

# LE LOGEMENT

AUJOURD'HUI ET DEMAIN

# EN GUYANE



La problématique du logement en Guyane constitue un thème fort pour l'aménagement du territoire. Compte tenu des évolutions démographiques, la connaissance prospective du parc de logements et des besoins est un enjeu majeur des politiques publiques.

La DEAL et l'INSEE Guyane se sont associés pour réaliser un dossier d'une trentaine de pages sur les conditions matérielles de logement en Guyane dans une optique territoriale et prospective. Dans ce cadre, un comité de pilotage a été constitué en mars 2012 et animé par N'Ouara Yahou (Insee) et Christophe Mascitti (Deal Guyane).

Nous tenons à remercier les membres du comité de pilotage pour leur implication et leur intervention de qualité :

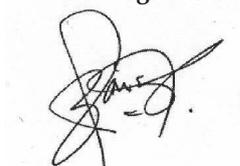
- Julien Rouquet, représentant le secrétaire général aux affaires régionales de la Préfecture de Guyane: Vincent Niquet,
- Arielle Jacques-Himmer, représentant la directrice de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale : Sonia Francius,
- Jean-Claude Noyon et Clarisse Piantoni du service Aménagement, Urbanisme, Construction et Logement de la Deal de Guyane.

Le comité de pilotage remercie aussi les participants à la réunion du comité de pilotage élargi (septembre 2012) : les représentants des conseils régional et général, de la communauté d'agglomération du littoral, de la Caf et de la Préfecture pour leur écoute et l'intérêt porté à notre dossier.

Le comité de pilotage a acté l'approche « demande » de logement et les cinq thématiques du dossier « logement en Guyane » :

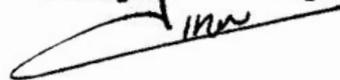
- Les structures sociales des ménages occupant les logements en Guyane (surpeuplement par type de famille)
- Les conditions de logement, la qualité et le confort des logements
- L'effort financier des ménages guyanais en matière de logement, du parcours résidentiel
- Les aides au logement selon le type de ménages
- Une analyse prospective des besoins en logements, à la fois quantitative et qualitative, si possible par bassin d'habitant.

Le Directeur Interrégional de l'Insee



Didier BLAIZEAU

Le Directeur de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement



Denis GIROU

**E**n cinquante ans, la population de la Guyane a pratiquement été multipliée par sept passant de 33 000 habitants au début des années 60 à 239 000 aujourd'hui. La croissance démographique de la Guyane s'est accompagnée d'une croissance du nombre de logements, quasiment au même rythme. La dynamique démographique de la Guyane avec 574 000 habitants d'ici 2040 va continuer d'entraîner celle de l'offre de logements.

Deux problématiques émergent de ces constats : les ménages guyanais vivent-ils dans des logements adaptés à leur taille, à leur confort ou encore à leur budget, et quels seront les besoins en logements d'ici 2040 ?

Un tiers des ménages guyanais vit actuellement en surpeuplement. Ce phénomène touche naturellement les familles avec enfants mais aussi les familles en situation de précarité (sans emploi ou au chômage). Le nombre d'habitants par pièce est quasiment deux fois plus élevé en Guyane qu'en France métropolitaine.

En plus d'une taille trop juste, beaucoup de logements n'ont pas les éléments de confort de base : 16 % des logements situés sur le littoral cumulent trois défauts (comme absence d'eau chaude, l'humidité, les fils électriques non protégés, l'absence de WC, de salle d'eau, d'eau courante) contre 2 % en France métropolitaine. Par ailleurs, 20 % des ménages sont insatisfaits de leur logement et 40 % des ménages souhaitent changer de logement. Ils sont souvent insatisfaits de l'offre de transport proche de leur logement.

Le coût du logement représente en moyenne 20 % des dépenses des ménages guyanais (la deuxième dépense est celle du transport). Le poids de ces dépenses est plus important chez les femmes et les familles monoparentales (28 %). Pour les ménages modestes, les aides au logement sont indispensables pour maintenir le taux d'effort à un niveau soutenable. Sans ces aides, l'effort pour se loger serait de 52 % dans le privé (la moitié du budget du ménage serait consacrée au logement) et de 36 % dans le secteur social.

Si le parc de logements sociaux est plutôt récent, de bonne qualité (la moitié n'ont aucun défaut) et situé à proximité des zones d'emplois, le nombre de logements demeure toutefois insuffisant. Cette insuffisance est renforcée par le fait que peu de ménages sont en mesure de quitter le logement social une fois celui-ci obtenu, en raison de la forte tension sur le marché du logement guyanais. La satisfaction de la demande croissante ne peut passer que par l'agrandissement du parc. Avec 3 200 logements sociaux autorisés entre 2009 et 2012, l'effort de construction est déjà important en Guyane mais pas encore suffisant. Les zones d'aménagement concerté (ZAC), dont la plus avancée est actuellement située à Soula et la défiscalisation du secteur social sont des leviers pour maintenir le dynamisme de construction.

La construction de logements privés s'amplifie. Entre 2009 et 2012, le secteur privé obtient l'autorisation de construire 6 350 logements. Entre 2001 et 2004, cela ne concernait pas plus de 3 100 logements.

Les logements collectifs deviennent la norme dans les zones urbaines de Guyane. Depuis 2011, ils représentent les trois quarts des logements autorisés, sociaux ou privés.

Au final, compte tenu de l'accroissement démographique et des besoins en renouvellement du parc, l'effort de construction en Guyane devra d'abord atteindre 4 400 logements par an puis 5 200 d'ici 2040. 70 % serviront à absorber la croissance démographique guyanaise et 30 % permettront de répondre aux besoins des ménages déjà en place. Ces logements devront être grands dans la mesure où la demande viendra principalement des grandes familles, mais il en faudra aussi de plus petits pour les personnes seules. En suivant les dynamiques démographiques propres à chacun des territoires de la Guyane, ces logements devront se répartir de la façon suivante : + 2 300 logements par an dans la ZE de Cayenne, + 1 500 logements par an à l'Ouest et + 600 sur la zone d'emplois de Kourou.

N'ouara YAHOU-DAUVIER  
Cédric PLANCHAT

<b>1 - Un ménage sur trois vit en situation de surpeuplement</b>	
1.1. Un parc de logements en évolution .....	6
1.2. Le surpeuplement touche davantage les familles sans emploi ou à la recherche d'un emploi .....	6
<b>2 - Un logement sur cinq ne dispose pas du confort élémentaire</b>	
2.1. Un logement sur deux sans défaut sur le littoral guyanais.....	9
2.2. Un ménage guyanais sur cinq est insatisfait de son logement .....	11
<b>3 - L'aide au logement, une mesure cruciale</b>	
3.1. Les coûts liés au logement sont le premier poste de dépense des ménages.....	12
3.2. Les aides au logement réduisent sensiblement le taux d'effort des ménages locataires.....	12
<b>4 - Logement social ou privé</b>	
4.1. Des logements sociaux près des zones d'emploi, mais encore insuffisants .....	14
4.2. Un parc de logements privés dynamique .....	16
<b>5 - Les besoins en logement en 2040</b>	
5.1. Entre 4 400 et 5 200 logements neufs à construire par an d'ici à 2040.....	19
5.2. Les futurs besoins en logements émanent de nouveaux ménages .....	20
5.3. Réduire l'habitat de fortune et poursuivre le renouvellement du parc de logements à Cayenne, Saint-Laurent et Macouria .....	22
<b>Bibliographie</b> .....	24

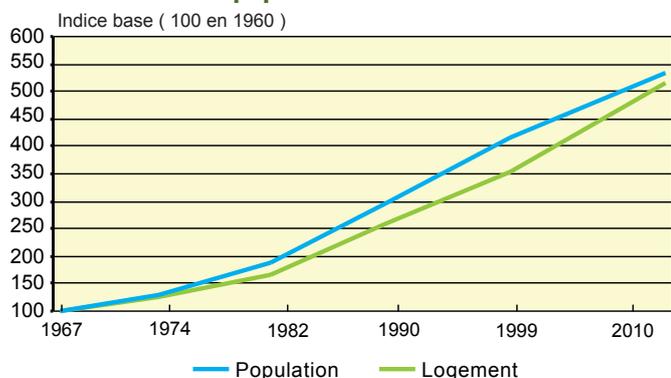
# 1- Un ménage sur trois vit en situation de surpeuplement

En 1961, 33 500 habitants peuplaient la Guyane. Depuis cinquante ans, la population a cru de manière quasi-exponentielle pour atteindre 239 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## 1.1. La croissance du parc de logements suit celle de la population

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'une croissance importante du nombre de logements puisqu'elle a été multipliée par quatre durant cette période. Cette offre de logements, est-elle adaptée à la taille des ménages guyanais ?

Évolution du nombre de logements et de la population de 1967 à 2010



Note : les recensements de la population pour la France métropolitaine ont eu lieu en 1962, 1968 et 1975, Les autres dates sont les mêmes que pour les DOM

Source : Insee, Recensements de la population

La taille moyenne des ménages guyanais est plus élevée que celle des ménages de métropole ou des Antilles : 3,5 personnes par logement en Guyane, 2,3 en métropole, ou en Martinique. Paradoxalement, les ménages guyanais vivent en moyenne dans des logements plus petits : 3,4 pièces par logement contre 4 pièces en métropole. Ainsi, le nombre d'habitants par pièce est quasiment deux fois plus élevé en Guyane qu'en France métropolitaine.

Évolution du nombre moyen de personnes et de pièces entre 1999 et 2009

	au 1er janvier 2009	
	Guyane	France
Nombre moyen de personnes par logement		
1999	3,3	2,4
2009	3,5	2,3
Nombre moyen de personnes par pièce		
1999	1,0	0,6
2009	1,0	0,6
Nombre moyen de pièces par logement		
1999	3,3	3,9
2009	3,4	4,0

Champ : Guyane entière

Source : Insee, RP1999 et 2009 exploitations principales.

## 1.2. Le surpeuplement touche davantage les familles sans ou à la recherche d'un emploi

Selon les normes définies par l'Insee, 30 % des ménages guyanais de la bande littorale vivent en surpeuplement (dont très accentué pour 14 % d'entre eux). Cette proportion est largement supérieure à celle des ménages métropolitains (9 %) et deux fois supérieures à celles des ménages antillais. 39 % des ménages vivent en sous-peuplement et 31 % des ménages ont une surface adaptée à leur taille.

### Indice de peuplement du logement en 2006

Indice de peuplement du logement	Guyane
Sous-peuplement	39,5
Peuplement normal	30,7
Surpeuplement	29,8
Total	100,0

Champ : bande côtière Guyane

Source : Insee, Enquête logement 2006

L'indice de peuplement détermine le nombre de pièces considérées comme nécessaires au ménage afin de préserver l'intimité des occupants d'un logement.

La norme d'occupation arrêtée depuis 1968 en accord avec le ministère chargé du logement, attribue :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- une pièce pour deux célibataires de moins de 19 ans et de même sexe ;
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou moins de sept ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

Un logement auquel il manque une pièce est considéré en **surpeuplement modéré**. S'il manque deux pièces ou plus, il est en **surpeuplement accentué**.

A l'inverse, on parle de **sous-peuplement modéré** si le logement compte une pièce de plus que la norme, de **sous-peuplement prononcé** s'il compte deux pièces de plus que la norme et de **sous-peuplement très accentué** s'il compte au moins trois pièces de plus que la norme.

C'est la source « Enquête logement » qui permet de définir le **surpeuplement**.

Le surpeuplement touche en premier lieu les ménages en situation de précarité professionnelle (personnes sans emplois, chômeuses). Trois ménages sans emploi sur cinq vivent en surpeuplement. Plus de la moitié des chômeurs et près de la moitié des ménages ayant un CDD vivent en surpeuplement.

## Peuplement des logements selon la situation professionnelle des ménages en Guyane en 2006

	En %			
	Logement en peuplement normal	Logement en sous-peuplement	Logement en surpeuplement	Total
Autres (étudiants, personne handicapée, homme ou femme au foyer)	30	9	60	100
Chômeur	23	19	58	100
CDD	35	16	48	100
Chef entreprise	27	41	32	100
CDI	36	46	18	100
Retraite, foyer	14	76	9	100

Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

Le surpeuplement varie aussi selon la structure des ménages. Plus d'une famille monoparentale sur deux vit en surpeuplement, 17 % seulement vivent en sous-peuplement. Sans surprise, les couples sans enfants (souvent âgés de plus de 50 ans) sont peu concernés par le surpeuplement. Les trois quarts vivent même en sous-peuplement.

## Peuplement des logements selon la composition des ménages en Guyane

	En %			
	Sous-peuplement	Peuplement normal	Surpeuplement	Total
Famille monoparentale	17	27	57	100
Ménage de plusieurs personnes sans famille	31	24	46	100
Couple avec enfant(s)	35	31	34	100
Personne vivant seule	46	41	13	100
Couple sans enfant	74	23	4	100
Total	39	31	31	100

Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

Les locataires sont un peu plus concernés par le surpeuplement que les propriétaires mais ils sont dans la moyenne régionale (31 %). Les propriétaires vivent plus souvent dans des logements surdimensionnés ou plus adaptés à la taille : plus de la moitié vivent en sous-peuplement.

## Peuplement des logements des propriétaires et des locataires

	En %			
	Logement en peuplement normal	Logement en sous-peuplement	Logement en surpeuplement	Total
Propriétaire	55	21	24	100
Locataire	30	39	32	100

Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

En terme de surface, les écarts peuvent être conséquents. Lorsqu'un ménage vit en surpeuplement, il dispose en moyenne de 15 m<sup>2</sup> par personne alors que les ménages vivant en sous-peuplement disposent en moyenne de 42 m<sup>2</sup> par habitant. De manière générale, la surface moyenne de logement par habitant demeure stable autour de 24 m<sup>2</sup> jusqu'à 50 ans. Elle augmente ensuite progressivement avec l'âge des individus. Elle est de 29 m<sup>2</sup> pour les ménages entre 51 et 65 ans et de 47 m<sup>2</sup> pour les ménages âgés de plus de 65 ans.

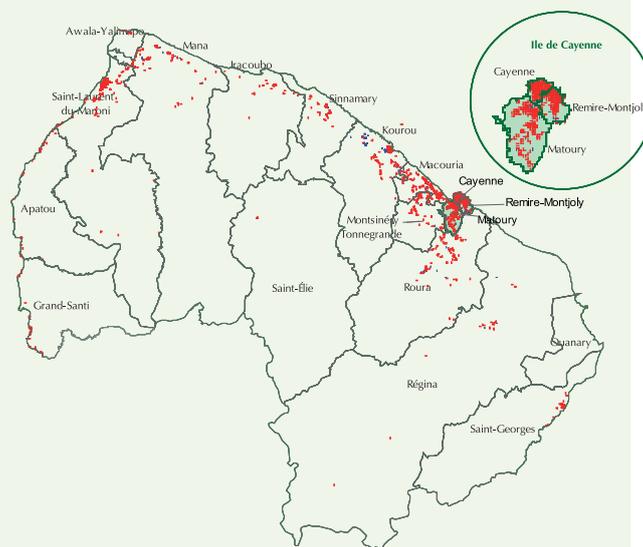
## Des logements concentrés sur la bande littorale

En 2009, la Guyane est composée de 63 000 résidences principales. 68 % de ces logements sont des maisons individuelles (57 % en métropole). 6 800 logements sont des logements occasionnels, secondaires ou vacants.

73 % des logements sont des maisons ou des immeubles en dur et 18 % des habitations en bois. Le reste des logements (6 000) se partage de manière homogène entre les habitations de fortune et les cases traditionnelles. Les cases traditionnelles regroupent des habitations dont le mode de construction est spécifique et ancien. Elles peuvent être créoles, bushinengués ou amérindiennes. Les habitations de fortune sont des constructions de mauvaise qualité, généralement construites avec des matériaux de récupération.

Les logements sont très inégalement répartis sur le territoire et se concentrent fortement le long du littoral, notamment à Cayenne.

## Bâti des communes de Guyane (Partiel)



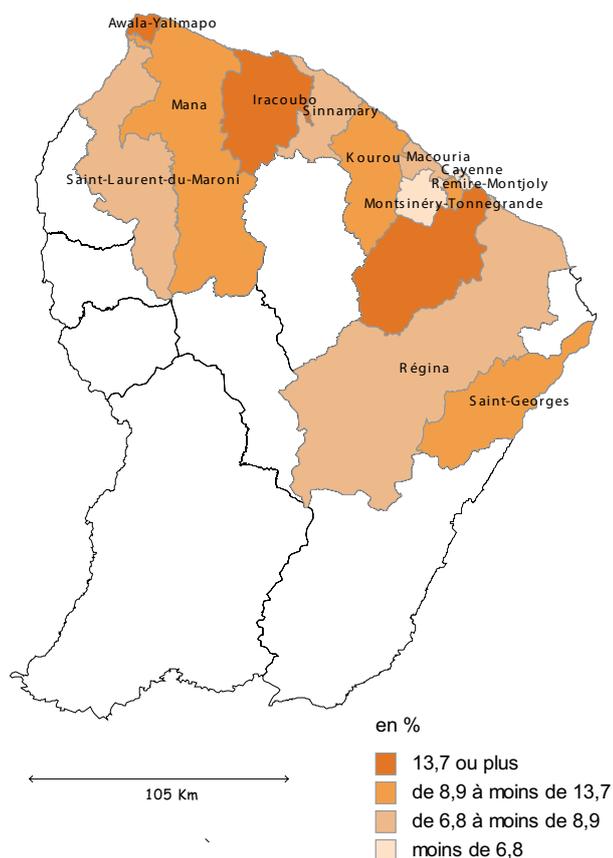
© INSEE-IGN 2013

Comparativement aux Antilles, peu de logements (7,7 %) sont vacants. Sur la zone littorale, le taux de vacance est particulièrement faible à Cayenne, à Remire-Montjoly et à Montsinéry-Tonnegrande. En 2010, le taux de vacance est compris entre 12,7 % et 14,2 % aux Antilles. Il est estimé à 7 % en métropole.

Ces logements vacants sont peu confortables : trois logements vacants sur dix n'ont ni eau ni électricité et trois sur cinq n'ont aucun sanitaire.

Enfin, 55,7 % des Guyanais sont locataires de leur habitation principale. La situation est inversée en métropole où 57,6 % des ménages sont propriétaires, ainsi qu'aux Antilles.

## Taux de vacance sur le littoral



© ICH, Insee 2013

### Une forêt immense, une population concentrée à Cayenne et dans les environs

La Guyane s'étend sur 83 534 km<sup>2</sup>. En 2009, neuf habitants sur dix vivent sur la bande côtière entre Saint-Georges et Saint-Laurent, dont près de cinq dans l'île de Cayenne<sup>1</sup> qui s'étend sur seulement 207 km<sup>2</sup>.

Compte tenu de la grande étendue du territoire guyanais et de sa forêt, les disparités de densité entre les communes sont très fortes. Ainsi, la densité de population de la Guyane est de seulement 3 habitants/km<sup>2</sup>. Cette forte différence est cependant due à la forte densité de l'île de Cayenne qui est de 494 hab/km<sup>2</sup> et plus particulièrement de la commune même de Cayenne, 2 417 hab/km<sup>2</sup>.

Source : Insee, Recensements de la population

## Part des résidences principales selon leur type et leur statut d'occupation

	Nombre de résidences principales	Selon le type de logement (en %)		Selon le statut d'occupation (en %)	
		dont maison	dont appartement	dont propriétaire	dont locataire
France métropolitaine	26 866 279	56,5	42,6	57,7	42,3
Guadeloupe	160 772	75,4	23,6	60,3	39,7
Guyane	63 000	67,6	28,3	44,3	55,7
Martinique	159 371	64,8	33,7	54,9	45,1
La Réunion	284 390	71,4	28,0	52,9	47,1

Champ : bande côtière Guyane, Guadeloupe entière, Martinique entière

Source : Insee, Enquête logement 2006

<sup>1</sup> L'île de Cayenne regroupe les communes de Cayenne, Remire-Montjoly et Matoury.

## 2 - Un logement sur cinq ne dispose pas du confort élémentaire

### 2.1. Un logement sur deux sans défaut sur le littoral guyanais

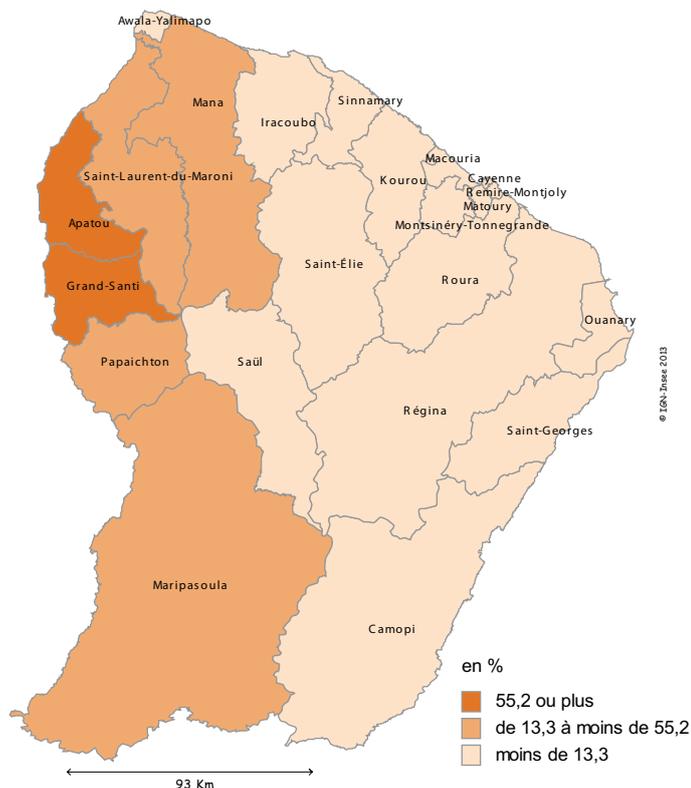
En 2009, sur l'ensemble du territoire guyanais, une habitation principale sur cinq ne possède ni toilettes, ni salle d'eau. En particulier, les trois quarts des habitations de fortune et cases traditionnelles servant de logements principaux, et 65 % des maisons en bois sont touchées par cette absence de confort de base (i.e. dépourvus d'eau courante, de W-C intérieur, salle de bain ou douche indépendante).

Les habitations construites en dur représentent 74 % du parc de logement de la Guyane. La plupart d'entre elles (94 %) bénéficient du confort de base. De plus, elles sont plus récentes que les logements traditionnels.

Certains logements principaux n'ont ni l'eau ni l'électricité (9 %). 7 500 logements n'ont pas l'électricité et 8 500 ne sont pas raccordés à un point d'eau potable. La moitié des logements ne dispose pas d'eau chaude.

L'accès à l'électricité ou à l'eau potable dépend fortement de la localisation du logement. A Cayenne et dans les environs, peu de logements ne possèdent ni l'un ni l'autre. C'est beaucoup plus fréquent pour les communes situées dans l'intérieur et les communes rurales. (cf. encadré).

#### Part des logements sans eau ni électricité (en %)



Source : Insee, Recensements de la population

#### Les logements de l'intérieur des terres, une autre approche du confort

Le territoire guyanais situé à l'intérieur des terres est composé de sept communes éloignées du réseau routier. (Camopi, Ouanary, Grand-Santi, Maripasoula, Saül, Saint Elie, Papaïchton).

La population de ces sept communes représente 18 300 personnes qui vivent dans 4 100 logements. L'intérieur guyanais représente 53 % de la superficie du territoire départemental où vit seulement 8 % de la population.

Dans ces communes, 15 % des logements sont des habitations de fortune et 9 % des cases traditionnelles. Seulement 18 % des maisons en dur et 58 % des maisons en bois.

L'approche du confort dans ces communes doit être nuancée. Celles-ci sont éloignées des réseaux routiers. Les unités de production d'électricité ne concernent généralement que les bourgs principaux et les réseaux d'égout ne concernent qu'à peine 2 % des habitants. En situation de faible densité, le fait d'évacuer les eaux usées à même le sol (pour 70 % des ménages) ou dans un puisard (8% des ménages), ne pose pas autant de problème qu'en zone urbaine.

De même, si 76 % des logements ne disposent d'aucune installation sanitaire (ni baignoire, ni douche, ni W-C) à l'intérieur des logements, on les trouve parfois en-dehors des logements.

Du fait de l'absence de réseaux en sites isolés, 42 % des logements recensés ne possèdent ni eau, ni électricité. Seulement 28 % des logements possédant l'électricité sont également équipés d'eau froide. Pour certains ménages, hors des bourgs principaux, avoir l'électricité dans le logement, nécessite d'avoir un équipement, généralement un groupe électrogène.

#### ■ Peu d'évolution du confort élémentaire des logements depuis 1999

Les éléments de confort sont aussi fréquents en 2009 qu'en 1999. Ainsi, 14 % des logements ne sont pas équipés d'une arrivée d'eau potable, soit une proportion légèrement inférieure à celle observée en 1999 (17 %), contre 49 % en 1974.

L'évolution est la même concernant la présence de W-C, d'une cuisine avec un évier et d'une baignoire ou d'une douche : un peu plus des trois quarts des logements principaux en sont équipés en 2009, alors que cette part avait significativement augmenté durant les décennies précédentes. La proportion de logements principaux non alimentés en électricité est de 12 % en 2009. Elle était de 10 % en 1999, contre 23 % en 1974.

## ■ De défauts plus fréquents dans les logements en Guyane qu'aux Antilles

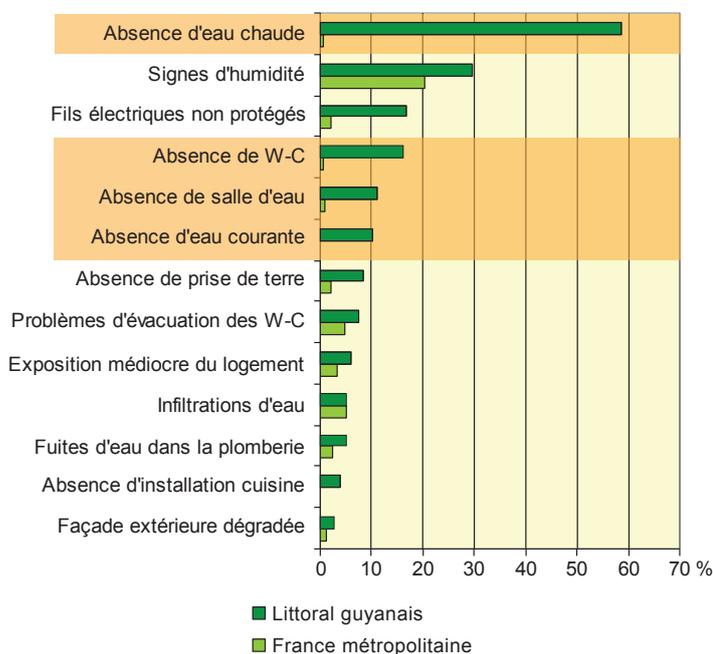
En 2006, les logements ne comportant aucun défaut (hors absence d'eau chaude), soit près de la moitié des habitations, sont aussi fréquents sur le littoral guyanais qu'aux Antilles. Par contre, les logements cumulant plusieurs défauts de qualité sont plus courants en Guyane.

Les défauts de qualité sont beaucoup plus nombreux dans les départements français d'Amérique qu'à la Réunion et surtout qu'en France métropolitaine, où les deux tiers des logements n'ont aucun défaut.

Les défauts généralement rares en France se retrouvent plus nombreux sur le littoral guyanais : 59 % des logements ne sont pas équipés en eau chaude (1 % en France métropolitaine, 39 % en Martinique, 46 % en Guadeloupe). L'absence d'eau courante reste un défaut majeur sur le littoral guyanais ; 10 % des logements sont concernés par ce défaut alors qu'il ne dépasse pas les 3 % aux Antilles. Par ailleurs, 16 % des logements guyanais ne possèdent pas de W-C. Cette part est plus importante qu'en Martinique et en Guadeloupe, où elle s'élève respectivement à 3 % et 4 %.

Trois logements sur dix ont des signes d'humidité sur les murs. En matière d'équipement électrique, 17 % des logements ont des problèmes de fils électriques mal protégés et 8 % ne sont pas équipés de prise de terre.

### Part des logements concernés par les défauts de qualité



Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

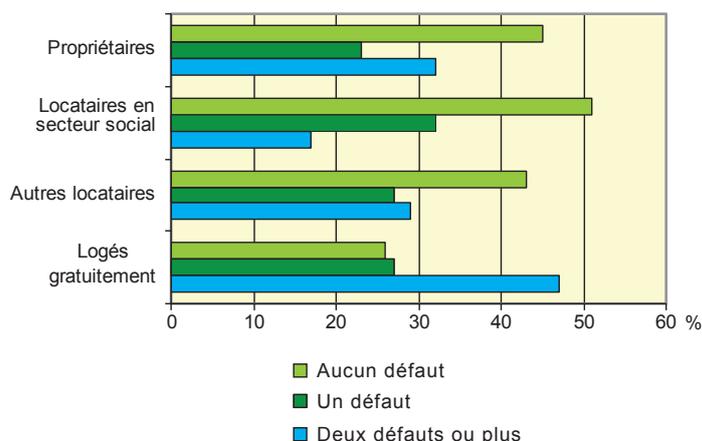
## ■ Moins de défauts dans le parc locatif social que dans les autres types de logements

Les locataires sociaux représentent un tiers des ménages habitant le littoral guyanais. Ils déclarent moins de défauts

de qualité que les ménages ayant un autre statut. La moitié ne signalent aucun défaut (hors absence d'eau chaude) et seulement 17 % en signalent plusieurs. En revanche, les logements sociaux sont moins souvent équipés d'eau chaude que les autres types de logements : seulement 38 % sont dans ce cas. Il y a encore peu de temps, ces logements étaient en effet livrés sans chauffe-eau et les locataires devaient en installer un eux-mêmes s'ils le souhaitaient.

La moitié des propriétaires habite dans des logements sans défaut de qualité. Cependant, ils sont plus nombreux que les locataires du secteur social à signaler plusieurs défauts : un tiers sont concernés.

### Répartition des ménages selon le nombre de défauts de qualité dans leur logement (hors absence d'eau chaude) et leur statut d'occupation sur le littoral guyanais



Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

## ■ Moins de confort dans l'habitat traditionnel que dans les logements en dur

Les trois quarts des logements de type traditionnel ont au moins deux défauts de qualité. Tous les types de défauts y sont plus courants que dans les logements en dur, excepté les problèmes d'humidité sur les murs.

Parmi les habitations construites en dur, les appartements ont plus souvent que les maisons, les équipements élémentaires comme l'eau courante, des W-C, une salle de bain ou une cuisine. Ainsi, alors que tous les appartements possèdent l'eau courante, 6 % des maisons en dur et 7 % des habitations de type traditionnel n'en ont pas.

### Répartition des logements selon le nombre de défauts de qualité

Nombre de défauts (hors absence d'eau chaude)	Littoral guyanais	Guadeloupe	Martinique	Réunion	France Métropolitaine
0	44	43	47	39	68
1	27	30	32	35	23
2	13	16	15	16	7
3 ou plus	16	12	6	10	2
Ensemble	100	100	100	100	100

Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

## ■ Des logements de moindre qualité pour les ménages à bas revenus...

Dans tous les départements français d'Amérique, le niveau de vie détermine fortement le nombre de défauts déclarés : sur le littoral guyanais, 57 % des ménages les plus aisés déclarent avoir un logement sans défaut contre seulement 19 % des ménages les plus pauvres. Cela est également vrai aux Antilles.

Les différences sont également importantes selon le type d'activité qu'occupe la personne de référence du ménage. La moitié des personnes ayant un emploi et les retraités ne signalent aucun défaut dans leur logement. Seulement 23 % des chômeurs et 25 % des autres personnes inactives sont dans ce cas. De même, plus d'un cadre sur deux ne déclare pas de défaut contre 44 % d'ouvriers et 43 % des employés.

Des disparités similaires se retrouvent selon le niveau de diplôme : la moitié des personnes possédant le baccalauréat, un diplôme supérieur ou ayant un CAP ou un BEP ne signalent aucun défaut, contre un tiers des personnes sans diplôme.

## ■ ... et les familles monoparentales

Les logements de familles monoparentales cumulent plus souvent plusieurs défauts : 43 % sont dans ce cas. Cette proportion est plus faible pour les couples sans enfants (26 %), pour les couples avec un enfant ou plus (22 %) et pour les personnes seules (25 %).

Les défauts sont plus fréquents lorsque le logement est trop petit par rapport à la taille du ménage. Seulement 14 % des logements surpeuplés ne présentent aucun défaut contre 35 % des logements sous-peuplés.

Les familles monoparentales cumulent faible niveau de vie, logements trop petits et de qualité médiocre. Ce sont ces familles qui dépensent la plus grande part de leurs revenus pour le logement.

### Peuplement des logements selon le nombre de défauts en Guyane en 2006

	En %		
	Pas de défaut dans le logement	1 défaut dans le logement	Au moins 2 défauts dans le logement
Peuplement normal	46	30	24
Sous peuplé	50	26	23
Surpeuplement	34	25	41

Champ : bande côtière Guyane  
Source : Insee, Enquête logement 2006

La moitié des logements des ménages vivant en sous-peuplement ne présente aucun défaut alors que ceci n'est le cas que pour seulement un tiers des ménages vivant en surpeuplement. Deux logements surpeuplés sur cinq présentent plus de deux défauts (humidité, fils électriques dénudés, etc...)

## 2.2. Un ménage guyanais sur cinq est insatisfait de son logement

Un ménage guyanais sur cinq considère ses conditions de logement comme insuffisantes ou très insuffisantes et deux ménages sur cinq affirment vouloir changer de logement. Les plus insatisfaits sont les locataires du secteur libre (un ménage sur trois) et les plus satisfaits sont les locataires du social (un ménage sur dix).

Lorsque l'on demande aux ménages de noter leur logement, la meilleure note moyenne est donnée par les propriétaires (7,2/10), suivis des locataires du social (6,5/10) et de ceux du secteur libre (5,8/10).

La plupart des ménages se plaisent dans leur quartier. Les plus satisfaits d'entre eux sont les propriétaires (95 %) suivis des locataires du secteur social (84 %) et de ceux du secteur libre (81 %).

## ■ Insatisfaction sur l'offre de transport, les parties communes et la sécurité

Le principal grief que les ménages de Guyane portent à leur logement et à leur environnement concerne les transports en commun : pour 38 % d'entre eux, l'offre de transport est mauvaise ou nulle.

Pour les ménages résidant en logement collectif, 18 % d'entre eux jugent l'entretien des parties communes comme mauvais, notamment dans les logements sociaux. Viennent ensuite, le mauvais entretien des voiries et des rues (16 %), la sécurité du quartier (15 % la juge mauvaise). Pour 9 % des ménages, l'un des membres a été témoin ou victime d'un vol dans son quartier au cours des douze derniers mois, même proportion pour les agressions physiques.

A l'inverse, les ménages se plaignent moins en ce qui concerne les écoles, que ce soit leur réputation (3 % la jugent mauvaise) ou leur proximité (4 % la jugent mauvaise). De même, ils sont peu nombreux à se plaindre de leur voisinage.

## 3 - L'aide au logement, une mesure cruciale

### 3.1. Les coûts liés au logement sont le premier poste de dépense des ménages

Le loyer et les charges sont les principales dépenses pré-engagées des ménages et représentent en moyenne 20 % des dépenses des ménages guyanais. Les loyers d'habitation représentent 14 % des dépenses globales des ménages soit 6,5 points de plus qu'en France métropolitaine. A cela s'ajoutent les charges (eau, électricité, travaux...) représentant 6 % des dépenses globales.

Les dépenses annuelles moyennes liées au paiement du loyer atteignent 4 700 €, dont près de 58 % consacrés aux loyers d'habitation (3 200 €) et 42 % aux charges. Ce montant peut paraître faible mais il faut rappeler qu'il s'agit d'une moyenne pour l'ensemble des ménages. 47 % des guyanais sont propriétaires ou logés gratuitement et ne paient donc pas de loyer. Par ailleurs, une part des loyers des ménages à faibles revenus est prise en charge par l'allocation logement.

Le poids des dépenses de logement (cf. enquête BDF, encadré Sources et Champs p.24) est sensiblement plus lourd pour les ménages guyanais les plus modestes, même si les aides au logement permettent d'amortir la charge que celui-ci fait peser sur le budget des ménages. Le poids des loyers est plus important chez les femmes seules et les familles monoparentales.

#### Part des dépenses du logement selon le niveau de vie

En %

Produits	Ménages modestes			Ménages aisés		Ensemble
	1 <sup>er</sup> quintile	2 <sup>e</sup> quintile	3 <sup>e</sup> quintile	4 <sup>e</sup> quintile	5 <sup>e</sup> quintile	
Ensemble logement	24	23	22	19	16	20
dont :						
Loyers d'habitation	16	18	15	14	11	14
Travaux courants d'entretien et de réparation du logement (hors gros travaux)	1	0	1	0	1	1
Autres services relatifs au logement (ordures, assainissements, eau, charges)	2	2	3	3	2	2
Électricité, gaz et autres combustibles	4	3	3	3	2	3

Note de lecture : les 20 % des ménages aux revenus les plus faibles dépensent 24 % de leurs revenus pour le logement.

Champ : bande côtière Guyane

Source : Insee, Enquête Budget de Famille DOM 2006

#### Part des dépenses du logement selon le type de ménage

En %

Produits	Homme seul	Femme seule	Famille monoparentale	couple sans enfant	couple avec 1 enfant	couple de 2 enfants et plus	Ensemble
Ensemble logement	21	26	28	15	15	15	20
dont :							
Loyers d'habitation	15	19	22	10	10	9	14
Travaux courants d'entretien et de réparation du logement (hors gros travaux)	1	1	0	1	1	1	1
Autres services relatifs au logement (ordures, assainissements, eau, charges)	2	3	3	2	1	2	2
Électricité, gaz et autres combustibles	3	4	3	2	3	3	3

Note de lecture : les ménages composés d'un homme seul dépensent 21% de leurs revenus pour le logement.

Champ : bande côtière Guyane

Source : Insee, Enquête Budget de Famille DOM 2006

### 3.2. Les aides au logement réduisent sensiblement le taux d'effort des ménages locataires

Pour les ménages les plus en difficultés, les différentes allocations logement sont fondamentales pour leur permettre d'assumer les dépenses liées au logement.

Un ménage sur cinq en Guyane bénéficie d'une aide au logement. Les 13 000 ménages allocataires regroupent 40 000 personnes. La taille moyenne des ménages est plus importante parmi les allocataires du secteur social que parmi ceux du privé. Ces ménages ont des revenus faibles. Environ la moitié de leurs ressources est issue des prestations sociales (RSA, allocations chômage...) avant même la prise en compte des allocations liées au logement. Le taux d'effort brut des locataires sociaux est de 36 % contre 52 % pour les locataires du privé. C'est un niveau difficilement soutenable, sachant qu'au-delà de 33 % le taux d'effort devient critique.

Après inclusion des aides au logement, le taux d'effort net est de 12,5 % pour les locataires de logement social, soit 24 points de moins que le taux brut. Pour les locataires du privé, le taux d'effort net atteint 22,5 %, soit 30 points de moins que le taux brut. Pour les uns comme pour les autres, les aides au logement ramènent le taux d'effort à un niveau soutenable.

## Taux d'effort des ménages allocataires en Guyane

	Nombre de ménages allocataires	Nombre de personnes couvertes	Taux d'effort net	Taux d'effort brut
Parc locatif privé	7 265	20 858	22,5	52,3
Parc locatif social	5 388	17 788	12,6	36,3
Logement en accession	325	1 282	19,9	31,8

Source : CAF

### Le taux d'effort

La mesure du coût du logement dans le budget des ménages s'appuie traditionnellement sur le taux d'effort, rapport entre les dépenses réalisées par les ménages pour leur habitation principale et leur revenu disponible. On distingue le taux d'effort brut du taux d'effort net. Le taux d'effort net prend en compte les aides au logement soumises aux conditions de ressources dont certains ménages peuvent bénéficier.

### ■ Autant de pauvres chez les propriétaires que chez les locataires du secteur privé

Contrairement aux Antilles, la part de ménages pauvres ne diminue pas lorsque l'on se déclare propriétaire de son logement. La notion de propriétaire est ici déclarative. Une partie des ménages à faibles revenus est en effet parvenue à accéder à la propriété en construisant eux-mêmes leur logement sans être propriétaire du foncier. La notion de propriétaire englobe donc des pseudo-propriétaires, installés sur du foncier sans droit ni titre. Cela recouvre une gamme variée de produits logements, de la résidence de qualité jusqu'au bidonville.

### Taux de pauvreté selon le statut d'occupation

	En %		
	Guadeloupe	Martinique	Guyane
Propriétaire	18	16	30
Accédant	4	11	4
Locataire secteur social	20	28	25
Locataire secteur privé	28	30	33

Champ : bande côtière Guyane

Source : Insee, Enquête Budget de Famille DOM 2006

### Le droit opposable au logement

Parmi les demandeurs de logements sociaux, certains sont prioritaires. Il s'agit des ménages éligibles au droit au logement opposable. En Guyane, en 2011, 840 ménages sont éligibles à ce dispositif et bénéficient d'un appui particulier pour trouver une solution de relogement, souvent en logement social. Ces ménages sont en grande précarité. On y trouve une grande majorité de familles monoparentales (80 %). Ils sont fréquemment en situation de surpeuplement (58 %). Ils habitent souvent des logements sans confort (36 %). Leurs faibles revenus les mènent aussi à des menaces d'expulsion (17 %).

Depuis 2008, toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir une commission de médiation dans son département, puis exercer, dans certains cas, un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable.

### La construction sans permis ne touche pas toutes les communes de la même manière

La confrontation des résultats du recensement et de ceux des permis de construire permet de tirer quelques enseignements.

Ainsi Cayenne et Remire-Montjoly présente un nombre de constructions autorisées proche de leur évolution démographique. Ces trois communes ont une croissance forte de leur population et les autorisations de logement y sont nombreuses. Même si ces communes sont aussi touchées par des constructions non autorisées, on peut émettre l'hypothèse que la construction légale y prédomine.

En revanche, ce n'est pas le cas de Saint-Laurent et Matoury, les deux grandes communes ayant les croissances démographiques les plus élevées.

Ainsi, si la commune de Saint-Laurent-du-Maroni gagne plus de 1000 logements en 2006 et 2007, il n'y a que 18 logements autorisés en 2009 et 274 en 2010. De même, si Matoury gagne 1000 logements en 2006 et 2007, les logements autorisés sur la commune sont au nombre de 84 en 2009 et 67 en 2010.

Pour ces deux communes, il y a un écart surprenant entre la croissance démographique et la construction autorisée via les permis de construire. La construction sans permis est hétérogène. Elle peut être le fait de propriétaires fonciers qui n'ont pas déposé de permis ou bien de populations, souvent fortement précarisées occupant un foncier sans titre. Si les constructions illicites peuvent être de qualité, elles sont toutefois souvent dépourvues des conditions minimales de confort (absence de réseaux d'eau potable, absence d'émissaires d'évacuation des eaux usées et absence de collecte des déchets, absence d'électricité ou alors équipées de groupes électrogènes).

### Les aides au logement

APL : L'aide personnalisée au logement est destinée à toute personne :

- locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort ;
- accédant à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt d'accession sociale (PAS), un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) ou encore un prêt conventionné (PC) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement du logement.

ALS : L'allocation de logement à caractère familial concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui :

- ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge ;
- ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

ALF : L'allocation de logement à caractère social s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALS.

## 4 - Logement social ou privé

### 4.1. Des logements sociaux près des zones d'emploi, mais encore insuffisants

Le parc de logements sociaux en Guyane est relativement récent : près de 40 % des logements ont été construits dans les années 2000. Sur l'ensemble de la France, seuls 13 % des logements sociaux datent des années 2000. Cela ne veut pas dire que la construction ait particulièrement ralenti dans les autres régions de France mais surtout qu'il y existait un parc ancien de logements sociaux. En Guyane, jusque dans les années 1990, le parc de logements sociaux était peu important. Sous la pression démographique, la politique du logement social s'est intensifiée à partir des années 90.

#### Taux de construction de logements sociaux

En %

Année de construction	Guyane	France entière
Avant 1950	0	7
Entre 1950 et 1969	17	31
Entre 1970 et 1989	16	35
Entre 1990 et 1999	28	14
Depuis 2000	39	13
Ensemble	100	100

Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS 2012)

#### ■ Les logements sont de bonne qualité

Plus récent, le parc social est plutôt de bonne qualité. La moitié des logements sociaux n'ont aucun défaut contre un quart pour l'ensemble du parc. Seulement 17 % cumulent plusieurs défauts contre 38 % pour l'ensemble des logements. Si une partie du parc commence à vieillir, notamment à Kourou et à Cayenne, il reste dans un état globalement meilleur que les logements privés.

#### ■ Le parc social est souvent à proximité des emplois

Les communes de Cayenne, Kourou et Matoury concentrent les trois quarts des logements sociaux de Guyane. La prépondérance de Kourou et Cayenne dans le parc de logements sociaux est à mettre en relation avec la forte demande de logements de ce type. Ce sont deux communes où les loyers privés sont relativement élevés, elles concentrent aussi une grande partie des emplois du département. Pour des ménages en difficultés financières, vivre dans les logements sociaux de ces deux communes leur permet de réduire leur budget transport (en temps ou en argent) et d'être plus proches de l'emploi.

Les autres grandes communes de Guyane sont plus en retrait (Rémire-Montjoly, Saint-Laurent-du-Maroni, Macouria) avec chacune entre 5 % et 7 % des logements sociaux. Le reste des communes se partage environ 7 % du parc.

### Répartition des logements sociaux de Guyane par commune

	Répartition en 2012		Répartition en 2009
	Logements sociaux (En nombre)	Logements sociaux * (En %)	Logements ** (En %)
Cayenne	4 820	38,3	30,7
Saint-Laurent-du-Maroni	901	7,2	12,7
Matoury	1 840	14,6	12,6
Kourou	2 842	22,6	11,3
Rémire-Montjoly	732	5,8	9,8
Macouria	624	5,0	4,2
Mana	152	1,2	3,0
Maripasoula	40	0,3	2,6
Apatou	36	0,3	2,2
Grand-Santi	27	0,2	1,9
Saint-Georges	139	1,1	1,6
Sinnamary	220	1,7	1,4
Roura	87	0,7	1,2
Papaïchton	11	0,1	1,2
Montsinéry-Tonnegrande	20	0,2	1,1
Iracoubo	34	0,3	0,8
Camopi	0	0	0,5
Awala-Yalimapo	5	0,0	0,5
Régina	50	0,4	0,4
Saint-Élie	0	0	0,2
Saül	0	0	0,1
Ouanary	0	0	0,1
Ensemble	12 580	100	100

\* Rapport du nombre de logements sociaux de la commune au nombre de logements sociaux en Guyane.

\*\* Rapport du nombre de logements de la commune au nombre de logements en Guyane.

Source : Recensement du Parc de Logement Sociaux 2012, Recensement de la Population 2009

#### ■ Un loyer plus élevé pour les locataires récents

Le loyer moyen de l'ensemble des logements sociaux en Guyane s'élève à 439 € soit 5,7 € par m<sup>2</sup>. Plus la date du bail est récente, plus le loyer est élevé. Les ménages ayant emménagé dans les années 1960 et 1970 paient un loyer moyen de 2,7 € par m<sup>2</sup> et ceux ayant emménagé dans les années 2000, un loyer de 6,2 € par m<sup>2</sup>.

Le critère de la date d'emménagement est beaucoup plus important que celui de l'année de la mise en location du logement pour laquelle les loyers sont plus homogènes. Cela signifie que lorsqu'il y a changement de locataire, les loyers sont revus à la hausse.

Pour un ménage emménageant après 2006, le loyer social représente en moyenne 19 % des dépenses du ménage appartenant au premier quintile de revenu.

Le loyer social d'un logement de 69 m<sup>2</sup> représente pour un couple ayant plus de deux enfants 16 % de ses dépenses. La part est aussi importante pour une famille monoparentale, puisque la location d'un 54 m<sup>2</sup> représente près de 18 % de ses dépenses.

### Évolution du loyer moyen en Guyane

En euros/m<sup>2</sup>

	Loyer au m <sup>2</sup> moyen	
	Date d'emménagement du ménage occupant	Date de mise à la location du logement
Entre 1960 et 1979	2,7	4,7
Entre 1980 et 1989	3,9	5,8
Entre 1990 et 1999	5,4	5,8
Entre 2000 et 2005	5,7	5,9
Entre 2006 et 2010	6,2	6,6

Note de lecture : Les ménages ayant emménagé entre 2006 et 2010 payent un loyer moyen de 6,2€/m<sup>2</sup>. Le loyer moyen dans les immeubles mis à la location entre 1990 et 1999 est de 5,8€/m<sup>2</sup>.

Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS 2012)

### ■ Un parc social encore insuffisant

En 2012, 2 029 logements sont mis à la location depuis moins de cinq ans, soit une moyenne de 406 par an. Malgré les efforts pour construire de nombreux logements sociaux, le nombre de mises en location est insuffisant pour satisfaire les besoins de l'ensemble des demandeurs. Ainsi, deux années de mise en location de logements sociaux ne correspondent guère qu'au relogement de l'ensemble des ménages éligibles au droit opposable au logement (au nombre de 840). Or, ceux-ci ne sont pas les seuls demandeurs. En 2006, 14 % des ménages du littoral guyanais ont déposé une demande de HLM dans les douze mois précédents. Cela concerne principalement les locataires du secteur libre (21 % des ménages ont fait une telle demande) mais aussi des locataires du secteur social (15 %) et des propriétaires (6 %).

### Nombre de mise en location de nouveaux logements sociaux

Année de mise en location	Total
2007	551
2008	334
2009	457
2010	275
2011	412
Total	2 029

Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS 2012)

### ■ Une faible mobilité des locataires

En 2012, la signature d'un nouveau bail concerne 535 logements. La part des logements d'un âge supérieur à un an ayant fait l'objet d'un emménagement par de nouveaux locataires représente 4,8 % du parc. Ce taux est le plus faible de France où la moyenne est à 10,1 %. Pour l'ensemble des DOM, la moyenne est de 7,8 %. Une partie de ces mouvements se font en interne quand un locataire social change de logement social.

Les logements sociaux sont bien placés et bon marché. La mobilité interne au parc social est freinée par l'évolution des prix. Le parc social n'est donc pas un parc de passage.

### ■ Peu de logements sociaux vacants

En 2012, 900 logements sociaux sont vides. Cela peut paraître important mais la plupart sont soit des logements en rénovation, soit des logements neufs en phase de mise en location et soit des logements mal placés ou de mauvaise qualité.

Ainsi, 593 logements sociaux sont vacants. Cela représente 4,8 % des logements proposés à la location. Cette proportion est inférieure à la moyenne de la vacance en Guyane (7,7 %). Elle est néanmoins supérieure à la moyenne française (3,2 %) et à celle de l'ensemble des DOM (2,7 %).

Une partie de la vacance s'explique par des délais de gestion, ainsi 189 nouveaux logements mis en location en 2011 n'avaient pas encore trouvé preneur au moment de l'enquête.

Il y aussi 306 logements sociaux supplémentaires vides. Ils ne sont pas considérés comme vacants car ils sont en attente de rénovation, de destruction ou de vente. Il s'agit notamment de quelques immeubles construits en 1960 dans le centre de Cayenne.

### ■ Des autorisations record en 2010

Avec 3 200 logements sociaux autorisés entre 2009 et 2012, l'effort de construction est important en Guyane. En comparaison, entre 2001 et 2004, seuls 2 500 logements sociaux avaient été autorisés.

En 2010, le nombre de logements sociaux autorisés atteint un niveau jamais égalé avec 1 300 logements. En revanche, en 2011, seuls 250 logements sociaux sont autorisés. Après la performance de 2010, il s'est agi en 2011 de se consacrer aux mises en chantier (qui se sont élevées à 820 logements sociaux) plutôt qu'à la mise en place de nouveaux projets. L'année 2012 marque une reprise des autorisations dans le secteur social avec 810 logements.

Macouria est la commune la plus concernée entre 2009 et 2012 avec 1 100 logements sociaux autorisés soit plus du tiers du total de la Guyane. Suivent ensuite Cayenne, Remire-Montjoly et Saint-Laurent-du-Maroni, avec plus de 100 logements sociaux autorisés par an entre 2009 et 2012. En revanche, Matoury et Kourou, deux bastions du logement social en Guyane, n'ont que peu de logements sociaux autorisés sur la période.

### Nombre de logements sociaux autorisés en Guyane

	Logements sociaux autorisés	Part des logements sociaux
2009	821	42,6
2010	1 316	38,1
2011	247	11,0
2012	812	30,4

Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS 2012)

## ■ Construire un logement social : un long processus

Dans le processus de construction de logements, chaque étape peut provoquer des délais.

La première étape de construction d'un logement est son financement. Une fois celui-ci acté, le délai avant le dépôt d'un permis n'est pas immédiat et peut atteindre plusieurs mois.

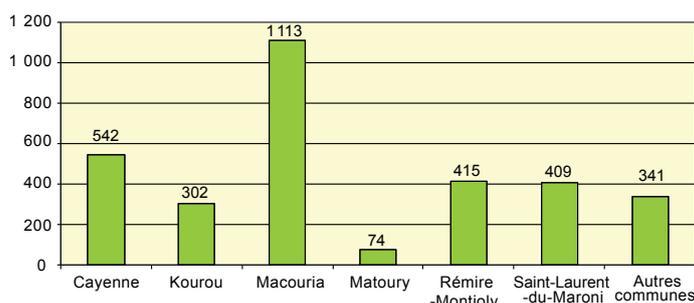
Ensuite, la phase entre le dépôt d'un permis et le relevé de la décision est généralement rapide. Pour autant, il peut survenir des problèmes de dossier incomplet, des besoins d'information complémentaire demandée par les services instructeurs. Environ 10 % des permis présentent un délai supérieur à un an entre le dépôt et l'autorisation.

La mise en chantier survient en moyenne 195 jours après l'autorisation. Le délai est plus long selon qu'il s'agit de programme de plus de 10 logements (308 jours) ou de logements sociaux (348 jours). Pour un quart des programmes de logements sociaux, le délai entre l'autorisation et l'ouverture dépasse même les 444 jours.

Les travaux s'achèvent en moyenne 276 jours après la mise en chantier. Là encore les programmes de logements collectifs de plus de 10 logements ont un délai supérieur (360 jours) ainsi que les logements sociaux (462 jours). Plus d'un quart des logements sociaux mettent près de deux ans ou plus (672 jours) à être achevés.

Enfin, une fois les travaux achevés, les bailleurs sociaux ne mettent pas immédiatement les logements en location. Ainsi, parmi le parc de logements des bailleurs sociaux achevé depuis 2006, seul 70 % des logements ont été mis en location l'année même de l'achèvement des travaux. Au final, entre le financement d'un logement social et la mise en location du logement, il peut se passer cinq années.

Nombre de logements sociaux autorisés depuis 2009



Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, SITADEL

## Les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC), une solution efficace mais longue à mettre en œuvre

Depuis 2009, les importantes opérations d'aménagement à Soula et Sainte-Agathe soutiennent le développement du logement social en Guyane. Ainsi, à travers ces opérations, Macouria capte 50 % des autorisations de logements sociaux de l'ensemble de la Guyane de 2009 et 2010.

Soula et Sainte-Agathe sont des zones d'aménagement concerté (ZAC). Cet outil stratégique permet de coordonner les différents acteurs et de préparer la construction de nombreux logements et de financer des équipements publics. Il existe une dizaine de ZAC opérationnelles, avec un nombre variable de logements prévus. La complexité du montage de l'outil rend les délais assez longs, ainsi entre la création de la ZAC de Soula et la construction des logements, il s'est écoulé une dizaine d'années.

L'activité de bâtiment est en ce moment très intense à Macouria où plusieurs centaines de logements sont construits ou en cours de construction. Cette activité est pour partie liée à l'utilisation d'une procédure d'urbanisme : la zone d'aménagement concerté. Il s'agit d'un outil traitant aussi bien l'acquisition foncière, l'aménagement, l'équipement des terrains en vue d'une revente de charge foncière (prix du terrain aménagé et équipé) à des constructeurs. Il implique à la fois des acteurs publics et privés (constructeurs, promoteurs). Elles ont l'avantage de permettre de construire de nombreux logements, à la fois sociaux et privés.

En Guyane, l'outil ZAC a été largement utilisé, une trentaine de projets ayant été recensés. Une dizaine sont en phase opérationnelle mais à des stades variés. Cinq ont dépassé la phase purement administrative : la ZAC de Soula à Macouria, la ZAC des Hibiscus à Cayenne, la ZAC de Copaya à Matoury, la ZAC de Montsinéry et la ZAC Saint-Maurice à Saint-Laurent-du-Maroni.

Monter une ZAC est une opération de longue haleine. Ainsi, parmi les plus avancées, Soula et les Hibiscus ont été créées en 2004 et Saint-Maurice en 2006. La ZAC la plus avancée, celle de Soula doit au final rassembler environ 2 670 logements dont 900 logements sociaux, 930 logements intermédiaires et 840 logements libres (privés). Les neuf ZAC pour lesquelles le volume de construction a été chiffré prévoient la construction de 15 900 logements, soit 1 770 logements par zone en moyenne. Ces objectifs sont ambitieux et seul 1 150 logements ont pour le moment été livrés, soit 7 % du total prévu.

La réalisation des objectifs du programme prévisionnel de construction conditionne la réussite financière des opérations. Cependant, les délais opérationnels demeurent très longs, les opérations étant complexes. A titre d'exemple, la ZAC de Kourou, opération en Guyane la plus proche du stade clôture a été créée il y a plus de 20 ans.

Deal, Rémy Charrier, Christophe Mascitti

## 4.2. Un parc de logements privés dynamique

Environ 85 % du parc de logements en Guyane est constitué de logements privés. Ce parc inclut notamment 28 000 logements dont les ménages occupants sont propriétaires et 19 000 logements en location privée.

Le parc privé est hétérogène. Il comprend ainsi des logements construits par leurs occupants, notamment dans les communes rurales. A l'inverse, on y trouve aussi des appartements en zone urbaine mis en location par des investisseurs ayant bénéficié des mesures de défiscalisation.

### ■ Deux fois plus de logements privés autorisés qu'au début des années 2000

Près de 69 % des logements autorisés depuis 2009 sont privés. Dans la première partie des années 2000, cette proportion ne dépassait jamais les 60 %. En 2011, année où les logements sociaux autorisés sont peu nombreux, la part des logements privés atteint même les 89 %.

Entre 2009 et 2012, le secteur privé obtient l'autorisation de construire 6 350 logements. Par comparaison, entre 2001 et 2004, cela ne concernait pas plus de 3 100 logements, soit deux fois moins.

Le niveau des autorisations de logements privés se maintient à un niveau élevé. L'année 2010 est la plus prolifique avec 2 140 logements privés autorisés contre seulement 1 100 en 2009. Les années 2011 et 2012 sont de bonnes années avec plus de 1 800 logements autorisés chacune.

### Évolution des logements privés en Guyane

	Logements privés autorisés	Part des logements privés (en %)
2009	1 107	57,4
2010	2 142	61,9
2011	1 999	89,0
2012	1 857	69,6

Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, SITADEL

### ■ Cayenne, Remire-Montjoly locomotives de la construction de logements privés

Entre 2009 et 2012, la ville de Cayenne capte à elle seule 3 000 autorisations de logements pour le secteur privé, soit 45 % du total du département. Remire-Montjoly suit avec 1 700 autorisations, soit 25 % du total de la Guyane. Ces deux communes voient leur territoire se densifier.

La commune de Macouria avec 850 logements privés autorisés entre 2009 et 2012 est la troisième commune de Guyane pour le logement privé. Ce territoire est le principal espace d'expansion de l'agglomération de Cayenne. De la rive droite du fleuve jusqu'au bourg, on retrouve de nombreux logements individuels.

### La défiscalisation va se déployer dans le secteur social

Avec la mise en place de la défiscalisation dans le secteur social, les bailleurs sociaux disposent d'un nouveau levier pour la construction des logements sociaux. Les promoteurs privés peuvent aussi se lancer dans ce dispositif et les premières opérations de construction de logements sociaux par le secteur privé voient le jour. En 2012, les programmes admis à la défiscalisation concernent 872 logements et 14 projets.

L'outil de la défiscalisation dans le secteur social vient en complément du principal levier d'action : la ligne budgétaire unique. Les bailleurs sociaux bénéficient de subventions avant de lancer les programmes. Il s'agit en fait de la première étape de tout projet de construction de logements sociaux : obtenir l'agrément des autorités compétentes et les subventions afférentes. C'est l'étape de financement.

Les bailleurs sociaux en Guyane ont des difficultés à lancer les projets avant d'avoir reçu les financements. Ils sont de taille somme toute modeste : le plus gros bailleur, la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY) ne gère que 6 000 logements.

Grâce à la Ligne Budgétaire Unique (LBU), entre 2008 et 2012, les bailleurs ont obtenu l'appui pour le financement de 5 180 logements sociaux, dont 920 en 2012. Le stock de logements financés et non commencés est important. Il suffit de comparer avec les permis de construire : sur la même période, 3 550 logements sociaux ont été autorisés et tous ne sont pas encore mis en chantier.

### Les freins à la croissance rapide du parc de logements sociaux

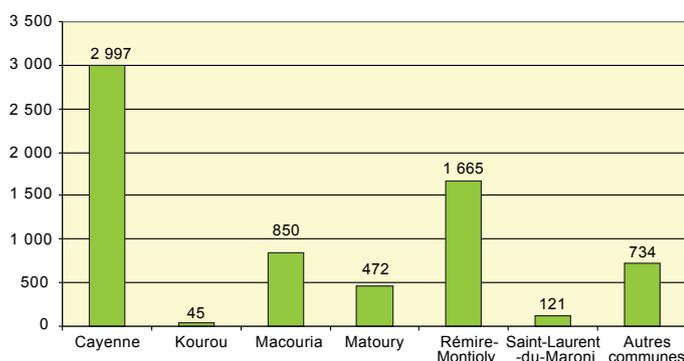
Entre 2008 et 2012, une moyenne de 1000 logements par an bénéficie d'une autorisation d'engagement pour son financement. Les bailleurs sociaux doivent ensuite porter les programmes de construction, autrement dit acquérir les terrains nécessaires, réaliser les études préalables, investir. Il est compliqué pour des structures de petite taille de gérer une telle croissance de leur parc. Les bailleurs n'ont ainsi pas les ressources suffisantes pour commencer à investir sans avoir reçu les financements. Cela explique une partie des retards et le fait que le financement d'un logement ne débouche pas rapidement sur le démarrage de la construction.

Après le démarrage du chantier, les opérations de construction peuvent aussi souffrir de retard. Si la Guyane est relativement bien pourvue en entreprises de construction de bâtiments résidentiels, elle est moins bien fournie en entreprises d'installation électrique, d'eau, de gaz ou de finition. Ainsi, entre le début de la construction et la livraison du logement, les délais peuvent être assez longs.

Deal, Rémy Charrier, Christophe Mascitti

Dans les autres communes de Guyane, la défiscalisation n'a pas la même ampleur même si le dispositif a pu soutenir certains ménages dans l'acquisition d'un logement. Même à Matoury, Kourou ou Saint-Laurent-du-Maroni, les immeubles privés autorisés sont rares.

### Nombre d'autorisations de logements privés en Guyane entre 2009 et 2012



Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, SITADEL

### ■ Vers plus de logements collectifs

A Cayenne et à Remire-Montjoly, les autorisations concernent souvent des immeubles. Les logements sont souvent des appartements T1, T2 et T3. Ils sont en grande partie destinés à la location.

A Macouria, si les immeubles y sont rares, les logements autorisés sont souvent des maisons en lotissement, construites par un même promoteur. Que ce soit dans le logement social ou privé, les logements collectifs deviennent fréquents dans les zones urbaines de Guyane. Depuis 2011, les trois quarts des logements autorisés, sociaux ou privés, sont des logements collectifs autrement dit des immeubles. Dans la première moitié des années 2000, les logements collectifs étaient minoritaires par rapport aux logements individuels. A cette époque, les programmes de logements collectifs concernaient essentiellement le secteur social et étaient assez rares dans le privé. Avec le développement récent de la promotion privée, les programmes de logements collectifs se sont multipliés, notamment à Cayenne et Remire-Montjoly. Il s'agit souvent de T2 ou des T3. Une grande partie est liée à des investissements défiscalisés.

### ■ La défiscalisation soutient l'émergence du logement privé

Dans la deuxième moitié des années 2000 en Guyane, la principale nouveauté dans le secteur de la construction est l'émergence d'une promotion privée assez robuste. Les promoteurs sont principalement présents sur deux produits : des immeubles de deux étages, souvent construits en groupe et des lotissements de maisons individuelles. Dans les immeubles prédominent des logements de deux ou trois pièces. Ces programmes s'appuient notamment sur les mesures de défiscalisation, qui favorisent à la fois l'accession d'une résidence principale

par les ménages de Guyane mais aussi l'investissement locatif. Le phénomène concerne principalement Cayenne et Remire-Montjoly où de nombreux immeubles sont autorisés notamment pour l'investissement locatif. Dans une moindre mesure, Macouria est aussi concernée avec des lotissements construits par des promoteurs et destinés à l'accession des ménages guyanais.

Il est difficile de mesurer précisément quel aurait été le niveau de la construction sans ces mesures, étant donné les immenses besoins en logements du territoire. En tout cas, ces programmes bénéficient du coup de pouce de la défiscalisation.

Les ménages accédant à la propriété peuvent bénéficier d'une baisse indirecte du coût de leur logement pour leur achat. Pour les investisseurs, il s'agit d'un effet d'opportunité.

Depuis le 31 décembre 2012, le principal dispositif de défiscalisation Sceller disparaît et doit être remplacé par un nouveau dispositif, Dufflot.

### ■ La construction de maisons reste un moteur important du logement privé

Jusqu'à la première moitié des années 2000, une part importante de la construction en Guyane était constituée de maisons individuelles. Ainsi, plus d'un logement construit sur deux était une maison, les immeubles concernant surtout le parc social.

Depuis 2009, la construction individuelle se partage de manière assez équilibrée entre trois acteurs : les bailleurs sociaux, les promoteurs et les particuliers.

Ces derniers font construire leur maison, soit par une entreprise qui leur la livre clé en main, soit avec la participation de diverses petites entreprises, voire celle du propriétaire lui-même. Ce type de construction reste assez stable dans le temps, avec en moyenne 300 logements par an depuis le début des années 2000.

Ce type de construction ne faisant pas toujours l'objet d'un dépôt de permis de construire, on peut considérer que le nombre de maisons construites par les particuliers est plus important.

### Permis délivrés selon le type de logement en Guyane

	Permis privé avec plusieurs logements	Permis privé avec un seul logement	Logements sociaux	Total maisons
2010	461	321	586	1 368
2011	286	243	18	547
2012	249	326	182	757
<b>2010 à 2012</b>	<b>996</b>	<b>890</b>	<b>786</b>	<b>2 672</b>

Champ : ensemble des bailleurs sociaux

Source : Deal, SITADEL

## 5 - Les besoins en logement en 2040

### 5.1. Entre 4 400 et 5 200 logements neufs à construire par an d'ici à 2040

La production de logements nécessaires pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages d'ici 2040 doit être anticipée. Il conviendrait de produire entre 4 400 et 5 200 logements supplémentaires par an d'ici 2040 pour faire face à la croissance démographique et satisfaire les attentes des ménages déjà en place. Entre 2010 et 2040, de 138 000 à 160 000 logements supplémentaires devront être construits.

Sur les logements supplémentaires à produire d'ici 2040, 100 000 répondraient à la croissance démographique (70 %) et entre 37 600 et 59 600 aux besoins endogènes (30 %).

#### Méthode pour évaluer les besoins en logements

L'évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de deux types de besoins :

- sont comptabilisés les besoins liés à la croissance démographique et donc aux nouveaux ménages accueillis sur le territoire ;
- sont ajoutés les logements qui permettent de satisfaire les besoins de la population déjà présente dans la région. On parle alors des besoins liés au « point-mort » (besoins endogènes) qui prennent en compte l'évolution de la composition des ménages présents et les opérations qui affectent le parc de logements, notamment le renouvellement du parc.

Ces besoins théoriques, liés à l'évolution de la population et du parc de logements, sont des éléments à appréhender sur la durée. Ainsi, les besoins identifiés pour la période 2020-2040 ne seront pertinents que dans l'hypothèse où ceux de la période 2010-2020 auront pu être satisfaits. Il convient donc d'être d'autant plus prudent dans l'utilisation des résultats que la période temporelle d'analyse est longue

### ■ Un nouveau logement neuf sur deux sur la zone d'emploi de Cayenne et un sur trois sur celle de Saint-Laurent

Les besoins en logements sont, bien entendu, différents selon les zones d'emplois. D'ici à 2030, il sera nécessaire de construire par an :

- près de 2 300 logements sur la zone d'emplois de Cayenne ;
- 1 500 sur la zone d'emplois de Saint-Laurent ;
- 600 sur la zone d'emplois de Kourou.

Les types de logements à construire sont de grands logements pour les familles nombreuses mais aussi de petits logements pour les personnes seules.

#### Choix des hypothèses du modèle :

##### - Renouvellement annuel du parc de logements.

Les besoins sont a priori très importants en Guyane (cf. chapitre sur le confort). 8 260 logements ont été construits avant 1974, soit 14 % de l'ensemble du parc de logements. Parmi eux 1 380 ont été construits avant 1949 (2 % du parc). Ces logements sont un vivier pour le renouvellement.

##### - Le taux de résidences secondaires et le taux de logements vacants.

On le suppose ici stable dans le temps est égal à celui de 2009 (9,8 %)

##### - La baisse de la taille des ménages ou « desserrement »

Le desserrement des ménages déjà présents sur le territoire calculé à partir des projections de l'Insee. Si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population.

### Évolutions annuelles de la population, du nombre de ménages et des besoins en logements neufs

	2010-2020	2021-2030	2031-2040	2010-2040
Population vivant dans les ménages	8 400	11 140	13 180	10 830
Nombre de ménages	2 660	3 610	4 380	3 520
<b>Effet démographique</b>	2 430	3 320	4 020	3 230
<b>Point mort :</b>				
Variation résidences secondaires, logement vacant	260	350	430	350
Desserrement	230	290	370	290
Renouvellement				
1,5 % jusqu'en 2020, puis 1 % jusqu'en 2040	1 140	1 160	1 570	1 280
1 % jusqu'en 2020, puis 0,5 % jusqu'en 2040	760	580	780	710
0,5 % jusqu'en 2040	380	580	780	580
<b>Besoins globaux en logements neufs</b>				
Renouvellement : 1,5 % jusqu'en 2020, puis 1 % jusqu'en 2040	4 060	5 130	6 380	5 150
Renouvellement : 1 % jusqu'en 2020, puis 0,5 % jusqu'en 2040	3 680	4 540	5 600	4 580
Renouvellement : 0,5 % jusqu'en 2040	3 300	4 540	5 600	4 440

Note de lecture : Sur la période 2010-2040, le nombre de ménages devrait augmenter de 3 520 par an. La demande potentielle de construction de logements neufs serait comprise en moyenne entre 4 440 et 5 150 par an. 3 200 serviraient à compenser l'arrivée de nouvelles populations, entre 600 et 1 300 au renouvellement du parc.

Source : Insee, Projections de ménages 2010-2040

## 5.2. Les futurs besoins en logements émanent de nouveaux ménages

### ■ 109 000 ménages de plus en 2040

En 2010, on compte 68 000 ménages en Guyane. En 2020, il y aurait près de 29 000 ménages supplémentaires, 65 000 en 2030 et 109 000 en 2040 où le nombre total de ménages attendrait 177 000, soit une évolution de 106 % du nombre de ménages entre 2010 et 2040. Cette évolution serait de 24 % en métropole sur la même période.

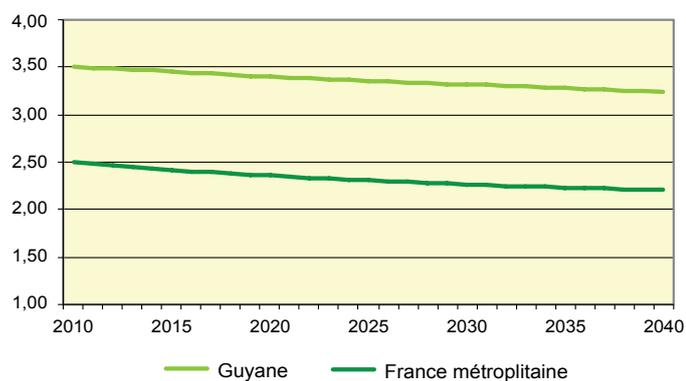
#### Évolution du nombre de ménages

	Nombre de ménages	Évolution par rapport à 2010	Nombre de ménages supplémentaires par rapport à 2010
2010	67 900		
2020	97 100	43,1	29 200
2030	133 200	96,2	65 300
2040	177 000	160,8	109 100

Source : Insee, Projections de ménages Guyane

Le nombre moyen de personnes par ménage tendrait à diminuer légèrement, passant de 3,5 en 2010 à 3,2 en 2040, mais il resterait très largement supérieur à celui de la métropole (2,2 en 2040).

#### Évolution du nombre de personnes par ménage

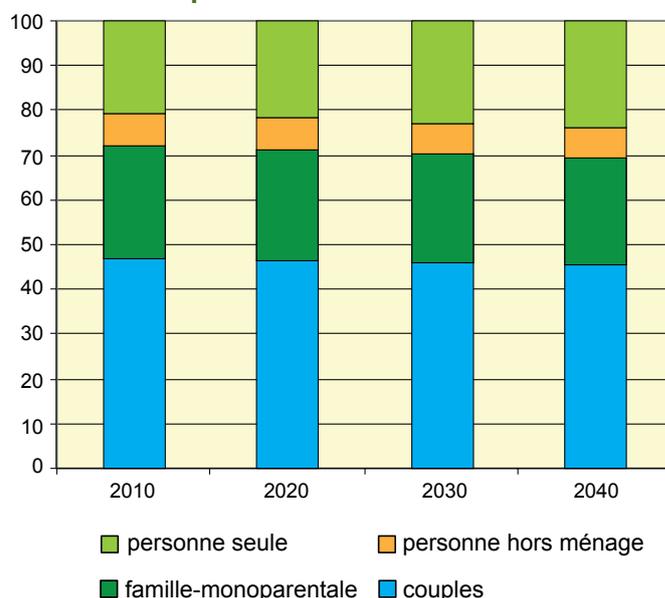


Source : Insee, Projections de ménages Guyane

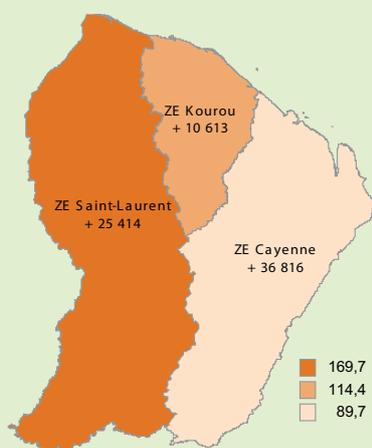
### ■ La structure des ménages évoluerait peu d'ici 2040

Près de 46 % des ménages guyanais sont des couples. Les familles monoparentales forment le quart de la population et les personnes seules un cinquième. En 2030, même si le nombre de couples et de familles monoparentales double, leur part resterait sensiblement la même. Néanmoins, peu à peu, la part des personnes seules rattraperait celle des familles monoparentales passant de 21 % à 24 % des ménages en 2040, tandis que la part des familles monoparentales resterait stable. C'est donc la part de personnes seules qui progresserait le plus vite. Mais ce sont les couples qui verraient leur nombre augmenter le plus, bien que leur part dans le total des ménages diminuerait légèrement passant de 47 % en 2010 à 45 % en 2040. Contrairement à la métropole, la part des couples resterait quand même presque le double de celle des ménages de personnes seules.

#### Évolution du nombre de ménages par mode de cohabitation



Source : Insee, Projections de ménages



Source : Insee, Omphale 2010

La hausse de 96 % du nombre de ménages d'ici à 2030, ne sera pas homogène sur le territoire.

La zone d'emplois de Cayenne sera la zone qui augmentera le plus avec près de 36 800 ménages supplémentaires (soit une hausse de 90 %).

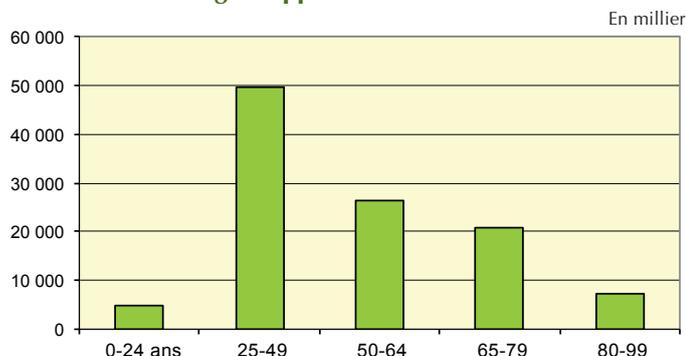
Le nombre de ménages de la zone d'emploi dite de Saint-Laurent, regroupant tout l'ouest du département, progressera de 170 %, soit 25 400 ménages supplémentaires.

En proportion, la zone d'emploi de Kourou progressera sensiblement moins que les autres. Le nombre de ménages progressera de 114 %, soit 10 600 ménages de plus.

## ■ Des ménages toujours jeunes

La majorité des personnes de référence des ménages (41 000) ont entre 25 et 49 ans. Sur les 109 000 ménages supplémentaires en 2040, 55 000 auraient entre 25 et 49 ans, soit la moitié de l'ensemble des ménages supplémentaires. La population restera donc assez jeune, contrairement à la tendance générale en métropole où le nombre de ménages de plus de 65 ans, non actifs, augmentera fortement d'ici à 2030.

### Nombre de ménages supplémentaires entre 2010 et 2040



Source : Insee, Projections de ménages 2010-2040

## Méthodologie

Les projections du nombre moyen de ménages et de personnes par ménage à un horizon relativement long ont pour but d'apprécier la demande potentielle en matière de logement.

Les projections de ménages sont établies à partir des projections de population.

Dans un premier temps, la projection de population est répartie par mode de cohabitation : enfants, adultes d'un couple, adultes d'une famille monoparentale, personnes vivant hors famille dans un ménage de plusieurs personnes, personnes seules et personnes vivant hors ménage.

Dans un second temps, un taux de personnes de référence par sexe et âge est appliqué à chaque catégorie de population citée ci-dessus. Il s'en déduit un nombre de ménages qui peut être ventilé par type de ménage et âge de la personne de référence. Quatre types de ménages sont obtenus : personnes seules, couples – avec ou sans enfant(s) –, familles monoparentales et ménages sans lien de parenté.

Remarque : une projection est une simulation qui ne permet pas de prévoir avec certitude ce qui va se passer mais permet de mesurer précisément ce qui se passerait si certaines hypothèses étaient vérifiées.



### 5.3. Réduire l'habitat de fortune et poursuivre le renouvellement du parc de logements à Cayenne, Saint-Laurent et Macouria

Parmi les logements relevant du besoin endogène, un logement sur deux en moyenne sera dédié au renouvellement de l'habitat. La majeure partie des logements guyanais a été construite après les années soixante-dix. Seuls 14 % des logements (8 260) ont été construits avant 1974, parmi lesquels 1 380 datent d'avant 1949. Ces derniers représentent 2 % du parc de logements guyanais. Ces logements anciens ou très anciens sont sans doute amenés à être rénovés ou réhabilités, et offrent une possibilité de renouvellement du parc de logements en Guyane. L'état des logements est assez hétérogène d'une commune à l'autre.

#### ■ Cayenne : des logements anciens mais de bonne qualité

La plupart des logements de Guyane construits avant 1949, (84 %) se trouvent à Cayenne, capitale historique de la Guyane. La part des logements construits avant 1974 y est la plus importante (30 % contre 13 % au niveau départemental). Bien qu'anciens, la qualité des logements y est meilleure.

93 % des logements sont équipés du confort de base (salle d'eau, toilettes à l'intérieur), alors que seuls 79 % des logements ont ce confort au niveau départemental.

Si la part des habitations de fortune est proche de celle de la Guyane (3 % contre 4 %), la part des cases traditionnelles est beaucoup plus faible (1 % à Cayenne contre 4 % en Guyane).

Le potentiel de logements à renouveler à Cayenne tient surtout à l'ancienneté des logements plus qu'à leur qualité.

#### ■ Kourou, Matoury, Rémire-Montjoly : des communes dont l'habitat est récent et confortable

A Kourou, les logements sont relativement récents : seulement 7 % des logements de la commune ont été construits avant 1974.

Leur qualité est supérieure à la moyenne régionale : les habitations de fortune et les cases traditionnelles représentent seulement 3 % de l'ensemble des logements (contre plus de 8 % au niveau de la Guyane). De plus, la commune contient assez peu de logements en bois (4 % des logements). 96 % des logements de la commune sont équipés de toilettes et de salle d'eau, soit un confort plus important que dans le département, et même plus important qu'à Cayenne.

Les logements étant plutôt récents et confortables, le potentiel de renouvellement des logements de Kourou est probablement le plus faible de Guyane. Il faut d'ailleurs rappeler que d'importants efforts ont été faits au cours des années 2000 pour résorber l'habitat insalubre.

À Matoury, les logements sont récents : seuls 2 % d'entre eux ont été construits avant 1974. Le nombre d'habitations de fortune est le plus faible des grandes communes de Guyane (à peine 2 % contre 4 % au niveau départemental) ainsi que celui des cases traditionnelles (moins de 1 %). En revanche, la part des maisons en bois est assez importante (près de 7 %). Sur le plan de l'équipement sanitaire, il y a encore des carences. Seuls 91 % des logements contiennent des toilettes et une salle d'eau. D'ailleurs, encore 5 % des bâtiments en dur ne sont pas équipés d'une salle d'eau ou de toilettes à l'intérieur du logement.

Le potentiel de renouvellement des logements dans cette commune assez « nouvelle » de Guyane est faible. Les problèmes d'équipement sanitaire ne nécessitent pas forcément un remplacement, des travaux d'aménagement du logement peuvent suffire.

La commune de Rémire-Montjoly est dans la même situation que Matoury et Kourou. Si les logements construits avant 1974 sont relativement plus nombreux (10 %), leur qualité est assez bonne.

Seuls 4 % des logements sont des habitations de fortune ou des cases traditionnelles et 7 % des maisons en bois. 94 % des logements de la commune sont équipés de toilettes et de salle d'eau à l'intérieur. Le potentiel de renouvellement semble assez faible dans la commune de Rémire-Montjoly.

#### Répartition des logements en Guyane en 2010

	Habitations de fortune	Cases traditionnelles	Maisons ou immeubles en bois	Maisons ou immeubles en dur	Ensemble
Cayenne	3	1	4	92	100
Kourou	2	0	4	93	100
Macouria	5	3	20	72	100
Matoury	3	0	7	90	100
Rémire-Montjoly	2	2	7	89	100
Saint-Laurent-du-Maroni	2	13	36	49	100
Guyane	4	4	17	74	100

Source : Insee, Recensements de la population

## ■ Macouria et Saint-Laurent-du-Maroni : deux communes en plein essor démographique

Parmi les grandes communes, Macouria est celle qui a le parc de logements le plus récent : 82 % des logements ont été construits après 1990. Les habitations de fortune et les cases traditionnelles représentent plus de 8 % du parc et les maisons en bois plus de 20 %.

Sur le plan de la qualité, pour un parc aussi récent, il y a des défauts assez importants : seuls 82 % des logements sont équipés de toilettes et salle d'eau à l'intérieur. Le potentiel de renouvellement semble assez important dans la commune.

Macouria est une commune hétérogène qui est à la fois le réceptacle de la périurbanisation de l'agglomération de Cayenne tout en gardant des caractéristiques de commune rurale. On trouve dans cette commune à la fois des logements sociaux récents construits de manière assez dense, des maisons individuelles en lotissement mais aussi dans les zones peu denses de la commune un habitat diffus et des logements construits par les occupants.

A Saint-Laurent, le parc est récent : 75 % des logements ont été construits après 1990. Les habitations en dur sont minoritaires (49 % des logements) : c'est la seule grande commune dans cette situation. Les habitations de fortune représentent 2 % du parc, les cases traditionnelles 13 % et les maisons en bois 32 %. Seuls 60 % des logements sont équipés de toilettes et de salle d'eau (contre 77 % pour l'ensemble de la Guyane). La commune de Saint-Laurent est assez hétérogène, comme à la fois commune du fleuve et commune en fort développement ayant besoin de se moderniser. Le potentiel de renouvellement y est certainement le plus fort de Guyane.

## ■ La résorption de l'habitat insalubre : un outil pour réduire le nombre d'habitations de fortune

Dans les zones urbaines de Guyane, les habitations de fortune sont les plus concernées par l'insalubrité. Elles sont assez concentrées dans certains quartiers. Les pouvoirs publics ont mis en place un dispositif permettant de résorber le phénomène : la Réhabilitation de l'Habitat Insalubre (RHI). Cet outil permet en Guyane de viabiliser ces quartiers et le cas échéant de reloger les habitants des logements qui ne peuvent pas être réhabilités. C'est ce dispositif qui a permis la reconstruction du village Saramaka à Kourou ou de la BP 134 (résidence arc-en-ciel) à Remire-Montjoly.

En 2012, près de 6 000 logements sont concernés par des opérations de RHI, dans six communes de Guyane. Ainsi, à Matoury, la RHI va concerner 2 240 logements à Cogneau-Lamirande et Cotonnière pour un montant de 70 000 000 d'euros sur plusieurs années. Par les moyens qu'il met à disposition, le dispositif RHI est le principal appui public au renouvellement du parc de logements en Guyane et à la réduction des habitations de fortune et autres logements insalubres.

### Les opérations de RHI en cours en Guyane

Commune	Opération	Logements	Montant	Avancement (%)
Kourou	RHI Village Saramacca	460	9 831 281	100
Cayenne	RHI Eau Lisette	177	6 579 100	90
Cayenne	N'Zilla Faubourg l'Abri	200	4 429 100	
Cayenne	Relogement provisoire Mont Baduel	250	1 931 015	0
Sinnamary	Cité du Stade	64	1 335 850	50
Matoury	RHI Cogneau-Lamirande	911	37 685 000	50
Matoury	RHI Cotonnière	1 330	34 648 170	17
Apatou	RHI Bourg	280	76 02 000	50
Remire-Montjoly	RHI Arc-En-Ciel	250	16 100 000	38
Total		6 030	120 141 516	

Source : Deal SAUCL



## Sources et champs

**L'enquête Logement** a pour objet de décrire les conditions de logement des ménages et leurs dépenses en logement. On dispose également des données sur la satisfaction des ménages. L'enquête Logement est réalisée par l'Insee tous les cinq ans en France Métropolitaine. La dernière s'est déroulée en 2006. En Guyane, l'enquête a été réalisée sur un échantillon de 772 logements situés dans les communes du littoral, où se trouvent environ 90 % des logements. Les résultats présentés ne sont donc représentatifs que de la zone littorale du département.

**Le recensement de la population** fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile travail, etc. En 2009, 38 120 logements ont été enquêtés sur l'ensemble du territoire guyanais.

**L'enquête «Budget de famille 2006»** est réalisée à un rythme quinquennal depuis 1979. Cette enquête apporte des informations uniques sur la consommation et les dépenses des ménages par poste (exemple : dépenses en logement). Cette enquête permet une estimation de la consommation moyenne des différents biens et services. Elle contribue également à mettre au point le compte des ménages, ainsi que les pondérations de l'indice des prix. L'échantillon compte 9 634 ménages en métropole et 2 660 ménages dans les quatre départements d'outre-mer. Pour la Guyane, les ménages enquêtés appartiennent exclusivement aux communes du littoral.

## Bibliographie

Hugues Horatius-Clovis, « Plus d'un demi-million de Guyanais en 2040 »  
Premiers résultats n°71, Insee Antilles-Guyane, janvier 2011.

Philippe Schmit, « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM »  
Conseil Général de l'environnement et du développement durable, janvier 2012.

Hélène Chesnel, Laureen Kali, « Qualité des logements : de fortes disparités subsistent »  
Premiers résultats n°53, Insee Antilles-Guyane, septembre 2009.

Maud Machecler, Hélène Chesnel, « Enquête logement 2006 en Guyane »  
Cahier Antilles Guyane, Insee Antilles-Guyane, juin 2010.

Emilie Charles-Euphrosine, Hélène Chesnel, Claude Roquelaure, « Les jeunes en Guyane »  
Dossiers régionaux, Insee Antilles-Guyane, décembre 2011.

David Swiatkewietz, Rémi Charrier, « L'observatoire foncier 2007-2011 »  
Rapport DEAL, octobre 2013.

Rémi Charrier, « Tableau de bord construction 2012 », DEAL mars 2013.

Blandine Grillot, Maud Tantin-Macheclerc, Annick Couillaud, Cédric Planchat (Insee), Sébastien Kuta, Christophe Rafrac, Isabelle Veron (DEAL), « Le logement aujourd'hui et demain en Guadeloupe », Dossiers Régionaux, novembre 2013.

Blandine Grillot, Maud Tantin-Macheclerc, Annick Couillaud, Cédric Planchat (Insee), Nathalie Bananier, Jean-Yves Lambert, Yannick Laurenty, Martine Neiss, Jean-Christophe Rouille (DEAL), « Le logement aujourd'hui et demain en Martinique », Dossiers Régionaux, novembre 2013.

**Directeur de la publication :**

Didier BLAIZEAU

**Rédaction en chef :**

Béatrice CELESTE

**Chef de projet :**

Cédric PLANCHAT

**Groupe de projet :**

Blandine GRILLOT

Cédric PLANCHAT

Émilie CHARLES-EUPHROSINE

N'Ouara YAHOU

(Insee)

Rémy CHARRIER

Christophe MASCITTI

(Deal Guyane)

Copyright « Insee - DEAL 2014 »

ISBN : 2-11 063168 6

