

# Évolution du parc de logements et de ses occupants

## La forte croissance démographique impacte le parc de logements

En 2013, la Guyane littorale étendue compte 72 000 logements, dont 89 % de résidences principales. Le parc a triplé en 30 ans et près de trois résidences principales sur dix ont été construites depuis le milieu des années 2000. Les trois quarts des résidences principales sont de type individuel, le collectif étant encore moins présent dans les constructions récentes. Seuls quatre ménages sur dix sont propriétaires de leur logement, contre six sur dix en Guadeloupe et France métropolitaine, avec notamment moins d'un ménage sur dix accédant à la propriété. A contrario, les locataires, du parc social comme à loyer libre, et les logés gratuitement sont plus nombreux que dans les territoires de comparaison. Le parc locatif permet notamment d'héberger les familles monoparentales, nombreuses et en hausse en Guyane. Mais, de nombreux ménages avec des revenus importants y logent également, l'accession à la propriété étant réservée aux plus aisés, peu nombreux mais avec des revenus très élevés. En effet, la Guyane, qui compte de nombreux ménages pauvres, se caractérise également par une forte disparité des niveaux de vie, qui s'accroît. D'autre part, les caractéristiques des ménages et du parc de logements diffèrent nettement entre le Centre Littoral et l'Est et Ouest Guyanais.

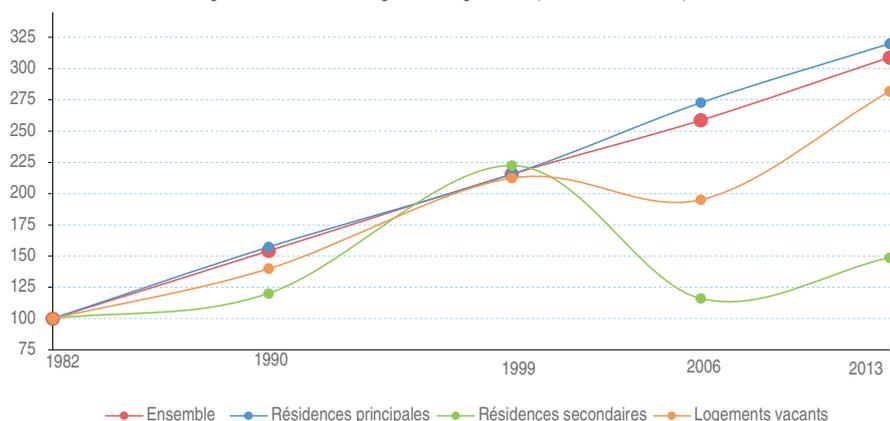
Audrey Naulin, Nicolas Kempf

### Un parc de logements en expansion

Avec 218 800 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Guyane littorale étendue (*Source et champ*) a vu sa population être multipliée par trois depuis le début des années 80, avec une hausse moyenne de 3,7 % par an. Dans le même temps, le parc de logements (*définitions*) a également triplé (*figure 1*). Après une très forte hausse du nombre de logements du milieu des années 70 à la fin des années 80 (+ 5,3 % par an), la croissance du parc a ralenti depuis : + 3,8 % par an dans les années 90, + 2,6 % par an depuis le début des années 2000. Elle reste néanmoins nettement plus forte qu'en Guadeloupe (+ 1,4 % par an entre 2006 et 2013) et France métropolitaine (+ 0,5 % par an). L'expansion du parc semble encore faible au regard du dynamisme démographique : depuis le début des années 2000, le nombre de logements a cru moins vite que la population. Sur la période 1999-2006, le nombre d'habitants a augmenté de 4,0 % par an et le parc de logements de 2,6 % par an. Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a fortement diminué au début des années 2000, ce qui a compensé en partie le manque de nouveaux logements. Contrairement aux autres territoires, la taille moyenne des ménages (*définitions*) a également augmenté sur cette période, passant de 3,3 à 3,5 habitants par ménage. Avec la moindre croissance démographique depuis 2006 (+ 1,7 % par an), la taille moyenne atteint de nouveau 3,3 personnes par ménage en 2013. En 2013, 6 000 logements sont vacants en Guyane, soit un taux de 8,5 %. Ce taux de vacance est équivalent à celui du début des années 90. Il est supérieur de deux points à celui de France métropolitaine, mais

### 1 Le parc de logements a triplé en 30 ans

Évolution du nombre de logements selon la catégorie de logements (Base 100 en 1982)



Champ : Logements ordinaires - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Recensements de la population (exploitations principales et dénombremments).

nettement inférieur à celui de Guadeloupe (15 %). Une partie de la vacance est nécessaire au bon fonctionnement du parc de logements, conditionnant l'offre disponible et permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Cette vacance de marché est usuellement estimée autour de 7 %. Par opposition, la vacance structurelle semble relativement faible en Guyane, malgré une certaine vétusté des logements. En 2013, 20 % des logements guyanais sont des habitations de fortune cases traditionnelles ou constructions en matériaux légers (bois, tôle), et 18 % ne possèdent pas l'eau et/ou l'électricité. Cette proportion atteint 57 % parmi les logements vacants. D'autre part, si la vacance est faible (inférieure à la vacance de marché) dans certaines communes, telles Kourou ou Montsinéry–

Tonnegrande, elle atteint plus de 20 % dans la commune voisine de Macouria. Le nombre de résidences secondaires est également en hausse depuis le milieu des années 2000. Mais, elles restent nettement moins nombreuses en 2013 (1 500) qu'en 1999 (2 300). Elles représentaient alors 4,5 % du parc. En 2013, la part de résidences secondaires (2 %) est respectivement trois et cinq fois plus faible qu'en Guadeloupe et dans l'Hexagone. En 2013, 89 % des logements sont des résidences principales. Leur nombre (64 700) ayant plus que triplé en une trentaine d'années, le parc de résidences principales de la Guyane est très récent. Seul 15 % du parc date d'avant 1975, contre 25 % en Guadeloupe et 56 % dans l'Hexagone. A contrario, 58 % du parc a été construit depuis le début des années 90 et 19 % depuis 2006. Ces proportions sont supérieures

à celles de Guadeloupe (respectivement 54 % et 16 %) et a fortiori de France métropolitaine (23 % et 8 %)<sup>1</sup>.

## Une prédominance de l'individuel qui s'accroît dans les constructions récentes

En 2013, les trois quarts des résidences principales sont de type individuel (*définitions*). Cette proportion est proche de celle de la Guadeloupe mais nettement supérieure à celle observée en France métropolitaine (56 %). La part de l'habitat collectif tend à diminuer dans les constructions récentes (*figure 2*). Ainsi, 20 % des résidences principales achevées depuis 1990 sont de type collectif, contre 30 % de celles construites avant 1990<sup>2</sup>.

## Des ménages propriétaires en hausse, mais encore peu nombreux

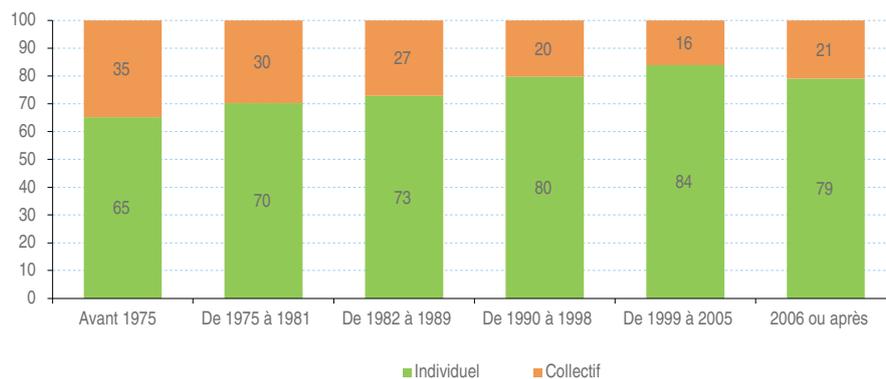
En 2013, quatre ménages guyanais sur dix sont propriétaires occupants de leur logement. Comme en France métropolitaine, cette proportion a légèrement augmenté depuis 1999, alors qu'elle stagne en Guadeloupe. La Guyane cumule en 2013 un déficit de propriétaires non accédants et un faible nombre de propriétaires accédants (*définitions*). Le premier déficit s'explique en partie par la jeunesse de la population : il faut du temps pour finaliser une accession et rembourser les emprunts. En revanche, avoir une population plus jeune devrait tirer le nombre d'accédants vers le haut. Avec une proportion d'accédants deux fois moindre qu'en France métropolitaine (*figure 3*), il semble que les jeunes ménages guyanais aient des difficultés à accéder. Les revenus insuffisants et les prix des logements élevés sont un frein à l'accession. Parmi les propriétaires occupants en 2013, 44 % sont devenus propriétaires en achetant leur bien à crédit (49 % en Guadeloupe). Seuls 30 % des propriétaires ayant acquis leur bien avant 1980 sont passés par le crédit, contre 45 % pour les propriétaires ayant acquis leur logement par la suite. A contrario, les acquisitions par héritage ou donation concernent plus de 40 % des acquisitions faites avant les années 80 contre moins de 20 % de celles faites depuis 1990. Enfin, un tiers des propriétaires

1 Pour la Guyane, le champ des logements enquêtés exclut les logements neufs, alors qu'il les intègre pour la Guadeloupe et la France Métropolitaine (*Source et champ*). L'écart avec ces deux territoires de comparaison est donc sous-estimé.

2 Un écart existe entre les données de l'Enquête Logement et celles du recensement de la population, où 33 % des résidences principales sont considérées de type collectif en 2013 (31 % en 2006). Cet écart peut s'expliquer par la marge d'appréciation laissée à l'enquêteur, notamment pour qualifier les maisons et petits immeubles en bande pouvant être considérés comme du collectif ou de l'individuel. D'autre part, certaines maisons découpées en plusieurs appartements peuvent parfois être considérées à tort comme de l'individuel. Toutefois, d'après le recensement, comme d'après l'Enquête Logement, la part du collectif est plus faible parmi les résidences principales construites après 1990 qu'avant.

### 2 Quatre résidences principales construites depuis le début des années 90 sur cinq sont de type individuel

Résidences principales par type selon la période de construction (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### Encadré 1 : L'habitat traditionnel reste prégnant malgré sa diminution

D'influences amérindienne, bushinengue et parfois créole, l'architecture traditionnelle guyanaise est multiple. Les maisons noir-marron du début du *xx<sup>e</sup>* siècle sont des constructions en bois, bâties soit sur pilotis soit au sol légèrement surélevées sur un solin en terre battue<sup>1</sup>. Elles sont de petite taille (trois-quatre mètres sur cinq-six mètres) et possèdent une toiture avec deux long pans, recouverts de feuilles de palmier, à pente très forte venant toucher le sol. Au milieu du *xx<sup>e</sup>* siècle, les parois latérales apparaissent, mais le bâtiment reste bas. Les parois vont se généraliser et s'agrandir au cours du siècle, tandis que la pente de la toiture diminue, permettant une hauteur sous toiture plus proche des standards européens. Aujourd'hui, les bushinengues ont tendance à recourir à des maisons partiellement en dur. Les plus pauvres peuvent aussi se trouver dans des constructions en planches montées à clin et couvertes de tôle.

D'autre part, six ethnies amérindiennes sont présentes sur le territoire guyanais et habitent des « carbets » de différentes natures. Ainsi, les carbets Kal'ina prennent « généralement la forme d'une couverture végétale à deux pans, et parfois deux croupes, hissée à un mètre cinquante du sol sur des poteaux faiblement enfoncés dans le sol sableux »<sup>2</sup>. En plus des carbets classiques rectangulaires, les Wayana ont des carbets de forme ronde appelés « Tukusipan », les Arawak et les Palikur en ont de forme ovoïde (les « tape »), et les Wayampi en forme de corps de tatou (les « Okatalawan »). Généralement, l'habitat amérindien dispose pour la cuisine d'un carbet à l'extérieur du logement, non compté dans les pièces du logement, ce qui impacte la taille des logements.

En 2013, 23 % du parc individuel guyanais se compose de maisons en bois, d'habitats traditionnels (amérindien, bushinengue, créole), proportion en baisse de sept points par rapport à 1999. Et 2 % des résidences principales sont considérées comme des habitations de fortune, fabriquées à partir de matériaux de récupération.

1 Marie-Pascale Mallé, « Les maisons des Noirs marrons de Guyane ».

2 Marie-Blanche Potte, « Manière d'habiter à Awala-Yalimapo ».

### 3 Seul un ménage sur dix est propriétaire accédant, deux fois moins qu'en France métropolitaine

Répartition des ménages par statut d'occupation selon le type d'habitat (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

occupant en 2013 avaient effectué un achat comptant pour acquérir leur bien, tandis que les achats en viager et en location-accession sont marginaux, concernant seulement 3 % des propriétaires occupants. Les achats en location-attribution, bien que peu nombreux (5 %), sont plus importants qu'en Guadeloupe. La part de la primo-acquisition est en baisse : 94 % des propriétaires occupants ayant acquis leur logement avant les années 80-90 devenaient propriétaires de leur résidence principale pour la première fois, contre 86 % parmi les acquéreurs des années 2000 et 2010. Cette tendance, liée à la hausse de la mobilité des ménages et au vieillissement de la population, est moins marquée que dans les territoires de comparaison. En Guadeloupe, 20 % des ménages propriétaires occupants ayant acquis leur résidence principale depuis le début des années 2000 ont déjà été propriétaires d'une autre résidence principale auparavant et cette proportion atteint 45 % dans l'Hexagone.

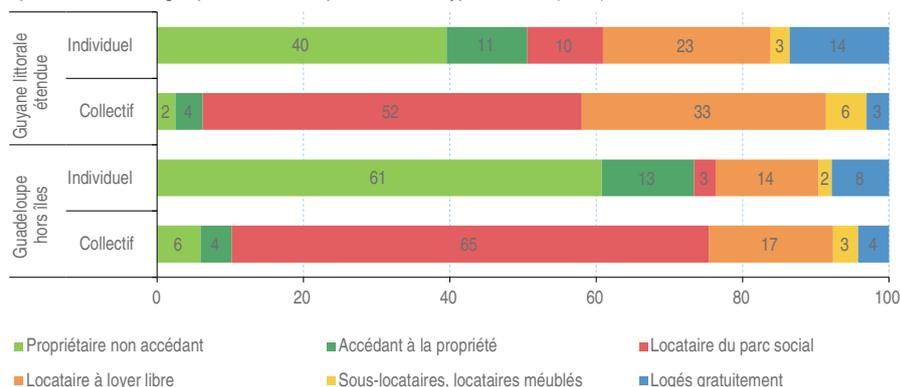
### Un parc locatif important et de nombreux ménages logés gratuitement

En 2013, 45 % des ménages sont locataires d'un logement vide. Ils sont plus nombreux qu'en Guadeloupe et France métropolitaine, que ce soit dans le parc social ou dans le secteur à loyer libre (*définitions*). Ainsi, un quart des ménages guyanais résident dans le parc locatif libre (dix points de plus qu'en Guadeloupe et six points de plus que dans l'Hexagone). Le parc locatif concentre la grande majorité des logements collectifs : un tiers des logements collectifs en Guyane font partie du parc locatif à loyer libre et la moitié relèvent du parc social (*figure 4*). La même spécialisation s'observe en Guadeloupe : vivre en immeuble quand on loue, en maison quand on achète. En revanche, en France métropolitaine, de nombreux logements collectifs sont occupés par leur propre propriétaire (28 % contre 6 % en Guyane). Un ménage sur cinq réside dans le parc locatif social<sup>3</sup>, une proportion plus élevée qu'en Guadeloupe et France métropolitaine. Le parc social est majoritairement de type collectif. Les logements sociaux sont plus nombreux à Cayenne, Kourou et Matoury, dans les centres-villes où l'habitat est dense. Dans le parc social guyanais, les logements intermédiaires sont nombreux. Cette spécificité est liée à l'historique de la ville de Kourou, construite afin de répondre aux besoins spécifiques du Centre Spatial Guya-

3 D'après le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux de la Guyane compte 15 500 logements, soit 22 % du parc de résidences principales. Cette proportion est de 20 % en Guadeloupe (hors La Désirade et Les Saintes) et de 17 % en France métropolitaine.

#### 4 Une résidence principale en immeuble collectif sur trois fait partie du parc locatif à loyer libre

Répartition des ménages par statut d'occupation selon le type d'habitat (en %)

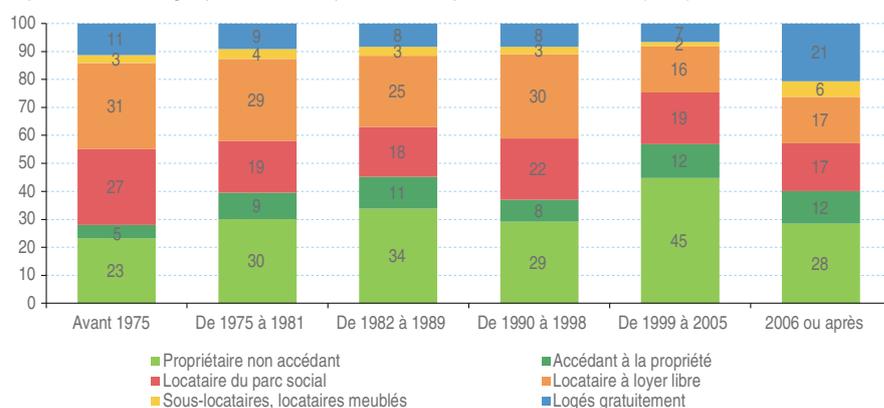


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

#### 5 Un logement construit depuis 2006 sur cinq est occupé par un ménage logé gratuitement

Répartition des ménages par statut d'occupation selon la période de construction (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

naïs, et qui concentre la majorité du parc intermédiaire de Guyane. Ainsi, un tiers du parc social intermédiaire des DOM se situe en Guyane. Comme en Guadeloupe, les logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS) sont toutefois majoritaires, représentant respectivement 63 % et 23 % du parc public guyanais<sup>4</sup>.

En 2013, 11 % des ménages sont logés gratuitement (*définitions*). C'est quatre points de plus qu'en Guadeloupe et huit points de plus que dans l'Hexagone. Ils habitent principalement des logements individuels (93 %). Ils sont particulièrement nombreux dans le parc récent achevé depuis 2006, où ils représentent plus d'un ménage sur cinq (*figure 5*). Ces logements gratuits dans le parc récent correspondent à des zones d'habitat spontané. Huit ménages logés gratuitement dans le parc récent sur dix vivent dans

un logement de mauvaise qualité et sept sur dix vivent en situation de surpeuplement (*définitions*). Les trois quarts résident dans l'Ouest Guyanais. Les logés gratuitement dans le parc plus ancien habitent majoritairement dans le Centre Littoral, dans un parc de bonne ou moyenne qualité. Les deux tiers sont en situation de peuplement normal ou sous-peuplement. La catégorie des logés gratuitement est spécifique en Guyane, composée aussi bien des squats que de personnes aisées.

Les locataires de logements meublés et les sous-locataires ne représentent eux que 3 % des ménages guyanais, proche des moyenne guadeloupéenne et métropolitaine (2 %). Comme les logés gratuitement, ils sont sur-représentés dans le parc récent. A contrario, les propriétaires (accédants ou non) sont plus nombreux dans le parc du début des années 2000, et les locataires (du parc social et du secteur libre) dans le parc datant d'avant 1975.

4 « Le parc locatif des bailleurs sociaux en Guyane – Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014 » - DEAL Guyane.

### Des familles monoparentales en hausse, souvent locataires

Comme en Guadeloupe, un quart des ménages sont des familles monoparentales en Guyane, contre 9 % dans l'Hexagone (figure 6). Leur forte présence aux Antilles-Guyane s'explique par le système d'organisation matrifocal des familles, structurées autour du lien à la mère ayant le pouvoir domestique. Leur proportion est en forte hausse depuis 1999, où elles représentaient un cinquième des ménages. A contrario, les couples avec enfant(s) diminuent fortement. Contrairement à la Guadeloupe, ils restent toutefois plus nombreux que les familles monoparentales en 2013, représentant près d'un tiers des ménages, soit cinq points de plus qu'en France métropolitaine et neuf points de plus qu'en Guadeloupe.

En Guyane, seules 30 % des familles monoparentales habitent un logement collectif, soit quinze points de moins qu'en Guadeloupe et moitié moins que dans l'Hexagone. Près de six familles monoparentales sur dix sont locataires d'un logement loué vide, dont plus de la moitié dans le parc social (figure 7). Les couples avec ou sans enfant(s) sont plus souvent propriétaires de leur logement. Ils sont aussi plus souvent concernés par l'accèsion à la propriété : il est en effet plus facile de rembourser un crédit quand un ménage a la possibilité d'avoir deux salaires. Ainsi, les trois quarts des accédants sont des couples avec ou sans enfant(s) en Guyane (62 % en Guadeloupe).

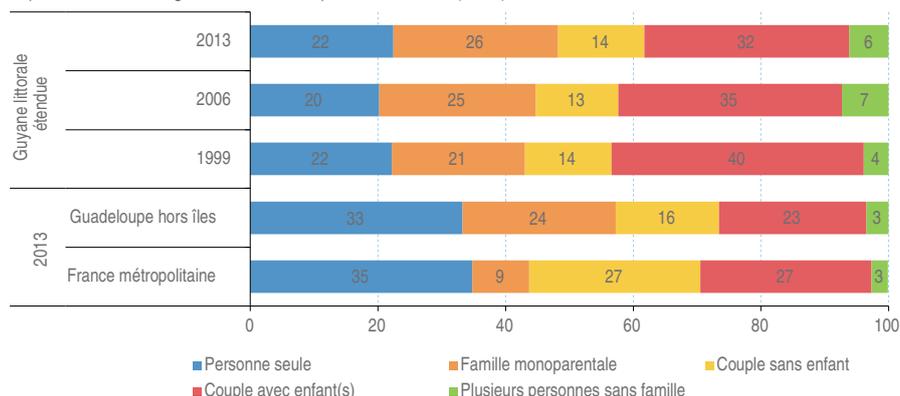
En 2013, les personnes seules représentent 22 % des ménages guyanais, proportion relativement stable depuis 1999. Elles sont nettement moins nombreuses qu'en Guadeloupe (33 %) et dans l'Hexagone (35 %) où leur nombre est en forte augmentation (respectivement + 9 points et + 4 points), du fait du vieillissement de la population. Moins d'une personne seule sur dix est âgée de plus de 75 ans en Guyane en 2013, contre deux sur dix en Guadeloupe et France métropolitaine. En Guyane, comme en Guadeloupe, environ les trois quarts des ménages constitués d'une seule personne habitent un logement individuel (38 % en France métropolitaine). Près de 30 % sont locataires d'un logement loué vide à loyer libre et près de 30 % sont propriétaires non accédants. Mais, ce sont parmi les ménages logés gratuitement qu'on trouve le plus de personnes seules.

### De nombreux ménages pauvres

Les inégalités de niveau de vie (définitions) se traduisent dans les statuts d'occupation. Ainsi, près de neuf ménages accédants à la propriété sur dix font partie des deux quintiles de ménages présentant les niveaux de vie les plus élevés, et notamment plus d'un sur deux du plus haut quintile (figure 8). A contrario, plus de

#### 6 Une hausse des familles monoparentales, une baisse des couples avec enfants

Répartition des ménages selon leur composition familiale (en %)

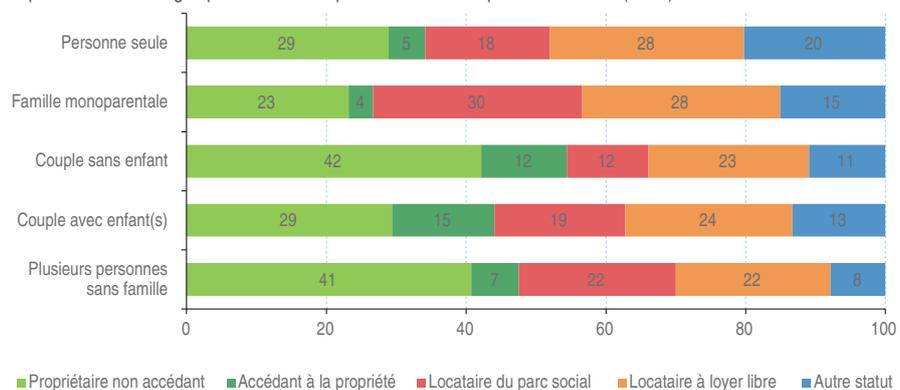


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Recensements de la population (exploitations complémentaires).

#### 7 Six familles monoparentales sur dix sont locataires

Répartition des ménages par statut d'occupation selon la composition familiale (en %)

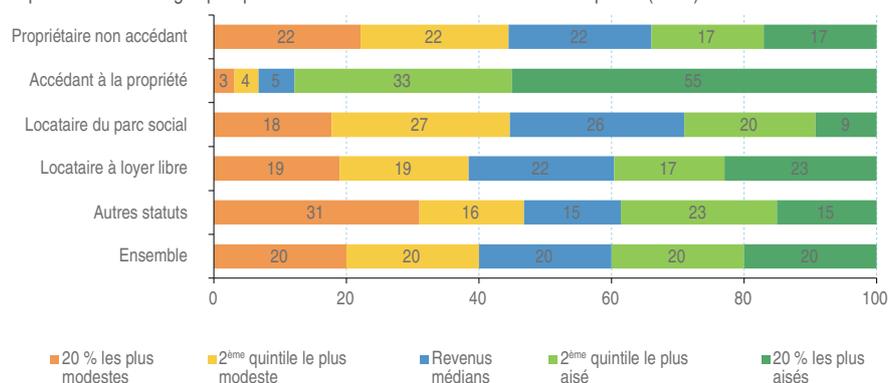


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

#### 8 L'accèsion à la propriété est réservée aux ménages les plus aisés

Répartition des ménages par quintile de niveau de vie selon le statut d'occupation (en %)



Lecture : 55 % des propriétaires accédants font partie des 20 % des ménages guyanais avec les revenus par unité de consommation les plus élevés.

Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

30% des logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés appartiennent au quintile avec les revenus par unité de consommation les

plus faibles. Les locataires dans le parc social sont eux plus nombreux parmi les ménages de revenus modestes à médians : plus d'un quart

appartient au 2<sup>ème</sup> quintile de niveau de vie et plus d'un quart au 3<sup>ème</sup>. Enfin, si les propriétaires non accédants et les locataires du secteur à loyer libre sont plus répartis entre les différents quintiles de niveaux de vie, ils sont toutefois légèrement surreprésentés dans les ménages très modestes à médians pour les premiers, et médians à très aisés pour les seconds.

En termes de revenus des ménages, le revenu annuel moyen est de plus de 35 000 € en Guyane (figure 9), soit près de 6 000 € de plus qu'en Guadeloupe, mais 4 000 € de moins que dans l'Hexagone. La moitié des ménages perçoivent moins de 27 700 € par an, avec une disparité des revenus très marquée : le quatrième quintile est 4,7 fois supérieur au premier quintile, alors que ce rapport inter-quintile est de 3,1 en France métropolitaine. Cela signifie que les inégalités de revenus sont plus fortes en Guyane qu'aux Antilles ou dans l'Hexagone.

Les accédants à la propriété ont des revenus très élevés et assez homogènes : la majorité a un revenu annuel supérieur à 73 000 €, et leur rapport inter-quintile est seulement de 2,2, proche de la moyenne hexagonale (2,3). A contrario, tous les autres statuts d'occupation présentent des niveaux de revenus par ménage plus faibles : 50 % des locataires du parc social perçoivent moins de 27 800 €, 50 % des propriétaires non accédants moins de 27 100 €, 50 % des locataires à loyer libre moins de 25 200 €, et 50 % des logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires, moins de 20 200 €.

Toutefois, les inégalités de revenus au sein de ses statuts d'occupation diffèrent. Ainsi, elles sont moins marquées chez les locataires du parc social, qui présentent un rapport inter-quintile de 3,0, et chez lesquels seuls 20 % des ménages ont des revenus annuels supérieurs à 41 000 €. La dispersion est par contre nettement plus importante parmi les locataires à loyer libre et les propriétaires non accédants, pour qui les rapports inter-quintile atteignent respectivement 4,3 et 4,6, soit 1,3 et 1,6 point de plus que dans l'Hexagone. Mais, ce sont les logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires qui présentent les revenus les plus disparates, avec un rapport inter-quintile de 10,4, deux fois plus important qu'en Guadeloupe et près de trois fois plus qu'en France métropolitaine. Les logés gratuitement sont en effet une catégorie très spécifique en Guyane, allant des « fils à papa » aux squats.

### Un parc de logements hétérogène selon les zones géographiques

Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de Guyane présentent des profils de ménages et des parcs de logements très différents (figure 10). Ainsi, la Communauté d'Agglomération du Centre

### Encadré 2 : Une forte augmentation des inégalités

L'enquête Logement 2013 (ENL) inaugure une nouvelle méthode de redressement des revenus basée sur l'utilisation de la source Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) disponible depuis peu pour les Antilles-Guyane. FiLoSoFi est établi à partir des fichiers administratifs des services fiscaux (DGFiP) et des organismes de sécurités sociales. L'utilisation de ce nouveau dispositif introduit une rupture méthodologique avec les enquêtes précédentes notamment avec l'enquête Budget des Familles (BDF), traditionnellement utilisée pour l'étude des revenus et des inégalités. Ainsi, les niveaux de vie issus des enquêtes l'ENL 2013 et BDF 2011 ne sont pas comparables. Dans un souci de cohérence avec les études récemment publiées aux Antilles-Guyane, les montants de niveau de vie issus de l'enquête logement 2013 ne sont pas diffusés.

Voici quelques statistiques de cadrage sur les niveaux de vie et la pauvreté issues de l'enquête BDF 2011.

#### Niveau de vie selon la richesse et indicateurs sur la pauvreté

|               |   | 2001 (en €) | 2011 (en €) | Evolution |
|---------------|---|-------------|-------------|-----------|
| Niveau de vie | Moyenne   | 11 200      | 15 800      | 41 %      |
|               | Q1  | 4 200       | 4 800       | 14 %      |
|               | Q2  | 6 900       | 9 400       | 36 %      |
|               | Q3  | 10 200      | 15 400      | 51 %      |
|               | Q4  | 16 900      | 24 700      | 46 %      |
| Pauvreté      | Taux de risque de pauvreté local                    | 25,8 %      | 30,2 %      | 4,4 pts   |
|               | Nombre de personnes sous le seuil de pauvreté local | 36 280      | 61 162      | 69 %      |
|               | Seuil de risque de pauvreté annuel local            | 4 280       | 5 010       | 17 %      |

Lecture : En 2011, le niveau de vie moyen d'un ménage guyanais s'élève à 15 800 € par an.

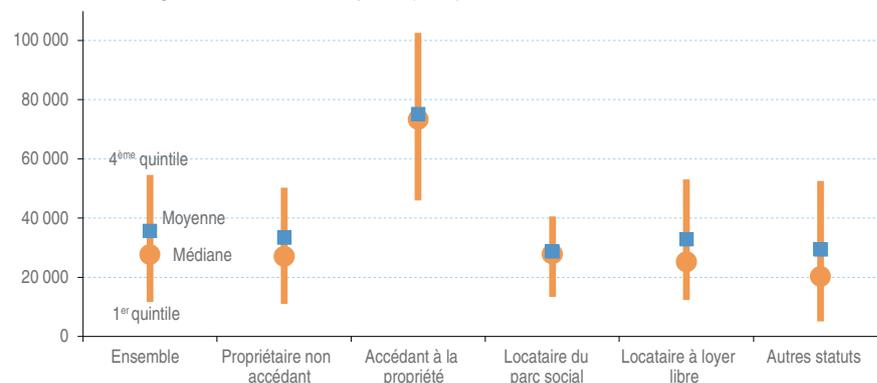
Champ : Ménages hors étudiant dont le niveau de vie est positif - Guyane côtière (douze communes : Saint-Laurent-du-Maroni, Awala-Yalimapo, Mana, Iracoubo, Sinnamary, Kourou, Macouria, Montsinéry-Tonnegrande, Cayenne, Matoury, Remire-Montjoly et Roura).

Source : Insee, Enquête Budget de Famille 2011.

En 2011, le niveau de vie moyen des ménages s'élève à 15 800 €. Il a progressé de 41 % en dix ans. La hausse du niveau de vie a été très inégale notamment pour les 20 % de ménages les moins aisés où celle-ci n'a été que de 14 % entre 2001 et 2011. Ainsi, les inégalités se sont accrues. Le taux de risque de pauvreté (*définitions*) a augmenté de 4,4 points sur cette période et atteint désormais 30,2 % de la population.

### 9 Les revenus médians des locataires sont proches entre parc social et secteur libre

Revenus des ménages selon le statut d'occupation (en %)



Lecture : Les ménages guyanais ont un revenu annuel moyen de 35 600 €, 20 % ont moins de 11 700 €, la moitié moins de 27 700 €, et 20 % plus de 54 600 €.

Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

Littoral, qui concentre plus de 60 % du parc de logements du département, se caractérise notamment par une faible présence des résidences secondaires (1 %). Malgré un parc de résidences principales relativement ancien, l'habitat traditionnel est assez rare (12 % des résidences principales). Plus de 40 % du parc est de type collectif, soit 17 points de plus que dans le reste de la Guyane. Représentant 16 % des ménages, les locataires du parc

social sont relativement nombreux : Cayenne et Macoury concentrent, en effet, une part importante du parc social. A contrario, les propriétaires occupants sont relativement peu nombreux, représentant seulement 37 % des ménages.

La Communauté de Communes des Savanes, troisième EPCI le plus grand en termes de population, se rapproche de la CA du Centre Littoral pour certaines

### 10 Des caractéristiques du parc de logements proches entre la CA du Centre Littoral et la CC des Savanes, et entre les CC de l'Est et de l'Ouest Guyanais

Principales caractéristiques des logements et des ménages par zone géographique en 2013 et évolution 2006-2013

|   | CA du Centre Littoral |                     | Reste Guyane littorale étendue |                     | CC de l'Est Guyanais |                     | CC de l'Ouest Guyanais |                     | CC des Savanes |                     |
|---|-----------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------|---------------------|
|   | 2013                  | Évolution 2006-2013 | 2013                           | Évolution 2006-2013 | 2013                 | Évolution 2006-2013 | 2013                   | Évolution 2006-2013 | 2013           | Évolution 2006-2013 |
| Nombre logements                        | 46 653                | +21                 | 25 753                         | +16                 | 2 001                | +16                 | 17 760                 | +14                 | 10 025         | +10                 |
| Part logements vacants (en %)           | 9                     | +3                  | 8                              | -1                  | 12                   | +0                  | 7                      | -6                  | 7              | -4                  |
| Part résidences secondaires (en %)      | 1                     | -0                  | 3                              | +1                  | 8                    | -0                  | 3                      | -1                  | 3              | +2                  |
| <b>Nombre résidences principales</b>    | <b>41 853</b>         | <b>+17</b>          | <b>22 894</b>                  | <b>+17</b>          | <b>1 594</b>         | <b>+16</b>          | <b>15 915</b>          | <b>+23</b>          | <b>9 037</b>   | <b>+12</b>          |
| Part construit depuis 1991 (en %)       | 55                    | -                   | 66                             | -                   | 72                   | -                   | 77                     | -                   | 49             | -                   |
| Part habitat traditionnel / bois (en %) | 12                    | -3                  | 33                             | -9                  | 61                   | -1                  | 57                     | -13                 | 11             | -2                  |
| Part maisons (en %)                     | 58                    | -2                  | 74                             | -2                  | 85                   | -5                  | 81                     | -5                  | 64             | -1                  |
| Part propriétaires (en %)               | 37                    | +0                  | 51                             | +2                  | 65                   | +1                  | 63                     | +1                  | 36             | -2                  |
| Part locataires parc HLM (en %)         | 16                    | -3                  | 19                             | +6                  | 10                   | +5                  | 8                      | +3                  | 34             | +11                 |
| Part personnes seules (en %)            | 25                    | +3                  | 19                             | +1                  | 19                   | -1                  | 15                     | -2                  | 22             | +3                  |
| Part familles monoparentales (en %)     | 25                    | +0                  | 27                             | +3                  | 15                   | +2                  | 30                     | +3                  | 21             | +1                  |
| Part couples avec enfants (en %)        | 30                    | -3                  | 37                             | -2                  | 47                   | +3                  | 33                     | -0                  | 38             | -4                  |

Lecture : La CA du Centre Littoral compte 46 653 logements en 2013, leur volume a augmenté de 21 % entre 2006 et 2013. La part de logements vacants est de 9 %, elle a augmenté de trois points entre 2006 et 2013.

Champ : Guyane au 01/01/2014 - Dans ce tableau, les périmètres des EPCI sont dans leur intégralité. Le périmètre de la Guyane littorale étendue sur lequel porte l'ENL est composé de la CA du Centre Littoral et du Reste de la Guyane littorale étendue.

Source : Recensements de la population 2006 et 2013 - Exploitations principales et complémentaires.

caractéristiques du parc de logements, avec un parc relativement ancien au regard des autres EPCI, peu d'habitat traditionnel, un parc collectif relativement développé, et assez peu de propriétaires occupants. La CC des Savanes se distingue par un parc social très important : un tiers des ménages sont locataires du parc HLM, soit deux fois plus que dans la CA du Centre Littoral. Cela est lié à l'installation de la base spatiale à Kourou et à la création de Simko chargée de construire les logements nécessaires au développement de l'activité spatiale.

Les caractéristiques du parc de résidences principales des Communautés de Communes de l'Est Guyanais et de l'Ouest Guyanais sont relativement proches entre elles, et éloignées de celles du Centre Littoral et des Savanes. Leur parc est relativement récent, avec environ les trois quarts des logements construits depuis 1991. Mais, l'habitat traditionnel et les constructions en matériaux légers prédominent, représentant environ 60 % du parc de résidences principales. Plus de 80 % du parc est de l'habitat individuel et plus de 60 % des ménages sont propriétaires occupants, les

locataires HLM étant peu présents (moins de 10 % des ménages). Toutefois, l'Est Guyanais se distingue par l'importance des résidences secondaires et de la vacance sur son territoire : ainsi, seuls 80 % des logements sont des résidences principales, 10 points de moins que dans tous les autres EPCI de Guyane. D'autre part, les compositions familiales divergent entre l'Est et l'Ouest Guyanais : le premier compte de nombreux couples avec enfants, représentant près de la moitié des ménages, dans le second, les familles monoparentales sont plus nombreuses. ■