une fiscalité foncière annuelle, organiser l’enregistrement des actes (gratuit s’il le faut), consolider la toponymie des lieux et “organiser une réflexion commune aux *pays* de la région” (on peut plutôt considérer les *villes* de la région, puisque les pays voisins à la Guyane ne partagent pas l’histoire coloniale française).

Cependant, le concept de régulariser le foncier par le bas ne peut reposer que sur la participation des occupant.es, ainsi que sur la qualité du dialogue entre ces dernier.es et les autorités. Avec chance, les méthodes participatives de travail ont de nombreuses retombées positives sur l’implication des habitant.es et la qualité du dialogue inter-acteurs. Définie comme pilier méthodologique dans la réponse de l’Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) au marché public de l’OIN de Charvein, la participation des habitant.es dans le projet favorisera leur implication, appropriation et passage à l’action, devenant ainsi acteurs et actrices des améliorations de leur cadre de vie. Par ailleurs, dans un article sur l’amélioration du dialogue inter-acteurs dans les projets urbains en terres autochtones au Canada, R. Walker affirme que la participation des habitant.es dans la production de leur quartier est, à elle seule, un indicateur de gouvernance égalitaire. Il soutient que “quand les personnes des communautés autochtones verront que leurs contributions à la cité se traduisent par des transformations et des résultats tangibles dans l’environnement urbain, leur participation à toutes étapes confondues de l’aménagement et des affaires municipales s’intensifiera”⁵⁸.

En attendant, en s’inspirant de ces écrits comme faire se peut en Guyane ou à Charvein, où il n’y a pas de revendication autochtone, la participation habitante reste à elle seule incomplète pour une co-gestion du quartier. Elle ne saurait se substituer ni à un “interface de gouvernance officiel”⁵⁹ auquel participer (groupe de conseil, réunions, tables rondes), ni à la valorisation réelle des pratiques déjà en places dans les quartiers (traduites en emploi, en patrimonialisation, en droit) ou encore à la consolidation “d’accords de services” pour la co-gestion des ressources ou de l’entretien du quartier.

3.4 La multiculturalité en Guyane, modes d’habiter et propriété foncière

⁵⁷ Comby J, “Sécuriser la propriété foncière sans cadastre”, *Etudes foncières ADEF*, 2007, 20 p.

⁵⁸ Voir: Walker, Ryan C. “Improving the Interface between Urban Municipalities and Aboriginal Communities.” *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 17, no. 1, 2008, pp. 20–36.

⁵⁹ *Ibid.*

Ces premiers apports théoriques concernant le droit à la ville et la participation des habitant.es à la production de la ville jalonnent ceux de la régularisation foncière comme stratégie de développement. Toutefois, je rappelle que la supposée informalité des maisons en bois repose en partie sur l'absence de propriété foncière. L'Etat français est aujourd'hui propriétaire de 90% des terres guyanaises : interroger ce monopole foncier semble pertinent au regard des pratiques d'habitat, de culture et de mobilité des personnes habitant la Guyane. M. Mellac dans le chapitre dix "Gouverner, le foncier" de *l'Atlas Critique de la Guyane* (2020)⁶⁰, caractérise la manière de gérer le cadastre de l'Etat français en Guyane, créant la propriété par le haut, rappelant ses politiques coloniales :

"Dans le pire des cas, l'Etat étend le domaine public à l'ensemble des terres qui n'ont pas été titrées et y attribue de gigantesques concessions économiques, lorsqu'il ne vend pas tout simplement les terres. Cette façon de faire rappelle celle des puissances coloniales qui [...] ne reconnaissent progressivement que les droits de propriété immatriculés, fragilisant par là la masse de ceux pour qui cette procédure était incompréhensible et/ou trop couteuse" (p.243).

Lorsque les pays des Amériques ont créé un statut juridique *indigenes*, participant à reconnaître l'existence des populations amérindiennes dans une société multiculturelle, ils consentaient surtout à leur accorder des droits fonciers, reconnaissant leur lutte globalisée pour la souveraineté territoriale et leur occupation historique des terres, dans un contexte postcolonial. De concert, ce statut reconnaissait l'existence de pratiques liées aux terres différentes que celles d'origine européenne et coloniale. Les normes en vigueur ne correspondaient pas aux pratiques des populations amérindiennes. Bien que le statut d'autochtone n'existe pas dans la législation française (par contradiction avec le principe d'unité et d'indivisibilité de la République), les parallèles sont éclairants pour la population multiculturelle guyanaise et pour les groupes bushinengués du Maroni.

Malgré des coutumes non-européennes sur les terres de Guyane, l'Etat français entretient une définition sous-jacente de la terre toujours française : restrictive, qui ne peut échapper à l'exclusivité d'un seul propriétaire (que ce soit un individu ou l'Etat lui-même) et dont la seule fonction est la jouissance. S. Vanuxem dans *La propriété de la Terre* expose les trois formes juridiques de la propriété adoptées par le droit français depuis le Moyen-Âge ; d'abord le droit coutumier médiéval, puis le droit romain moderne, puis le code civil contemporain. A travers ces trois codes dont les époques sont caractérisées par l'intensification des systèmes coloniaux et libéraux, sa recherche démontre comment la propriété de la terre commence par une propriété liée à l'entretien de la terre et à l'usage de ses *fruits*, et finit par être perçue comme un droit à en disposer infiniment, individuellement et exclusivement. Selon la conception française contemporaine de la propriété, l'Etat, sans réel lien avec la terre en elle-même, peut être propriétaire de la quasi-totalité du foncier guyanais et exercer un monopole cadastral surprenant :

⁶⁰ M. Noucher, L. Polidori (dir.), *Atlas critique de la Guyane*, 2020, Paris, CNRS éditions

“Relation d’exclusivité avec une part abstraite du globe terrestre, la propriété foncière apparaît littéralement hors-sol. Celle-ci ne signifie plus un droit de jouir des utilités de la terre, comme dans le système des propriétés simultanées [médiéval], non plus un droit d’en dominer la chair, comme dans la théorie classique de la propriété [moderne], mais un lien cadastral exclusif [contemporain].” (chap.1, pp. 38).⁶¹



Figure 17. Vue sur des kampus de Chekepatty
Crédit Photo : Ronan Liétar, série 2020

Ces réflexions invitent à penser la terre et le foncier autrement qu’à travers la loi actuelle, dans un contexte où les habitant.es s'approprient parfois la terre par usage, par succession, par manque d’opportunité formelle... Aussi, il est important de considérer la propriété foncière comme la pierre angulaire des systèmes néo-libéraux contemporains⁶², ou la loi et les coûts financiers en permettent l’accaparement par une classe sociale dominante. Prenons les abattis, une pratique agricole auparavant itinérante ; ils étaient l’un des principaux modèles d’urbanisation et “d’insertion territoriale” des maisons en bois en Guyane⁶³. Les habitant.es brûlent des sols vacants en périphérie, les défrichent, les mettent en culture, puis s’y installent, la croissance urbaine ayant dorénavant intégré ces parcelles à la centralité de la ville par opposition à l’ancienne périphérie. Les habitant.e.s s’y installent dans le but précis d’accéder à sa propriété et, même sans titres, l’installation est légitimée par le travail de la terre, de ses *fruits*, entamé des années plus tôt. En ville, ce modèle pose des soucis évidents de place (taille des parcelles agricoles), de répartition du foncier (accaparement, respect des PLU) et d’abîme (faibles fréquence de “jachère”, appauvrissement des sols). Mais dans des quartiers encore ruraux ou dans de grands espaces⁶⁴, cette pratique s’affirme comme une

⁶¹ Vanuxem S., *La propriété de la terre*, 2018, Marseille, Wildproject editions, coll. “Le monde qui vient”, 103p. Le texte fut rédigé pour son intervention lors d’un séminaire de P. Descola autour des usages de la terre.

⁶² Voir : De Soto H., *Le mystère du capital. Pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs*, 2010, Barcelone, Flammarion, coll. “Champs essais”, 302p.

⁶³ Concernant les abattis, “premiers pas d’une insertion territoriale”, voir : Comptour M., Palisse M., “Saint-Laurent du Maroni, un territoire urbain lié aux circulations des dynamiques agricoles”, chap.8, dans : M. Noucher, L. Polidori (dir.), *Atlas critique de la Guyane*, 2020, Paris, CNRS éditions, p.210

⁶⁴ Une expression que l’on doit à M. Le Tourneau dans ses travaux géographiques sur la Guyane.

contre-pratique de fait, accessible à davantage de personnes, parfois même reconnue par les administrations (accession agricole à la propriété).

3.5 La contre-cartographie comme outil de décolonisation de l'action publique

La pratique cartographique des autorités publiques est intrinsèque à la mise en place de leurs projets d'aménagement ; les études cartographiques sud-américaines nourrissent des réflexions intéressantes pour le territoire guyanais, questionnant l'usage systématique de cartes dont les populations concernées n'ont pas l'usage. La cartographie critique, qui émerge à la fin du XXe siècle avec les mouvements de pensée postcoloniaux, affirme que la "représentation géographique et objective du territoire" profite à l'Etat. Pour les puissances coloniales, la création de frontières, la circonscription standardisée d'espaces habités ont permis de maintenir la gouvernance du territoire aux mains des élites. La contre-cartographie autochtone⁶⁵, dès les années 1990, montre ainsi les effets émancipateurs des représentations de l'espace revendiquées par les habitant.es qui y vivent. Ce type de cartographie alternative tentent de rendre plus égalitaire et représentative la gouvernance des territoires⁶⁶, face à des logiques de contrôle territorial (aussi bien de la part de l'Etat que des politiques publiques).

En Guyane, les projets pour la cartographie des parcelles occupées sans titre gagnent en visibilité : l'*Atlas critique de la Guyane* regroupe plusieurs contributions qui argumentent en faveur des indispensables missions participatives dans les quartiers informels. Elles dénoncent le "blanc des cartes"⁶⁷ (l'absence de représentation des maisons en bois sur le cadastre) ; puisque la zone apparaît comme libre (à l'instar de la *terra nullius* de l'époque coloniale), les projets peuvent être établis sans concertation et mènent à des opérations violentes voire non réglementaires. L'article de J. Guirado sur le PLU participatif de Maripasoula⁶⁸ montre plutôt les effets positifs et prometteurs d'une cartographie des maisons en bois élaborée avec les occupant.e.s : en prenant en compte les réalités du terrains et l'expérience de chacun.e, ces méthodes permettent une "vision partagée des enjeux locaux pour co-construire le projet [d'aménagement]". De manière similaire, militer pour une toponymie vernaculaire des quartiers revient à défendre la perception des quartiers de l'intérieur, par les habitant.es elles.eux-mêmes, et à rendre compte de l'occupation vécue des lieux. En

⁶⁵ Selon une géographe de la contre-cartographie I. Hirt, la contre cartographie autochtone désigne "l'appropriation du langage et des techniques cartographiques de l'État occidental moderne à des fins d'émancipation politique et de reconnaissance des droits fonciers et, d'autre part, les techniques, les savoirs et les formes de représentations cartographiques développés par les peuples autochtones eux-mêmes", voir : Debarbieux B, Hirt I (dir.), *The Politics of Mapping*, 2022, New York, ISTE Ltd London et John Wiley&Sons, 274 p.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Noucher M. et Polidori L. (dir.), Chapitre 10 "Oublier, le blanc des cartes" p.292, *Atlas critique de la Guyane*, 2020, Paris, CNRS éditions.

⁶⁸ *Ibid.* Juliette Guirado est aussi directrice de l'AUDeG.

promulguant l'appellation locale sur les cartes ou à l'oral plutôt que celle, hors-sol, des autorités, la toponymie incarne un prélude à une gouvernance partagée du territoire. I. Hirt, dont les travaux ont été cités plus haut dans cette continuité, défend la nécessité de mettre en place ce type de cartographie (que l'on peut qualifier de décoloniale) : elles facilitent la création d'un interface de dialogue, la co-gestion des ressources et la co-production des territoires.

PARTIE II.

COMPRÉHENSION DU MILIEU PROFESSIONNEL

1.0 PRÉSENTATION DES COMPAGNONS BÂTISSEURS



1.1 Présentation de la structure d'accueil

L'association des Compagnons Bâisseurs de Guyane est membre du Mouvement des Compagnons Bâisseurs et rattachée à l'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB), une filiation sur laquelle je reviendrai plus tard. Présente à Maripasoula depuis 2018 et à Saint-Laurent-du-Maroni depuis 2021, l'association intervient en réponse aux problèmes relatifs au logement (habitat dégradé, indigne), à la précarité et à l'isolement social des habitant.es. Le statut juridique est associatif, dans le cadre de l'économie sociale et solidaire. Elle se situe "à cheval entre les politiques sociales et les politiques de l'habitat"⁶⁹, avec un projet caractérisé à la fois par des actions d'accompagnement, de mobilisation sociale et des actions d'amélioration d'habitat. La présentation web de l'association décrète spécifiquement agir pour "l'amélioration de l'habitat, en auto-réhabilitation accompagnée, pour les personnes en situation de précarité ce qui permet un renforcement de la capacité d'agir des habitant.es"⁷⁰. Le logement, à travers la nécessité de pouvoir y accéder, s'y projeter, se l'approprier et participer à son entretien, y est considéré comme un fort levier d'insertion dans la société, selon les principes d'insertion sociale par le logement.

1.2 Présentation de l'association nationale et du Mouvement

Le Mouvement des Compagnons Bâisseurs est un mouvement fondé sur les bases de l'éducation populaire pour répondre à "l'habitat indigne des plus démunis", né il y a plus de 65 ans dans la France de l'après-guerre. L'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) en est l'association "tête de réseau", à l'origine de l'initiative, dont le siège est à Rennes. L'ANCB parle de Mouvement des Compagnons Bâisseurs pour désigner les associations qu'elle a accompagné à devenir autonomes et qui adhèrent aux valeurs et champs d'interventions propres aux Compagnons Bâisseurs : effectivement, l'ANCB incarne un objet associatif à deux fonctions : être une tête de réseaux (compétences de gestion/fonctionnement interne, accompagnement à l'autonomie des associations du Mouvement, modules de formation et représentation politique) et implanter les Compagnons Bâisseurs dans les territoires où ils ne sont pas encore présents. En 2023, le

⁶⁹ Selon le *Rapport d'Activité* des Compagnons Bâisseurs de Guyane de 2024, 14p.

⁷⁰ Selon l'objet de leur action sur leur site web : <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/guyane>, consulté le 12/07/2025

mouvement est composé de 10 associations régionales autonomes et 3 associations rattachées à la tête de réseau en voie d'autonomisation. La Guyane est une antenne régionale créée en 2018 par l'ANCB, rattachée au siège de Rennes.

Le Mouvement appelle à deux champs d'intervention principaux ; l'amélioration d'habitat et l'insertion socio-professionnelle⁷¹. Les associations Compagnons Bâisseurs adhérentes au Mouvement déclinent leurs actions selon ces champs d'intervention et autour des valeurs d'entraide, de solidarité, d'éducation populaire etc... Par exemple l'outil Brico'Bus, un camion aménagé pour des travaux itinérants, est commun à plus de 10 antennes des Compagnons Bâisseurs. Mais l'antenne de Guyane est la seule à développer des projets sur le développement d'une filière de matériaux géo-sourcés ou à dresser des partenariats avec les collectivités sur la régularisation foncière. L'antenne de Bretagne est la seule à animer un projet intergénérationnel (entre seniors et les jeunes en mission locale) autour du logement et du bricolage. Les projets suivent la charte du Mouvement mais innovent en tant qu'association autonome (ou en voie d'autonomie) selon leur ancrage et projet territorial.

1.3 Historique et évolution

Le développement du Mouvement en France date officiellement de 1957, à l'initiative d'un prêtre chrétien qui appelait à la solidarité aux réfugié.es de la Seconde Guerre mondiale. L'association est devenue laïque et abandonne toute filiation religieuse aujourd'hui. À partir de 2010, le Mouvement s'est lancé dans un changement d'échelle, avec un "maillage territorial"⁷² plus dense : l'extension des activités aux DROM est une de ces transformations principales. Le Mouvement développe également des coopérations institutionnelles élargies : on observe en Guyane la démarche des Compagnons Bâisseurs qui a progressivement pris place autour d'actions dans des quartiers prioritaires des villes (QPV), avec l'ambition de consolider une gouvernance locale pérenne ou les financements associés (appuyer les démarches des villes dans les QPV ou dans la Lutte contre l'Habitat Indigne par exemple).

En Guyane depuis 2018 et avec le projet politique de 2024-2028 *Bâtir et agir ensemble face aux urgences sociales et climatiques*, l'action des Compagnons Bâisseurs s'enracine dans un mouvement travaillant à la "dignité des personnes, leur agentivité et la qualité de leur habitat", ainsi qu'à l'adaptation à la crise écologique⁷³. Le rapport d'activité de l'ANCB en 2023, à une échelle ultra-marine et hexagonale, parle de "crise du logement", de "personnes en situation de fragilité économique" et de "crise écologique" comme des enjeux grandissants auxquels le Mouvement doit

⁷¹ Selon le *Rapport d'Activité* de l'ANCB de 2023, 13p.

⁷² *Projet Politique 2024-2028* de l'ANCB, 9p.

⁷³ *Ibid.*

répondre. Le Rapport d'Activité de Guyane place les actions de l'association dans un cadre plus large de justice sociale, de transition juste et d'accompagnement des évolutions urbaines et démographiques.

D'ici début 2027, les Compagnons Bâisseurs de Guyane entretiennent la perspective, prévue par les statuts, de devenir une association guyanaise indépendante. Ils construiront leur propre gouvernance et une assise territoriale renforcée : cette mutation assurera une activité associative plus forte dans la région (appui sur les bénévoles locaux, auto-gestion de certains postes, espace d'éducation populaire, d'entraide, d'engagement citoyen...).

1.4 Les missions de l'association guyanaise

L'antenne de Saint-Laurent-du-Maroni cumule trois types de missions, héritières des actions du Mouvement et stratégies pour les besoins du territoire guyanais :

- **Une série d'activités de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour marchés publics**



Figure 18. Flyer communication MOUS des Compagnons Bâisseurs Juillet 2025

En l'occurrence, les marchés publics sont l'opération de Résorption d'Habitat Spontané (RHS) et l'Opération d'Habitat Anticipée (OHA) de Charvein sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFAG, l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) et l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) de la Charbonnière sous maîtrise d'ouvrage de la mairie de Saint-Laurent-du-Maroni. Ces activités MOUS consistent à réaliser les études pré-opérationnelles des opérations urbaines, élaborer les plans de relogement et d'accès à un logement digne pour les habitant.es des quartiers concernés, engager et suivre l'accompagnement socio-administratif des ménages dans les opérations, aider les maîtrises d'ouvrage à la définition des plans de quartier, animer la vie de quartier et les temps d'attente... Les activités MOUS sur le marché de l'EPFAG se font au sein d'un groupement qui comprend les Compagnons Bâisseurs (au pilotage), une architecte-urbaniste, un sociologue et deux entreprises (bureaux d'études). Les missions de la MOUS sont réparties selon les spécialités de chacun, tout en étant transversales et co-dépendantes ;

- **Le projet Brico'Bus :**

Il est un outil répandu au sein du Mouvement des Compagnons Bâtisseurs pour les réparations ou travaux de second œuvre dans les logements (rénovation de la plomberie, électricité, construction



de petit mobilier, plan de travail, portes, peinture des murs etc...). Le Brico'Bus est aussi mobilisé pour la stimulation de vie de quartier et des initiatives habitantes (animations collectives de bricolage, pour une dynamique associative et d'entraide prolongée dans le quartier). Deux camions sont destinés au projet Brico'Bus à

Saint-Laurent-du-Maroni, financé à près de 60% par la CAF : les camions interviennent auprès des locataires du parc privé et des propriétaires occupant.es réguliers. Les animations collectives, elles, se font à proximité des quartiers d'intervention du parc privé, où les habitant.es locataires sont généralement des anciens habitant.es des quartiers informels et qui conservent des liens inter-quartiers continus, permettant des actions hors conventions. Les animateurs de l'association privilégient la méthodologie propre aux chantiers participatifs du Mouvement, l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA), et toutes les actions réalisées sont solidaires, pour des ménages aux revenus modestes (participation financière de 10% des bénéficiaires). Le projet Brico'Bus s'articule aussi en complémentarité avec d'autres accompagnements (sociaux, juridiques, financiers...) et partenaires locaux (CROUS, ADAPEI par exemple) pour accéder à davantage de personnes.

- **Le projet filière pour le développement de matériaux locaux, bio et géo-sourcés**

Il a consisté, en phase expérimentale le long de l'année 2024, à développer un réseau de partenaires autour de la construction biosourcée et bioclimatique en Guyane. Des événements, collaborations avec des architectes et expérimentations ont été mises en place pour mener à des actions concrètes (soutien à la production locale de tuiles d'une jeune entreprise, chantier pilote de rénovation bioclimatique d'une maison créole...) ; en 2025, ces actions ont permis la proposition d'un plan d'actions pluriannuel à l'Agence de Transition Écologique (ADEME), pour promouvoir "des pratiques locales et durables dans la construction et la réhabilitation de logements".

1.5 Organisation interne et gouvernance

L'association guyanaise est actuellement dirigée par une responsable locale et animée par une équipe salariée (7) et des volontaires en service civique (2). L'équipe de Saint-Laurent-du-Maroni, en juillet 2025, comptait spécifiquement : une responsable, un chef de projet filière, deux animateurs socio-techniques, une animatrice habitat, deux services civiques et moi-même, stagiaire.

L'équipe de Maripasoula comptait alors deux animateurs socio-techniques et une animatrice habitat. L'antenne guyanaise fonctionne aussi avec le réseau de partenaires institutionnels et associatifs. Par souci d'immersion, je me concentrerai uniquement sur l'antenne de Saint-Laurent-du-Maroni.

La gouvernance reste pour le moment rattachée à l'association nationale, mais avec l'objectif d'autonomisation de 2027, elle engagera aussi les bénévoles et adhérent.es de l'association qui seront réuni.es autour des assemblées générales et réunions du conseil d'administration. Les Compagnons Bâisseurs s'orientent vers la structuration d'une gouvernance guyanaise locale.

1.6 Stratégie de développement

Les Compagnons Bâisseurs de Guyane développent leur action autour de cinq axes.

D'abord, ils cherchent à être reconnus comme acteur social à part entière. Lors du comité de pilotage du Brico'Bus (mars 2025), l'équipe a insisté sur l'importance d'intégrer l'association dans le réseau local d'accompagnement social, d'accéder à une reconnaissance institutionnelle.

Ensuite, ils misent sur le partenariat : avec l'État, les collectivités, les bailleurs, et d'autres associations. L'objectif est de toucher un public plus large et de croiser les approches.

Leur spécificité repose également sur l'innovation sociale : auto-réhabilitation accompagnée, régularisation foncière, insertion par le bâtiment, et développement de filières locales, des initiatives dont ils ont le monopole dans l'Ouest Guyanais.

Ils promeuvent aussi des pratiques écologiques, comme l'usage de matériaux biosourcés.

Enfin, l'ouverture d'une antenne à Cayenne et l'appel à des bénévoles témoignent de leur volonté de consolider leur présence sur le territoire.

1.7 Positionnement institutionnel local

Comme mentionné, les Compagnons Bâisseurs de Guyane travaillent ainsi en coopération avec l'État (via l'EPFAG et les positionnements sur les marchés publics), les communes (Saint-Laurent-du-Maroni, Mana, Maripasoula), les bailleurs sociaux (SIGUY, SEMSAMAR, SIMKO), les associations locales (Mission Locale, Yenkumu Lutu, ADAPEI...), ainsi que les habitant.es et les entreprises. Ils occupent une place singulière, en apportant des solutions dont ils ont le monopole, relatives aux problèmes d'habitat et d'isolement social. Ils favorisent la participation des habitant.es et défendent des méthodes de travail adaptées aux réalités locales mais souffrent encore du manque de visibilité.

2.0 REPONSE APPORTEE A LA PROBLÉMATIQUE DE DEVELOPPEMENT

2.1 Le projet de la RHS de Charvein porté par l'EPFAG



Rappelons les objectifs du projet de Charvein, porté par l'EPFAG. Dans l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour l'OIN n°21 – Charvein⁷⁴, les objectifs globaux de l'opération sont précisés : encadrer la réhabilitation des maisons dégradées, la restructuration du quartier, et son intégration dans l'urbanisation formelle de Mana, sa commune. Ces objectifs ont été définis en réponse à la forte pression démographique et foncière dans l'Ouest guyanais, ainsi qu'aux besoins d'amélioration des conditions de vie et d'habitat des guyanais.es (ce dernier objectif étant également influencé par les acteurs du logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne en Guyane).

Situé au carrefour réunissant les RD9 et RD10, Charvein est considéré comme stratégique, à fort potentiel de développement pour le territoire. Toutefois, les maisons y sont “informelles”, sans droits ni titre et le quartier continue de grandir sans équipements publics et sans concertation avec l'aménagement du territoire. Le projet de l'EPFAG poursuit ainsi un double objectif : régulariser le quartier afin d'en permettre la restructuration et l'amélioration d'habitat, et aménager le foncier (viabiliser les terrains, amener les réseaux, créer du logement et des activités économiques). Le dispositif RHI/RHS implique que le projet est financé par la LBU (Ligne Budgétaire Unique), qui rend l'Etat débiteur de 60% du déficit de l'opération. Les 40% restants sont issus des recettes de l'EPFAG dans l'opération (vente du foncier, des îlots/terrains pour les bailleurs etc...).

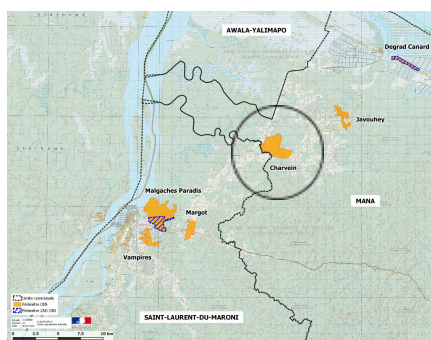


Figure 19. Carte de situation et de vue du ciel de Charvein
Source : OIN Guyane de l'EPFAG, 2024

⁷⁴EPFAG, *Accord cadre de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale, OIN 21 Charvein*, mars 2021, 73p.

La mise en œuvre de la MOUS, pour ce projet urbain, suit un calendrier en trois grandes étapes : l'élaboration d'un diagnostic de quartier, la co-construction d'un schéma directeur d'aménagement et la mise en œuvre progressive des opérations. L'EPFAG suit une logique d'intervention comme qui suit :

Logique d'intervention	
Objectif global	Stimuler le développement urbain de Charvein à large échelle territoriale et améliorer les conditions de vie et d'habitat du quartier.
Objectifs spécifiques	Structurer un quartier urbain à partir d'un tissu existant informel et hétérogène ; Sécuriser les habitant.es via un relogement ou une régularisation ; Réaliser un plan d'aménagement intégré sur les terrains libres ; Co-construire le projet avec les habitant.es et les acteurs locaux.
Résultats attendus	• Un diagnostic partagé du quartier • Un plan de quartier validé (urbanisme, équipements, logements) • Une stratégie foncière adaptée (rétrocession, relogement, régularisation) • Une MOUS opérationnelle accompagnant les familles • Des procédures administratives enclenchées (permis d'aménager) • Un démarrage progressif des aménagements et des constructions

Figure 20. Esquisse de la logique d'intervention de l'EPFAG pour les missions MOUS du projet

La temporalité longue des opérations, la conciliation "urgence sociale - production urbaine durable" et la complexe coordination des enjeux du projet constituent des tensions dans la mise en œuvre des opérations ; elles sont une justification majeure du travail de la MOUS, qui accompagne l'aménageur dans ses travaux en territoire habité.

2.2 Le projet de Charvein : la réponse des Compagnons Bâisseurs

Face à la commande publique de l'EPFAG pour recruter une équipe MOUS et l'accompagner dans la mise en œuvre de la RHS de Charvein, la réponse des Compagnons Bâisseurs et des autres parties prenantes impliquées proposent la constitution d'un groupement (ANCB, architecte-urbaniste, sociologue, et les deux bureaux d'études)⁷⁵. Leur approche, en continuité de l'identité associative des Compagnons Bâisseurs qui pilotent le groupement, est fondée sur l'éducation populaire, l'implication des habitant.es et la reconnaissance de l'auto-organisation du quartier. La proposition du groupement repose sur trois principes méthodologiques centraux : la **"transversalité des expertises de la MOUS"** –pour accompagner l'EPFAG dans les volets sociaux, urbains, fonciers et architecturaux de la RHS, indissociables pour respecter l'équilibre du quartier – **"l'accompagnement au long cours"** –qui mise sur une présence continue dans le quartier et très en

⁷⁵ MOUS – *Mémoire technique MOUS – OIN N°21 Charvein, EPFAG, Compagnons Bâisseurs et groupement* 97p.

amont des premiers travaux d'aménagement, pour s'assurer de la confiance et de la participation des habitant.es – et **“la dimension territoriale du projet”** –en soutenant que les habitant.es doivent être acteur.ices du projet de quartier afin de participer au développement de la région.

Aussi, l'approche des parties prenantes de la MOUS et des Compagnons Bâisseurs se veut ancrée dans les réalités sociales du territoire. Dans leur mémoire technique, l'ensemble des mandataires rappelle que Charvein est un territoire traversé par des “mémoires traumatiques” (ancien camp pénitentiaire, accueil de réfugié.es surinamais.es, précarité administrative) et considèrent que : “ce n'est pas aux habitant.es de venir vers nous, mais à nous de nous rendre disponibles, accessibles et de nous faire inviter”. Par ailleurs, l'équipe MOUS propose une lecture critique des enjeux fonciers et sociaux, en affirmant que l'objectif n'est pas simplement de “mettre aux normes”, mais de permettre l'intégration des pratiques habitantes dans un cadre urbain durable, agréable, profitable... Le relogement, la restructuration du tissu urbain ou la création d'équipements ne sont envisagés qu'en lien avec les usages et les besoins exprimés localement. L'accompagnement au relogement est par exemple vu comme “un processus de négociation collective et individuelle”.



Figure 21. Promenade commentée à Charvein de la MOUS, le 03/12/2024
 Dans : MOUS – OIN N°21, Concertation : Rapport d'analyse et synthèse (intermédiaire), Souad Rabhi, 26/03/2025, 58p.
 Et Atelier de réflexion participative - Carbet Cécile, 03/2025
 Dans : MOUS – OIN N°21, Présentation du Plan Guide d'Aménagement au Conseil Municipal, Compagnons Bâisseurs et groupement, 05/07/2024, 27p.

La logique d'intervention du groupement MOUS se décline comme suit :

Logique d'intervention	
Objectif global	Co-construire un quartier durable à partir des pratiques et besoins des populations de Charvein, améliorer l'habitat, régulariser les titres des habitant.es, et transformer collectivement le cadre de vie.
Objectifs spécifiques	Apporter un accompagnement social global et adapté aux ménages ; Soutenir l'expression habitante dans les choix d'aménagement et de relogement ; Faciliter les processus de régularisation (foncière, administrative, sociale) ; Créer les conditions d'une dynamique collective de transformation du quartier ;
Résultats	Mise en place d'un accueil de proximité (Maison du projet)

attendus

- Diagnostic quartier partagé et évolutif
- Scénarios d'habitat (existant et neuf) accessibles et pérennes
- Implication des habitant.es dans les processus de transformation
- Partenariats durables avec les acteurs institutionnels et associatifs

Figure 22. Esquisse de la logique d'intervention des parties prenantes du groupement MOUS pour les missions proposées par l'EPFAG

La MOUS projette à son tour ses actions en trois phases : une phase de diagnostic, une phase de co-construction des trajectoires urbaines et une phase opérationnelle de mise en œuvre et d'accompagnement. A partir de cette phase opérationnelle, que j'ai pu intégrer et qui sera la plus longue, les Compagnons Bâisseurs organisent leurs activités autour d'un espace physique dans le quartier – une future Maison de Projet, une actuelle Maison France Services – au sein duquel ont lieu le suivi socio-administratif des personnes, les animations et les activités partagées. Les Compagnons Bâisseurs et les autres mandataires de la MOUS accompagnent ce lieu fixe de plusieurs créneaux "d'aller-vers", des temps de porte à porte dans le quartier pour rencontrer et discuter avec les habitant.es. En interne, ils nourrissent leur plan de relogement, créé lors des phases pré-opérationnelles, pour transmettre les informations essentielles aux autres acteurs du projet (taille des familles pour les bailleurs sociaux qui définissent la typologie des logements, par exemple). L'objectif de la MOUS est qu'un maximum d'individus puisse profiter des opportunités laissées par le projet d'aménagement.

2.3 Parties prenantes

Parmi les parties prenantes d'un projet qui, rappelons-le, se veut multipartenarial, nous pouvons lister :

- Les mandataires MOUS : L'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs, Souad Rabhi – architecte-urbaniste, David Guyot – sociologue, Détail Paysages, NF Concept – les deux bureaux d'études
- Les Services d'Etat : Préfet et Sous-Préfet, Direction Générale des Territoires et de la Mer (DGTM), Direction Générale Cohésion et Population (DGCOP), Maisons France Services
- Les établissements publics : Etablissement Public Foncier d'Aménagement (EPFA), Agence Régionale de Santé (ARS), Agence Départementale d'Information au Logement (ADIL), Agence Nationale pour l'Amélioration d'Habitat (ANAH)
- Les Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) tels que la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG), Collectivités Territoriales de Guyane (CTG)
- Les communes (mairies de Saint-Laurent-du-Maroni et Mana et leurs directions)
- Les bailleurs sociaux SIGUY/SIMKO/SEMSAMAR

- Les organismes socio-financiers privés habilités par l'Etat : Action Logement et Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
- Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) et Centres Sociaux (CS) des deux communes (Centre Makandra de Mana, CCAS de Mana et de Saint-Laurent-du-Maroni), les associations de la société civile (Carbet des associations, ANCB, Coopérative d'Activité Economique)
- Les habitant.es

3.0 ANALYSE CRITIQUE DU PROJET

Le projet urbain de Charvein inscrit la régularisation foncière des maisons dans la stratégie centrale de développement du quartier. L'objet de la MOUS est de faciliter cette régularisation. La méthodologie de la MOUS, reflétée par les Compagnons Bâisseurs, se trouve à mon sens à l'intersection entre la reconnaissance de l'occupation du sol et de la vie collective des quartiers informels, et les requis administratifs et normatifs de l'aménagement. Elle révèle l'ambivalence d'une opération urbaine dans un quartier où coexistent des pratiques auto-organisationnelles, un monopole foncier de l'État et des enjeux de production urbaine plus ou moins partagés. Des leviers d'émancipation, de formation, d'amélioration du cadre de vie apparaissent nettement dans l'approche des projets urbains comme celui-ci, et certaines limites en freinent la mise en œuvre.

Pour rappel, ce travail de recherche interroge les solutions opérationnelles qui accompagnent les habitant.es à inscrire leurs pratiques dans un projet urbain commun et un processus de régularisation –chose qu'ils.elles font déjà. Je m'interroge sur les stratégies de régularisation qui peuvent participer à l'amélioration de l'habitat et de la vie urbaine. Comment ces stratégies permettent-elles d'agir avec les projets urbains ? De rendre plus égalitaire la gouvernance et la production d'un quartier ? De sécuriser l'occupation du sol des habitant.es ? Comment inscrire ces maisons dans la formalité, sans pour autant les contraindre à des règles, à des normes inadaptées, inégalitaires, inaccessibles ?

Également, je précise que les missions effectuées par les mandataires du groupement MOUS sont toutes complémentaires, en continuité et dépendantes les unes des autres. Les temps d'observation durant mon stage et mon analyse personnelle ont nourri ce commentaire sur la stratégie globale du groupement en réponse au marché public de l'EPFAG. J'ai estimé que la stratégie des Compagnons Bâisseurs comme des autres parties prenantes était représentative de tous.tes, avec pour chacun.es l'apport de son expertise singulière (opérateur social-urbain pour les Compagnons Bâisseurs, appui au plan de quartier et démarche participative pour l'architecte-urbaniste, enquêtes ménages et diagnostic social pour le sociologue etc...).

3.1 L'amélioration du cadre de vie à partir des besoins exprimés par les habitant.es

L'un des apports fondamentaux de l'action des Compagnons Bâisseurs, de concert avec les autres mandataires du groupement, tient à leur écoute continue et fine des habitant.es à travers les permanences, les visites de terrain, les enquêtes socio-techniques au porte à porte... Et ce travail

d'écoute n'est pas séparé d'objectifs décisionnels : le rôle des familles dans la définition des usages et des besoins de l'urbain est fondateur et évolutif. Elles furent mobilisées à travers les tables rondes⁷⁶, le diagnostic issu des enquêtes, les phases de concertations, à partir desquelles les trajectoires du projet furent validées. Le travail consacré au montage d'un projet adapté aux réalités du quartier a permis d'élargir la compréhension du quartier dit "informel", rejoignant les réflexions de C. Léobal sur les maisons en bois comme "choix culturel et socialement situé", et non comme pathologie urbaine. Par exemple, la configuration de maisons qui se trouvent au sein des *kampus* (village) est prise en compte dans les options de relogement libérées par le projet : des lots libres, attenants au *kampu*, sont planifiés à destination des enfants qui souhaitent décohabiter de la maison des parents. Encore, les voiries à construire dans le quartier sont en majorité des axes de circulation qui existent déjà, qui suivent l'emprise des maisons au sol. Celles créées ex nihilo respectent les configurations existantes : on ne trouve pas d'axe majeur traversant les *kampus*. Les rares situations où les maisons sont situées sur les futures voiries ou sur des terrains à viabiliser font l'objet d'une négociation individuelle, où l'accord des ménages n'est jamais outrepassé. Ce travail de co-construction de projet a été introduit et consolidé par l'architecte-urbaniste membre du groupement MOUS, lui-même en complémentarité des enquêtes sociales-bâties réalisées par le sociologue membre du groupement et l'association des Compagnons Bâisseurs. A ce jour, l'équipe des Compagnons Bâisseurs travaille activement à maintenir ces enjeux au cœur du projet de quartier, à savoir de faire reconnaître les droits d'usage des habitant.es et s'appuyer sur leur organisation actuelle pour orienter le projet d'aménagement.

Ainsi, le projet d'amélioration du cadre de vie porté par la MOUS tente de s'inscrire dans des pratiques existantes d'occupation, de transformation, de circulation des biens fonciers. La régularisation foncière apparaît comme une des étapes des parcours d'habitat de chacun.e, suivant une logique down-top, permettant la sécurisation des pratiques. Avec la loi Letchimy qui définit les missions social-accompagnement de la MOUS, et l'objectif global d'améliorer le cadre de vie des habitant.es, les options de relogement proposées par les Compagnons Bâisseurs entendent consolider un projet urbain partagé : relogement en Logement Locatif Social (LLS), en appartement ou en maison, accession sociale à la propriété via des prêts à taux quasi-nul, à travers des Beaux Réels Solidaire (BRS), accompagnement aux prestations notariales, au déménagement, exploration des dispositifs de co-propriété, travaux d'amélioration d'habitat pour les propriétaires... Aucun

⁷⁶ Les habitant.es et les partenaires du projet participèrent à 4 tables rondes organisée par l'architecte-urbaniste membre du groupement MOUS, autour de ces thématiques : ZAE et confortement de la dynamique économique existante ; Pôle Culture, Mémoire et Loisirs ; Transition des abattis vers des jardins vivriers ; Innovation dans la maîtrise et la sécurisation foncière. Ces tables rondes furent décisives dans les orientations et la co-construction du projet. Voir : MOUS – OIN N°21, *Tables rondes, thématiques partenariales : synthèse (intermédiaire)*, Souad Rabhi, 03/2025, 85p

relogement (ou transformation) ne se fera sans la construction d'un scénario habitat avec, par, pour les concerné.es. Ces alternatives, auxquelles les salarié.es de l'association devront se former pour en garantir l'accessibilité, se veulent répondre aux aspirations résidentielles de chacun.es.

3.2 Un accompagnement continu des démarches habitantes

Les démarches propres à la régularisation prennent du temps. Pensée à la fois comme fondement méthodologique pour les Compagnons Bâisseurs et chronologique pour la maîtrise d'ouvrage, la présence continue de la MOUS dans le quartier est essentielle à la conduite de ce long projet. Elle permet de négocier les obstacles rencontrés : le taux de participation de la municipalité qui suit son propre agenda politique, l'accès à l'information des habitant.es, la complexité des démarches, la mauvaise compréhension des enjeux, les nouvelles constructions non-planifiées... Cet accompagnement continu est essentiel pour inscrire les pratiques dans un processus de régularisation compris, volontaire et égalitaire. Surtout, c'est une stratégie efficace pour que les pratiques dans le quartier et l'avancée du projet soient coordonnées, en réponse des opportunités offertes par l'une et l'autre.

Cependant, cet accompagnement continu ne peut se passer de portage politique constant, en particulier pour l'accompagnement des démarches individuelles. Pour Charvein, la restitution des phases de concertations entre partenaires en comité de pilotage n'a pas été faite. Couplé au rapide renouvellement des ressources humaines dans tout type de structure en Guyane, les acteurs mobilisés dans le projet semblent peu notifiés ou réactifs aux activités mises en place. En l'absence d'engagement fort de la part des partenaires du projet, des situations d'urgence hors du champ d'intervention des Compagnons Bâisseurs sont laissées sans réponse, les familles s'appauvrissent et les maisons se dégradent. Ce manque d'intervention porte préjudice à la crédibilité du projet, qui ne répond pas aux besoins des plus démunis.es.

3.3 Espace de dialogue et de gouvernance encore faible ?

Il me semble encore difficile d'affirmer que le renouvellement urbain de Charvein repose sur la participation de celles et ceux qui y habitent. Les habitant.es de Charvein ne se considèrent pas comme illégitimes dans leur quartier dit "informel". Au contraire, une majorité se déclare "propriétaire" de sa maison et de son terrain. Certain.es accusent même l'État de les avoir abandonné.es pendant 40 ans, depuis la guerre civile du Suriname, et revendiquent leur auto-organisation, l'investissement collectif dans le travail de la terre comme fondement de leur installation. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour laquelle la co-construction et les phases de concertations du projet ont été aussi poussées. Certaines personnes rencontrées expriment plutôt la

spontanéité d'un parcours migratoire qui les a mené à rester en Guyane, sans l'objectif d'abandonner les liens au pays d'origine (le Suriname, en l'occurrence). Ces mobilités sont l'une des raisons pour lesquelles les pratiques urbaines, foncières ou administratives restent informelles. Pour autant, Charvein reste leur lieu de vie principal, la maison reste la leur. Ces discours d'ancrage territorial ou de légitimité soulignent le besoin d'un organe de représentation (et d'engagement), en particulier au regard du conflit de propriété avec l'Etat sur le foncier, ou des situations de précarité qui nécessitent une intervention publique. Il s'agit aussi de trouver un équilibre au contrat social qui lie la Guyane, le DOM français et les habitant.es du territoire entre eux.

Plusieurs obstacles freinent toutefois l'émergence d'un organe de représentation et de gouvernance locale ; du côté des habitant.es, le manque de formation ou de compétences techniques – comme la lecture de cartes ou de documents administratifs – limite leur capacité à intervenir dans les démarches concertatives initiées par les acteurs publics. À l'inverse, du côté des acteurs publics (urbains en général), certains méconnaissent les réalités locales, l'histoire du quartier ou les modalités de participation adaptées. Encore, la notion "d'informalité" des maisons, un discours servi depuis longtemps en Guyane par les acteurs urbains, attaque la légitimité des quartiers non-régularisés. Même si ces représentations changent (notamment au sein de l'EPFAG), elles nourrissent encore des méthodes de travail qui compromettent la capacité décisionnaire des habitant.es ; communication institutionnelle en français, favorisation des outils de consultation plutôt que de concertation, sous-équipement et manque de structure pour les médiateur.ices de quartier, faible représentation habitante dans les instances de pilotage, etc...

Aussi, les communautés bushinenguées ont pour tradition de nommer un Capitaine, muni de plusieurs fonctions organisatrices et décisionnaires, dont un rôle foncier important. Cette organisation communautaire pourrait, sous couvert de multiples points de vigilance, servir d'existant à un organe de gouvernance urbaine. Charvein, qui comprenait un Capitaine bushinengué parmi ses habitant.es (à ce jour, décédé), semble d'une réalité toute autre ; la présence d'autres figures d'autorité plus ou moins concurrentes au Capitaine au sein du quartier (notamment les élu.es municipaux) contredit une vie de quartier basée sur la notion de communauté ; l'histoire du quartier, en partie administrativement prescrit en tant qu'ancien camp de réfugié, nuance également un propos faussement unitaire sur des formes traditionnelles de vie collective ; et plus humainement, le temps, les aspirations individuelles, les opportunités et conditions de vie de chacun.es transforment à leur tour l'expression de la "communauté" dans le quartier. Sans tomber dans un argumentaire conservateur et essentialisant, j'imagine que cette fragmentation du tissu communautaire, sans nouvelle initiative collective équivalente, contribue à limiter l'organisation collective des habitant.es.

Pour cause, il n'existe pas à ma connaissance d'autre relation stable que celle mise en place par les Compagnons Bâisseurs et les parties prenantes du groupement (architecte-urbaniste et sociologue), en tant que MOUS, entre les acteurs de l'urbain et les habitant.es pour l'aménagement du quartier. Mais une ambivalence repose dans la position de la MOUS, qui est à la fois une association locale, des acteurs privés et les mandataires du marché public ; l'association peut être initiatrice d'organisation collective, comme laboratoire politique (apprentissage du dialogue institutionnel, consolidation des structures locales, des pratiques de bien commun etc), mais en tant que MOUS, elle intervient d'abord au service de la maîtrise d'ouvrage, pour que le projet puisse être profitable et accessible aux habitant.es. Il en va de même pour les parties prenantes du groupement. Bien que l'identité associative des Compagnons Bâisseurs et du groupement qu'ils pilotent soit la raison précise pour laquelle l'EPFAG les a recrutés, que des négociations adaptées s'effectuent régulièrement, et que la relation de travail entre l'EPFAG et la MOUS soit fluide, cette posture double implique que la MOUS –dont l'association– ne pourra se substituer à une organisation locale et collective, à un espace de dialogue habitant et décisionnel propre.

Toutefois, au sein du projet, faire participer les résident.es aux décisions d'aménagement de manière durable et égalitaire est un objectif majeur ; j'ai déjà mentionné le porte à porte individuel, les consultations et promenades publiques, les tables-rondes et autres ateliers de réflexion participatifs, les permanences fixes... Le fait que la MOUS cherche à renforcer l'organisation collective du quartier, à travers l'identité associative des Compagnons Bâisseurs et la démarche participative en partie mise en place par l'architecte-urbaniste, est une démarche cohérente et déjà entamée. L'EPFAG, qui reste particulièrement attentif à l'action de sa MOUS, soutient cette trajectoire à travers des réunions de suivi, des visites terrains ponctuelles, des canaux de communication ouverts et réactifs qu'il est important de maintenir. L'enjeu des missions d'accompagnement tient à ne pas tuer dans l'œuf –ou à rendre dépendantes de la MOUS– les initiatives et démarches habitantes.

3.4 La régularisation foncière à construire, une démarche encore peu accessible

La régularisation est une démarche pour certain.es encore trop chère, tortueuse et inquiétante. Surtout, elle ne concerne pas seulement le foncier ; l'accès aux permis de construire et au séjour reposent sur des capacités financières et linguistiques importantes et sur un long temps d'attente. De plus, les normes qui sous tendent la régularisation restent françaises, républicaines ; le bassin de vie du Maroni se plie mal à un séjour reposant sur la construction d'une frontière, les maisons en bois respectent peu les conventions d'urbanisme, la propriété sait difficilement être collective... La tension liée à l'acquisition foncière renvoie en tous cas aux apports de S. Vanuxem ou

M. Mellac sur la fabrique juridique du foncier en Guyane ; une “propriété hors-sol”, un plan cadastral abstrait, qui ne rend pas compte des situations socio-économiques des habitants et des pratiques à Charvein. Même si l’approche des Compagnons Bâisseurs mobilise ingénieusement la conduite du changement, l’accès à l’information, l’accompagnement aux démarches, des postures d’entraide, elle ne peut dépasser le caractère structurel d’une propriété exclusive, qui conditionne le développement territorial de l’Etat. La logique d’aménagement pilotée par le haut – via le rôle de l’EPFAG – n’est que partiellement déléguée à la MOUS ; l’équilibre du projet reste contraint à son financement dont les recettes du foncier vendu aux familles font partie intégrante. Les impératifs de l’EPFAG risquent de désolidariser la régularisation des ménages de l’amélioration réelle de l’habitat et du cadre de vie. Par exemple, l’ambition d’aménagement ayant déjà été manifestée par le passé par l’EPFAG sur le foncier de Charvein, toute réflexion sur la prescription acquisitive⁷⁷ des terrains est impossible, car l’occupation du sol des maisons en bois n’est pas “paisible et non-équivoque” ; le respect de ces critères est indispensable à cet outil de droit. A mon sens, les acteurs ayant l’opportunité de faciliter les processus de régularisation doivent s’en saisir.

Aussi, faciliter l’accession à la propriété n’est pas synonyme de sécurisation foncière : l’informalité du logement, comme nous l’avons démontré le long de ce travail, n’est pas seulement due à l’absence de titres officiels. Elle est due à l’auto-organisation des populations, à la précarité de la classe populaire, à l’offre de logement officielle, trop chère et inadaptée, aux pratiques d’habitat, à la mobilité des personnes... La régularisation foncière ne répond pas à elle seule aux enjeux d’amélioration d’habitat dégradé, à la sécurisation de l’occupation du sol ou à l’intégration urbaine. Un risque important est que le public éligible à une régularisation foncière ne corresponde en réalité qu’au public déjà favorisé pour le faire (argumentaire “traditionnel” des maisons en bois, bonne épargne et réseaux de solidarité des ménages, titre de séjour régulier...). Des réflexions subversives et des négociations à échelle infra-nationale sur la démocratisation de la propriété de la terre et de la production urbaine sont indispensables.

Pour terminer, les éléments mentionnés jusqu’ici sont, pour l’écrasante majorité, des points déjà connus et considérés par l’association et les mandataires du groupement MOUS. L’enjeu ne se résume pas à la fabrique de titres de propriété mais bien à l’inscription de pratiques d’habiter dans une production urbaine partagée, durable et démocratisée ; le projet MOUS-associatif des Compagnons Bâisseurs y répond, à travers une ingénierie participative, flexible et humaine. Ils consolident l’accès aux droits sociaux ainsi que l’espace de dialogue au sein du quartier (formation au français, interventions juridiques, suivi pérenne, soutien aux espaces de co-gestion et de rencontres,

⁷⁷ Phrakhaythong V, Duro K-L, “L’effectivité des lois sur la sortie de l’indivision successorale en Outre-mer atlantique”, *Études caribéennes* [En ligne], 12, 04/2024, consulté le 22 juin 2025.

recherche-action et dialogue social...). Ils agissent comme un acteur de transition inventif : entre l'État et les résident.es, entre les normes et les usages... Il reste à garantir que cette interface soit bel et bien un levier vers une gouvernance urbaine plus juste. Mon travail, à leur côté, interrogeait les trajectoires d'amélioration portées par la régularisation foncière prévue dans la RHS de Charvein ; la participation structurée des habitant.es, un espace de négociation stable entre toutes les parties prenantes et une relecture critique des instruments fonciers actuels me semblent indispensables à la conduite du projet...

Pour la suite, et comme la phase opérationnelle du projet a commencé, les Compagnons Bâisseurs entendent consolider la vie collective et l'auto-organisation de Charvein à travers un programme d'animations de quartier. J'ai pu intégrer cette phase et proposer une première formulation de ce programme.

PARTIE III.

CONSOLIDATION DE LA VIE COLLECTIVE ET AUTO-ORGANISATIONNELLE DU QUARTIER PAR LA MOUS : EXERCICE DE FORMULATION DE PROJET

1. Contexte et problématique

1.1 Données administratives du projet :

Titre du projet : **Programme d'animations de la MOUS**

Localisation : Charvein

Période de mise en oeuvre : 01 septembre au 31 décembre

Budget total : 50 580 euros

Priorités : Participation habitante · adhésion au projet · mise en mouvement, collectif · pratiques démocratiques · gouvernance partagée

1.2 Description du contexte

Le quartier de Charvein (Mana) est l'objet de la RHS pilotée par l'EPFAG dans le cadre du dispositif OIN, visant la résorption de l'habitat informel et l'amélioration durable du cadre de vie. Le quartier présente une forte dynamique d'auto-construction, un tissu communautaire hérité des migrations du Suriname, ainsi qu'une relation historique ambivalente avec les pouvoirs publics.

Dans ce contexte, les Compagnons Bâisseurs de Guyane, mandataire de la MOUS, ont pour mission d'accompagner les habitant.es dans leurs parcours de régularisation foncière, de relogement et d'amélioration de l'habitat. Toutefois, au-delà des démarches individuelles, l'expérience de terrain montre que le succès de cette régularisation dépend aussi de la capacité des résident.es à s'organiser collectivement, à formuler leurs besoins et être impliqué.es dans les choix d'aménagement.

Face au déficit d'espaces de dialogue et au manque de structure citoyenne locale, un programme d'animation sociale et politique devient levier de participation. Il s'agit de renforcer les capacités collectives du quartier à se gouverner, à se projeter, et à s'inscrire dans le projet urbain de manière active et démocratique.

1.3 Description de la problématique

Si la régularisation foncière et le relogement apparaissent comme des leviers pour sécuriser les trajectoires résidentielles à Charvein, leur mise en œuvre reste problématique. La faible accessibilité des démarches, la méconnaissance des dispositifs et la divergence du sentiment de légitimité foncière limitent la conduite d'un projet urbain partagé, compris et durable.

Dans ce contexte, l'enjeu est de conforter des espaces indépendants de dialogue, de collectif et de formation pour les habitant.es, au service d'une production urbaine plus juste et partagée. Il s'agit de développer des formes d'animation qui facilitent l'adhésion au projet, la reconnaissance des savoirs habitants et l'émergence de dynamiques démocratiques locales.

2. L'Action

2.1. Résumé

L'action s'insère dans l'OIN N°21 – Charvein, restructuration de quartier mise en œuvre par l'EPFAG. Dans le cadre des missions MOUS, destinées au suivi social des habitant.es et à l'accompagnement de leur projet d'habitat (relogement, travaux, régularisation...), nous mettons en place cette action d'animation de quartier. Notre programme d'animation repose sur trois activités principales ; une série d'ateliers de cartographie participative, une immersion et exposition photographique et un marché de l'art local. Ces activités ont vocation à stimuler la cohésion et l'organisation collective des habitant.es, à améliorer leur adhésion et implication dans le projet d'aménagement et à s'assurer que les trajectoires poursuivies sont réalisables. Ces activités permettront également d'aménager les temps d'attente de ce long projet de quartier.

2.2. Objectifs

2.2.1. Global

L'objectif global du projet est de faciliter la production urbaine partagée, représentative et durable du quartier de Charvein pour le projet de l'OIN.

2.2.2. Spécifique

L'objectif spécifique du projet est de consolider l'organisation collective, les pratiques démocratiques et la participation des habitant.es de Charvein dans la mise en œuvre du projet d'aménagement.

3. Résultats attendus

Le projet doit aboutir à des résultats concrets et visibles à trois niveaux : la qualité d'un espace de dialogue, l'adhésion des habitant.es au projet de quartier et leur participation aux différentes étapes rencontrées. Plus précisément, à l'issue des 3 mois de mise en œuvre, les résultats suivants sont espérés :

3.1. RA1 Les habitant.es sont engagé.es dans un mouvement collectif qui génère des échanges, initiatives et stratégies communes autour du développement de leur vie de quartier

- 3.2. RA2 Les habitant.es adhèrent au projet de quartier et s'investissent (s'entraident) dans leurs démarches individuelles pour le mener à bien**
- 3.3. RA3 Un espace de dialogue existe pour accueillir les consultations, concertations et prises de décisions des habitant.es mobilisés sur le projet d'aménagement**

4. Activités et cadre logique

Pour atteindre ces résultats les activités proposées sont les suivantes :

- 4.1. RA1 – Les habitant.es sont engagé.es dans un mouvement collectif qui génère des échanges, initiatives et stratégies communes autour du développement de leur vie de quartier**
- 4.1.1. Organisation d'un marché ou fête de l'art avec les habitant.es, l'association Membre et les Compagnons Bâtisseurs
- 4.1.2. Montage d'un projet photographique pour capturer les éléments de vie du quartier avec la collaboration des habitant.es en vue de l'exposer au marché de l'art
- 4.2. RA2 Les habitant.es adhèrent au projet de quartier et s'investissent (s'entraident?) dans leurs démarches individuelles pour le mener à bien**
- 4.2.1. Réalisation d'un atelier de cartographie participative dans Santi-Passi et les premières zones concernées par les travaux
- 4.2.2. Organisation de réunions publiques (divers acteurs)
- 4.2.3. Réalisation d'animations bricolage collectives délivrées par les animateurs techniques des Compagnons Bâtisseurs pour construire bancs/tables/plan de travail...
- 4.2.4. Mise à disposition de cours de français
- 4.2.5. Atelier petit nombre pour la constitution des dossiers de séjour avec assistance juridique
- 4.3. RA3 Un espace de dialogue existe pour accueillir les consultations, concertations et prises de décisions des habitant.es mobilisés sur le projet d'aménagement**
- 4.3.1. Consolidation d'une association locale
- 4.3.2. Inauguration de la Maison du Projet
- 4.3.3. Assurer la continuité des permanences à la MFS et y développer une démarche multipartenariale

	Logique d'intervention	Indicateurs	Valeur actuelle	Valeur cible _(n+1)	Moyen de vérification	Risques
Objectif global	Faciliter la production urbaine partagée, représentative et durable du quartier de Charvein pour le projet de l'OIN	Nombre de Charvinois.es parmi tous les acteurs du projet d'aménagement (tous postes confondus)	NC	100	Bilans et outils de suivi	Les habitant.es de Charvein sont impliqués pour les aspects techniques mais pas décisionnels du projet d'aménagement
Objectif spécifique	Consolider l'organisation collective, les pratiques démocratiques et la participation des habitant.es de Charvein dans la mise en œuvre du projet d'aménagement	taux de satisfaction des activités tenues dans le quartier nombre de réunion à initiative habitante autour du projet nombre de personnes en cours de démarche de régularisation	NC	70% 3 130 pour l'OHA	Questionnaire Tableau de suivi, bilan trimestriel	- Les activités du quartier ne s'adressent pas aux personnes isolées
Résultat RA.1	Les habitant.es sont engagé.es dans un mouvement collectif qui génère des échanges, initiatives et stratégies communes autour du développement de leur vie de quartier	nombre de rassemblements habitant.es nombre d'AG des associations du quartier nombre de micro-projets au sein du projet tenu par des habitants	NC	6 2 3	- presse, réseaux sociaux (groupe WhatsApp), maraudage et tableau de suivi - Compte rendu COPIL de l'OIN, Rapport d'Activité des associations locales	- Les habitant.es n'ont pas les ressources nécessaires à la réunion ou pour donner suite aux initiatives (salle, moyens financiers, contacts..) - Les micro-projets ne s'insèrent pas dans la trajectoire de l'OIN et ne peuvent pas bénéficier d'accompagnement
Produits	- Organisation d'un marché ou fête de l'art avec les habitant.es, l'association Membre et les Compagnons Bâisseurs	- Nombre de visiteurs, questionnaire de satisfaction des artisan.es, nombre de photos exposées	NC 0	1000 70% 20	- Rapport d'Activité, conventions, questionnaires, couverture médiatique..	- La météo empêche la tenue du marché, le marché n'est pas fréquenté, les habitant.es de Charvein ne s'approprient pas le marché comme un moment d'échange

	- Montage d'un projet photographique pour capturer les éléments de vie du quartier avec la collaboration des habitant.es et l'exposer au marché de l'art	- Nombre de photos tirées, - Nombre de présent.es à l'atelier photographique, - Distance du parcours itinérant d'exposition	0 0 0	20 20 500m	- Factures, contrat photographe, couverture médiatique, convention municipale, flyer de l'exposition..	- La mairie refuse de participer au projet, dégradations des photos, tensions inter-habitanes qui provoquent la malvenue du photographe
Résultat RA.2	Les habitant.es adhèrent au projet de quartier et s'investissent (s'entraident) dans leurs démarches individuelles pour le mener à bien	- taux de fréquentation des activités et des permanences de la MOUS par les habitant.es, - nombre de diplômes de différents niveaux de français décrochés - nombre de séjours acquis - pourcentage de personnes qui fréquentent la MOUS par zone ou phase d'aménagement couverte	4/jour NC	8/jour ¼ des personnes 50% des personnes de la zone	- Tableau de suivi, plan de relogement, bilans trimestriels	- Les habitant.es connaissent mal la MOUS (localisation, missions) et le projet (étapes, objectifs, commanditaire) - Une dynamique solidaire vis à vis du projet et de la régularisation peine à s'implanter dans le quartier - Les oppositions, rumeurs et difficultés relatives aux démarches et au projet continuent de grandir
Produits	- Réalisation de deux séances-ateliers de cartographie participative dans le quartier - Organisation de réunions publiques (EPFAG, Sous-Préfecture, France Travail .. ?) - Réalisation d'animations bricolage collectives délivrées par les animateurs techniques des CB pour construire bancs/tables... - Mise à disposition de cours de	- surface cartographiée, nombre de présent.es aux ateliers, - durée de diffusion des flyers, - nombre d'animation, taux de participation - nombre de cours de français,	0 30 jours 0 0	? <30 jours 2 10	- Rapport d'activité, fiches de présence, cartes produites, - Réseaux sociaux, chaîne de diffusion - Rapport d'activité, fiche de présence - Rapport d'activité, fiche de	- Les habitant.es ne se rendent pas aux ateliers de cartographie ou n'en ont pas connaissance, - Les habitant.es ne se rendent pas à la réunion publique manque d'information, de temps ou d'intérêt - Un lieu adapté manque aux animateurs techniques pour organiser un atelier de qualité, - Un lieu adapté manque aux formateurs pour organiser des sessions de qualité,

	français - Atelier petit nombre pour la constitution des dossiers de séjour avec assistance juridique	taux de participation, - nombre d'ateliers, nombre de dossiers de séjour complété avec l'AJ, taux de participation	1 NC	10 2 20	présence - Rapport d'activité, fiche de présence,	les cours de français ne s'adressent pas à un public analphabète, les personnes prioritaires du projet ne fréquentent pas les sessions
Résultat RA.3	Un espace de dialogue existe pour accueillir les consultations, concertations et prises de décisions des habitant.es mobilisés sur le projet d'aménagement	- horaires d'ouvertures et fréquentation d'un local auto-géré - taux de fréquentation	0	2x6h/sem 15 personnes /jour	- horaires web - sondage réseaux sociaux	- L'espace de dialogue reproduit des dynamiques inégalitaires entre les habitant.es - Les autres acteurs du projet ne savent comment investir cet espace
Produits	- Consolidation d'une association locale - Recherche d'un espace pour accueillir la future Maison du Projet - Assurer la continuité des permanences à la Maison France Services et y développer une démarche multipartenariale	- nombre d'adhérent.es par association, nombre de réunions tenues avec l'association, budget de projets entamés, nombre d'AG - nombre de conventions partenariales - nombre de permanences par mois, nombre de permanences tenues avec d'autres acteurs, taux de satisfaction de la coordination des permanences entre acteurs	>10 >1 NC NC 4 1 NC	>20 >5 >2000 euros 2 6 2 70%	- Tableau de suivi, comptes rendus des réunions, demandes de subventions - Courriers, conventions - Tableau de suivi, questionnaires de satisfaction	- Le manque de mobilité, la mauvaise manipulation des services numériques ou maîtrise du français contraignent la formalisation de l'association - Aucun local n'est disponible à Charvein - La MOUS est isolée des autres partenaires du projet, la Maison France Services rencontre des difficultés de gestion

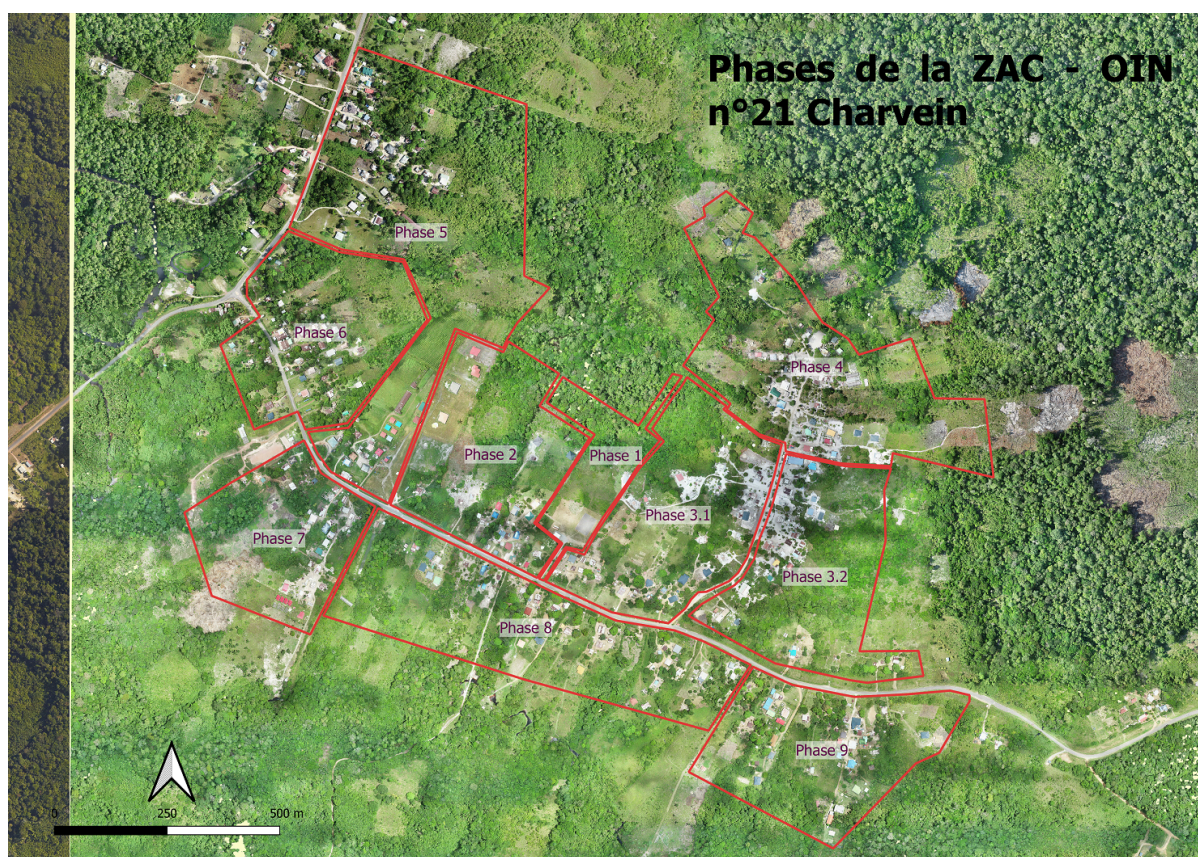
CADRE LOGIQUE –

5. Bénéficiaires

Sont bénéficiaires les habitant.es du quartier de Charvein concerné.es par l'Opération Anticipée d'amélioration d'Habitat. Parmi elles.eux, toutes générations sont confondues avec une attention particulière aux personnes engagées dans des démarches de régularisation, aux jeunes, aux personnes isolées et aux ménages en sur-occupation. Les acteurs institutionnels (EPFAG, mairie, associations locales...) bénéficieront indirectement d'un renforcement du dialogue avec les habitant.es.

6. Zone géographique

Seront concernées avant tous les quartiers prioritaires de l'OHA et les premières phases d'aménagement (phases 1, 2 du kampu de l'ancien capitaine, 3.1, 3.2 et 4).



7. Hypothèses

- Les habitant.es sont mobilisé.es grâce à des résultats visibles à courts termes ;
- Un espace suffisamment grand et modulable est disponible à Charvein et pour centraliser les actions, facilitant la participation et la diffusion des activités pour tous.tes ;
- La MOUS et les acteurs institutionnels sont coordonnés dans leurs actions : cela renforce la crédibilité et la faisabilité des initiatives ;

- Les équipes terrains et les habitant.es entretiennent des relations stables, inscrites dans un temps long pour consolider la vie de quartier ;
- L'auto-organisation des habitant.es est renforcée par le programme d'animation, favorisant l'entraide et la participation au projet ;
- Les habitant.es cultivent curiosité, compétences et pratiques urbaines.

8. Durabilité

Les activités visent à cultiver des outils de suivi et des savoirs-faire pérennes : la cartographie participative pourra ainsi être utilisée pour suivre l'évolution des perceptions habitantes ou le suivi des situations foncières. Elle assurera également une formation au dialogue urbain et institutionnel, des compétences immuables et transmissibles. Autre exemple, l'exposition photographique permettra d'utiliser un support de communication situé, apprécié et constituera un souvenir vivant de la valorisation du quartier par le projet d'aménagement. Elle permettra de cultiver l'adhésion au projet, l'adoption d'un regard urbain sensible et intéressé, tout en valorisant la poursuite d'autres parcours professionnels pour les habitant.es.

La montée en compétence des habitant.es, la sensibilisation des acteurs locaux, et la création d'outils de suivi transmissibles constituent un levier de pérennité pour le projet.

9. Gouvernance

La gouvernance du projet repose sur une coordination entre : L'EPFAG, l'ANCB – MOUS, les partenaires locaux (mairie, associations, collectifs) et les habitant.es.

La MOUS agit comme facilitateur, en veillant à ce que les décisions soient prises de manière concertée, mais ne se substitue pas à la mise en place d'instances représentatives locales, objectif vers lequel ce programme d'animations tend.

Les différents modes de gouvernances alterneront ainsi sur l'existant : le COPIL de l'EPFAG, des réunions de suivi régulières entre la maîtrise d'ouvrage et sa MOUS, des réunions ponctuelles avec les partenaires locaux et une présence continue auprès des habitant.es. Idéalement, des réunions pourront avoir lieu en présence d'acteurs mixtes.

10. Ressources humaines

Les ressources humaines mobilisées seront celles de l'équipe MOUS (2 salariées permanentes et 2 animateurs ponctuels) ; un.e service civique issu du quartier pour assurer la traduction des activités et une meilleure médiation culturelle ; deux prestataires ponctuels (un

photographe et une enseignante de français) ; et selon les besoins, des acteurs associatifs tels que des bénévoles ou des partenaires sous conventions (la juriste du Carbet des Associations).

11. Communication

La stratégie de communication est la suivante :

- Diffusion des activités via affiches (en langue locale) dans les lieux publics du quartier (épicerie, lieux de culte si autorisation, Maison France Services, arrêts de bus) ;
- Annonce et suivi des activités via les groupes WhatsApp ou autre réseau communautaire (via l'association Membre par exemple) ;
- Création d'un panneau d'information à la Maison France Services, centralisateur des permanences et des activités mises en place ;
- Publication de photos et récits sur les réseaux sociaux des Compagnons Bâisseurs, sur les rapports d'activité ou comptes rendus partagés aux partenaires ;
- Présentation publique des résultats lors d'une restitution en fin d'action, transcription des activités dans les livrables officiels.

12. Chronogramme

12.1. Date de début: 01 septembre 2025

12.2. Date de fin: 31 décembre 2025

	Septembre				Octobre				Novembre				Décembre			
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
RA.1 Mouvement collectif																
Marché de l'art																
Projet photographique																
RA.2 Adhésion au projet et participation																
Ateliers cartographie participative																
Réunion publique (divers acteurs)																
Cours de français																
Atelier petit nombre AJ																
RA.3 Espace de dialogue																
Consolidation d'une association locale																
Recherche d'un espace																
Permanences MFS multi-acteurs																

13.1. Budget total: 55 580 euros de dépenses, dont 41 404 euros de produits

60

CONCLUSION

Pour conclure, ce travail avait pour ambition d'explorer les perspectives de régularisation et leur capacité à améliorer les conditions de vie urbaine et d'habitat dans les quartiers informels de Guyane. A travers un stage d'étude au sein de l'association des Compagnons Bâtisseurs, un point d'intérêt fut marqué pour les missions d'accompagnement social, de médiation et d'animation de vie de quartier prévues par la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement de Charvein (EPFAG). Grâce à une proposition de groupement innovante et des méthodologies de terrain peu pratiquées en Guyane, l'équipe MOUS semble être un appui directeur pour l'EPFAG, afin que ces stratégies s'appuient sur l'existant, la participation et l'inclusion des habitant.es.

Les stratégies de régularisation mises en oeuvre par les Compagnons Bâtisseurs à Charvein reposent sur plusieurs temporalités ; immédiate, à travers l'accompagnement ponctuel des habitant.es à formuler leurs démarches ; semi-longue, à travers l'accompagnement régulier des habitant.es à consolider leurs droits, leurs démarches et leur parcours d'habitat ; et longue, à travers le renforcement de capacités, de ressources, d'autonomie, de vie de quartier, de solidarité etc... Ces stratégies ne touchent pas uniquement aux titres ou au foncier ; les processus de régularisation qui, encore une fois, sont déjà engagés par les habitant.es, sous-tendent des enjeux d'insertion sociale, de production urbaine juste, de gouvernance partagée... En cela, le travail des Compagnons Bâtisseurs repose sur la conviction profonde que la régularisation n'est pas seulement un acte administratif : c'est un processus social et politique. Les stratégies employées, qui entendent renforcer ces trajectoires, ont l'objectif d'améliorer les conditions de vie urbaine et d'habitat ; point qui reste à être évalué par les habitant.es eux.elles-mêmes.

La difficulté de mise en oeuvre, pour le projet de Charvein et probablement pour d'autres quartiers informels guyanais, semble à mon sens résider dans la contraignante normalisation des modes de vie. A Charvein, malgré la persévérance, l'inventivité et la flexibilité honorable des acteurs du projet, l'utilisation du foncier, les alternatives informelles à l'offre de logement défailante, les fortes mobilités des familles, les réseaux familiaux non-nucléaires... sont tous des éléments qu'un programme de restructuration urbaine suppose de "régulariser". Or la régularisation comprend exactement les obstacles que ces pratiques pallient ; le temps, l'exclusivité, la langue, le séjour, le prix, encore déconnectés des réalités du bassin de vie du Maroni. Des discussions personnelles font l'écho que le projet de Charvein n'a pas nécessairement l'ambition d'empêcher l'informalité de perdurer. Au contraire, laisser à l'auto-organisation du quartier la liberté de ne pas respecter les normes semble être bénéfique, favorable à l'équilibre de l'opération : le déménagement en logement social n'empêche pas les habitant.es de continuer à y vivre en réseau familial élargi ; la construction

d'un carbet pour les artisans-sculpteurs du quartier n'empêche pas ceux qui n'auront pas de séjour ou d'activité déclarée de partager des locaux ; la transition des abattis vers les jardins vivriers n'empêche pas les ménages d'en cultiver en périphérie ; les maisons non-régularisées ne seront pas menacées puis détruites... Mais alors, l'impact du projet doit être global, à l'échelle du quartier et non pas à l'échelle individuelle des bénéficiaires ; pour ne pas précariser les habitant.es, pour ne pas marginaliser les pratiques. Les activités et l'accompagnement de la MOUS doivent être accessibles à tous.tes.

Aussi, il semble que les perspectives de régularisation offertes aux habitant.es courent le risque d'être caduques si l'espace de dialogue entre les acteurs urbain ne permet pas aux habitant.es de participer à la gouvernance du projet. Sans organe représentatif, sans base communes de compétences (cartographique ou linguistiques par exemple), sans inter-dépendance entre les habitant.es et les acteurs urbains, les pratiques en opposition aux normes contemporaines peuvent générer des conflits immobilisants. Il s'agit toutefois de mieux identifier les bases de ces organes de représentations existant déjà dans le quartier.

Pour parfaire ces réflexions, il faudrait davantage de parallèles entre les opérations urbaines dans les quartiers des pays voisins ; la Colombie, le Brésil, le Venezuela... Des expériences où l'intégration de l'informalité dans la production urbaine a permis de concilier droit à la ville et reconnaissance des pratiques locales au service d'un projet commun. Dans le même sens, considérer le caractère quasi-rural de Charvein, en opposition à un quartier urbain, dense ou aux quartiers des mégalo-poles des pays sud-américains aurait permis une analyse géo-sociale plus fine. Les enjeux d'urbanisation ne sont pas les mêmes pour un quartier qui vient de quitter son PLU zone agricole. En liaison, les risques de gentrification, le double jeu des politiques du logement social (qui permettent aux collectivités ayant de faibles ressources d'avoir un fond d'investissement pour le développement du territoire) pourront s'inscrire dans une étude d'impact, pour l'instant prématurée à ce jeune stade de mise en oeuvre...

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrage général sur la Guyane

Noucher M. et Polidori L., *Atlas critique de la Guyane*, 2020, Paris, CNRS editions, 336p.

Piantoni F, *L'enjeu migratoire en Guyane française : une géographie politique*, 2009, Matoury, Ibis Rouge, coll. "Outre-mer"

L'urbanisation spontanée en Guyane

Ateliers de Cergy, *Document de contexte. Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie*, 01/04/2016, 126p.

(AUDeG), (dir.) *Étude et rapport - Urbanisation spontanée - 2001, 2006, 2011, 2015, 2019 : Cayenne, Matoury, Macouria, Roura, Montsinéry-Tonnégrande, Papaïchton*, Cayenne, 2023, OBS Habitat, 93p

Coq C, *L'action publique et la régularisation foncière des quartiers informels à Saint-Laurent-du-Maroni et à Mana en Guyane : quelle place pour les autorités coutumières et les associations locales ?*, master 2 Ecole d'Urbanisme de Paris, 2021/2022, 93p.

Guernier J, *Du quartier d'habitat spontané à l'écoquartier : la nécessité d'un aménagement urbain durable et inclusif en Guyane. Le cas de Chekepatty, à Saint-Laurent-du-Maroni*, master 2 Ecole d'Urbanisme de Paris, 2018/2019, 102p.

(GRET), Colombier R., Deluc B., Rachmuhl V. et al., *Analyse de contexte et état des lieux de l'habitat spontané sur la ZAC Saint Maurice et alentours*, rapport 1, 2012, GRET, 98p.

– *Plan pré-opérationnel*, rapport 2, 2012, GRET, 84p.

– *Note de méthodologie et stratégie générale d'intervention pour la gestion de l'existant et l'anticipation et l'encadrement de nouvelles installations en Guyane*, rapport 3, 2012, GRET, 17p.

Les maisons en bois guyanaises

Beriet G., Vié A., "Précarité de l'expérience scolaire : conjuguer l'habitation et la scolarité à Maripasoula, ville-frontière d'Amazonie." *La Revue Des Terrains Sensibles*, SpécificITés, 2021, vol. 15, n°1 : 4-17.

Chroniques du Maroni, "Manifestation : la communauté bushinengue face aux problèmes de logement", 3/05/2019.

Léobal C, *Ville noire, pays blanc*, 2022, Paris, PUL, coll."Sociologie urbaine", 187p.

– "Soolan, la ville des squatteurs-bâisseurs." *Revue itinérante d'enquête et de critique sociale*, 2018, vol. 12, n°1 : 162-71

- “Devenir « libre » grâce au logement social ? Appropriations bushinenguées à Saint-Laurent-du-Maroni (Guyane)”, *Etnográfica*, 2020, vol. 24, n°3 : 703-724.
- “Démolitions : mise en oeuvre et contestations à Saint-Laurent-du-Maroni en Guyane française”, dans X. Fuster-Farfán *et. al* (dir.), *Habiter les villes latino américaines*, Paris, 2021, L’Harmattan, 107p.
- “« Manger des deux pays » : habiter le fleuve Maroni, frontière amazonienne de l’Europe (Guyane/Suriname)”, *Revue européenne des migrations internationales*, 2024, vol. 40, n°1, p. 171-192

L’occupation du sol et la propriété foncière

- Arrif A, “Fragments d’une enquête dans un bidonville de Casablanca” *Ethnologie française*, 2001, Vol. 31(1), p29-39.
- Comby J, “Sécuriser la propriété foncière sans cadastre”, *Etudes foncières ADEF*, 2007, 20 p.
- Davy D, Filoche G, *Zones de Droits d’Usage Collectifs, Concession et Cession en Guyane française : bilan et perspectives 25 ans après*, 2014, Cayenne, IRD.
- Ouedraogo H, “Mythes, impasses de l’immatriculation foncière et nécessité d’approches alternatives” dans : (cord.) aGter, Groupe de Recherche et d’Action sur le Foncier, *Des fiches pédagogiques pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l’Ouest*, 2010.
- Phrakhaythong V, Duro K. L, “L’effectivité des lois sur la sortie de l’indivision successorale en Outre-mer atlantique”, *Études caribéennes* [En ligne], vol.12, 04/2024, consulté le 22 juin 2025.
- Vanuxem S, *La propriété de la terre*, 2018, Marseille, Wildproject editions, coll. “Le monde qui vient”, 103p.

L’habiter, l’habitat et l’informel dans la ville

- Bastide E, “Journée mondiale de l’habitat : le mal-logement et l’innovation en matière d’habitat” avec Rachmuhl V, Deluc B, Eleb M, *podcast 7 milliards de voisins*, RFI, 6/10/2014, 45”00.
- Demazière C, Erdi G, Galhardo J, Gaudin O, “50 ans après : actualités du droit à la ville d’Henri Lefebvre”, *Métropolitiques*, 5 décembre 2018.
- Le Tourneau F-M, Noucher M, “La dialectique entre activités informelles et action de l’État dans la construction territoriale des grands espaces : le cas de l’orpillage dans l’intérieur de la Guyane française”, *Cybergeog: European Journal of Geography* [En ligne], coll. “Espace, Société, Territoire”, vol.1051, mis en ligne le 09 juin 2023, consulté le 28 juin 2023
- Lecoq M, “Le droit à la ville : un concept émancipateur ?”, *Métropolitiques*, 16 décembre 2019.

Mansion A., Rachmuhl V. (dir.), "Bâtir des villes pour tous en Afrique. Leçons de quatre expériences", *Études et Travaux en ligne n°31*, Paris, coédition Gret et GLTN - ONU-Habitat, 2012, 144 p.

Reiss C, "Téléphérique ou taxis collectifs ? Vers un désenclavement des quartiers informels de Medellín (Colombie)", *Géoconfluences*, mai 2021

Rosatti C. G, Pontes H, Jacques V, "La maison, le chez-soi ; la maison, le monde", *Brésil(s)*, vol.18, 2020.

Etudes ethniques et décoloniales

Collomb G, Guyon S, Sa Vilas Boas M. H, "Penser les relations ethno-raciales dans les trois Guyanes : fluidité et performativité des catégories", *Cahiers des Amériques latines*, 2020, vol.93, p. 13-28.

Debarbieux B, Hirt I (dir.), *The Politics of Mapping*, 2022, New York, ISTE Ltd London et John Wiley & Sons, 274 p.

Gonzalez L, "A categoria político-cultural de amefricanidade" dans *Por um feminismo afrolatinoamericano*, 1988a, São Paulo: Zahar, ed. Flavia Rios and Márcia Lima, p.127–138.

Hirt I., "Ryan Walker et al. (éd.), Reclaiming Indigenous Planning", *Géocarrefour*, 2015, vol.90, n°3, p 283.

Mignolo W. D, Walsh C. E, *On Decoloniality: Concepts, Analytics, Praxis*, 2018, Durham et Londres, Duke University Press, 304 p.

Etudes de Charvein

MOUS – l'OIN N°21, *Rapport de synthèse – Réalisation des enquêtes de terrain : ménages, sociales, foncières et bâti*, David Guyot, Nancy Bouché et les Compagnons Bâtisseurs, 2022, 113p

MOUS – OIN N°21, *Concertation : Rapport d'analyse et synthèse* (intermédiaire), Souad Rabhi, 26/03/2025, 58p.

MOUS – OIN N°21, *Tables rondes, thématiques partenariales : synthèse* (intermédiaire), Souad Rabhi, 03/2025, 85p

MOUS – OIN N°21, *Présentation du Plan Guide d'Aménagement au Conseil Municipal*, 05/07/2024, Compagnons Bâtisseurs et groupement, 27p.

MOUS – OIN N°21, *Mémoire technique MOUS pour l'OIN N°21 Charvein de EPFAG*, Compagnons Bâtisseurs et groupement, 97p.

ANNEXES

UE EA0P111T – Mémoire professionnel et stage (19 ECTS)



ANNEXE 1 – Rapport de stage ***M2 Ingénierie de Projet en Amérique Latine (IPAL)***

*Avec l'association des Compagnons Bâisseurs
de Saint-Laurent-du-Maroni en Guyane*



Du 17/03/2025 au 31/07/2025

Présenté par Nayah MACEWEN

Tutorée par Joana OLIER

Session 1, année 2024-2025

INTRODUCTION

Ce présent rapport de stage est un document complémentaire de mon mémoire 2 “Le droit à la ville par la régularisation foncière : une opération urbaine dans un quartier informel de Guyane”. Il tient compte des activités réalisées lors de mon stage chez les Compagnons Bâisseurs de Guyane, des enseignements tirés et de la capitalisation de cette expérience sur un plan personnel.

Le stage réalisé chez les Compagnons Bâisseurs a commencé au 17 mars 2025 et a pris fin au 31 juillet 2025. Il a duré 4 mois et demi, au cours desquels j’ai pu assurer les missions que nous nous étions fixées, en phase de recrutement, avec ma tutrice de stage, Mme Joana OLIER. Ces dernières consistaient à participer à la mise en œuvre des plans de relogement et d’accès au logement digne sur la RHS de l’OIN 21 secteur Charvein (Mana) et de la RHI de la Charbonnière (Saint-Laurent du Maroni). En lien avec le mémoire de fin d’étude, je devais aussi produire une réflexion sur la stratégie de régularisation foncière à Charvein.

Le travail fourni pendant mon stage, ainsi que les observations faites sur le terrain ont permis de nourrir mon mémoire jusqu’ici fondé sur le travail de bibliographie de M1. Ce présent rapport permet d’accompagner la lecture de mon mémoire de M2, afin de situer les nouveaux éléments mentionnés. Je commencerai par le contexte de mon stage, ensuite j’évoquerai les missions réalisées et tâches confiées, et je terminerai sur le bilan du travail accompli.

I. CONTEXTE DU STAGE

A) Les Compagnons Bâisseurs de Guyane

En Guyane, les Compagnons Bâisseurs occupent une place singulière parmi les acteurs du logement, de l’urbain et de l’accompagnement social. Ils sont à l’intersection de l’action sociale, de l’insertion socio-professionnelle, de l’amélioration d’habitat et de l’animation de vie de quartier. Contrairement aux opérateurs strictement techniques (bureaux d’études, entreprises de BTP) ou strictement sociaux (Centre Communal d’Action Sociale, associations avec des éducateur.ices spécialisé.es) dont certain.es salarié.es sont pourtant issu.es, les Compagnons Bâisseurs préfèrent une approche transversale : accompagner et suivre les habitant.es dans leur démarche avec une forte proximité individuelle (porte-à-porte, permanences hebdomadaires, suivi personnalisé) ;

assurer une expertise technique sur l'habitat (diagnostics techniques et bâti, auto-réhabilitation accompagnée ou travaux de second oeuvre quand l'auto-réhabilitation n'est pas possible) ; animer et faire participer les habitant.es à la vie de leur quartier (diagnostics urbains, fonciers et sociaux partagés pour la transformation d'un quartier, ateliers bricolage collectifs...). Cette polyvalence et la sensibilité de chacun.e dans l'équipe leur permet d'intervenir dans des opérations complexes telles que la Résorption d'Habitat Insalubre (RHI), les Opérations d'Intérêt National (OIN) en tant que maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). En addition, l'équipe anime des projets interconnectés et complémentaires, avec le Brico'Bus de Saint-Laurent-du-Maroni, la Brico'Tek de Maripasoula, les animations conventionnées avec des partenaires (CROUS, ADAPEI, ...) etc.

Pour assurer leurs missions, les pôles de Guyane disposent d'une équipe pluridisciplinaire composée de deux chargé-es de mission, l'une MOUS-relogement et l'autre développement de filière de matériaux géo-sourcés, six animateur.ices socio-techniques ou d'habitat, généralement deux volontaires en service civique et la responsable. Ses ressources financières proviennent de financements publics (telle la CAF par exemple), de marchés publics (ceux de l'EPFAG ou des communes), et prochainement, peut-être, de partenariats avec des bailleurs sociaux. D'autres ressources complémentaires (matérielles, humaines) proviennent d'associations, de groupements ponctuels ou autres organismes locaux avec qui des partenariats sont développés (le groupement MOUS, le CCAS, le Carbet des Associations etc...).

B) L'OIN N°21 – Charvein, restructuration de quartier

L'Opération d'Intérêt National (OIN) n°21 – Charvein s'inscrit dans le cadre des opérations de restructuration urbaine pilotées par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG). Pour rappel, les objectifs généraux du projet sont de réhabiliter les maisons dégradées, d'améliorer le cadre de vie des habitant.es et de connecter l'urbanisation de Charvein à celle de Mana. Ce sont les missions MOUS des Compagnons Bâisseurs, aux débuts de la phase opérationnelle du projet de Charvein, que j'ai intégrées. Les objectifs suivent les mêmes trajectoires que celles de l'EPFAG, à la différence qu'ils se concentrent davantage sur l'accompagnement des habitant.es. Par exemple, pour la MOUS, l'objectif est de rendre un maximum d'habitant.es éligible aux opportunités qui vont être libérées par le projet, il s'agit alors d'entamer les démarches sociales et administratives pour celles.ceux qui en ont besoin ; autre exemple, un des objectifs est de créer un lien de confiance à l'échelle du quartier et il s'agit alors de rencontrer tous les habitant.es, de consolider une maison du projet, de tenir des activités qui intéressent et aident les habitant.es dans leurs aspirations urbaines... Le projet réunit plusieurs parties prenantes : l'EPFAG en tant que

maîtrise d'ouvrage, la municipalité de Mana, des services de l'État, les bailleurs sociaux, ainsi que des opérateurs associatifs et techniques.

Mon implication s'est inscrite dans l'opération d'amélioration d'habitat anticipée (OHA). Hormis la construction d'un futur groupe scolaire, cet accompagnement débuta avant même le lancement des travaux. Cette phase préparatoire vise à anticiper les obstacles administratifs, sociaux et techniques les plus longs : constitution de dossiers pour le relogement ou la régularisation, orientation vers les dispositifs adaptés, mise en relation avec les partenaires institutionnels et sensibilisation aux enjeux du projet. Mon travail a combiné des actions de terrain – porte-à-porte, présence aux permanences, visites des terrains à la demande des habitant.es– et des tâches de gestion de projet : coordination partenariale, préparation de réunions et livrables, élaboration d'outils de suivi, formulation d'un programme d'animations collectives de quartier...

II. Missions et activités

A) Accompagnement/suivi social

Le suivi/accompagnement des ménages reposait premièrement sur la création d'outils de suivi. Avec la synthèse des données, constituée courant 2023-2024 à partir des enquêtes sociales et bâti, l'équipe MOUS avait toutes les informations relatives aux situations des habitant.es (numéro de bâti, statut d'occupation de la maison, ménages principaux et cohabitants, noms des habitant.es, nombre d'enfants, type et montant des revenus, aspirations résidentielle, solutions résidentielles imaginées...). Cependant, aucun outil n'existait encore pour les exploiter. J'ai commencé par réaliser une trentaine de "fiches familles" grâce à Excel (*cf. sous-partie "Produits"*) contenant les informations de base des ménages à contacter en priorité ; elles permettaient, lors des rencontres de terrain, d'actualiser leurs informations, travailler leurs projet d'habitat et consolider l'accès aux droits et à l'emploi nécessaire pour leurs projections long-terme dans le quartier.

Ensuite, il fallait également créer un outil permettant de suivre ces rencontres et démarches entamées pour chaque habitant.es. J'ai alors été missionnée de créer un tableau de suivi (*cf. sous-partie "Produits"*), toujours sur Excel, permettant la visibilité des personnes rencontrées, du contenu et de la fréquence des rencontres, des besoins identifiés et des démarches à suivre ou surveiller. Cet outil de suivi fut coulant tout le long de mon stage, support essentiel à la poursuite de la mise en œuvre du projet.



Figure 1. Sylvie et moi sur nos après-midi de porte à porte avec une habitante, et avec un artisan-sculpteur de Charvein

B) Gestion de projet

Les tâches relatives à la gestion de projet entendaient premièrement faire le lien entre le suivi/accompagnement des habitant.es dans le quartier et la réponse institutionnelle à déployer. Les rencontres de terrain, qui avaient lieu les jeudis, étaient soutenues tout le long de la semaine par la mobilisation des partenaires (en physique, par téléphone et par mail), la recherche des dispositifs adaptés, la mise en place d'activités pour répondre aux difficultés rencontrées par les habitant.es. Par exemple, plusieurs personnes nous rencontraient concernant l'absence d'acte de la sous-préfecture pour leur demande de séjour, la difficulté d'accéder à un suivi médical sans titre de séjour, les dégradations importantes de leur maison ; ma mission consistait à contacter les partenaires en question pour solliciter leur intervention, faire les démarches médico-sociales ou de logement adaptées lorsque c'était possible, faciliter l'accès à l'information (en particulier juridique) à l'intérieur du quartier pour autonomiser les habitant.es dans leurs démarches.

Deuxièmement, mettre en forme les outils de suivi avait aussi comme objectif de les communiquer à la maîtrise d'ouvrage, l'EPFAG, qui est attentif aux avancées de sa MOUS. Les partenaires du projet (Services d'Etat, collectivités, bailleurs...), acteurs de l'urbain, devaient également être tenus au courant que les activités MOUS de la phase opérationnelle avaient commencé ; leur mobilisation pouvait être imminente et reposant sur notre travail de terrain. Mes missions comprenaient ainsi des temps de réunions, la création d'outils de communication, de livrables et de bilans pour entretenir la coordination partenariale (*cf. sous-partie "Produits"*).

C) Formulation d'un programme d'animation

Finalement, j'ai aussi eu comme mission de mettre en place un programme d'animation visant à stimuler la vie de quartier et pallier les limites de l'accompagnement individuel de la MOUS pour les habitant.es. J'ai alors pu organiser une session d'information pour l'accès au droit de séjour avec une juriste de Saint-Laurent-du-Maroni. Sur la journée, divisée en deux sessions, près de 30 personnes ont pu y assister. J'ai aussi commencé à préparer la tenue de cours de français dans le quartier ; commencé à identifier les besoins d'accompagnement en montage de dossier de séjour, en appui à la structuration économique, les besoins d'animation collective ludique et utile (bricolage) pour les personnes isolées...

Ce programme d'animation figure en intégralité dans mon mémoire, en partie III "Exercice de formulation de projet". Il doit être transmis à la chargée de relogement qui prendra son poste en septembre 2025. Il a aussi vocation à aménager les temps longs d'attente que le projet d'aménagement génère, et à rassurer les habitant.es sur la fiabilité de la MOUS.



Figure 2. Session d'information pour l'accès aux droits de séjour, le 22/05/2025

D) Produits

Pour mettre en image les activités réalisées lors de ce stage, voici quelques photos des produits fournis à l'association.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W					
1	OIN N°21 -- CHARVEIN. CALENDRIER DES VISITES POUR UNE VUE GLOBALE																											
2	Famille			Année 2025																								
3	Nom	Prénom	N°Bât	Mars					Avril					Mai					Juin					Juillet				
4	Fichage pour confidentialité																											
5																												
6																												
7																												
8																												
9																												
10																												
11																												
12																												
13																												
14																												
15																												
16																												
17																												
18																												
19																												
20																												
21																												
22																												
23																												
24																												
25																												
26																												
27																												
28																												
29																												
30																												
31																												
32																												
33																												
34																												
35																												
36																												

<>≡

Table de suivi des visites

Table_Artisans

Calendrier visites

Calendrier activité

Identification des besoins

+

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	OIN N°21 -- SUIVI DES FAMILLES - MARS JUILLET 2025								
2	Nom	Prénom	N°Bât	N° téléphone	Date de l'action	Commentaires	Date de l'action	Commentaires	Date de l'action
4	Fichage pour confidentialité				02/04/2025	(ménage principal et ménage cohabitant) ECHANGES AVEC SOUAD : Il faut aller voir cette famille en priorité car situé sur la parcelle communale, en plein milieu d'une future place... Actualiser leur situation et étudier leur projet relogement. Faire le suivi par rapport à une première visite à ce sujet (Souad/Joana/Clarisse) en décembre 2024 durant laquelle on s'était engagées à revenir.	10/04/2025	Rencontre avec [redacted] pas le temps d'échanger car elle avait un RDV médical. Actuellement enceinte ? Pas très réceptive au dialogue. A suivre	24/04/2024
5					02/04/2025				
6					15/05/2025	Nous avons rencontré la fille de [redacted] qui transmettra l'information de la réunion juridique du 22 mai d'Ileen			
7					02/04/2025	ECHANGES AVEC SOUAD : [redacted] souhaite quitter son logement, possible cas de violence conjugale. Avoir commencé à construire une maison en 2024, les fondations ont été démolies par l'EPFAG. Actualiser ses données et étudier les possibilités de relogement. * sur le kampu [redacted] malentendu à propos des lots dessinés sur le plan destiné à la déhabitation de la famille. Prévoir un temps pour travailler avec chaque ménage concerné les projets de déhabitation	03/04/2025	[redacted] reçoit des récépissés depuis 4 demandes de renouvellement, 4 de ses enfants sont intéressés par l'achat de terrains à proximité du sien (en métropole mais vont revenir). Elle est agent de service au CHOG et veut acheter sa maison. Idéal de lui parler en dehors de la maison la prochaine fois (ou à la MFS?). VISITE SOUS PREF	

<>≡

Table de suivi des visites

Table_Artisans

Calendrier visites

Calendrier activité

Identification des besoins

+

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1	Nom	Prénom	N°Bât	Permanences de la sous préfecture	Permanences juridiques	Dossier pour séjour	Coûts de français	Logement	Accompagnement demandes aides sociales	Animations collectives	Accompagnement structure économique	Redirection/autre acteur						
2	HABITANTS DE CHARVEIN			(O = à réviser)	1ère demande	renouvellement	Apprentissage	Consolidation	1ère demande LLS	renouvellement	OHM	DALO	Handicap	CAF	ou autre atelier en groupe	ou insertion professionnelle		
4	Fichage pour confidentialité																	
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28																		
29																		
30																		
31																		
32																		
33																		
34																		
35																		
36																		

<>≡

Table de suivi des visites

Table_Artisans

Calendrier visites

Calendrier activité

Identification des besoins

+

Figure 3. Fichier Excel de suivi des ménages et des activités de la MOUS à Charvein

III. Conclusion : bilan professionnel et personnel

Sans discuter et rencontrer les habitant.es de Charvein, ce stage n'aurait pas eu l'ancrage que je recherchais en Guyane. Sans ces échanges, mon travail bibliographique de M1 serait, justement, resté un travail de lecture et je suis reconnaissante à toutes les personnes qui m'ont accompagnée avec la Guyane d'avoir ouvert les portes de ce travail de terrain. Malgré mon manque de formation en travail social et en suivi/accompagnement des personnes –soit une grande partie des missions de mon stage– ce travail de suivi était complémentaire aux volets de suivi/accompagnement de projet étudiés en formation IPAL, dont l'activité sur le terrain est indissociable. Sans le travail réalisé avec les premier.es concerné.es d'un projet, ce dernier perdrait de son sens ; en particulier un projet d'aménagement, qui n'offrirait qu'une ville viabilisée et non un lieu de vie.

Les membres de l'équipe de l'association étaient particulièrement sensibles à ces valeurs, à la recherche constante d'un lien de confiance avec les habitant.es. Il me semble que le travail de suivi de projet est rarement assuré par des équipes spécialisées dans le travail et l'accompagnement social ; en Guyane, c'est une recommandation de la Loi Letchimy de 2011 prévue pour les équipes MOUS des opérations RHI, et ce sont des compétences pour lesquelles les Compagnons Bâisseurs luttent, en tant qu'acteur associatif et populaire. J'étais ainsi ravie d'intégrer une équipe chaleureuse et combative ; ravie aussi de pouvoir améliorer mes compétences en maraude ou en accompagnement social, à l'aide des profils professionnels de chacun.es. La conviction que ces missions de terrain étaient liées au bon suivi du projet d'aménagement donnait d'ailleurs un sentiment de durabilité et de bien commun qui m'étaient chers.

Outre ceci, cette expérience au sein de la MOUS de la RHI de Charvein m'a permis de manipuler divers outils de travail pour l'ingénierie de projet. Par exemple, j'ai beaucoup utilisé le logiciel excel pour trier et exploiter les grandes bases de données créées ; encore, pour l'organisation des animations de quartier (session d'information juridique, cours de français, ateliers de cartographie participative...), j'ai manipulé quelques outils de formulation tels que les fiches objectifs, le chronogramme, le cadre logique ; enfin, pour la diffusion et la communication du projet aux parties prenantes, j'ai également pu créer des supports visuels, réfléchir à l'élaboration d'un tableau de bord, rédiger un livrable trimestriel etc... Ces outils, couplés au tutorat de ma responsable, m'ont donné des clés de gestion de projet dès la plus petite échelle que je considère comme fondatrices. Enfin, afin de mieux comprendre le projet que j'intégrais, sa temporalité ou les acteurs en jeu, j'ai aussi lu des conventions qui avaient été signées, les accords-cadre passés, des éléments qui m'ont familiarisé au vocabulaire, aux cycles de vie du projet et aux normes attendues

pour des projets urbains. Au service du travail de terrain, la bonne connaissance du projet était un réel atout pour les habitant.es et leurs questionnements.

Toutefois, pour un projet long (sur plus d'une quinzaine d'années), quelques mois de stage ne permettent pas de témoigner de beaucoup de changements, d'autant plus en phase opérationnelle anticipée comme celle que j'ai intégrée. Le rythme de travail y était parfois lent, les temps passés dans les bureaux trop nombreux, le contact avec les habitant.es décourageant. J'ai eu des difficultés à comprendre qu'est-ce qui avait été fait par la MOUS jusqu'ici, comme les Compagnons Bâisseurs ont créé un groupement avec des prestataires externes à l'association (architecte, sociologue et bureaux d'études) et que beaucoup de documentation a naturellement été produite. J'ai mis du temps, aussi, à saisir à quel point les habitant.es situent déjà le rôle des Compagnons Bâisseurs au sein de quartier, et quels sentiments en découlent (colère, méfiance, dépendance, espérance, amitiés, méconnaissance etc...). Je ne souhaitais pas réaliser des entretiens ou une enquête de terrain pour mon mémoire parce que je savais que les habitant.es avaient déjà été sollicités pour des enquêtes ; mais j'ai alors sous-estimé comment ils.elles pourraient réagir à un nouveau visage, une stagiaire qui plus est, sans réelles compétences d'accompagnement social, sans maîtrise de la langue locale. Sans avoir eu de réaction hostile de la part des habitant.es, loin de là, je n'ai pu quand même m'empêcher d'être parfois mal à l'aise face à l'asymétrie entre les acteurs du projet et les habitant.es. Malaise qui était en partie ressenti par les membres mêmes de l'équipe de l'association qui sont bushinengué.es, ce qui semblait avoir des conséquences sur leur motivation à s'investir dans le projet MOUS. Généralement, comme mes collègues étaient missionné.es sur les autres projets de l'association, je travaillais parfois seule, ce qui réduisait les opportunités d'aller travailler directement à Charvein, atténuait mon inspiration ou mes capacités à réfléchir en dehors des obstacles rencontrés.

Malgré ces derniers éléments, le projet urbain de Charvein et l'approche des Compagnons Bâisseurs sur les missions "suivi/accompagnement" de la MOUS m'ont beaucoup plu ; rédiger ce mémoire et adopter un esprit critique a été difficile, puisque les postures, les valeurs et les méthodologies de travail promues par mes collègues étaient ce en quoi je crois, moi aussi ! J'ai trouvé mon cadre théorique (plutôt idéaliste) opérationnel à divers niveaux ; la régularisation foncière par le bas défendue par le projet, les approches participatives proposées par la MOUS, la perception des maisons en bois comme propres à elles mêmes défendue par l'équipe... Et bien sûr, cette expérience m'a avant tout beaucoup appris ; sur le monde professionnel, sur la Guyane, sur les rapports interculturels, sur la solitude et l'ennui, sur les choses simples, sur l'eau, la pluie, les fleuves et la vie... J'ai hâte de voir les résultats de ce projet singulier en Guyane, et les innovations proposées par l'équipe se concrétiser et se diffuser auprès des autres acteurs urbains !



L'Oyack, Roura, 31/04/2025