

Construction

Un parc social en progression rapide

Au 1^{er} janvier 2015, le patrimoine locatif social de la Guyane poursuit son expansion et atteint 15 715 logements. La région dispose de 63 logements sociaux pour 1 000 habitants. Près de la moitié des logements sont situés sur les communes de Cayenne et de Kourou. La dynamique de construction est très forte sur le territoire de la CACL. Les financements sont importants en 2015 et devraient permettre au parc de poursuivre sa croissance.

Nicolas Surais, Jeanne Da-Silvera, DEAL Guyane
Rémi Charrier, Insee

En Guyane, le parc locatif social compte 15 715 logements au 1^{er} janvier 2015. Il est en forte expansion : 885 logements de plus qu'au 1^{er} janvier 2014, soit une augmentation de 6 %. En 2013, le nombre de logements sociaux avait déjà augmenté de manière soutenue bien que légèrement plus faible (+ 5,1 %). La croissance du parc est plus importante en Guyane que dans le reste de la France. Le nombre de logements sociaux augmente de 1,6 % au niveau national et de 4,2 % dans les autres collectivités d'outre-mer (COM).

Un déficit structurel de logements sociaux

Cet investissement des pouvoirs publics permet de mieux répondre à une demande croissante en logements sociaux. Celle-ci est liée à la forte croissance démographique et à la fréquente précarité des ménages. La population de Guyane dispose de 63,8 logements pour 1 000 habitants au 1^{er} janvier 2015 contre 62,4 pour 1 000 habitants un an plus tôt. Si le nombre de logements sociaux par habitant augmente régulièrement, il demeure largement inférieur à celui de la France entière (72,6) et des COM (77,2).

Pour rattraper la moyenne nationale, la Guyane devrait disposer de 2 000 logements supplémentaires, soit un parc de 17 770 logements sociaux. Pour rattraper la moyenne des DOM, il faudrait 3 125 logements supplémentaires, soit un parc de 18 841 logements sociaux.

Plus de la moitié du parc à Cayenne et à Kourou

Le parc de logements sociaux se situe essentiellement sur le littoral. La communauté d'agglomération du centre littoral (CACL) concentre 64 % du parc guyanais, la communauté de communes des savanes 21 %, la communauté de communes de l'ouest guyanais 13 % et la communauté de communes de l'est guyanais 2 %.

À l'intérieur de ces zones, les logements sociaux sont inégalement répartis. Les cinq communes les plus peuplées de Guyane concentrent à elles seules 86 % du parc de logements sociaux : Cayenne (36 %), Kourou (19 %), Saint-Laurent-du-Maroni et Matoury (11 %) et Rémire-Montjoly (9 %).

Le parc progresse à l'ouest

Les nouvelles constructions de logements sociaux se font en grande majorité sur le territoire de la CACL (71,5 % des livraisons en 2014). La dynamique est particulièrement forte à Macouria (zones de Soula et de Sainte-Agathe) et Rémire-Montjoly.

L'Ouest guyanais devient le deuxième secteur de construction de logements sociaux, notamment à Saint-Laurent-du-Maroni et à Mana. La croissance démographique est particulièrement vive dans cette zone et les besoins en logements très importants. Enfin autour de Kourou, la construction de logements sociaux est faible depuis 2010.

Un taux de vacance élevé

Le taux de vacance reste élevé, 7 % au 1^{er} janvier 2015. Ce chiffre est d'autant plus inquiétant qu'il progresse de 1 point par rapport à 2014 et demeure très supérieur à la moyenne nationale (3,1%) et à la moyenne des COM (3,4%). Une partie de cette vacance est due au délai entre la livraison du logement au cours de l'année 2014 et l'arrivée de l'occupant.

Des financements en hausse

Au cours de l'année 2014, 21 M€ ont été consacrés à la construction et à la réhabilitation des logements sociaux, soit 20 % de plus qu'en 2013. Avec l'Opération d'Intérêt National (*définitions*), l'État s'est engagé à accroître de façon significative les crédits mis à disposition pour encourager la production de logements en Guyane.

Ainsi, en 2015, l'État a octroyé 43 M€ d'autorisations d'engagement de crédits (*définitions*) en faveur de la construction et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux, soit une progression de 104 % de l'enveloppe par rapport à 2014.

1 Chiffres clés

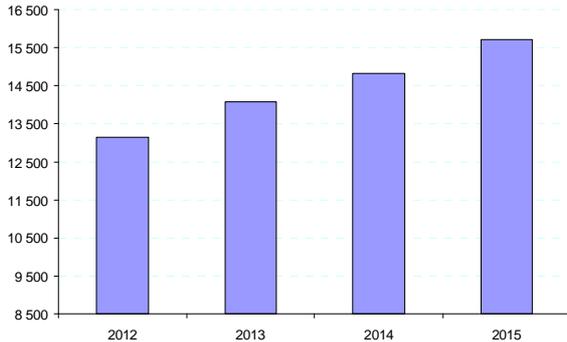
Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier et évolution en %

	2014	2015	Évolution 2014/2015
Logements sociaux	14 830	15 715	5,9

Source : RPLS DEAL.

2 Le parc social gagne 2 000 logements en quatre ans

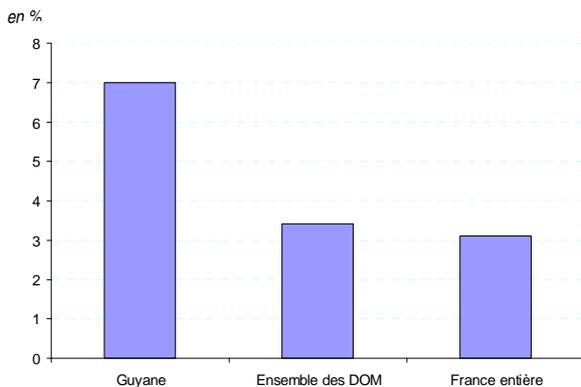
Nombre de logements sociaux



Source : RPLS DEAL.

3 La vacance est plus élevée en Guyane

Taux de vacance des logements



Source : RPLS DEAL.

4 Baisse de la construction de locaux non résidentiels

Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

	Guyane			France métropolitaine		
	Surfaces autorisées en 2015 (en milliers de m ²)	Évolution 2015/2004 (%)	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 (1)	Surfaces autorisées en 2015 (en milliers de m ²)	Évolution 2015/2004 (%)	Évolution moyenne annuelle 2014/2009 (1)
Artisanat	1	-29,6	13,1	-	-6,3	3,1
Bureaux	7	28,1	-28,7	4,7	-0,3	-
Commerce	11	27,5	-2,9	1,9	-3,4	-
Entrepôt	7	13,3	-1,5	8,2	1,4	-
Exploitation agricole ou forestière	40	57,4	58,3	15,4	-7,2	-
Hébergement hôtelier	1	-31,9	5,4	32,8	-2,7	-
Industrie	10	350,6	-4,2	3,2	-3,6	-
Service public ou d'intérêt collectif	10	-75,7	15,2	-11,7	-5,5	-
Ensemble	86	-4,2	4,2			

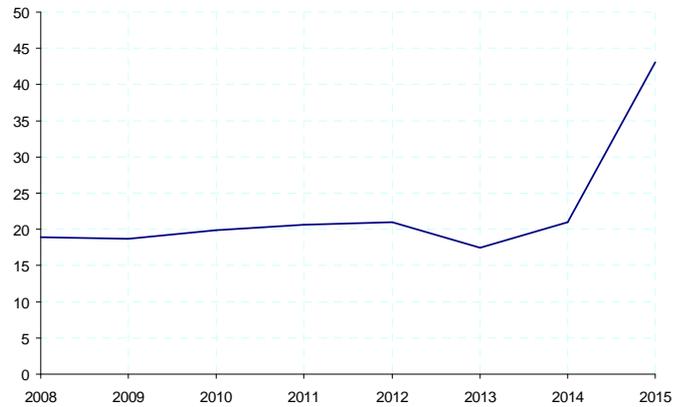
(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 13 avril 2016.

5 Forte augmentation du financement du logement social en 2015

Montant en millions d'€ des autorisations d'engagement



Source : RPLS DEAL.

6 Augmentation de 6 % du parc locatif social

Évolution des logements sociaux entre 2014 et 2015 en Guyane

