

# Insee Dossier

Guyane



Antilles-Guyane

N° 3

Mai 2017

## Le logement en Guyane

### Un parcours résidentiel contraint

### **Signes conventionnels utilisés**

.. Résultat non disponible

/// Absence de résultat du à la nature des choses

e Estimation

p Resultat provisoire

r Résultat révisé par rapport à l'édition précédente

n.s. Résultat non significatif

€ Euro

M Million

Md Milliard

# Avant-propos

## Un parcours résidentiel contraint

Consommation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, principale enquête de l'Insee par son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête Logement constitue depuis 60 ans la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que ce dossier « Enquête Nationale Logement en Guyane » restitue.

La Direction générale de l'outre-mer et l'Institut national de la statistique et des études économiques s'associent pour réaliser et analyser cette importante source d'informations sur les conditions de logement des ménages et sur leurs dépenses en logement à l'échelle du territoire de la Guyane.

En Guyane, seuls quatre ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale en 2013, contre près de six sur dix aux Antilles ou dans l'Hexagone. Cette faible proportion s'explique en partie par la jeunesse de la population et ses bas revenus, mais également par une faible fluidité dans le parcours résidentiel. Même les ménages guyanais avec des revenus conséquents accèdent peu à la propriété. A contrario, ils sont nombreux à habiter dans le parc public, où la mobilité est très faible.

La Guyane présente l'écart le plus marqué entre les prix au m<sup>2</sup> du parc social et en secteur libre. La population en forte croissance génère une forte demande. Or, la diversité et la quantité de logements offerts ne suivent pas : le pouvoir de négociation reste en faveur de l'offre de logement, avec en conséquence des loyers en secteur libre élevés. La mobilité est très faible dans le parc public. Près de la moitié des ménages occupent leur logement depuis plus de huit ans ; même quand leurs revenus augmentent, les ménages continuent à vivre dans le parc social.

Ainsi, les logements sociaux guyanais ne semblent pas jouer leur rôle d'ascenseur dans le parcours résidentiel des ménages guyanais, et de nombreux ménages pauvres ne peuvent y accéder. Le parc locatif privé avec ses loyers très élevés est également peu accessible. Les ménages pauvres sont majoritairement logés gratuitement ou propriétaires non accédants, souvent dans de l'habitat spontané. Leur logement est souvent de mauvaise qualité et surpeuplé. Bien qu'insatisfaits de leur logement et souhaitant déménager, ils ne peuvent accéder à la mobilité.

Décrire et analyser les conditions de logements des Guyanais, c'est donc retrouver les grandes tendances structurelles de la démographie la plus dynamique de France et de la tension sur le marché des logements des parcs social et du secteur libre qui peinent tous deux à suivre l'évolution de la population.

Le directeur interrégional de l'Insee  
Antilles-Guyane

**Yves Calderini**

# Sommaire

<b>Évolution du parc de logements et de ses occupants</b>	<b>5</b>
<b><i>La forte croissance démographique impacte le parc de logements</i></b>	<b>5</b>
Un parc de logements en expansion	5
Une prédominance de l'individuel qui s'accroît dans les constructions récentes	6
Des ménages propriétaires en hausse, mais encore peu nombreux	6
Un parc locatif important et de nombreux ménages logés gratuitement	7
Des familles monoparentales en hausse, souvent locataires	8
De nombreux ménages pauvres	8
Un parc de logements hétérogène selon les zones géographiques	9
<b>Taille des logements et niveau de peuplement des ménages</b>	<b>11</b>
<b><i>Quatre ménages guyanais sur dix sont en situation de surpeuplement</i></b>	<b>11</b>
Une progression des logements de taille intermédiaire	11
Les logements restent petits	11
Les locataires du parc social disposent de moins d'une pièce par personne	12
De nombreux ménages sont en situation de surpeuplement	13
Les familles monoparentales et les ménages les moins aisés sont les plus surpeuplés	13
Du sous-peuplement apparaît autour de Cayenne et chez les ménages âgés	14
<b>Défauts et éléments de confort des logements</b>	<b>16</b>
<b><i>La qualité des logements ne s'améliore pas</i></b>	<b>16</b>
Le confort sanitaire des ménages reste faible	16
Un faible confort dans l'individuel et chez les propriétaires non accédants et les logés gratuitement	16
Les logements comptent de nombreux « défauts graves »	17
Les défauts s'accroissent parmi les logements récents	19
Les logements sont de « meilleure qualité » dans la CA du Centre Littoral	20
De nombreux « défauts graves » chez les plus modestes, les sans activité, les jeunes et les familles monoparentales	20
La présence de climatisation se généralise	21
<b>Coût et financement du logement</b>	<b>22</b>
<b><i>Des inégalités face au coût du logement</i></b>	<b>22</b>
Des dépenses de logements plus faibles que dans l'Hexagone, mais plus élevées qu'en Guadeloupe	22
Des niveaux de loyer plus élevés qu'en Guadeloupe et France métropolitaine	23
Un faible reste-à-vivre par unité de consommation	24
Moins de dépenses de logement dans l'Est et l'Ouest Guyanais, mais des ménages plus pauvres	25
Les locataires, les familles monoparentales et les jeunes sont les plus impactés par les dépenses de logement	26
<b>Opinion des ménages sur leur logement et son environnement, désir de mobilité et mobilité réelle</b>	<b>27</b>
<b><i>Des choix de logements contraints, notamment chez les plus pauvres</i></b>	<b>27</b>
Des ménages moyennement satisfaits de leurs conditions de logements	27
Une moins bonne opinion sur l'environnement des logements qu'en Guadeloupe	28
Le niveau de peuplement, la qualité des logements et leur environnement, facteurs de satisfaction et d'insatisfaction des ménages	29
Un désir de mobilité plus fort qu'en Guadeloupe	31
Une mobilité importante portée par la jeunesse de la population	31

# 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.

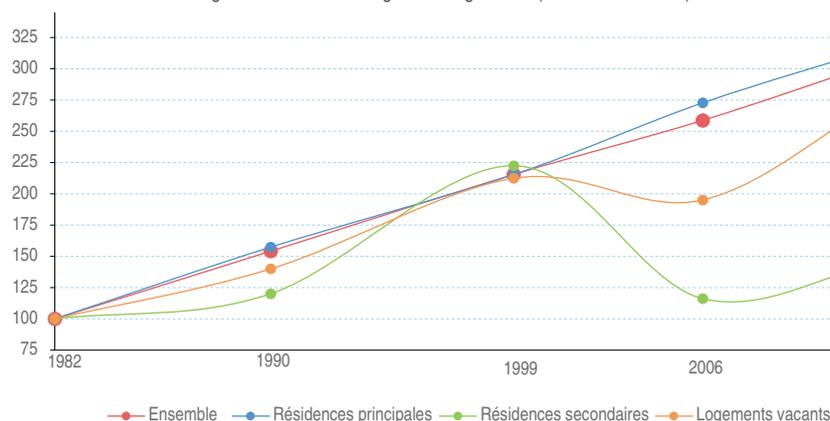
Audrey Naulin, Nicolas Kempf

### 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

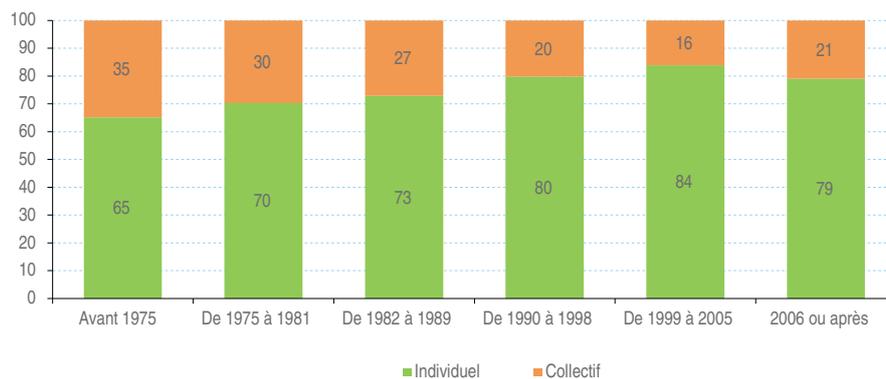
En 2013, quatre ménages guyanais sur dix sont propriétaires occupants de leur logement. Comme en France métropolitaine, cette proportion a légèrement augmenté depuis 1999, alors qu'elle stagne en Guadeloupe. La Guyane cumule en 2013 un déficit de propriétaires non accédants et un faible nombre de propriétaires 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. 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, recouvertes 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 bushinengués 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 enfouis 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.

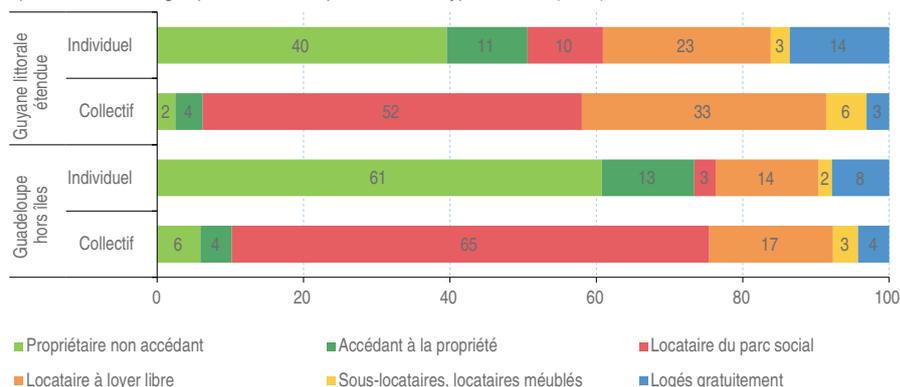
### Un parc locatif important et de nombreux ménages logés gratuitement

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 %)

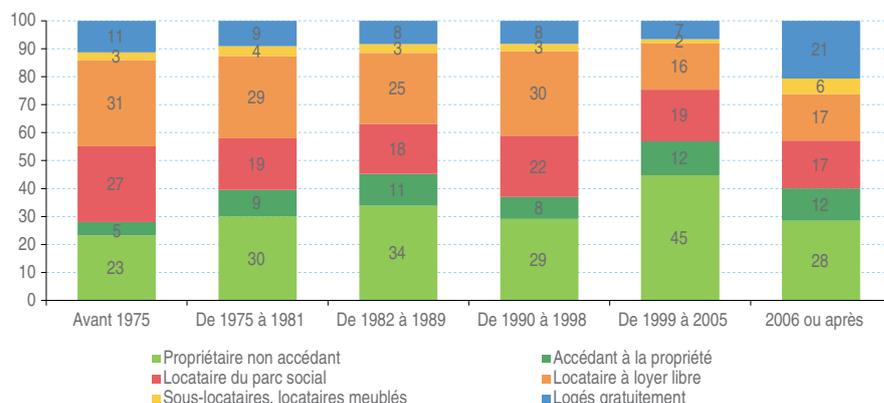


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

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.

mais, 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).

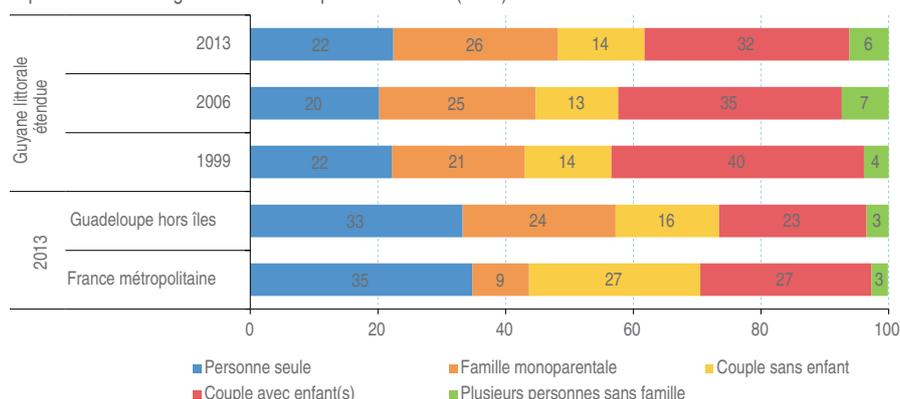
En 2013, les personnes seules représentent 22 % des ménages guyanais, proportion relativement stable depuis 1999. Elles sont nettement moins nombreuses qu'en Guadeloupe (33 %) et dans l'Hexagone (35 %) où leur nombre est en forte augmentation (respectivement + 9 points et + 4 points), du fait du vieillissement 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 %)

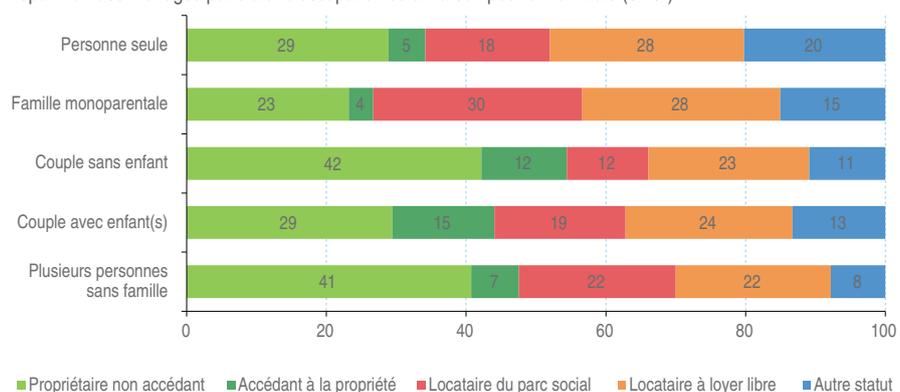


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

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 %)

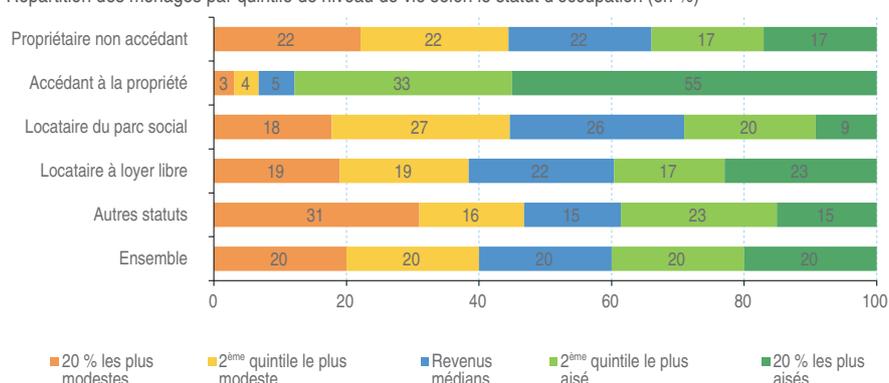


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

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.

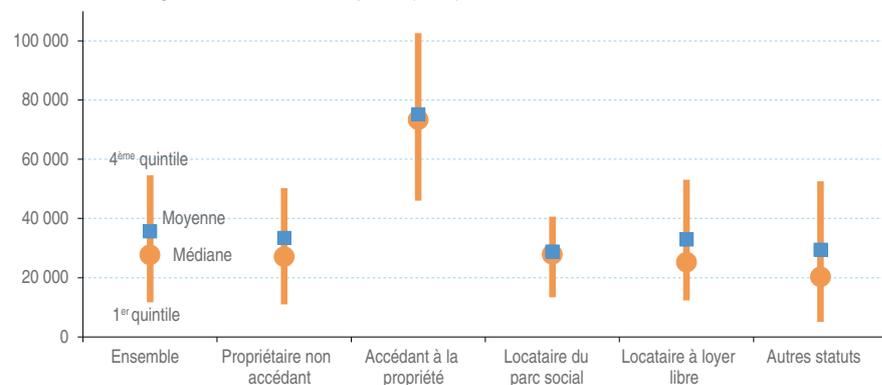
Champ : Ménages hors étudiant dont le niveau de vie est positif - Guyane côtière (douze communes : Saint-Laurent-du-Maroni, Awa-la-Yalimapo, Mana, Iracoubo, Sinnamary, Kourou, Macouria, Montsinéry-Tonnegrande, Cayenne, Matoury, Remire-Montjoly et Roura).

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. ■

# Taille des logements et niveau de peuplement des ménages

## Quatre ménages guyanais sur dix sont en situation de surpeuplement

Près d'un quart des résidences principales de Guyane ne sont composées que d'une ou deux pièces en 2013, malgré l'essor des logements de taille intermédiaire sur la dernière décennie. En 2013, les résidences principales mesurent en moyenne 75 m<sup>2</sup>, soit 10 m<sup>2</sup> de moins qu'en Guadeloupe et 16 m<sup>2</sup> de moins qu'en France métropolitaine. L'écart est particulièrement fort dans le parc individuel. Même en prenant en compte les nombreuses vérandas, les maisons sont de petite taille en Guyane. Avec des surfaces plus petites et des ménages de plus grande taille, la Guyane est fortement touchée par le surpeuplement. Celui-ci concerne plus de sept familles monoparentales sur dix et près de six couples avec enfants sur dix. Les situations de surpeuplement sont particulièrement fréquentes chez les ménages les moins aisés et dans l'Est et l'Ouest Guyanais. Toutefois, les modes de vie étant différents, le surpeuplement n'est pas toujours ressenti négativement par les ménages. Dans un contexte de forte natalité en Guyane, la part des familles nombreuses atteint 30 % contre seulement 11 % en Guadeloupe. Le fait que les enfants partagent une même chambre fait basculer de nombreuses familles dans le surpeuplement.

Audrey Naulin

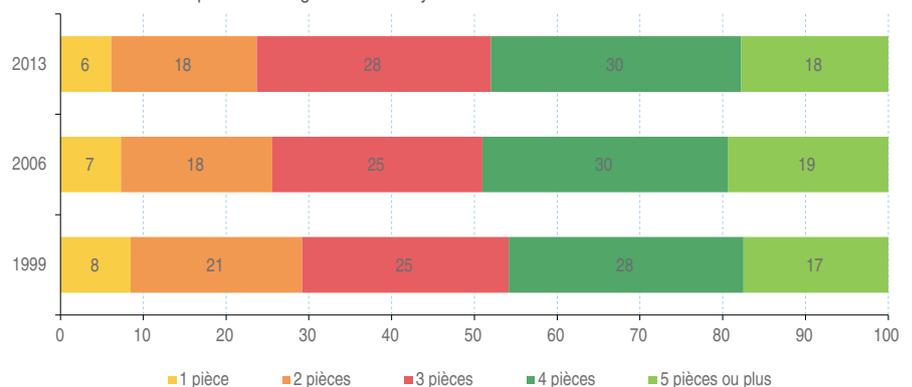
### Une progression des logements de taille intermédiaire

En Guyane, la part des petits logements de une et deux pièces diminue de cinq points entre 1999 et 2013 (figure 11). Cette réduction est plus forte qu'en Guadeloupe (- 3 points) et inverse à la tendance métropolitaine (+ 4 points). En 2013, les logements de une et deux pièces restent plus fréquents en Guyane (24 % des résidences principales) qu'en France métropolitaine (18 %) et en Guadeloupe (11 %). En parallèle, les logements de taille intermédiaire connaissent une forte hausse. En 2013, 48 % des résidences principales comptent trois ou quatre pièces, soit six points de plus qu'en 1999. Cette progression est de même ampleur qu'en Guadeloupe, tandis que la part recule de trois points dans l'Hexagone. La proportion de grands logements, de cinq pièces ou plus, est relativement stable depuis 1999 autour de 18 %. Ils restent moins présents qu'en Guadeloupe (23 %) et qu'en France métropolitaine (35 %).

La superficie moyenne des maisons est relativement stable autour de 80 m<sup>2</sup> quelque soit la période de construction. Celle des appartements est par contre en légère hausse : environ 50 m<sup>2</sup> pour les constructions d'avant 1975, autour de 60 m<sup>2</sup> entre 1975 et 1999, et au-delà 70 m<sup>2</sup> depuis 1999. La prédominance de l'individuel dans les constructions récentes contribue à la hausse de la taille moyenne de l'ensemble des résidences principales construites depuis

### 11 Une baisse des logements de une et deux pièces, au profit des trois et quatre pièces

Évolution du nombre de pièces des logements en Guyane entre 1999 et 2013



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

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

le milieu des années 2000, qui mesurent en moyenne plus de 80 m<sup>2</sup>, soit 10 m<sup>2</sup> de plus que celles datant d'avant 75.

### Les logements restent petits

La taille moyenne des logements en Guyane est inférieure à celle de Guadeloupe, et à fortiori de France métropolitaine, tant en nombre de pièces (3,5 contre respectivement 3,8 et 4,0) qu'en termes de superficie (75 m<sup>2</sup> contre 85 m<sup>2</sup> et 91 m<sup>2</sup>). Cette faible taille est portée par le parc individuel : les maisons guyanaises mesurent en moyenne 80 m<sup>2</sup>, soit 10 m<sup>2</sup> de moins qu'en Guadeloupe et 32 m<sup>2</sup> de moins que dans l'Hexagone (figure 12). Ainsi, seuls 25 % des logements individuels ont une superficie

supérieure à 100 m<sup>2</sup> en Guyane, contre 59 % en France métropolitaine ; la majorité mesurant entre 60 et 100 m<sup>2</sup>. Le parc individuel de la Guyane se compose de villas en dur, avec des superficies assez grandes, mais aussi de nombreuses maisons en bois avec des superficies plus petites, notamment dans l'Ouest Guyanais. Comme en Guadeloupe, plus de 35 % des maisons guyanaises possèdent une véranda (*définitions*), trois fois plus que dans l'Hexagone. La taille moyenne de ces espaces entièrement couverts et habitables tout au long de l'année est de 26 m<sup>2</sup> dans les maisons guyanaises, soit 5 m<sup>2</sup> de plus qu'en Guadeloupe, et 9 m<sup>2</sup> de plus que dans l'hexagone. Même en comptabilisant ces superficies dans la surface des maisons, elles restent plus petites en Guyane que dans les ter-

ritoires de comparaison (89 m<sup>2</sup>, contre 98 m<sup>2</sup> et 114 m<sup>2</sup>). Et, seules 11 % des maisons guyanaises disposent d'un balcon ou loggia, contre 47 % en Guadeloupe et 18 % dans l'Hexagone. Il faut relativiser ce constat : compte-tenu du questionnaire, on peut penser que les « carbets » annexes, spécificités de l'habitat rural guyanais, ne sont pas toujours inclus dans les superficies déclarées, et la conception des maisons guyanaises urbaines inclut souvent en rez-de-chaussée un équivalent au balcon.

En 2013, 65 % des maisons disposent d'un espace privatif extérieur, tels qu'une cour, un jardin ou un terrain, réservés à un usage personnel. Cette proportion est proche de celle de Guadeloupe (63 %), mais nettement inférieure à celle de l'hexagone (94 %). Parmi ces maisons disposant d'un espace privatif extérieur, les terrains de très petite taille sont fréquents. Plus de 40 % des lots (*définitions*) mesurent moins de 300 m<sup>2</sup>, soit deux fois plus que dans l'Hexagone, mais également douze points de plus qu'en Guadeloupe (*figure 13*). Or, « l'étroitesse des terrains ne favorise pas le fonctionnement optimisé de l'assainissement autonome nécessitant une surface minimale de 750 à 800 m<sup>2</sup> pour assurer l'épandage »<sup>5</sup>. A contrario, les grands terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont assez rares, représentant seulement 20 % des lots. Cette faible présence peut paraître contradictoire au vu de la densité de la Guyane (trois habitants au km<sup>2</sup>), mais peut s'expliquer par les difficultés d'accès à la propriété de terrains. Mais la majorité des ménages habitent en zone urbaine à proximité des emplois et des infrastructures : ce qui fait la proximité n'est pas la distance mais la présence d'une route. Or, par définition, les vastes espaces vierges en sont dépourvus. Ainsi, « la Guyane possédant les caractéristiques d'une organisation spatiale insulaire, les terrains viabilisés sont rares et se concentrent principalement sur le littoral, là où réside la majorité de la population »<sup>6</sup>. Parallèlement, l'urbanisation spontanée est très répandue dans certaines zones de Guyane. La construction d'habitats traditionnels et l'auto-aménagement par les ménages de lopins de terre recouverts de forêts expose le territoire à un fort mitage des espaces naturels et à l'étalement urbain.

Les maisons sont d'autant plus petites en Guyane si on les rapporte à la taille des ménages. En effet, les logements individuels hébergent en moyenne 3,5 personnes en Guyane, contre 2,3 personnes en Guadeloupe et 2,5 dans l'Hexagone. Ainsi, les Guyanais disposent seulement en moyenne de 26 m<sup>2</sup> par personne dans l'individuel (vérandas

**12 Des maisons plus petites qu'en Guadeloupe, à fortiori qu'en France métropolitaine**

Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

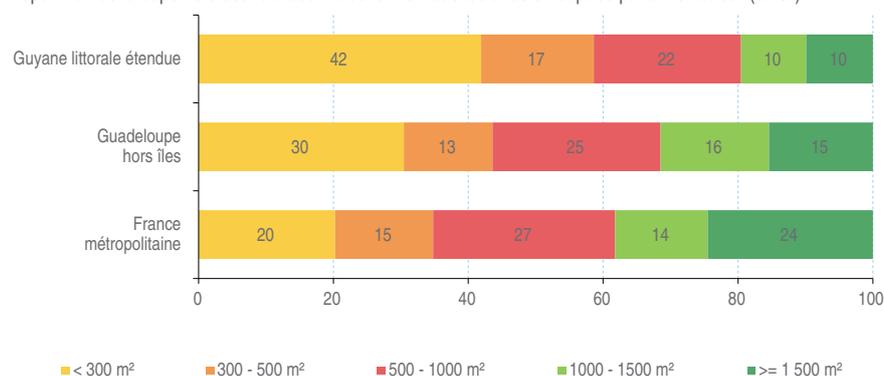
			Guyane littorale étendue		Guadeloupe hors îles		France métropolitaine	
			Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Répartition (en %)			76	24	76	24	57	43
Hors véranda/terrasse	Par logement	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	80	61	90	67	112	63
		Nombre moyen de pièces	3,7	2,9	4,1	3,2	4,9	2,9
		Nombre moyen de personnes	3,5	3,1	2,3	2,3	2,5	1,9
Par personne	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	23	20	39	30	45	32	
	Nombre moyen de pièces	1,1	0,9	1,8	1,4	2,0	1,5	
Part véranda/varangue (en %)			37	19	38	19	12	2
Y compris véranda/terrasse	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Par logement	89	63	98	69	114	63
		Par personne	26	20	43	31	46	33

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

**13 La superficie du lot est inférieure à 500 m<sup>2</sup> pour six maisons sur dix**

Répartition de la superficie des lots des maisons individuelles avec un espace privatif extérieur (en %)



Champ : Maisons individuelles avec un espace privatif extérieur - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

incluses), contre respectivement 43 m<sup>2</sup> et 46 m<sup>2</sup> dans les territoires de comparaison.

La superficie et le nombre de pièces sont plus restreints dans les appartements que dans les maisons. Les logements collectifs mesurent en moyenne 61 m<sup>2</sup> pour 2,9 pièces en Guyane, soit 2 m<sup>2</sup> de moins qu'en France métropolitaine et 6 m<sup>2</sup> de moins qu'en Guadeloupe. 45 % des appartements mesurent moins de 60 m<sup>2</sup>, contre 29 % en Guadeloupe. En intégrant les surfaces des vérandas, le différentiel avec l'Hexagone s'annule. Mais, rapporté au nombre de personnes, la taille moyenne des appartements reste plus faible en Guyane : 20 m<sup>2</sup> par personne, contre plus de 30 m<sup>2</sup> dans les territoires de comparaison. L'écart est toutefois moins marqué que dans l'individuel.

**Les locataires du parc social disposent de moins d'une pièce par personne**

La taille des logements diffère selon le statut d'occupation. Ainsi, les locataires du secteur à

loyer libre ont des logements en moyenne de 59 m<sup>2</sup> et 3 pièces (hors vérandas), 51 m<sup>2</sup> dans le collectif et 63 m<sup>2</sup> dans l'individuel, contre plus de 100 m<sup>2</sup> et 4,4 pièces en moyenne pour les accédants à la propriété. Par rapport à la taille des ménages, les locataires du secteur libre disposent de 20 m<sup>2</sup> par personne, soit 11 m<sup>2</sup> de moins que les accédants.

Les locataires du parc social habitent des logements en moyenne de 69 m<sup>2</sup> et 3,3 pièces. Mais, les ménages étant plus grandes dans le parc social (3,6 personnes) que dans le secteur libre (3,0 personnes), les locataires du parc public vivent en moyenne avec moins d'une pièce par personne (0,9), contre 1,0 pièce par personne pour les locataires du secteur libre, 1,1 pièce pour les propriétaires non accédants, et 1,3 pièce pour les accédants.

Les propriétaires non accédants vivent en moyenne avec 23 m<sup>2</sup> par personne en Guyane, soit 18 m<sup>2</sup> de moins qu'en Guadeloupe et 31 m<sup>2</sup> de moins que dans l'Hexagone. C'est le statut d'occupation pour lequel l'écart avec

5 « L'habitat spontané, une légende urbaine ? », Observatoire de l'habitat de l'AUDEG - note n° 3 - Février 2013.

6 « L'urbanisation spontanée, un processus informel de production de la ville guyanaise - Les enjeux de l'aménagement en Outre-Mer », Les dossiers FNAU n° 32 - Septembre 2014.

la France métropolitaine et la Guadeloupe est le plus fort en termes de surface par habitant. Pour les locataires ou les propriétaires non accédants, les écarts sont inférieurs à 13 m<sup>2</sup>.

La surface par habitant du logement est liée à la composition familiale des ménages. Les couples avec ou sans enfant(s) occupent des logements en moyenne de plus de 80 m<sup>2</sup>, contre moins de 70 m<sup>2</sup> pour les familles monoparentales et 65 m<sup>2</sup> pour les personnes seules (figure 14). Toutefois, ces derniers ménages étant constitués par définition d'un seul individu, ils disposent de la plus grande surface moyenne par personne. A contrario, les couples avec enfants et les familles monoparentales, composés en moyenne de 4,7 et 4,3 personnes par ménage, ne disposent que de 17 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> par individu, et vivent en moyenne avec seulement 0,8 pièce par personne. La situation des couples sans enfant est intermédiaire, avec 1,6 pièce et 37 m<sup>2</sup> par individu.

Plus les ménages sont jeunes, plus leurs logements sont petits. Ainsi, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans occupent les plus grands logements (84 m<sup>2</sup> en moyenne contre 61 m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans). Comme ils ne comptent que 2,0 personnes par ménage, ils vivent en moyenne avec 42 m<sup>2</sup> par personne, alors que cette surface par individu n'est que de 20 m<sup>2</sup> chez les ménages âgés de moins de 50 ans, qui disposent de moins d'une pièce par personne en moyenne.

### De nombreux ménages sont en situation de surpeuplement

D'après l'indicateur du niveau de peuplement des ménages (définitions), plus de 40 % des ménages sont en situation de surpeuplement en Guyane, dont 14 % en surpeuplement accentué, c'est-à-dire disposant au minimum de deux pièces d'habitation de moins que nécessaire. La part de logements surpeuplés n'est que de 14 % en Guadeloupe et 9 % dans l'Hexagone, avec un surpeuplement accentué quasi inexistant pour ces deux territoires de comparaison. Si la non prise en compte des « carbet » et des vérandas peut relativiser l'ampleur de ces chiffres, le niveau de surpeuplement des résidences principales reste néanmoins très prégnant.

Cette situation de surpeuplement n'est pas toujours vécue comme problématique par les ménages : les modes de vie, notamment dans les zones rurales de l'Est et l'Ouest Guyanais, ne correspondent pas aux normes de définition du surpeuplement. Par exemple, l'absence d'une cuisine au sein du logement n'est pas forcément un défaut du logement. Dans les communes rurales, la cuisine peut se situer dans un carbet à l'extérieur du logement. Même si elle se développe, la notion d'intimité est également moins présente chez les amérindiens

#### 14 Les familles monoparentales et les couples avec enfant vivent en moyenne avec moins d'une pièce par personne

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon la composition familiale du ménage

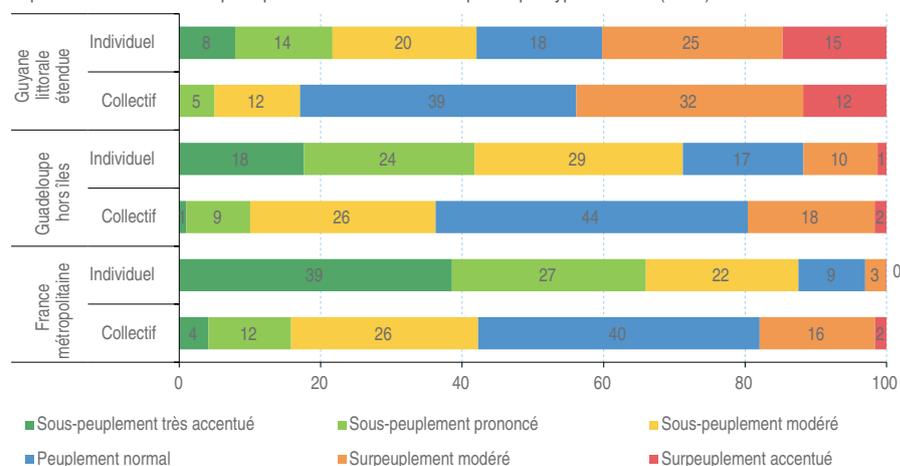
		Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Plusieurs pers. sans famille
Par logement	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	65	69	83	81	80
	Nombre moyen de pièces	2,9	3,4	3,6	3,8	3,9
	Nombre moyen de personnes	1,0	4,3	2,2	4,7	3,0
Par personne	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	65	16	37	17	27
	Nombre moyen de pièces	2,8	0,8	1,6	0,8	1,3

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

#### 15 Quatre logements sur dix sont en situation de surpeuplement, dans l'individuel comme dans le collectif

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par type d'habitat (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

et les noirs-marrons, dont les habitats traditionnels ne possédaient ni cloisons ni portes.

Certains ménages subissent toutefois cette situation de surpeuplement : malgré la forte construction, la Guyane souffre d'un manque de constructions encadrées au regard de la croissance de sa population. Ainsi, la taille des ménages a augmenté entre 1999 et 2006, de 3,3 à 3,5 personnes par ménage, avec un nombre de logements qui a progressé moins vite que la population sur cette période.

En Guyane, la proportion de ménages surpeuplés est relativement similaire entre le parc collectif et le parc individuel (figure 15) : le surpeuplement accentué est plus présent dans l'individuel et le surpeuplement modéré dans le collectif. Ce n'est pas le cas en Guadeloupe et France métropolitaine, où les logements surpeuplés sont nettement plus fréquents parmi les appartements que parmi les maisons. Dans l'individuel, la part de surpeuplement est 3,4 fois plus forte en Guyane qu'en Guadeloupe et treize fois plus élevée que dans l'Hexagone.

### Les familles monoparentales et les ménages les moins aisés sont les plus surpeuplés

Le niveau de peuplement des ménages est fortement lié à leur composition familiale et à leur niveau de vie. Ainsi, plus de sept familles monoparentales sur dix vivent en situation de surpeuplement en Guyane, et notamment trois sur dix avec au moins deux pièces de moins que nécessaire (figure 16). Ces proportions sont également très élevées parmi les couples avec enfants, dont près de six sur dix vivent dans un logement surpeuplé. Ils présentent toutefois un surpeuplement accentué deux fois moins élevé que les familles monoparentales. Le surpeuplement modéré touche plus souvent des couples avec enfants, et le surpeuplement accentué, les familles monoparentales.

A contrario, seul un couple sans enfant sur dix est en situation de surpeuplement, tandis que plus de sept sur dix vivent en situation de sous-peuplement. Parmi les personnes seules, près de quatre sur dix vivent dans une situation de peuplement normal.

Plus le niveau de vie des ménages est bas, plus leur niveau de peuplement est élevé. Parmi les deux quintiles des ménages les plus modestes, environ sept sur dix sont en situation de surpeuplement, dont plus d'un quart avec au moins deux pièces de moins que nécessaire (figure 17). Cette proportion diminue avec la hausse du niveau de vie : de 40 % des ménages dans le niveau de vie médian à environ 10 % dans le quintile des ménages avec les plus hauts revenus par unité de consommation.

En termes de catégorie socioprofessionnelle, la personne de référence, pour 44 % des ménages en surpeuplement accentué, est sans activité (hors retraités). Près de 70 % des ménages dont la personne de référence n'exerce aucun emploi sont surpeuplés. Cette proportion atteint également plus de 50 % des ménages ouvriers et plus de 35 % des employés. A contrario, seuls 15 % des ménages dont la personne de référence est cadre ou de profession intellectuelle supérieure vivent en situation de surpeuplement, et moins d'un quart chez les professions intermédiaires. Pour ces deux catégories socioprofessionnelles, environ la moitié des ménages vivent avec au moins une pièce de plus que nécessaire. La part de surpeuplement est très élevée quel que soit le statut d'occupation, excepté pour les accédants à la propriété. Ainsi, plus de 45 % des locataires, à loyer libre comme dans le parc social, vivent avec au moins une pièce de moins que nécessaire (figure 18). Mais, cette proportion atteint également 40 % chez les propriétaires non accédants et chez les logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires. Toutefois, les propriétaires non accédants se distinguent par une part de sous-peuplement également importante (plus de 45 %) au regard des locataires (27 % dans le secteur libre et 22 % dans le parc social).

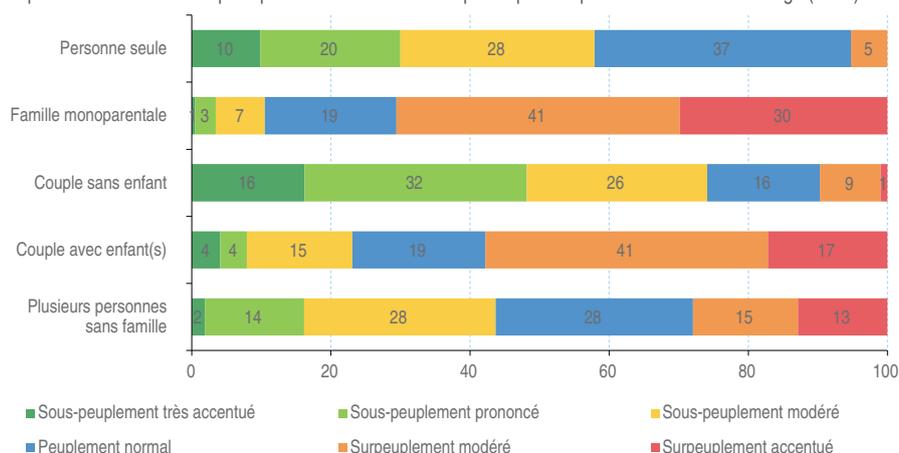
### Du sous-peuplement apparaît autour de Cayenne et chez les ménages âgés

Si le surpeuplement est très élevé en Guyane, environ 35 % des ménages sont en situation de sous-peuplement, dont la moitié avec au moins deux pièces de plus que nécessaire. Cette proportion est particulièrement prégnante dans l'individuel où elle atteint 42 %, même si elle reste bien plus faible qu'en Guadeloupe (71 %). Ainsi, près de 90 % des logements en situation de sous-peuplement sont des maisons. Les accédants à la propriété sont les ménages le plus souvent en sous-peuplement : 60 % sont dans cette situation. Mais, le sous-peuplement est également fréquent chez les propriétaires non accédants, pour qui le sous-peuplement très accentué (au moins trois pièces de plus que nécessaire) est aussi marqué que chez les accédants.

Le sous-peuplement se développe notamment autour de Cayenne. En effet, plus de 40 % des ménages de la Communauté d'Ag-

### 16 Trois familles monoparentales sur dix sont en situation de surpeuplement accentué

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par composition familiale du ménage (en %)

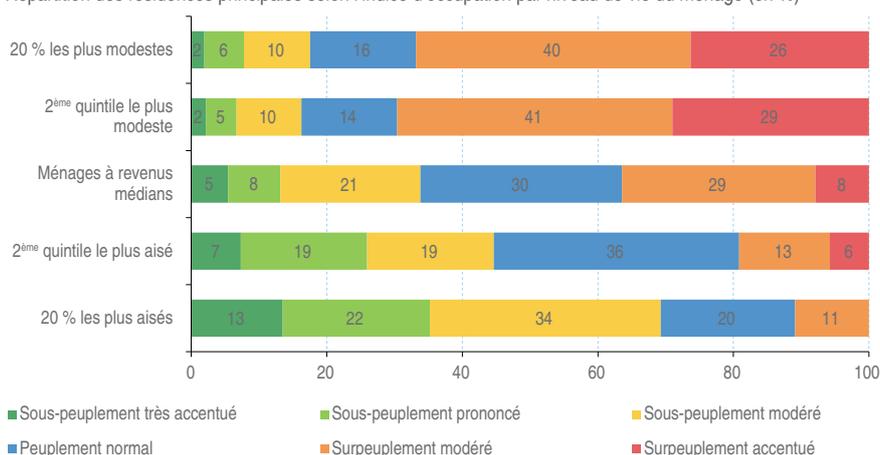


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 17 Les deux tiers des ménages moins aisés sont en situation de surpeuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par niveau de vie du ménage (en %)

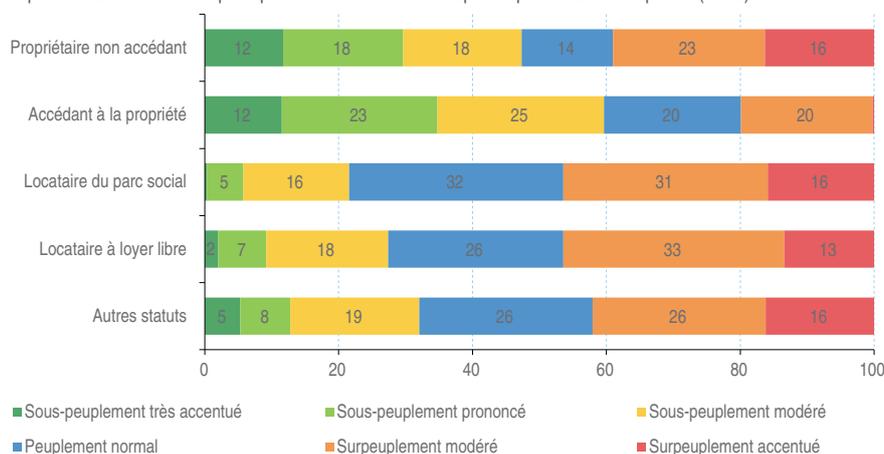


Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 18 Seuls les accédants à la propriété sont moins souvent en situation de surpeuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par statut d'occupation (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

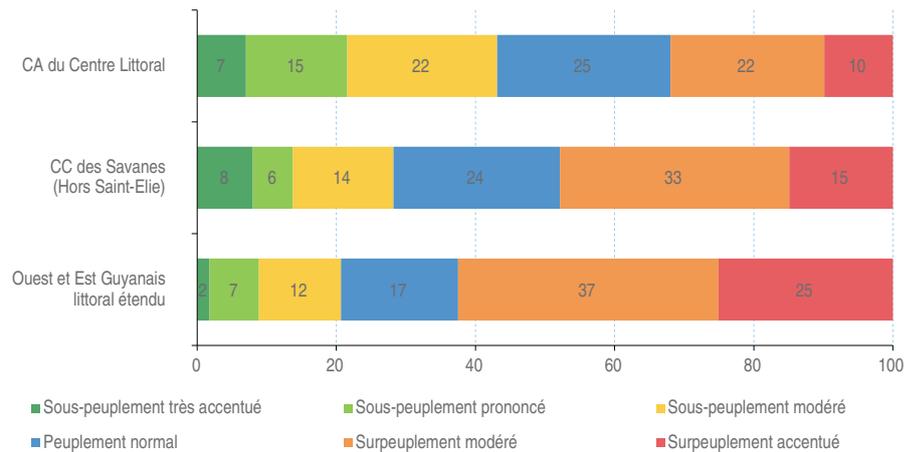
glomération du Centre Littoral vivent avec au moins une pièce de plus que nécessaire (figure 19). Dans une moindre mesure, le sous-peuplement est également présent dans la Communauté de Communes des Savanes, concernant près de 30 % des ménages. Les ménages en sous-peuplement très accentué (au moins trois pièces de plus que nécessaire) sont d'ailleurs aussi fréquents que dans la CA du Centre Littoral. Mais, près de 50 % des ménages de cet EPCI sont surpeuplés, contre seulement un tiers dans le Centre Littoral. L'Est et l'Ouest Guyanais ne comptent eux que 20 % de ménages en situation de sous-peuplement et plus de 60 % en surpeuplement.

Le sous-peuplement augmente avec l'âge des occupants. Ainsi, près de 70 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont en situation de sous-peuplement (figure 20). Cette proportion baisse à 48 % pour les 50-64 ans, à moins de 30 % pour les 30-49 ans, et est inférieure à 20 % chez les moins de 30 ans. Le sous-peuplement très accentué est quasi-inexistant parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans. Parmi les ménages dont la personne de référence a plus de 50 ans, 60 % disposent d'au moins trois pièces de plus que nécessaire.

Ainsi, le sous-peuplement est souvent lié au vieillissement de la population. En effet, de nombreuses personnes âgées restent dans le logement qu'elles occupent, notamment quand elles sont propriétaires de celui-ci, même s'il ne correspond plus à la taille de leur ménage qui diminue, avec le départ des enfants, puis la perte du conjoint. La Guyane, région française la plus jeune, reste toutefois peu confrontée à ce phénomène. ■

**19 Plus de 40 % des ménages de la CA du Centre Littoral sont en situation de sous-peuplement**

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par zone géographique (en %)

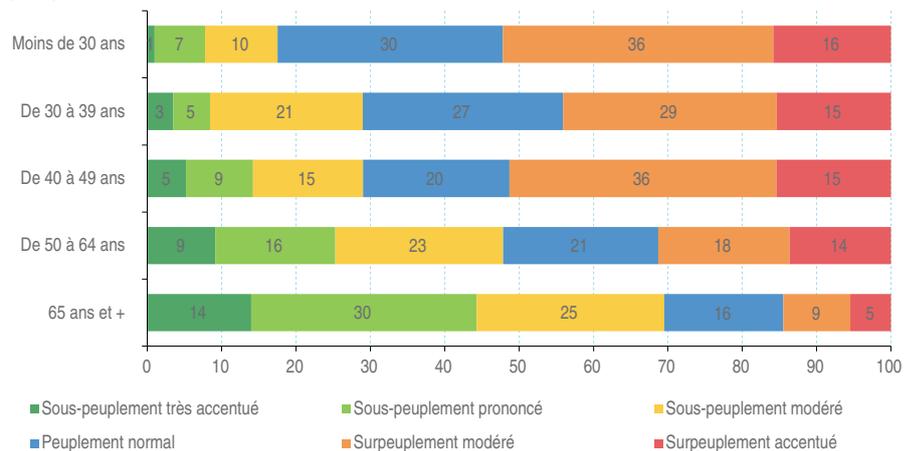


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

**20 Le sous-peuplement augmente avec l'âge de la personne de référence**

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par âge de la personne de référence du ménage (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

# Défauts et éléments de confort des logements

## La qualité des logements ne s'améliore pas

Le niveau de confort sanitaire progresse peu chez les ménages guyanais. En 2013, comme en 1999, près d'un sur cinq ne possède pas de W.-C. et/ou de baignoire ou douche. Plus généralement, les défauts des logements sont nombreux. Un tiers des résidences principales présente au moins un défaut suffisant pour les qualifier d'« indécents » au regard de la loi SRU, et un quart présente au moins trois « défauts graves ». Le nombre de défauts est particulièrement élevé dans les logements récents : un tiers des logements construits depuis 1999 comporte au moins trois « défauts graves ». Les familles monoparentales, les jeunes et les ménages modestes cumulent défauts et surpeuplement. L'Est et l'Ouest Guyanais sont les zones les plus touchées par une « mauvaise qualité » du parc, mais les normes de la loi SRU ne correspondent pas forcément aux modes de vie des habitants. Parallèlement, certains éléments de confort progressent fortement, notamment la présence de pièces climatisées.

Audrey Naulin

### Le confort sanitaire des ménages reste faible

En 2013, seules 83 % des résidences principales disposent d'un W.-C. à l'intérieur du logement, et d'une douche ou d'une baignoire (figure 21). Cette proportion est relativement stable depuis la fin des années 90, et bien inférieure à celle observée en Guadeloupe (98 % en 2013). En fait, près de 11 000 ménages guyanais (du littoral étendu) ne possèdent pas au moins un de ces deux éléments de confort sanitaire de base en 2013, contre moins de 9 000 en 1999. Et, comme en 1999, environ un ménage sur dix ne dispose d'aucun point d'eau à l'intérieur du logement.

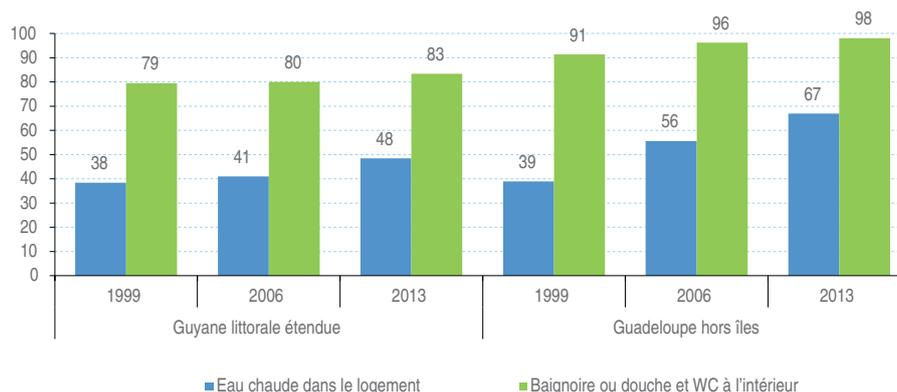
La présence de l'eau chaude est également moins présente en Guyane (48 % des ménages) qu'en Guadeloupe (67 %). En 1999, près de 40 % en disposaient dans chacun de ces deux territoires, mais la progression a été nettement plus forte en Guadeloupe (+ 28 points, contre + 10 points en Guyane). L'absence d'eau chaude n'est pas considérée comme un « défaut grave » (encadré 3) dans les Antilles-Guyane, mais sa présence peut être considérée comme un élément de confort. En incluant l'eau chaude, quatre ménages guyanais sur dix disposent de tout le confort sanitaire, c'est-à-dire d'un W.-C. à l'intérieur du logement, d'une salle de douche ou salle de bain et de l'eau chaude. Cette proportion est inférieure de 30 points à celle observée en Guadeloupe.

### Un faible confort dans l'individuel et chez les propriétaires non accédants et les logés gratuitement

La quasi-totalité des ménages guyanais ne disposant pas de l'eau courante occupe des logements du parc privé. En effet, 97 % des locataires d'un logement loué vide du parc social possèdent l'eau, un W.-C. et une salle de

### 21 L'eau chaude et les équipements sanitaires ont peu progressé dans les résidences principales guyanaises depuis 1999

Évolution des parts de résidences principales possédant l'eau chaude et une baignoire ou douche et un wc à l'intérieur (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

bains à l'intérieur de leur logement (figure 22). Ils possèdent par contre assez rarement l'eau chaude : seuls 46 % possèdent tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude. C'est le statut d'occupation pour lequel l'écart avec la Guadeloupe est le plus faible (12 points).

En Guyane, le niveau de confort sanitaire des ménages locataires dans le secteur libre est relativement proche de celui du parc social. Ainsi, plus de 90 % des locataires d'un logement vide du secteur à loyer libre disposent d'un W.-C. et d'une salle d'eau, et un peu moins de la moitié des ménages possède tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude. L'écart entre parc social et secteur libre est nettement plus marqué en Guadeloupe, où huit ménages locataires à loyer libre sur dix possèdent tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude.

Mais, l'écart le plus important avec la Guadeloupe s'observe pour les propriétaires non

accédants : seuls trois ménages guyanais sur dix possèdent tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude, contre sept sur dix en Guadeloupe. Sans prendre en compte l'eau chaude, ils ne sont déjà que 72 % à posséder un W.-C. à l'intérieur du logement et une salle d'eau (96 % en Guadeloupe). Mais, ce sont pour les logés gratuitement que cette proportion est la plus basse : seuls 54 % présentent ces deux éléments.

Les accédants à la propriété sont les ménages possédant le plus souvent tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude (69 %). Cette proportion est toutefois inférieure de 25 points à celle observée en Guadeloupe.

En Guyane, contrairement aux autres territoires, les logements les plus récents (construits dans les années 2000) disposent moins souvent d'eau, de W.-C. et de douche à l'intérieur que ceux construits dans les années 80 ou 90. Parmi les constructions

achevées depuis 1999, seules sept sur dix possèdent un W.-C. et une salle d'eau, alors que cette proportion fluctue autour de 90 % pour les périodes de constructions précédentes (figure 23). En Guadeloupe, ce sont les logements datant d'avant 1975, qui possèdent le moins de confort sanitaire. Ce paradoxe guyanais s'explique par un double mouvement. D'une part, les logements anciens font l'objet d'entretien et d'amélioration. D'autre part, l'urbanisation spontanée passe par des logements rapidement construits, avec un confort sanitaire réduit. Même s'ils sont plus récents, ils sont moins bien équipés que les logements plus anciens et mieux entretenus. Le niveau de confort sanitaire semble également lié au type d'habitat. 56 % des ménages possèdent tout le confort sanitaire (y compris l'eau chaude) dans le collectif, contre 38 % dans l'individuel. Ce sont parmi les résidences principales construites depuis le milieu des années 2000 que l'écart de confort sanitaire entre individuel et collectif est le plus marqué : 85 % des appartements achevés depuis 2006 possèdent tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude, contre seulement un tiers des maisons.

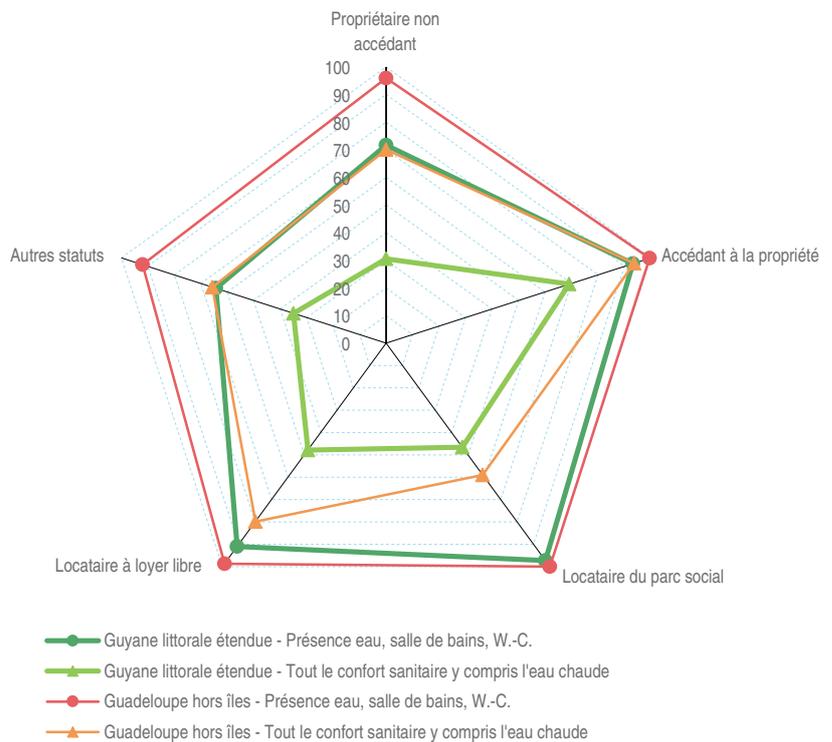
Le manque de confort sanitaire touche en particulier les propriétaires non accédants et les logés gratuitement vivant dans le parc individuel. Ce sont les deux statuts d'occupation et le type d'habitat les plus fréquents dans les zones d'habitat spontané. Parmi les ménages propriétaires non accédants et ceux logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires, seuls trois sur dix possèdent tout le confort sanitaire dans l'individuel, contre huit sur dix dans le collectif. En revanche, la part de ménages présentant tout le confort sanitaire est proche entre le collectif et l'individuel pour les accédants à la propriété et les locataires du parc social.

### Les logements comptent de nombreux « défauts graves »

En 2013, 3 % des logements (près de 2 000) ont fait l'objet d'un signalement portant sur leur caractère insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux normes de location en Guyane. C'est trois fois plus qu'en Guadeloupe (moins de 1 %). Parmi ces logements signalés, près de 40 % ont été déclarés insalubres par le préfet. Comme dans tous les territoires, ce volume reste faible au regard des résidences principales qui pourraient être considérées « indécentes » au regard de la loi SRU : 34 % en Guyane, contre 14 % en Guadeloupe et 9 % dans l'Hexagone (figure 24). D'après le recensement de l'habitat potentiellement insalubre lancé en 2013 par la DEAL<sup>7</sup>, la Guyane comptabilisait plus

### 22 Moins de trois ménages propriétaires non accédants ou logés gratuitement sur quatre possèdent eau, WC et salle de bain à l'intérieur

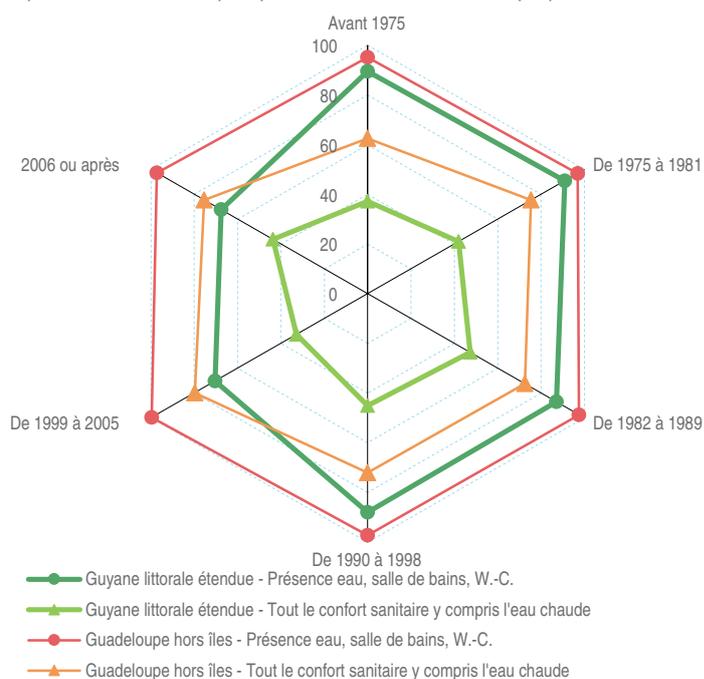
Répartition des résidences principales selon leur confort sanitaire par statut d'occupation (en %)



Lecture : 46 % des ménages locataires du parc social en Guyane ont tout le confort sanitaire y compris l'eau chaude, contre 59 % en Guadeloupe. Mais, 97 % possèdent l'eau, une salle de bain et des WC à l'intérieur (100 % en Guadeloupe).  
 Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.  
 Source : Enquête logement 2013.

### 23 De nombreux logements récents ne possèdent pas tout le confort sanitaire

Répartition des résidences principales selon leur confort sanitaire par période de construction (en %)



Lecture : Seuls 33 % des résidences principales construites entre 1999 et 2005 en Guyane ont tout le confort sanitaire y compris l'eau chaude, contre 80 % en Guadeloupe. Et, seuls 70 % possèdent l'eau, une salle de bain et des WC à l'intérieur (100 % en Guadeloupe).  
 Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.  
 Source : Enquête logement 2013.

7 Rapport d'activité 2014 de la DEAL Guyane.

**Encadré 3 : Loi SRU, « logements indécents », « défauts graves », « logements de mauvaise qualité »**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) porte sur le droit de l'urbanisme, la mixité sociale, les transports, les bailleurs sociaux et le droit civil, avec des exigences de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Ainsi, les mesures phares sont la règle des 20 % de logements sociaux, la mise en place de documents d'urbanisme plus contraignants (Plan Local d'Urbanisme encadré par le Schéma de Cohérence Territoriale) visant notamment à réduire la consommation foncière et l'étalement urbain, ou encore un meilleur encadrement des copropriétés, des ventes immobilières et des baux d'habitation (diagnostics, délais de rétractation, etc.).

L'article 187 de cette loi SRU impose aux bailleurs de remettre un logement « décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de cet article 187 définit ce qu'est un logement « décent ».

Les six alinéas de l'article 2 définissent les conditions auxquelles le logement doit satisfaire au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires. Les six alinéas de l'article 3 définissent les éléments d'équipement et de confort que doit comporter le logement. Certains de ces alinéas diffèrent entre les DOM et l'hexagone (chauffage, eau chaude, infiltrations d'eau). L'article 4 définit les dimensions minimales de l'habitation et l'article 5 indique qu'un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Tous les alinéas de ce décret ne peuvent être mesurés à partir de l'Enquête Logement 2013, qui ne permet donc pas de qualifier un logement de « décent ». Toutefois, un certain nombre de critères de ce décret peuvent être considérés via des variables de l'enquête. On qualifiera les « logements indécents » dès lors qu'ils ont fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité par le préfet ou qu'ils comportent au moins un des neuf défauts suivants (portant sur sept alinéas du décret) :

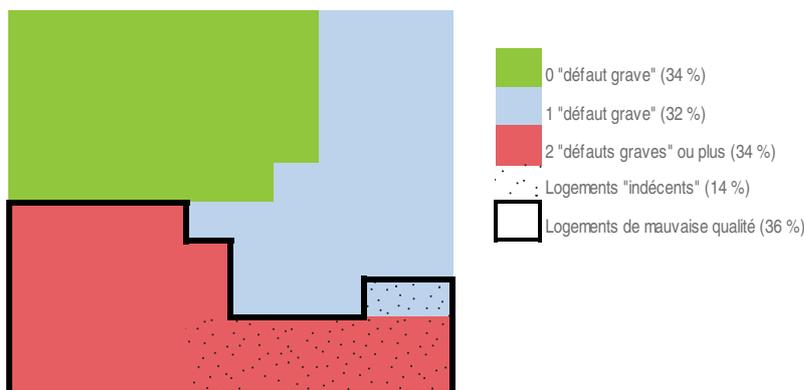
- habitations de fortune ou constructions provisoires (article 2.1 : « le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité ») ;
- logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais (article 2.1) ;
- logements avec une installation électrique dégradée (article 2.4 : « Les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité ») ;
- logements sans eau courante (article 3.2 : « Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution ») ;
- logements avec des remontées d'odeur liées à l'installation sanitaire du logement fréquentes (article 3.3 : « Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le reflux des odeurs et des effluents ») ;
- logements ne disposant pas de cuisine ou d'installations pour faire la cuisine (article 3.4 : « Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé ») ;
- logements ne disposant pas de WC intérieurs ou de WC extérieurs pour les 1 pièce (article 3.5 : « Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c. et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement ») ;
- logements de plus de 2 pièces ne disposant pas d'installations sanitaires (article 3.5) ;
- logements ne possédant pas de prise de terre (article 3.6 : « Un réseau électrique permettant le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne »).

Tous les critères du décret n'étant pas pris en compte, les résultats de l'Enquête Nationale Logement sous-estiment la part de logements « non décents ». Le choix a cependant été fait de rester restrictif pour ne pas surestimer cette proportion. Par exemple, l'article 2.5 (« Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ») aurait pu être approché par l'existence de signes d'humidité sur certains murs couplé avec une ventilation uniquement par les fenêtres, ou encore l'article 2.6 (« Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. ») par l'existence d'un vis-à-vis de moins de dix mètres. Ces variables ne semblent pas assez restrictives pour permettre de qualifier un logement d'« indécents », mais sont considérées comme des « défauts graves ». Ainsi, il a été défini neuf « défauts graves » (en plus des neuf défauts permettant de qualifier un logement d'« indécents ») :

- signes d'humidité sur certains murs du logement et aération unique par les fenêtres ;
- présence d'un vis-à-vis à moins de dix mètres ;
- infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol ;
- bruits très fréquents perçus le jour dans le logement ;
- problèmes d'évacuation d'eau au cours des douze derniers mois.
- infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement à cause de la mauvaise qualité ou de la vétusté des installations ;
- infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité des fenêtres ou des portes
- état du revêtement et aspect extérieur de la façade principale dégradés avec des fissures profondes
- hauteur sous plafond de la pièce principale inférieure à 2,20 mètres

Le comptage des défauts porte sur l'ensemble des 18 défauts définis ci-dessus. À la différence de la France métropolitaine et comme indiqué dans le décret, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane. A contrario, la présence de l'eau chaude est considérée comme un élément de confort.

Sont considérés comme logements de « mauvaise qualité » les logements « indécents », ainsi que les logements présentant au moins deux « défauts graves ».



de 10 000 logements de ce type, abritant plus de 40 000 personnes sur une centaine de sites. Si l'habitat spontané ne signifie pas vivre dans des conditions d'insalubrité, certains secteurs d'habitat spontané sont particulièrement touchés, avec un degré d'insalubrité plus ou moins important, de bâti ou lié à l'absence de réseaux d'assainissement et

d'eau potable. Parallèlement, beaucoup de logements construits légalement sont également insalubres<sup>8</sup>.

Les défauts les plus fréquents en Guyane sont l'absence de prise de terre, l'absence de W.-C.

intérieurs, l'absence d'installations d'hygiène, l'absence d'eau courante et une installation électrique dégradée, qui concernent chacun entre 10 % et 15 % des ménages. Les habitations de fortune et constructions de matériaux légers représentent 2 % des résidences principales. L'absence de cuisine à l'intérieur du logement, qui pourrait ne pas être perçue

<sup>8</sup> « L'habitat spontané, une légende urbaine ? », Observatoire de l'habitat de l'AUDEG - note n° 3 - Février 2013.

comme un défaut pour un certain nombre de ménages guyanais, notamment chez les Amérindiens, chez qui l'usage d'un « carbet » collectif est courant, ne concerne que 4 % des résidences principales.

Parallèlement, parmi les autres « défauts graves », l'humidité est moins fréquente qu'en Guadeloupe (figure 25) : 25 % des ménages guyanais ont des signes d'humidité dans leur logement et aucun système de ventilation autre que l'aération par les fenêtres, contre plus de 40 % en Guadeloupe. La présence d'un vis-à-vis, deuxième « défaut grave » le plus répandu, concerne un peu plus d'un ménage sur cinq, comme en Guadeloupe. Viennent ensuite les problèmes de bruits en journée très fréquents (encadré 4) et les problèmes d'évacuation d'eau.

Sur l'ensemble des 18 « défauts graves », 36 % des résidences principales de Guyane n'en comportent aucun, soit la même proportion qu'en Guadeloupe. En considérant les logements « indécents » et les logements comportant au moins deux « défauts graves », la Guyane compte 45 % de logements « de mauvaise qualité », neuf points de plus qu'en Guadeloupe. Cette proportion n'est que de 14 % dans l'Hexagone, où 65 % des résidences principales ne présentent aucun « défaut grave ».

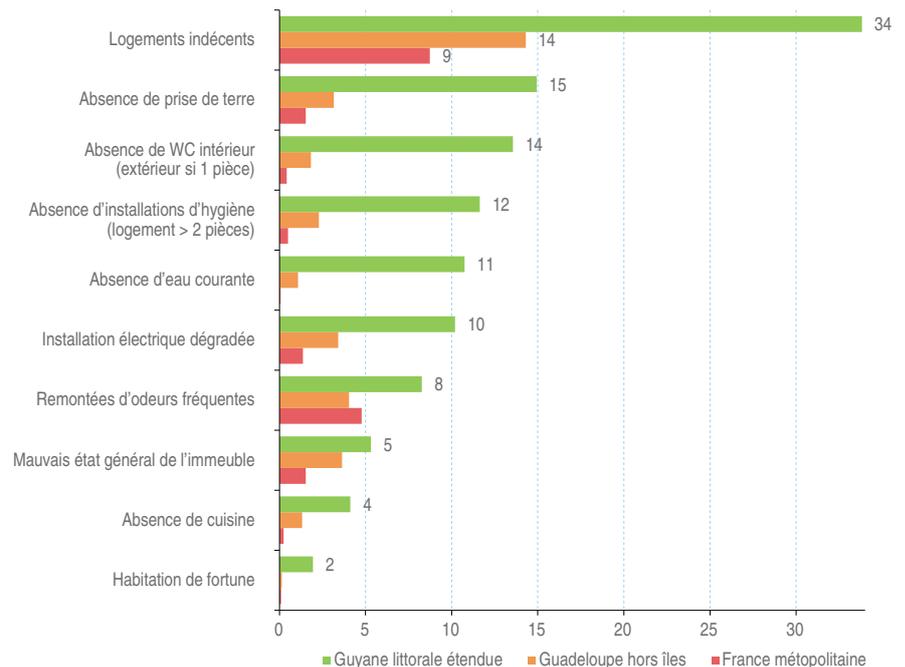
**Encadré 4 : Le niveau d'insonorisation des logements**

Un ménage sur trois perçoit fréquemment des bruits le jour dans son logement, dont notamment plus d'un sur dix très fréquemment. Ces proportions sont respectivement de 19 % et 6 % la nuit. Elles sont proches du niveau guadeloupéen et légèrement plus élevées qu'en France métropolitaine. Les bruits sont plus fréquents dans le collectif que dans l'individuel, de nuit comme de jour. 60 % des bruits perçus de nuit proviennent du voisinage et un tiers de la circulation, tandis que le jour, autant proviennent de la circulation que du voisinage. Parallèlement, près de trois ménages sur dix pensent avoir une mauvaise isolation phonique, dans l'individuel comme dans le collectif. Si la fréquence de bruits entendus est proche en Guyane de celle de Guadeloupe, la part de ménages se plaignant d'une mauvaise isolation phonique y est plus élevée. Paradoxalement, près de 40 % des ménages guyanais estimant avoir une mauvaise isolation phonique n'entendent pas (ou rarement) de bruits. À l'inverse, plus de 40 % des ménages entendant fréquemment des bruits le jour et/ou la nuit ne jugent pas leur isolation phonique mauvaise (56 % en Guadeloupe).

Les bruits perçus sont plus fréquents et l'insonorisation jugée plus souvent mauvaise pour les locataires, les jeunes et les plus modestes. Les cadres et les plus aisés perçoivent des bruits mais ne jugent pas l'insonorisation mauvaise. Contrairement en Guadeloupe, la perception de bruits ne semble pas liée à la période de construction du logement en Guyane.

**24 Un logement sur trois peut être considéré « indécents »**

Répartition des résidences principales selon leur confort sanitaire par statut d'occupation (en %)



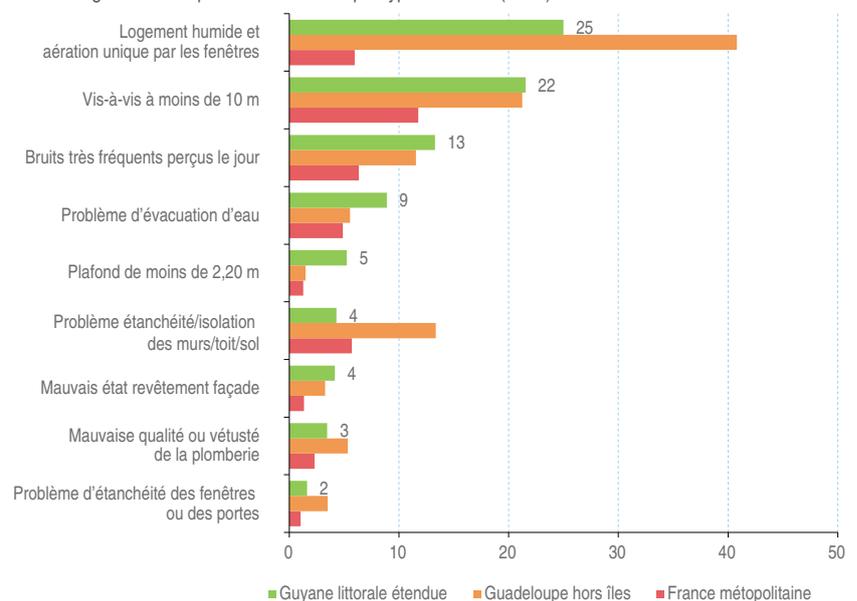
Lecture : Pour la pertinence de la comparaison, l'indicateur de France métropolitaine a été recalculé selon les critères retenus pour les Antilles-Guyane, donc sans prendre en compte le chauffage et l'eau chaude.

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

Source : Enquête logement 2013.

**25 Moins de ménages déclarent souffrir d'humidité qu'en Guadeloupe**

Part des logements comportant des défauts par type de défaut (en %)



Lecture : Pour la France métropolitaine, les bruits perçus le jour sont les fenêtres fermées (non précisé pour les DOM), les problèmes d'évacuation d'eau ont eu lieu dans les 3 derniers mois (12 derniers mois pour les DOM).

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

Source : Enquête logement 2013.

**Les défauts s'accroissent parmi les logements récents**

La période de construction a un fort impact sur le niveau de qualité du logement. Ainsi, plus de la moitié des résidences principales ache-

vées depuis 1999 comportent au moins deux « défauts graves » ou peuvent être qualifiés d'« indécents », alors que cette proportion de logements de « mauvaise qualité » est inférieure à 40 % parmi ceux construits avant 1981, et

d'environ 45 % parmi les constructions des années 80-90 (figure 26). Cette relation est inverse à celle observée en Guadeloupe, où la part de logements de « mauvaise qualité » varie de 54 % pour ceux datant d'avant 1975 à 21 % pour ceux achevés depuis 2006.

On peut toutefois noter que si de nombreux logements guyanais construits depuis 2006 sont de « mauvaise qualité », près de quatre sur dix ne comportent aucun défaut. Cette proportion est supérieure de dix points à celle observée parmi les constructions des années 80.

Les défauts les plus discriminants pour les logements récents sont l'installation électrique dégradée, l'absence d'eau courante, l'absence de W.-C. intérieurs, l'absence de prises de terre. Moins de 10 % des résidences principales achevées avant 1999 comportent chacun de ces défauts, alors que cette proportion varie selon les défauts entre 18 % et 28 % parmi les constructions d'après 1999 (figure 27). On peut penser que ces défauts sont liés au fort développement ces dernières années de l'habitat spontané, pas toujours relié aux réseaux d'assainissement. L'habitat spontané étant quasi-exclusivement individuel et les maisons étant surreprésentées parmi les constructions récentes, le nombre moyen de « défauts graves » est logiquement plus élevé dans l'individuel que dans le collectif (1,8 contre 1,3).

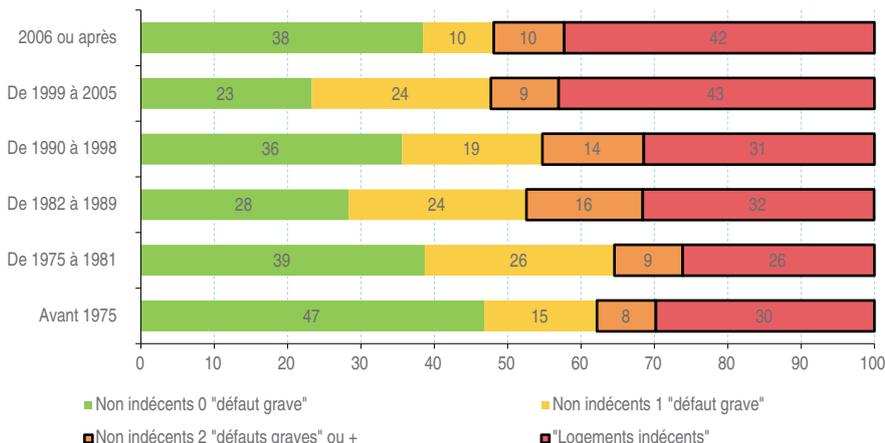
A contrario, les défauts d'humidité du logement, de vis-à-vis à moins de dix mètres ou encore de problème d'évacuation d'eau sont plus fréquents parmi les logements construits avant le début des années 2000 que depuis. Deux défauts permettant de qualifier un logement d'« indécents » sont également plus répandus dans les logements anciens : le mauvais état général de l'immeuble et les remontées d'odeurs fréquentes.

**Les logements sont de « meilleure qualité » dans la CA du Centre Littoral**

La « qualité » des résidences principales varie nettement selon les zones géographiques. Ainsi, 44 % des ménages de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral vivent dans des logements ne présentant aucun « défaut grave » (figure 28). Cette proportion n'est que de 25 % dans la Communauté de Communes des Savanes (hors Saint-Élie), et inférieure à 20 % dans l'Est et l'Ouest Guyanais littoral Étendu. À l'inverse, plus de 60 % des ménages de l'Est et l'Ouest Guyanais vivent dans un logement pouvant être considéré « indécents ». Cette forte proportion s'explique par l'importance de l'habitat spontané à Saint-Laurent-du-Maroni,

**26 La majorité des logements construits depuis 1999 sont « de mauvaise qualité »**

Répartition des résidences principales selon le nombre et le type de défauts par période de construction (en %)



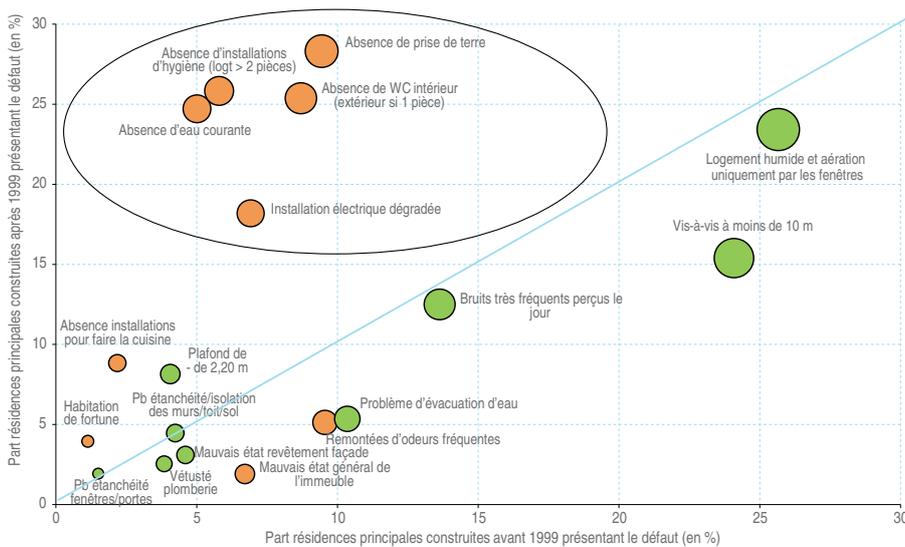
Lecture : Les rectangles encadrés en noir représentent les logements de « mauvaise qualité ».

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

Source : Enquête logement 2013.

**27 Les absences d'eau courante et de prise de terre concernent un quart des résidences principales construites depuis 1999**

Part des résidences principales présentant chaque type de défaut selon leur période de construction, avant ou après 1999 (en %)



Lecture : Le rond est proportionnel au nombre de résidences principales présentant le défaut. Les bulles en orange concernent les défauts discriminatoires pour juger un logement « indécents », les bulles en vert concernent les autres défauts. 18 % des résidences principales construites après 1999 ont une installation électrique dégradée, contre 7 % des résidences principales construites avant 1999.

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

Source : Enquête logement 2013.

commune qui pèse à elle seule 40% de la population de l'Ouest Guyanais. Le parc récent est en pleine expansion sur ce territoire, où les trois quarts des logements ont été construits depuis 1991, et où les constructions en matériaux légers prédominent (60% du parc de résidences principales). Il faut toutefois nuancer ce chiffre. Dans cette zone géographique, les modes de vie différents de la norme occidentale. Des éléments semblant essentiels à l'intérieur des logements dans l'hexagone peuvent ne pas être considérés

comme tels en Guyane, les populations y vivant étant habituées à des installations collectives et à un habitat plus rudimentaire.

**De nombreux « défauts graves » chez les plus modestes, les sans activité, les jeunes et les familles monoparentales**

Le nombre de défauts des logements fluctue selon les caractéristiques des ménages. Ainsi, le nombre moyen de « défauts

graves » passe de 0,8 pour les accédants à la propriété, à 1,4 pour les locataires, 2,0 pour les propriétaires non accédants et 2,6 pour les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés. Parallèlement, il varie de 0,8 pour les couples sans enfant à 2,5 pour les familles monoparentales, ou encore de 0,9 pour les cadres à 1,4 pour les ouvriers et 3,1 pour les personnes sans activité, et de 0,9 pour les plus aisés à 2,8 pour les moins aisés.

Les populations les plus touchées par un nombre de défauts important sont les plus modestes et les ménages dont la personne de référence n'a pas d'activité. Pour ces deux types de ménages, environ les deux tiers occupent un logement comportant au moins deux « défauts graves » (figure 29). C'est également le cas des familles monoparentales, dont la majorité vit dans des résidences principales avec au moins deux « défauts graves » et 70 % en situation de surpeuplement. A contrario, cette proportion est inférieure à 25 % pour les couples sans enfant, les accédants à la propriété et les deux quintiles de ménages avec les plus hauts niveaux de vie.

Plus généralement, les ménages les plus touchés par le surpeuplement ont les mêmes caractéristiques que ceux vivant dans des logements comportant de nombreux « défauts graves ». Or, le problème est de cumuler les difficultés. Seuls les personnes seules se distinguent significativement : 37 % habitent un logement avec au moins deux défauts (proche de la moyenne guyanaise), mais seuls 5 % vivent en situation de surpeuplement.

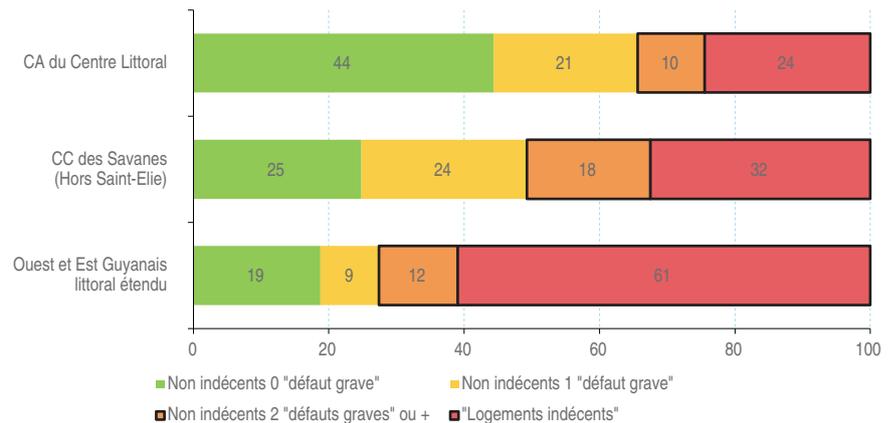
### La présence de climatisation se généralise

La présence d'au moins une pièce climatisée dans les logements est en fort développement (figure 30) et se rapproche du niveau de la Guadeloupe en 2013 (40 % contre 43 %). On peut noter que deux ménages sur dix ne disposant pas de l'eau chaude possèdent au moins une pièce climatisée. À l'inverse, 65 % des ménages disposant de tout le confort sanitaire possèdent au moins une pièce climatisée.

La situation est toutefois disparate selon les territoires. Ainsi, la proportion de ménages possédant au moins une pièce climatisée atteint près de 50 % dans la CA du Centre Littoral et la CC des Savanes, et seulement 14 % dans l'Est et l'Ouest Guyanais littoral étendu. De même, elle varie selon le statut d'occupation : de 28 % pour les logés gratuitement à environ 40 % pour les locataires d'un logement loué vide (HLM ou non) et les propriétaires, et 66 % pour les locataires d'un logement meublé. ■

### 28 Plus de six logements de l'Est et l'Ouest Guyanais sur dix sont « indécents »

Répartition des résidences principales selon le nombre et le type de défauts par zone géographique (en %)



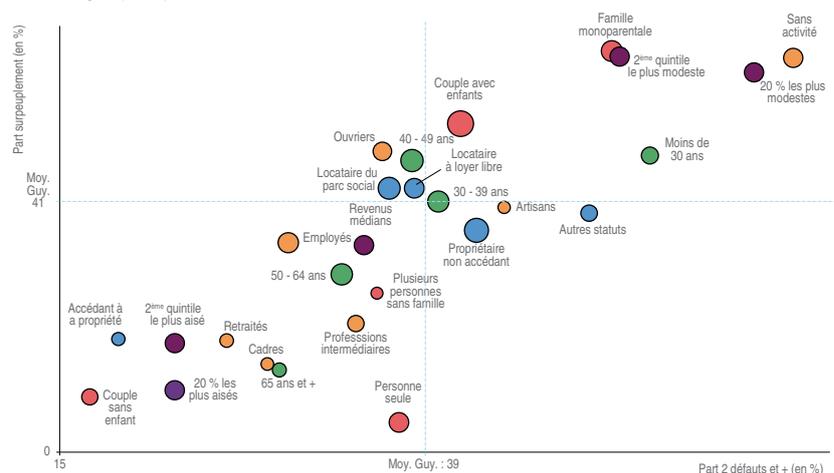
Lecture : Les rectangles encadrés en noir représentent les logements de « mauvaise qualité ».

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

Source : Enquête logement 2013.

### 29 Les familles monoparentales, les jeunes et les ménages modestes cumulent défauts et surpeuplement

Part des ménages en situation de surpeuplement et part de logements avec 2 défauts ou + selon les caractéristiques des ménages (en %)



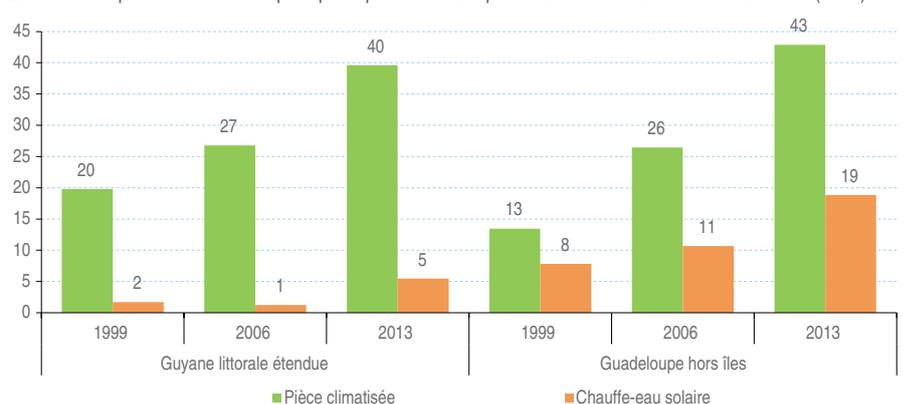
Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. Les bulles en bleu désignent les statuts d'occupation, en violet les niveaux de vie, en orange les CSP, en rouge les types de ménage, et en vert l'âge de la personne de référence. 71 % des familles monoparentales sont en situation de surpeuplement, 51 % vivent dans un logement avec au moins 2 défauts.

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

Source : Enquête logement 2013.

### 30 Comme en Guadeloupe, quatre ménages sur dix possèdent au moins une pièce climatisée

Évolution des parts de résidences principales possédant une pièce climatisée et un chauffe-eau solaire (en %)



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

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

# Coût et financement du logement

## Des inégalités face au coût du logement

En 2013, les ménages guyanais dépensent moins que les ménages de l'hexagone pour se loger. Ils dépensent en moyenne 540 € par mois en loyer, remboursement de prêts, charges, eau, énergie et taxes. C'est toutefois 60 € de plus que les ménages guadeloupéens. La structure par statut d'occupation des ménages explique en grande partie ces différences. Les accédants à la propriété sont rares, très aisés et leurs dépenses pour le logement élevées. Le niveau de loyer est également élevé dans le parc social, parc en plein essor, qui comprend de nombreux logements récents. Les loyers du parc locatif privé sont encore plus onéreux : le rapport de force est favorable aux propriétaires, l'offre ne suivant pas la forte demande (liée à la croissance de la population). Le reste-à-vivre des ménages guyanais par unité de consommation est inférieur à la moyenne hexagonale. Seuls les accédants à la propriété disposent d'un reste-à-vivre important de par leur revenu moyen plus important. A contrario, les propriétaires non accédants et les logés gratuitement ont des reste-à-vivre par unité de consommation nettement inférieurs aux moyennes guadeloupéenne et métropolitaine, alors qu'ils occupent plus souvent des logements de mauvaise qualité et surpeuplés. De fortes disparités existent entre les différentes zones géographiques de Guyane. L'Est et l'Ouest Guyanais ont le reste-à-vivre par unité de consommation le plus bas, malgré des dépenses de logement moindres.

Audrey Naulin

### Des dépenses de logements plus faibles que dans l'Hexagone, mais plus élevées qu'en Guadeloupe

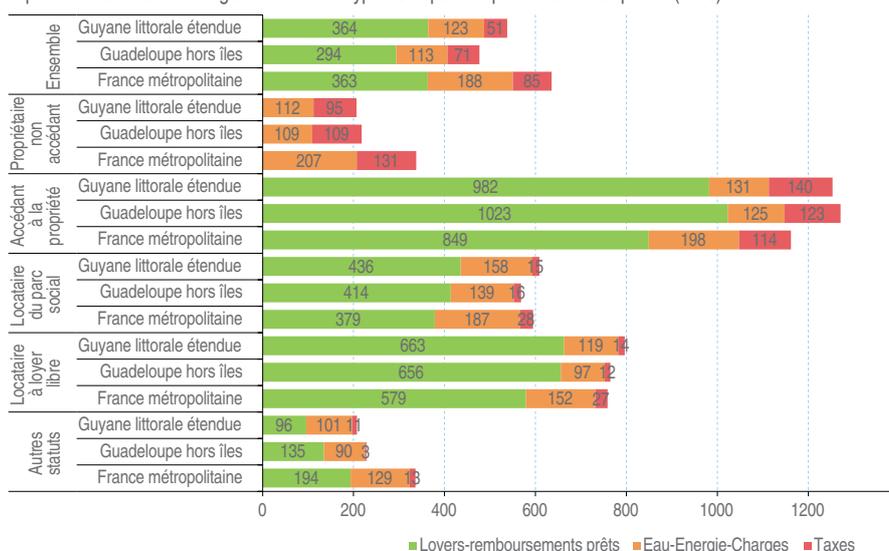
Les ménages guyanais consacrent en moyenne 540 € par mois pour leur logement (figure 31). Ce niveau de dépenses est plus élevé qu'en Guadeloupe (480 €). Mais, il est inférieur de 100 € à la moyenne métropolitaine. Les dépenses de logement sont composées du loyer pour les locataires et sous-locataires, des remboursements de prêts pour les accédants à la propriété, ainsi que pour tous les ménages, des charges (eau, électricité, charges locatives ou de copropriété) et des impôts liés aux logements (taxe d'habitation et taxe foncière pour les propriétaires).

Les dépenses de logement varient fortement selon le statut d'occupation. Les propriétaires non accédants et les logés gratuitement n'ont, par définition, ni de loyer à payer ni de prêt à rembourser. Si les ménages de Guyane dépensent moins que ceux de France métropolitaine, c'est d'une part parce qu'ils sont plus souvent logés à titre gracieux (11 % des ménages en Guyane, contre 3 % dans l'Hexagone) et d'autre part parce qu'ils sont moins fréquemment accédants à la propriété (9 % des ménages en Guyane, contre 20 % en France métropolitaine). Les ménages de Guadeloupe dépensent moins car ils sont plus souvent propriétaires non accédants (48 % des ménages contre 31 % en Guyane), et moins fréquemment locataires à loyer libre (15 % contre 25 %).

Les accédants à la propriété ont les plus fortes dépenses de logement quel que soit le territoire. En Guyane comme en Guadeloupe, ils

### 31 Les ménages dépensent en moyenne 540 € par mois pour leur logement

Dépenses mensuelles de logement selon le type de dépenses par statut d'occupation (en €)



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

dépensent plus de 1 200 € par mois dans leur logement, soit une centaine d'euros de plus que dans l'Hexagone. Comme tous les types de ménages, ils dépensent moins pour l'énergie qu'en France métropolitaine. Mais leurs montants moyens de taxes foncières et d'habitation et de remboursement de prêts sont plus élevés. Pourtant les superficies de leurs logements sont plus faibles : 104 m<sup>2</sup> contre 113 m<sup>2</sup> pour les accédants de Guadeloupe et 109 m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Ainsi, le différentiel s'accroît en prenant en compte la surface des logements. Les accédants à la propriété dépensent en moyenne 12,20 € par m<sup>2</sup> pour leur logement en Guyane, contre 11,20 € en Guadeloupe et 10,60 € dans l'Hexagone.

Ce constat peut s'expliquer par des accédants à la propriété plus aisés en Guyane pouvant se permettre des mensualités plus importantes. La majorité ont un revenu supérieur à 73 000 €, contre 48 000 € en Guadeloupe et 46 000 € en France métropolitaine. En fait, seuls les ménages guyanais avec beaucoup de moyens accèdent à la propriété. Ainsi, seulement 6 % des ménages gagnant entre 3 000 € et 4 000 € par mois sont accédants contre 22 % en Guadeloupe. En revanche, un tiers des ménages de cette tranche de revenus sont locataires du parc social (15 % en Guadeloupe). Le parc public ne semble pas jouer son rôle dans le parcours résidentiel des ménages, qui choisissent d'y rester plutôt que

d'accéder à la propriété quand leur niveau de vie progresse. Le prix élevé des logements pourrait également expliquer une moindre accession à la propriété et les mensualités importantes des accédants. Cependant, l'Enquête Logement ne permet pas de corroborer cette hypothèse. Pour les acquéreurs récents (depuis moins de 4 ans), le prix moyen des logements est de 1 800 € par m<sup>2</sup> en Guyane comme en Guadeloupe.

Les propriétaires non accédants, n'ayant pas de prêt à rembourser, dépensent seulement 210 € en charges et taxes mensuellement. Comme en Guadeloupe, ces ménages dépensent en moyenne 110 € par mois pour les charges d'énergie, eau et copropriété, soit 100 € de moins qu'en France métropolitaine (impact du chauffage).

### Des niveaux de loyer plus élevés qu'en Guadeloupe et France métropolitaine

Les ménages guyanais locataires d'un logement loué vide dans le parc social consacrent en moyenne 610 € par mois pour leur logement et les locataires dans le secteur à loyer libre 800 €. Ces niveaux de dépenses sont légèrement supérieurs à ceux de Guadeloupe et de France métropolitaine. Dans le parc social, le loyer moyen est de 6,30 € par m<sup>2</sup> en Guyane, contre 6,00 € par m<sup>2</sup> en Guadeloupe et 5,50 € en France métropolitaine (figure 32). Cette différence s'explique par la récence du parc guyanais et les nombreux logements intermédiaires. La surface des logements est similaire sur les trois territoires, de 69 m<sup>2</sup> en moyenne. L'écart de loyer avec les territoires de comparaison est encore plus marqué dans le parc privé : 11,00 € par m<sup>2</sup> en Guyane, contre 8,80 € en Guadeloupe et 8,70 € dans l'Hexagone. En effet, la Guyane présente l'écart le plus marqué entre les prix au m<sup>2</sup> du parc social et en secteur libre. Les logements loués dans le parc privé sont relativement petits (59 m<sup>2</sup> contre 73 m<sup>2</sup> en Guadeloupe et 66 m<sup>2</sup> dans l'Hexagone). Le loyer moyen reste néanmoins plus onéreux que dans les territoires de comparaison (660 € contre 640 € et 570 €). Et même pour les logements comportant des « défauts graves », les loyers sont élevés (620 € pour 54 m<sup>2</sup> en moyenne). La population en forte croissance génère une forte demande. Or, l'offre ne suit pas : le rapport de force est en faveur des propriétaires, qui peuvent faire monter les loyers. D'autant que se trouvent sur le marché de la location de nombreux ménages très aisés. Plus d'un cinquième des ménages guyanais avec des revenus supérieurs à 4 000 € par mois sont locataires dans le secteur à loyer libre, contre moins de 5 % en Guadeloupe.

Le loyer des logements locatifs varie selon la période de construction, le type de logement et son nombre de pièces. Dans le parc social, le loyer moyen varie de moins de 400 € pour

### 32 Le loyer moyen au m<sup>2</sup> est de 6 € dans le parc social contre 11 € dans le secteur libre

Loyer, surface et loyer au m<sup>2</sup> selon le secteur de location et les caractéristiques du logement

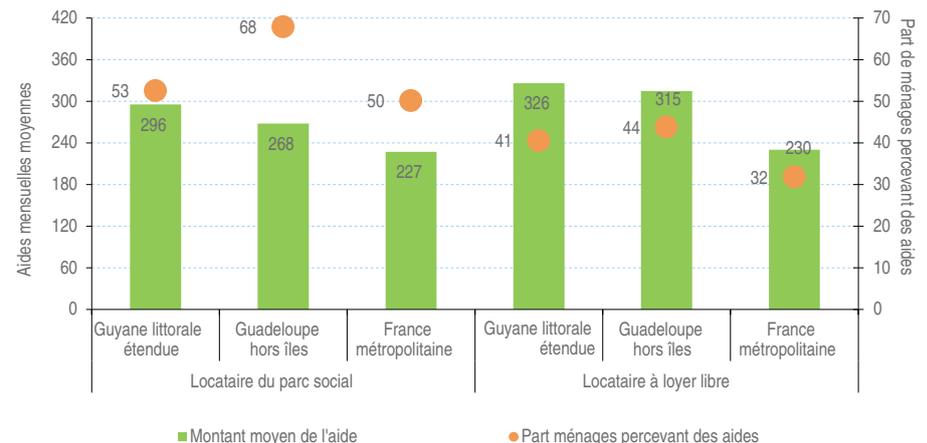
		Parc social			Secteur libre		
		Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Prix au m <sup>2</sup> (en €/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Prix au m <sup>2</sup> (en €/m <sup>2</sup> )
<b>Ensemble</b>	<b>Guyane littorale étendue</b>	<b>436</b>	<b>69</b>	<b>6,3</b>	<b>657</b>	<b>59</b>	<b>11,0</b>
	<i>Guadeloupe hors îles</i>	413	69	6,0	644	73	8,8
	<i>France métropolitaine</i>	379	69	5,5	572	66	8,7
Type d'immeuble	Individuel	466	76	6,1	687	63	10,8
	Collectif	418	65	6,5	592	51	11,6
Période de construction	Avant 1981	395	66	6,0	614	56	11,0
	De 1982 à 1998	418	64	6,5	651	62	10,5
	1999 ou après	519	81	6,4	741	59	12,6
Nombre de pièces	1 ou 2 pièces	391	49	7,9	464	37	12,6
	3 pièces	425	63	6,7	657	58	11,3
	4 pièces et plus	468	83	5,6	884	88	10,0

Champ : Ensemble des locataires d'un logement loué vide - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 33 La fréquence d'aides au logement dans le parc social est plus faible qu'en Guadeloupe, mais leur montant est plus important

Loyer, surface et loyer au m<sup>2</sup> selon le secteur de location et les caractéristiques du logement



Champ : Ensemble des locataires d'un logement loué vide - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

les logements construits avant 1981 à 520 € pour ceux datant d'après 1999. Cet écart s'explique par des prix au m<sup>2</sup> plus faibles avant 1981 et des logements plus spacieux depuis 1999. Dans le secteur à loyer libre, il passe de 610 € à 740 € : la surface est relativement stable autour de 60 m<sup>2</sup> pour toutes les périodes de construction, mais le loyer au m<sup>2</sup> augmente fortement pour les logements les plus récents. Comme sur tous les territoires, le loyer augmente avec la taille des logements, mais le prix au m<sup>2</sup> diminue. Ainsi, dans le parc privé comme dans le social, les maisons plus grandes ont un loyer supérieur aux appartements. Cependant, leur prix au m<sup>2</sup> est plus bas.

Si le loyer moyen des logements dans le secteur libre est plus onéreux que dans le parc social (660 € contre 440 €), le montant des charges

est plus élevé dans ce dernier. C'est également le cas en Guadeloupe et dans l'Hexagone. Les locataires du parc social paient en moyenne 40 € de plus par mois en eau, électricité et charges locatives que les locataires du parc privé. Ainsi, le loyer représente en Guyane 72 % des dépenses de logement des locataires du parc social, contre 83 % pour les locataires du secteur à loyer libre.

Comme en France métropolitaine, seul un ménage guyanais locataire du parc social sur deux perçoit des aides au logement, contre près de sept sur dix en Guadeloupe (figure 33). Cette faible proportion s'explique par la part importante de ménages relativement aisés vivant dans le parc social guyanais. En effet, 56 % des ménages habitant le parc social gagnent plus de 2 000 € par mois, et

notamment 30 % plus de 3 000 € par mois, contre respectivement 33 % et 13 % en Guadeloupe. Néanmoins, quand les ménages perçoivent des aides, elles sont plus importantes que dans les territoires de comparaison. Leur montant atteint en moyenne près de 300 €, contre 270 € en Guadeloupe et 230 € dans l'Hexagone. Cet écart peut s'expliquer par les loyers plus élevés en Guyane.

Dans le secteur libre, la situation est proche de celle de Guadeloupe, avec environ quatre ménages sur dix percevant des aides au logement, d'un montant moyen d'environ 330 €. Les aides sont par contre plus fréquentes et d'un montant plus élevé que dans l'Hexagone.

En Guyane, les aides au logement couvrent 26 % des dépenses de logement des locataires du parc social et 17 % des dépenses des locataires du secteur à loyer libre. Ces proportions sont respectivement de 32 % et 18 % en Guadeloupe. Les aides au logement sont marginales pour les autres statuts d'occupation. Tous types de ménages confondus, elles couvrent 15 % des dépenses de logement, soit quatre points de plus qu'en Guadeloupe, où les locataires sont moins nombreux. Mais, cette proportion varie selon les caractéristiques des ménages. Ainsi, elles couvrent un tiers des dépenses de logement des deux quintiles de ménages les moins aisés et des familles monoparentales, ainsi que 40 % des dépenses des ménages dont la personne de référence est sans activité. A contrario, les aides représentent moins de 5 % des dépenses des cadres, des professions intermédiaires ou encore des couples sans enfant.

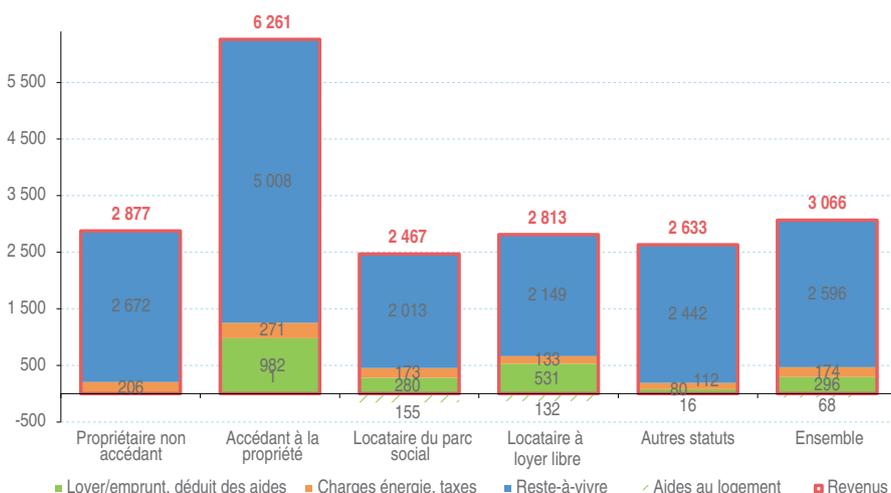
### Un faible reste-à-vivre par unité de consommation

Les ménages guyanais perçoivent en moyenne un revenu mensuel de 3 100 €. Une fois les dépenses de logement déduites (défalcquées des aides au logement), le reste-à-vivre (*définitions*) moyen des ménages est de 2 600 € par mois (*figure 34*). Il varie de 2 000 € pour les locataires du parc social à 5 000 € pour les accédants à la propriété, présentant les plus hauts revenus. Les locataires du secteur à loyer libre, les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés, ainsi que les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire, avec des reste-à-vivre respectifs de 2 100 €, 2 400 € et 2 700 €.

Les ménages guyanais dépensent 15 % de leurs revenus dans les dépenses de logement, aides au logement déduites (*figure 35*). Ce taux d'effort (*définitions*) est inférieur à celui des ménages guadeloupéens (17 %) et métropolitains (18 %). L'écart s'observe pour tous les statuts d'occupation. Parallèlement, le reste-à-vivre par unité de consommation des Guyanais est proche de celui des Guade-

### 34 Les ménages guyanais ont un reste-à-vivre moyen de 2 600 €

Décomposition du reste-à-vivre moyen par statut d'occupation (en €)



Lecture : Les locataires à loyer libre ont un revenu moyen de 2 813 €. Ils perçoivent en moyenne 132 € d'aides au logement, d'où un loyer moyen déduit des aides de 663 € - 132 € = 531 €. Ils dépensent 133 € dans les charges d'énergie-eau et les taxes. Ainsi, leur reste-à-vivre est de 2 149 €.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 35 Le reste-à-vivre par unité de consommation est plus faible qu'en France métropolitaine malgré un moindre taux d'effort

Taux d'effort net moyen (en %) et reste-à-vivre moyen par ménage et par unité de consommation (en €) par statut d'occupation

		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
Guyane littorale étendue	Taux d'effort moyen net (en %)	7	20	18	24	7	15
	Reste à vivre moyen (en €)	2 672	5 008	2 013	2 149	2 442	2 596
	Reste à vivre moyen par UC (en €)	1 272	2 468	972	1 209	1 331	1 318
Guadeloupe hors îles	Taux d'effort moyen net (en %)	9	28	22	25	9	17
	Reste à vivre moyen (en €)	2 218	3 293	1 381	1 892	2 051	2 127
	Reste à vivre moyen par UC (en €)	1 432	1 917	877	1 161	1 499	1 357
France métropolitaine	Taux d'effort moyen net (en %)	9	27	24	28	12	18
	Reste à vivre moyen (en €)	3 439	3 175	1 512	1 726	2 194	2 670
	Reste à vivre moyen par UC (en €)	2 322	1 711	971	1 192	1 611	1 713

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

loupéens et est inférieur de 400 € à celui de France métropolitaine.

Les accédants à la propriété se distinguent. Le reste-à-vivre par unité de consommation des accédants les plus aisés est beaucoup plus élevé en Guyane (2 500 €) que dans les territoires de comparaison (1 900 € en Guadeloupe et 1 700 € dans l'Hexagone). Malgré un reste-à-vivre bien plus faible (moins de 1 000 €), les locataires du parc social présentent également une situation plus favorable qu'en Guadeloupe. Après les dépenses de logement, il leur reste 100 € de plus par unité de consommation qu'en moyenne en Guadeloupe. Leur reste-à-vivre par unité de consommation est similaire

aux locataires du parc social en France métropolitaine. Concernant les locataires du secteur à loyer libre, ils vivent en moyenne, Après les dépenses de logement, avec 1 200 € par unité de consommation. C'est le même montant qu'en Guadeloupe et dans l'Hexagone.

A contrario, les propriétaires non accédants et les ménages logés gratuitement, sous-locataires ou locataires de meublés ont des reste-à-vivre par unité de consommation nettement inférieurs aux moyennes guadeloupéenne et métropolitaine. Contrairement à l'Hexagone, aux Antilles et à fortiori en Guyane, le reste-à-vivre par unité de consommation est plus élevé pour les accédants que pour les non

accédants. Ces derniers vivent ainsi avec moins de 1 300 € par unité de consommation après les dépenses de logement, soit 150 € de moins qu'en Guadeloupe et 1 000 € de moins que dans l'Hexagone. Spécifiquement en Guyane, de nombreux ménages pauvres sont propriétaires non accédants et vivent dans de l'habitat spontané, plus ou moins pérennisé en fonction de l'ancienneté de l'installation, et souvent de mauvaise qualité.

Les « autres statuts », principalement des logés à titre gratuit en Guyane, ont également un reste-à-vivre moyen d'environ 1 300 € par unité de consommation. Il est inférieur de près de 200 € à la moyenne guadeloupéenne et de 300 € par rapport à la France métropolitaine. Pourtant, ces ménages dépensent peu dans leur logement (210 € par mois, contre 230 € en Guadeloupe et 340 € dans l'Hexagone) et leurs revenus sont plus élevés que dans les territoires de comparaison (2 600 € par mois, contre respectivement 2 300 € et 2 500 €). Mais, ces ménages sont nettement plus grands en Guyane. Ils sont composés d'en moyenne 3,1 personnes par ménage, contre 1,9 en Guadeloupe et 1,7 dans l'Hexagone. On y retrouve notamment un tiers de couples avec enfants et un quart de familles monoparentales, alors que la majorité sont des personnes seules dans les territoires de comparaison. Ainsi, plus de 40 % vivent en situation de surpeuplement (15 % en Guadeloupe), et, outre leur faible reste-à-vivre, leurs conditions de logements posent question. Ce sont les ménages qui vivent dans les logements présentant le plus de défauts. Près de 50 % habitent une résidence principale comportant au moins deux « défauts graves » (37 % en Guadeloupe).

### Moins de dépenses de logement dans l'Est et l'Ouest Guyanais, mais des ménages plus pauvres

Les dépenses de logement varient selon les zones géographiques. Ainsi, elles sont faibles dans l'Est et l'Ouest Guyanais, d'en moyenne 300 € par mois (figure 36). Les accédants à la propriété et les locataires à loyer libre sont peu nombreux sur ce territoire, représentant seulement 17 % des ménages contre 35 % en moyenne dans la Guyane littorale étendue. Or, ce sont les ménages dépensant le plus pour leur logement. A contrario, les deux tiers des ménages de l'Est et l'Ouest Guyanais sont logés gratuitement ou propriétaires non accédants, et n'ont donc ni prêt à rembourser ni loyer à payer (moins de 45 % en moyenne en Guyane). De plus, les dépenses mensuelles des propriétaires non accédants sont également plus faibles que dans la CA du Centre Littoral ou la CC des Savanes (140 €, contre respectivement 240 € et 220 €). Cette différence importante peut en partie s'expliquer par la plus faible qualité du cadastre et du

### 36 Des dépenses de logement plus élevées dans les CA du Centre Littoral et des Savanes, mais un reste-à-vivre plus important

Dépense mensuelles moyennes par ménage, taux d'effort net moyen et reste à vivre moyen par unité de consommation par statut d'occupation et zone géographique

		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
CA du Centre Littoral	Dépenses moyennes (en €)	238	1 298	622	815	269	620
	Taux d'effort moyen net (en %)	8	21	20	24	8	17
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 520	2 414	976	1 235	1 741	1 464
CC des Savanes (Hors Saint-Elie)	Dépenses moyennes (en €)	221	ns	559	ns	ns	531
	Taux d'effort moyen net (en %)	6	ns	16	ns	ns	13
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 994	ns	907	ns	ns	1 410
Ouest et Est Guyanais littoral étendu	Dépenses moyennes (en €)	140	ns	649	ns	89	302
	Taux d'effort moyen net (en %)	7	ns	17	ns	5	11
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	720	ns	1 073	ns	875	908

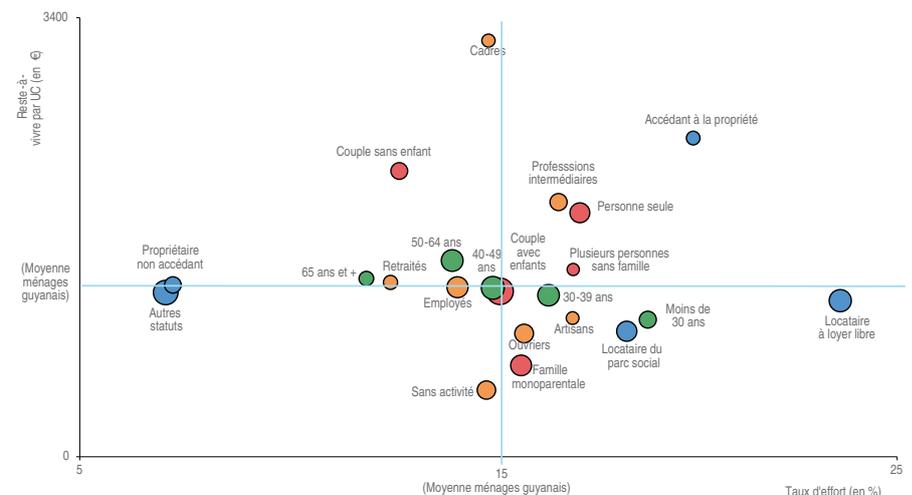
ns : non significatif - < 30 observations.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

### 37 Les jeunes, les familles monoparentales, ainsi que les ouvriers et artisans cumulent taux d'effort élevé et faible reste-à-vivre par unité de consommation

Taux d'effort moyen (en %) et reste-à-vivre moyen par unité de consommation (en €) selon les caractéristiques des ménages



Lecture : Le rond est proportionnel aux nombre d'individus de la modalité. Les bulles en bleu désignent les statuts d'occupation, en vert les âges de la personne de référence du ménage, en orange les CSP, en rouge les types de ménage. Les familles monoparentales, avec un taux d'effort moyen de 16 % et un reste-à-vivre moyen de 708 € par UC cumulent taux d'effort plus élevé et un reste-à-vivre plus faible qu'en moyenne l'ensemble des ménages guyanais.

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

Source : Enquête logement 2013.

recouvrement de la taxe foncière, qui allège les charges de nombreux ménages et contribue ainsi à augmenter l'écart entre EPCI. Néanmoins, l'Est et l'Ouest Guyanais sont également les zones où les ménages ont les plus faibles revenus. Ainsi, leur reste-à-vivre moyen est plus bas que dans les territoires de comparaison, de seulement 900 € par unité de consommation, contre plus de 1 400 € dans la CA du Centre Littoral et la CC des Savanes. Ce reste-à-vivre par unité de consommation

est particulièrement faible pour les propriétaires non accédants (720 €) et les « autres statuts » (880 €). En revanche, il atteint près de 1 100 € parmi les locataires du parc social, soit 200 € de plus que dans le Centre Littoral et 300 € de plus que dans la CC des Savanes, malgré les loyers élevés. En effet, dans l'Est et l'Ouest Guyanais, les locataires du parc social ont des revenus plus importants que les autres ménages.

Les ménages de la CA du Centre Littoral dépensent en moyenne 620 € par mois pour leur logement. Ils font l'effort le plus conséquent : leurs dépenses représentent 17 % de leurs revenus. Cependant, leur reste-à-vivre par unité de consommation reste aussi important que dans la CC des Savanes, où la dépense moyenne est plus faible (530 €) et le taux d'effort plus bas (13 %). La CC des Savanes se caractérise par un reste-à-vivre important chez les propriétaires non accédants (près de 2 000 € par unité de consommation, contre 1 500 € dans la CA du Centre Littoral).

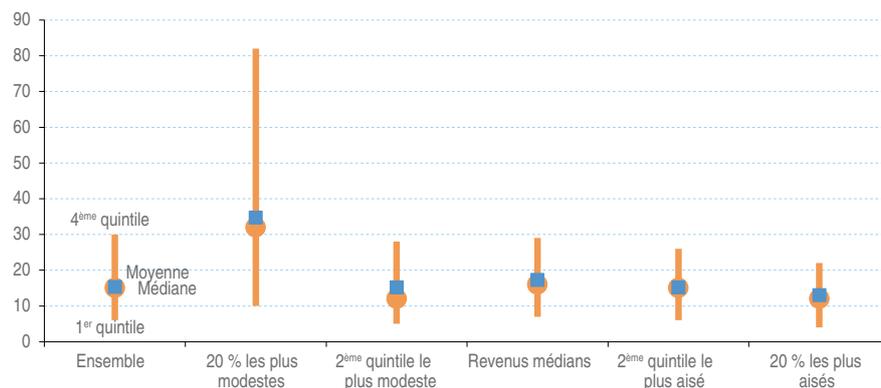
### Les locataires, les familles monoparentales et les jeunes sont les plus impactés par les dépenses de logement

L'effort et le reste-à-vivre des ménages diffèrent également selon leurs caractéristiques. Ainsi, les ménages les plus impactés par les dépenses de logement sont les familles monoparentales, les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans ou est ouvrier, artisan, commerçant, chef d'entreprise. Leur reste-à-vivre est inférieur en moyenne à 1 100 € par unité de consommation et leur taux d'effort supérieur à 16 % (figure 37). Malgré des dépenses de logement limitées (moins de 450 € après prise en compte des aides au logement), elles restent élevées aux regards de leurs faibles revenus (inférieurs à 2 300 € en moyenne).

Les personnes seules, les ménages de plusieurs personnes sans famille et les professions intermédiaires présentent également un taux d'effort élevé. Mais leur reste-à-vivre est plus important, supérieur à la moyenne de l'ensemble des ménages guyanais. A contrario, les ménages dont la personne de référence

### 38 Les niveaux de taux d'effort sont deux fois plus élevés pour les plus modestes que pour les ménages aisés ou à revenus médians

Taux d'effort des ménages selon le niveau de vie (en %)



Note de lecture : Les ménages guyanais ont un taux d'effort moyen et médian de 15 %, il est inférieur à 6 % pour un cinquième d'entre eux et supérieur à 30 % pour un cinquième d'entre eux.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

n'a pas d'activité disposent d'un faible reste-à-vivre moyen après dépenses de logements, mais un taux d'effort inférieur à la moyenne de l'ensemble des ménages.

Que ce soit en termes de taux d'effort ou de reste-à-vivre, les dépenses de logement ont peu d'impact sur les couples sans enfant, sur les cadres ainsi que sur les ménages dont la personne de référence a plus de 50 ans ou est retraitée. Leur taux d'effort moyen est inférieur à la moyenne de l'ensemble des ménages guyanais et leur reste-à-vivre par unité de consommation est plus élevé.

Le niveau de vie des ménages influe beaucoup sur le taux d'effort et le reste-à-vivre des ménages. Ainsi, le taux d'effort atteint en moyenne 35 % parmi le quintile des ménages les plus modestes, taux 2,7 fois plus élevé que parmi le quintile des ménages les plus aisés. Pour ces derniers, le reste-à-vivre moyen

par unité de consommation est de 3 500 € en moyenne, contre moins de 200 € pour le quintile le plus pauvre. De plus, les ménages les plus modestes enregistrent une forte disparité en termes d'effort, avec un cinquième des ménages du quintile subissant un taux d'effort supérieur à 82 % (figure 38).

Néanmoins, les niveaux de taux d'effort et leur dispersion sont relativement proches entre les ménages du 2<sup>ème</sup> quintile le plus modeste et du 2<sup>ème</sup> quintile le plus aisé. Pour ces trois quintiles, le taux d'effort médian varie entre 12 % et 16 %, le 1<sup>er</sup> quintile entre 5 % et 7 % et le 5<sup>ème</sup> quintile entre 26 % et 29 %. Entre ces quintiles, la différence essentielle est le reste-à-vivre des ménages : 600 € par unité de consommation pour le second quintile le plus modeste, 1 000 € pour le quintile de ménages à revenus médians et 1 800 € pour le second quintile le plus aisé. ■

# Opinion des ménages sur leur logement et son environnement, désir de mobilité et mobilité réelle

## Des choix de logements contraints, notamment chez les plus pauvres

Les ménages guyanais sont plus souvent insatisfaits de leur logement que les ménages guadeloupéens et a fortiori métropolitains. Un ménage sur cinq juge ses conditions de logement insuffisantes et seulement un sur deux les estime satisfaisantes. Les Guyanais ont également une moins bonne opinion que les Guadeloupéens concernant l'environnement de leur logement, notamment de la présence et la qualité des espaces verts, de l'accessibilité du logement en voiture particulière, de la sécurité dans le quartier ou encore de l'entretien des rues et des espaces publics. Le niveau de peuplement et les défauts des logements jouent un rôle-clé dans la satisfaction ou l'insatisfaction des ménages. En particulier, l'état dégradé de l'immeuble est un déterminant principal de l'insatisfaction. La chance relative d'être satisfait est accentuée chez les ménages en sous-peuplement et réduite chez les locataires. A contrario, le type d'habitat, la présence de climatisation, l'accessibilité en transports en commun ou encore l'entretien des rues et des espaces publics influent peu sur la satisfaction. La moindre satisfaction des ménages influe sur leur désir de mobilité, plus élevé en Guyane que dans les territoires de comparaison. La mobilité est importante, portée également par la jeunesse de la population guyanaise. Néanmoins, les ménages les plus pauvres, souvent insatisfaits de leur logement et avec un fort désir de mobilité, ne semblent pas pouvoir accéder à la mobilité.

Audrey Naulin, Nicolas Kempf

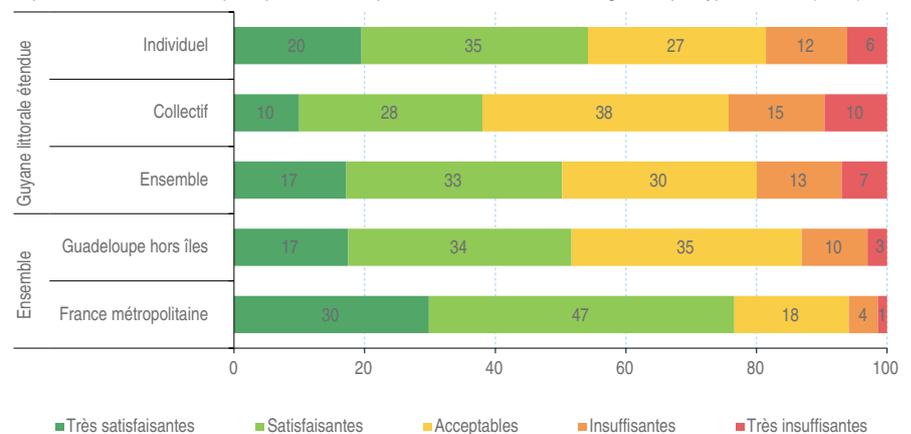
### Des ménages moyennement satisfaits de leurs conditions de logements

La moitié des ménages guyanais juge ses conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes (figure 39). Cette proportion est proche de la moyenne guadeloupéenne, mais nettement inférieure à la France métropolitaine, où plus des trois quarts des ménages sont satisfaits. À l'inverse, 20 % des ménages jugent leurs conditions de logements insuffisantes ou très insuffisantes, contre 13 % en Guadeloupe et 5 % dans l'Hexagone. L'insatisfaction est plus forte dans le parc collectif. Ainsi, 24 % des ménages vivant en appartement jugent leurs conditions d'habitation lacunaires, contre 19 % dans l'individuel.

L'opinion des ménages est contrastée selon leur statut d'occupation. Environ huit accédants à la propriété sur dix sont satisfaits de leurs conditions de logement, contre seulement quatre locataires sur dix. En particulier, seuls 37 % des locataires du parc social sont satisfaits de leur habitat (45 % parmi les locataires du secteur à loyer libre). Les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire. Six sur dix jugent leurs conditions de logements satisfaisantes et 13 % les qualifient d'insuffisantes. Dans les parcs locatifs social et privé, cette proportion d'insatisfaits atteint 25 %. Comme en Guadeloupe, ce sont les familles monoparentales et les ménages les plus pauvres qui sont le moins satisfaits de leur

### 39 Un ménage sur cinq juge ses conditions actuelles de logement insuffisantes

Répartition des résidences principales selon l'opinion sur les conditions de logement par type d'habitat (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

logement. Plus de 35 % estiment leurs conditions de logement lacunaires. Mais, leur moindre satisfaction est à mettre en relation avec la moindre qualité de leur logement et leur niveau de peuplement élevé.

L'insatisfaction des ménages augmente avec le nombre de défauts et le niveau de peuplement (figure 40). Ainsi, près de la moitié des ménages vivant dans un logement comportant au moins trois « défauts graves » juge ses conditions de logement insuffisantes, contre seulement 6 % parmi ceux habitant une résidence principale sans « défaut grave ». Près de la moitié des ménages surpeuplés est éga-

lement insatisfait contre 6 % des ménages vivant en situation de sous-peuplement prononcé.

Néanmoins, l'opinion des ménages est parfois controversée. Un quart des ménages habitant un logement avec au moins deux « défauts graves » et 30 % des ménages surpeuplés jugent leurs conditions de logements satisfaisantes. Ainsi, autant de ménages sont satisfaits de leur logement qu'en Guadeloupe, alors que les résidences principales sont de moindre qualité et plus souvent surpeuplées. Le surpeuplement en Guyane étant souvent lié au nombre élevé d'enfants, il est susceptible

d'être moins gênant pour les ménages qu'un surpeuplement d'adultes.

### Une moins bonne opinion sur l'environnement des logements qu'en Guadeloupe

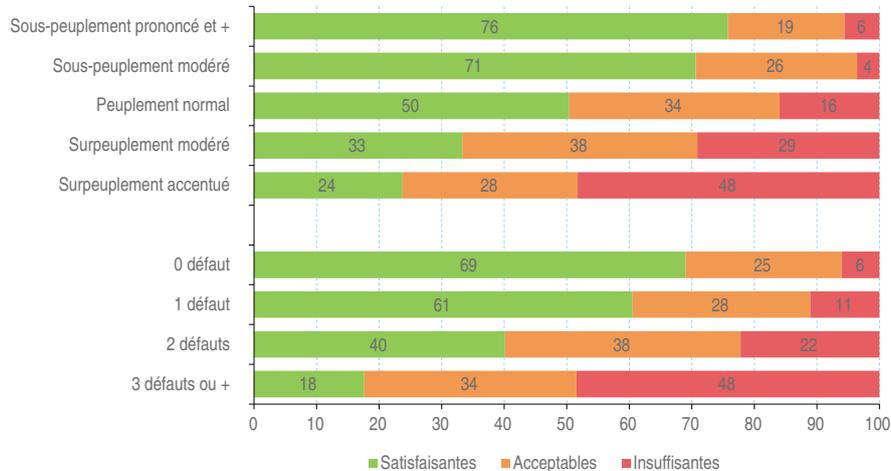
Outre la qualité du logement, son environnement participe au ressenti des ménages. Plus de sept ménages guyanais sur dix ont une bonne opinion des facilités d'accès à leur logement (portes d'accès, couloirs, escaliers), des relations avec leur voisinage et de l'exposition du logement (clarté, ensoleillement) (figure 41). Pour les deux premiers critères, leur opinion est encore plus favorable dans le parc individuel. Toutefois, leur opinion sur l'accès et l'exposition du logement est moins bonne qu'en Guadeloupe.

Il en est de même pour de nombreux critères concernant l'environnement des habitations. Ainsi, seuls 38 % des ménages vivant en appartement ou dans un logement individuel en copropriété ont une bonne opinion de l'entretien des parties communes (52 % en Guadeloupe). Seuls 42 % des ménages guyanais sont satisfaits de l'entretien des rues ou de la voirie et des espaces publics, ainsi que de la qualité des espaces verts dans le quartier (ou dans les campagnes environnantes lorsqu'elles sont proches), contre respectivement 55 % et 60 % en Guadeloupe. Et seuls 44 % des ménages guyanais ont un avis favorable concernant la sécurité dans le quartier (risques de vols, d'agressions), contre 60 % en Guadeloupe. Enfin, si l'accessibilité du logement par les voitures particulières (stationnement dans le quartier, embouteillages) est mieux estimée, avec 62 % d'opinions positives, elle reste également moins favorable qu'en Guadeloupe (79 %).

A contrario, l'avis sur la proximité des commerces est relativement proche entre la Guyane et la Guadeloupe. La moitié des ménages en a une bonne opinion, tandis que plus d'un quart estime ne pas avoir de commerces proches de leur logement ou en a une mauvaise opinion. Cette part est trois fois plus élevée dans l'individuel que dans le collectif. Un tiers des ménages guyanais vivant en maison est insatisfait des commerces à proximité ou en note l'absence, contre 10 % des ménages habitant en appartement. De même, l'opinion sur l'accessibilité par les transports en commun est nettement plus favorable dans le collectif que dans l'individuel. Seuls 25 % des ménages vivant en maison en ont une bonne opinion, contre 44 % en appartement. Ces parts sont de 33 % et 52 % en Guadeloupe. Du fait de la différence de densité, les ménages sont plus facilement loin de tout (commerces, transports publics) en Guyane qu'en Guadeloupe, en particulier dans l'individuel. De plus, dans

#### 40 La moitié des ménages en surpeuplement accentué ou dans un logement comportant au moins trois « défauts graves » juge ses conditions insuffisantes

Répartition des résidences principales selon l'opinion sur les conditions de logement par niveau de peuplement et nombre de défauts (en %)

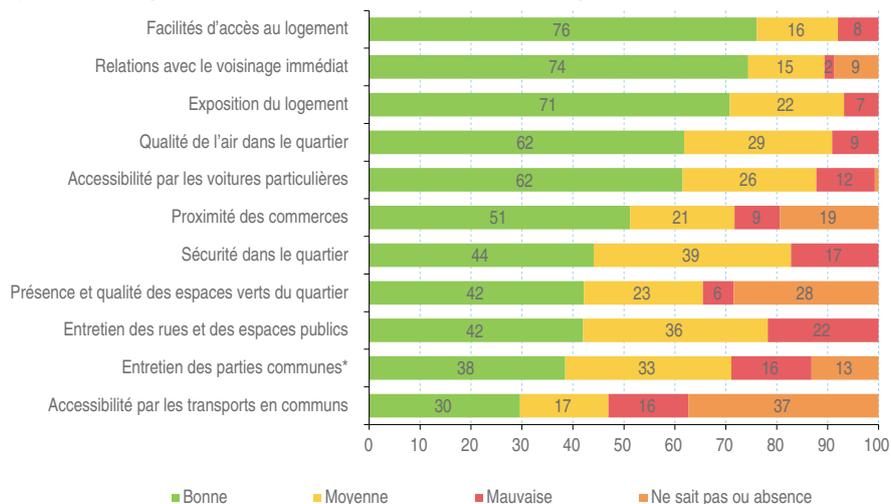


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

#### 41 Plus de sept ménages sur dix ont une bonne opinion de l'exposition de leur logement, de sa facilité d'accès et des relations avec le voisinage

Opinion des ménages sur différents critères de l'environnement de leur logement (en %)



\* L'opinion sur l'entretien des parties communes concerne seulement les logements collectifs et les logements individuels en copropriété.

Lecture : 51 % des ménages guyanais ont une bonne opinion sur la proximité des commerces. 19 % n'ont pas d'opinion ou estiment ne pas disposer de commerces à proximité.

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

Source : Enquête logement 2013.

ce type de logements, les accès routiers sont parfois dégradés (trous) ou de moindre qualité (pistes).

Les avis sur la qualité de l'air (poussières, pollutions, odeurs) sont meilleurs dans l'individuel que dans le collectif, avec respectivement les deux tiers et la moitié des ménages en ayant une bonne opinion. La sécurité dans le quartier est également plus favorable pour les ménages habitant en maison : 47 % en ont une bonne opinion, contre 34 % parmi les ménages vivant en appartement.

L'avis des ménages sur l'exposition de leur logement et leur jugement global sur leurs conditions d'habitation semblent liés. Ainsi, six ménages sur dix estimant l'exposition mauvaise jugent également leurs conditions de logements insuffisantes. Plus que l'exposition réelle des logements, la subjectivité des ménages semble mise en avant pour ce critère. Dans une moindre mesure, environ la moitié des ménages ressentant une mauvaise qualité de l'air ou insatisfaits de la facilité d'accès à leur

### Encadré 5 : Régressions logistiques sur la satisfaction et l'insatisfaction des ménages

#### Pourquoi faire une régression logistique ?

Jusqu'à présent, a été étudié l'impact de chaque variable sur la satisfaction et l'insatisfaction des conditions logements indépendamment des autres variables. Le principal inconvénient de cette façon de procéder est la non prise en compte des effets de structure.

La régression logistique permet de construire un modèle statistique en vue d'expliquer la satisfaction et l'insatisfaction au regard non plus d'une seule variable mais d'un groupe de variables soigneusement sélectionné. Grâce à cette méthode, on peut s'affranchir d'une grande partie des effets de structures sous-jacents.

Ainsi, on peut répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les variables influant sur la satisfaction et l'insatisfaction conditionnellement aux autres variables du modèle ?
- Parmi ces variables, quelles sont celles jouant le rôle le plus important sur la satisfaction et l'insatisfaction ? Quel est leur classement par ordre d'importance ?
- Enfin, au sein de chaque variable sélectionnée, quelles sont les modalités permettant d'augmenter la satisfaction ou de réduire l'insatisfaction conditionnellement aux autres variables ?

#### Construction des modèles

Deux modèles ont été construits : un sur la probabilité d'être satisfait, un sur celle d'être insatisfait. Sont considérés comme satisfaits les ménages jugeant leurs conditions de logements satisfaisantes ou très satisfaisantes. Sont considérés comme insatisfaits les ménages jugeant leurs conditions de logements insuffisantes ou très insuffisantes.

#### Variables retenues

Vingt-quatre variables ont été introduites dans chacun des deux modèles :

Quatre variables générales : type d'habitat, période de construction, statut d'occupation et niveau de peuplement

Onze variables sur les équipements, les éléments de confort et les défauts des logements<sup>1</sup> : confort sanitaire et cuisine, climatisation, état général de l'immeuble, installations électriques, infiltrations d'eau, humidité, vis-à-vis, remontées d'odeurs, bruits, problèmes d'évacuation d'eaux, hauteur de plafond

Neuf variables d'opinion sur l'environnement du logement<sup>2</sup> : accès au logement, relations avec le voisinage, qualité de l'air, sécurité dans le quartier, espaces verts, entretien des rues et des espaces publics, proximité des commerces, accessibilité en voiture, accessibilité en transport en commun

#### Méthode de sélection des variables pas-à-pas ascendante

En raison du nombre important de variables potentiellement explicatives, nous sélectionnons les variables les plus pertinentes à introduire dans le modèle statistique sont sélectionnées via une méthode pas-à-pas ascendante (procédure « stepwise »).

À la première étape, cet algorithme de sélection crée un modèle statistique avec une seule variable sélectionnée aléatoirement. Il évalue la significativité et éventuellement retient le modèle.

À chaque nouvelle étape, cet algorithme ajoute une nouvelle variable dans le modèle. Il évalue, ensuite, la pertinence de chaque variable du « nouveau » modèle selon un critère<sup>3</sup> et éventuellement en supprime certaines.

L'algorithme s'arrête quand :

- Toutes les variables explicatives potentielles ont été ajoutées dans le modèle ;
- Il ne reste que des variables significatives au sens du critère de sélection de l'algorithme.

Le « modèle complet » est ainsi obtenu.

#### Hiérarchisation de l'importance de chaque variable

L'idée est de retirer une à une les variables du modèle « complet » et d'observer la perte d'information correspondante. Les critères suivants permettent de la mesurer :

- le pseudo-R<sup>2</sup> de Wooldridge.
- les critères d'information de Schwarz (SC), d'Akaïke (AIC) et -2logL.

Plus la perte d'information est importante, plus l'impact de la variable sur la satisfaction ou l'insatisfaction est fort. Les valeurs de ces critères sont normalisées pour construire un indicateur synthétique.

#### Rapport de cote (odds ratio) : estimation de l'effet de chaque modalité

Pour chaque variable, les rapports de cotes (aussi appelés « odds ratio » en anglais) permettent de mesurer la chance relative d'être satisfait (ou insatisfait) des conditions de logement d'un ménage présentant la modalité considérée par rapport à un ménage présentant la modalité de référence.

Ils s'interprètent de la manière suivante :

- Odds ratio > 1 : La chance relative d'être satisfait est plus importante pour la modalité considérée que pour la modalité de référence. Par exemple, un ménage en sous-peuplement modéré a une chance relative d'être satisfait de ces conditions de logements 2,1 fois supérieure à celle d'un ménage en situation de peuplement normal conditionnellement aux variables du modèle (figure 43).
- Odds ratio = 1 : La chance relative d'être satisfait de la modalité considérée est équivalente à de la celle de modalité de référence
- Odds ratio < 1 : La chance relative d'être satisfait de la modalité considérée est inférieure à celle de la modalité de référence. Il est aussi possible de se ramener à un odds ratio supérieur à 1 en faisant 1 / odds ratio. On obtient donc : la chance relative d'être satisfait de la modalité de référence est supérieure à celle de la modalité considérée.

1 Hormis la présence d'installations de cuisine (effectif insuffisant pour l'intégrer seule et non pertinence de la regrouper), l'ensemble des « défauts graves » a été intégré dans le modèle. Ils ont été pour certains regroupés par thématique, afin d'atteindre des effectifs minimaux.

2 L'opinion sur l'exposition du logement n'a pas été retenue, jugée trop subjective et ne reflétant pas l'exposition réelle du logement. L'opinion sur l'entretien des parties communes n'a pu être intégrée car elle ne concerne qu'une partie des ménages.

3 L'algorithme teste la significativité de chaque variable selon un test de Fisher et ne conserve que celles dont la probabilité d'être significative est supérieur à 90 % (critère  $\alpha$ ).

logement estiment aussi leurs conditions de logement lacunaires. A contrario, seuls 15 % des ménages jugeant mauvaise (ou absents) l'accessibilité par les transports en commun sont globalement insatisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion est également faible (23 %) chez les ménages avec une mauvaise opinion de la proximité des commerces.

#### Le niveau de peuplement, la qualité des logements et leur environnement, facteurs de satisfaction et d'insatisfaction des ménages

Deux modèles statistiques sont construits afin d'évaluer le rôle et l'impact de chaque variable sur la probabilité de juger ses conditions de logement satisfaisantes ou insatisfai-

santes (encadré 5). Cette manière de procéder apporte un complément d'informations à l'analyse ci-dessus.

Le niveau de peuplement, l'état de l'immeuble et le statut d'occupation sont des éléments « clés » (figure 42) pour expliquer la satisfaction et l'insatisfaction relative aux conditions de logement. Les ménages sont très sensibles à ces critères qui ont un impact important sur

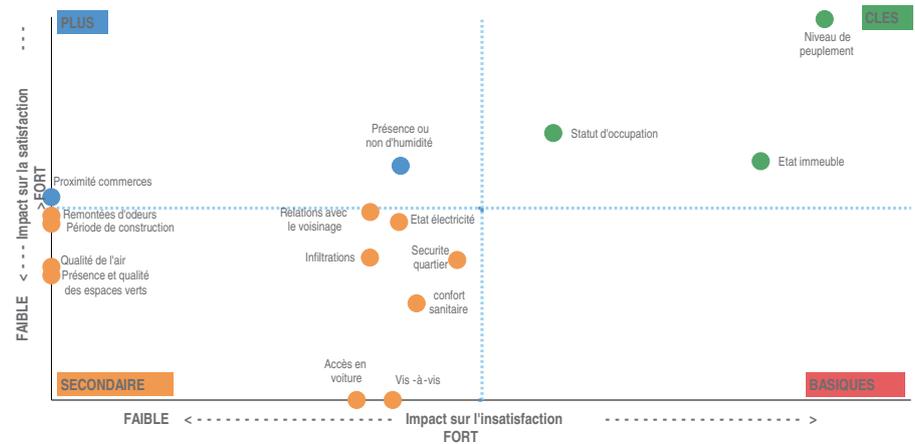
la probabilité d'être satisfait mais aussi sur celle d'être insatisfait. De plus, la chance relative de juger ses conditions de logement satisfaisantes est près de 2,3 fois plus élevée pour un ménage vivant en situation de sous-peuplement très accentué que pour un ménage en situation de peuplement normal, conditionnellement aux facteurs pris en compte dans le modèle (figure 43). A contrario, les ménages surpeuplés ont un risque d'être insatisfait 3,4 fois plus important que les ménages peuplés normalement, toutes choses égales par ailleurs. Un bon état général de l'immeuble ou de la façade génère de la satisfaction. Par contre, si celui-ci est en mauvais état, l'insatisfaction du ménage risque d'augmenter fortement. Un ménage dont l'habitation présente un état général dégradé a un risque d'être insatisfait cinq fois plus important qu'un ménage habitant un logement en bon état. Enfin, un propriétaire non accédant a 2,5 fois plus de chances d'être satisfait de son logement qu'un locataire du parc social, toutes choses égales par ailleurs.

L'absence d'humidité et la proximité des commerces sont des éléments « plus ». Ils ont un fort impact sur la satisfaction et un faible impact sur l'insatisfaction. Ces critères sont considérés par les ménages comme des « bonus ». S'ils sont présents, ils génèrent de la satisfaction. En revanche, leur absence impacte peu l'insatisfaction. L'humidité dans un logement est courante en Guyane. Ainsi, l'absence d'humidité dans un logement est remarquée et génère ainsi de la satisfaction. Toutes choses égales par ailleurs, un ménage habitant un logement ne présentant pas d'humidité a 2,5 fois plus de chance de juger ses conditions de logement satisfaisantes qu'un ménage vivant dans un logement humide. Il en va de même pour la proximité des commerces. Un ménage habitant un logement moyenne proche d'un commerce a deux fois plus de chances d'être satisfait de ses conditions de logement qu'un ménage vivant dans un logement éloigné des commerces. L'état du réseau électrique, les relations avec le voisinage, la sécurité dans le quartier, le confort sanitaire, les infiltrations d'eau, les remontées d'odeurs, la période de construction, la qualité de l'air, la présence d'espaces verts, le vis-à-vis et l'accès en voiture sont des éléments « secondaires ». Ils n'impactent que faiblement la probabilité d'être satisfait ou insatisfait de ses conditions de logement. Ces critères sont moins prioritaires pour les ménages guyanais.

À noter, le type d'habitat pourtant central dans l'analyse n'a qu'un rôle mineur sur la probabilité d'être satisfait ou insatisfait de ses conditions de logement. Ce critère n'a pas été retenu dans les deux modèles en raison de sa non significativité statistique. Les différences

**42 Le niveau de peuplement, le statut d'occupation et l'état de l'immeuble sont les déterminants clés de la satisfaction des ménages**

Matrice d'impact des facteurs sur la satisfaction et l'insatisfaction des ménages de leurs conditions de logement (Méthode)



Lecture : Cette matrice vise à déterminer l'influence de chaque variable sur la satisfaction et l'insatisfaction globale d'un ménage sur ses conditions de logement. L'impact est déterminé pour chaque variable comme la moyenne de perte de qualité des 4 indicateurs centrés réduits. Les variables CLES, situées dans le carré en haut à droite, jouent fortement sur la satisfaction et sur l'insatisfaction, elles sont essentielles. Les variables BASIQUES (en bas à droite) jouent fortement sur l'insatisfaction, mais peu ou pas sur la satisfaction. Les variables PLUS (en haut à gauche) jouent beaucoup sur la satisfaction et peu ou pas sur l'insatisfaction, elles apportent un plus. Les variables SECONDAIRES (en bas à gauche) jouent moins sur la satisfaction comme sur l'insatisfaction. Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

**43 Le risque relatif d'être insatisfait est cinq fois plus élevé pour un ménage habitant une habitation de fortune ou un logement dont l'état général est dégradé**

Les principaux déterminants de la satisfaction et de l'insatisfaction des conditions de logement en Guyane (odds ratio) (encadré 5)

CATEGORIE	VARIABLE	Odds Ratio		
		Satisfaction	Insatisfaction	
CLÉS	Niveau de peuplement	Sous-peuplement très accentué	2,3	ns
		Sous-peuplement prononcé	2,1	0,3
		Sous-peuplement modéré	réf.	réf.
		Peuplement normal	ns	ns
	Etat de l'immeuble	Surpeuplement	0,5	3,4
		Pas de "défaut grave"	réf.	réf.
	Statut d'occupation	Etat général dégradé, habitation de fortune ou mauvais état du revêtement de la façade	0,2	5,0
		Propriétaire non accédant	réf.	réf.
		Accédant à la propriété	ns	ns
		Locataire du parc social	0,4	3,1
PLUS	Humidité et aération unique par les fenêtres	Locataire à loyer libre	0,5	3,6
		Autres statuts	0,5	2,2
	Période de construction	Avant 1975	0,6	-
		De 1975 à 1989	ns	-
		De 1990 à 2005	réf.	-
	Confort sanitaire	2006 ou après	1,8	-
Pas de "défaut grave"		réf.	réf.	
Infiltrations d'eau	Humidité et aération unique par les fenêtres	0,4	1,8	
	W.C, douche/bain, eau chaude	ns	ns	
Installation électrique	W.C, douche/bain, eau froide	réf.	réf.	
	Absence eau ou WC ou douche/bain	ns	2,1	
Vis-à-vis	Pas de "défaut grave"	réf.	réf.	
	Infiltrations d'eau ou inondations	0,6	ns	
Remontées d'odeurs	Pas de "défaut grave"	réf.	réf.	
	Installation électrique dégradée ou absence de prise de terre	0,4	2,1	
Relation avec le voisinage	Pas de "défaut grave"	-	réf.	
	Vis-à-vis à moins de 10 mètres	-	1,7	
Qualité de l'air dans le quartier	Pas de "défaut grave"	réf.	-	
	Remontées d'odeurs fréquentes	0,4	-	
Sécurité dans le quartier	Bonne	1,7	ns	
	Moyenne	réf.	réf.	
Présence et qualité des espaces verts dans le quartier	Mauvaise ou absence	ns	ns	
	Bonne	1,6	-	
Accessibilité en voiture	Moyenne	réf.	-	
	Mauvaise	ns	-	
Proximité des commerces	Bonne	1,5	0,4	
	Moyenne	réf.	réf.	
Proximité des commerces	Mauvaise	ns	ns	
	Bonne	ns	-	
Proximité des commerces	Moyenne	réf.	-	
	Mauvaise ou absence ou ne sait pas	0,5	-	

- : La variable n'a pas été retenue dans le modèle par la procédure « stepwise ».

ns : Non significativement différent de 1 au seuil de 5 %.

Lecture : Pour la satisfaction, l'odds ratio d'un ménage en sous-peuplement prononcé ou très accentué par rapport à un ménage en situation de peuplement normal est égal à 2,3. Cela indique qu'à caractéristiques de logement et d'environnement égales (prises en compte dans le modèle), la chance relative d'être satisfait de ses conditions de logement pour un ménage en sous-peuplement prononcé est 2,3 fois supérieure à celle d'un ménage en situation de peuplement normal.

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

Source : Enquête logement 2013.

de statut d'occupation, de qualité et d'environnement entre les maisons et les appartements expliquent la part plus élevée dans l'individuel que dans le collectif de ménages jugeant leurs conditions de logements satisfaisantes (54 % contre 38 %). Le type d'habitat n'explique pas en tant que tel cet écart : il existe une forte hétérogénéité des ménages dans les maisons individuelles. Les problèmes d'évacuation d'eau, la hauteur sous le plafond et l'entretien des rues ne sont pas non plus significatifs. Enfin, certains attributs influent plus sur la satisfaction, et d'autres plus sur l'insatisfaction. En Guyane, la période de construction du logement, les remontées d'odeurs, la qualité de l'air et des espaces verts dans le quartier et la proximité des commerces impactent la satisfaction, mais jouent peu ou pas sur le risque d'être insatisfait. Inversement, la présence d'un vis-à-vis et l'accessibilité du logement par les voitures influent sur le risque de juger ses conditions de logement insuffisantes et peu ou pas sur la chance de les estimer satisfaisantes.

### Un désir de mobilité plus fort qu'en Guadeloupe

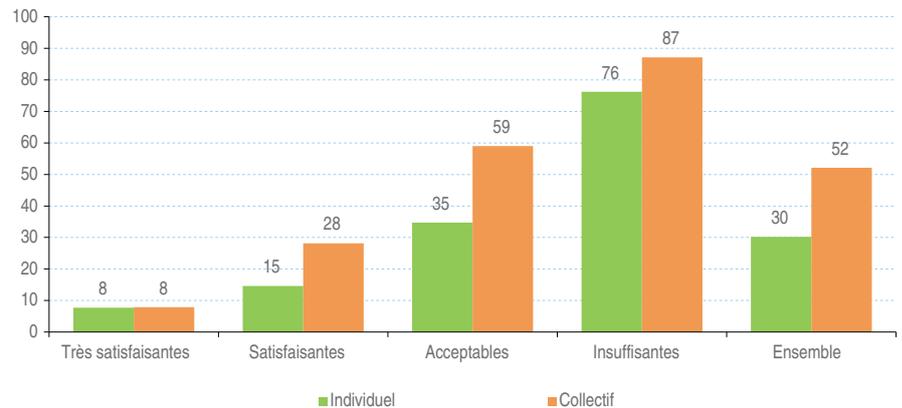
Plus d'un tiers des ménages guyanais désire changer de logement. Cette proportion n'est que d'un cinquième en Guadeloupe et dans l'Hexagone. Ce désir de mobilité est plus prégnant dans l'habitat collectif, où 52 % des ménages souhaitent déménager (35 % France métropolitaine et 45 % en Guadeloupe). Dans l'individuel, 30 % désirent changer de logement (figure 44), soit 2,5 fois plus que dans les territoires de comparaison.

Outre le type d'habitat, l'opinion sur les conditions actuelles de logement influe fortement sur le désir de mobilité. Ainsi, près de huit ménages sur dix jugeant leurs conditions insuffisantes souhaitent déménager. Cette proportion est supérieure de 30 points à celle observée en Guadeloupe, mais proche de la moyenne hexagonale (75 %). À l'inverse, un quart des ménages estimant leurs conditions satisfaisantes ou très satisfaisantes désirent changer de logement (14 % en France métropolitaine et 10 % en Guadeloupe). Quel que soit le degré de satisfaction des conditions de logement, le désir de mobilité est plus élevé en Guyane qu'en Guadeloupe.

Le désir de mobilité varie également selon le statut d'occupation des ménages. Ainsi, la moitié des ménages locataires du parc social, du secteur à loyer libre et des logés gratuitement désirent changer de logement, contre 12 % des propriétaires. Comme en Guadeloupe, quatre ménages désirent déménager sur dix souhaitent devenir propriétaires. Contrairement en France métropolitaine, cette proportion est plus élevée pour les ménages vivant dans le parc social que pour les locataires du secteur à loyer libre. Mais, ce sont les locataires de meublés, sous-locataires et logés gratuitement qui souhaitent le plus déménager : près d'un sur deux désire changer de logement.

#### 44 Quatre ménages insatisfaits sur cinq désirent changer de logement

Part des ménages désirant changer de logement selon le type d'habitat et l'opinion sur ses conditions de logement actuelles (en %)

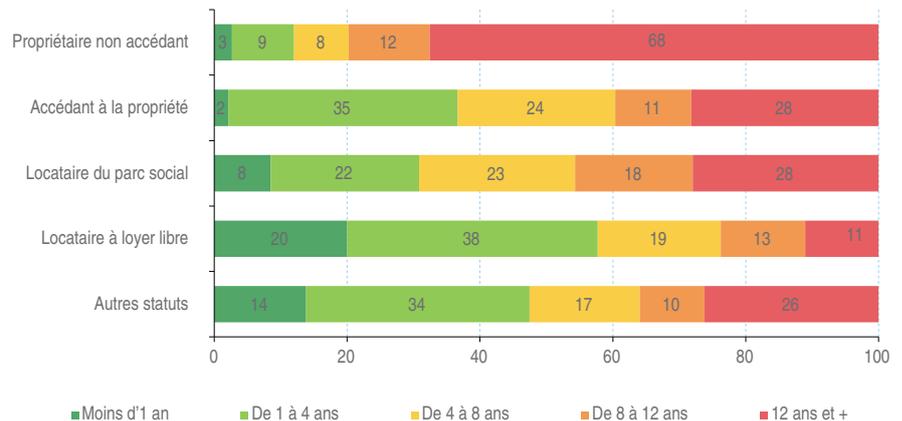


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

#### 45 46 % des ménages locataires du parc social occupent leur logement depuis plus de huit ans

Répartition des ménages selon l'ancienneté d'occupation du logement par statut d'occupation (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

Parallèlement, près de 70 % des ménages désirant déménager souhaitent un logement individuel. Cette proportion est la même qu'en Guadeloupe, mais est plus élevée qu'en France métropolitaine (50 %). Les trois quarts des ménages désirant changer de logement souhaitent également un logement plus grand que leur logement actuel. C'est 20 points de plus qu'en Guadeloupe et dans l'Hexagone, en lien avec le surpeuplement fréquent en Guyane.

ménages ont emménagé dans leur logement depuis moins de quatre ans. Le nombre moyen de déménagements en quatre ans chez les ménages guyanais atteint 0,48, contre 0,33 en Guadeloupe et 0,41 dans l'Hexagone. C'est en particulier dans le collectif que la mobilité est importante. 47 % des ménages vivant en appartement ont déménagé au moins une fois en quatre ans en Guyane, contre 38 % en Guadeloupe et dans l'Hexagone. Dans l'individuel, 30 % des ménages ont déménagé sur la période, contre moins de 20 % dans les territoires de comparaison.

### Une mobilité importante portée par la jeunesse de la population

Plus de 30 % des ménages déménagent pour des raisons liées au travail, aux études ou à la retraite. C'est 20 points de plus qu'en Guadeloupe. Environ un quart des motifs de déménagement est lié à des raisons familiales ou personnelles (mariage, divorce, départ de chez les parents, retour dans la région d'origine, raisons de santé, etc.) et environ un quart

Plus de 30 % des ménages déménagent pour des raisons liées au travail, aux études ou à la retraite. C'est 20 points de plus qu'en Guadeloupe. Environ un quart des motifs de déménagement est lié à des raisons familiales ou personnelles (mariage, divorce, départ de chez les parents, retour dans la région d'origine, raisons de santé, etc.) et environ un quart

à des raisons liées au logement et à son environnement (prix, taille, qualité, accessibilité, voisinage, type d'habitat, désir de campagne ou ville, etc.).

Quel que soit leur statut d'occupation, les ménages guyanais sont plus mobiles que les Guadeloupéens. Comme sur tous les territoires, les locataires du parc social restent toutefois peu mobiles. Seuls 30 % ont emménagé depuis moins de quatre ans et 46 % vivent dans leur logement depuis moins de huit ans (figure 45). A contrario, les locataires du secteur à loyer libre sont plus mobiles. Près de six sur dix ont emménagé dans leur logement depuis moins de quatre ans. C'est toutefois pour les locataires de meublés, sous-locataires et logés gratuitement que l'écart avec la Guadeloupe est le plus marqué : 47 % sont dans leur logement depuis moins de quatre ans (contre 38 %).

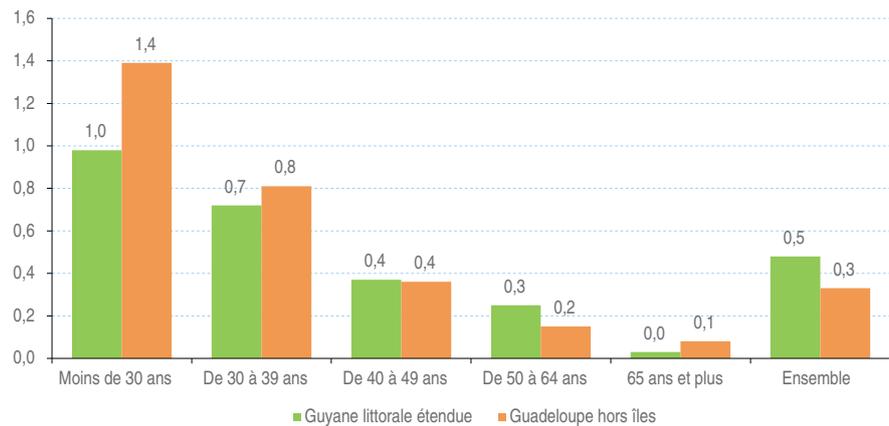
La mobilité résidentielle est décroissante avec l'âge. Ainsi, 65 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ont déménagé au moins une fois en quatre ans. Cette proportion est inférieure à 5 % pour les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans. Le nombre moyen de déménagements en quatre ans atteint 1,0 chez les plus jeunes contre moins de 0,1 parmi les seniors (figure 46). Mais, la mobilité est moindre chez les Guyanais de moins de 30 ans qu'en Guadeloupe, où ils ont déménagé en moyenne 1,4 fois en quatre ans (1,6 dans l'Hexagone). Seuls les ménages dont la personne de référence est âgée entre 50 et 64 ans présentent une mobilité plus importante qu'en Guadeloupe (0,25 contre 0,15 déménagements en moyenne sur quatre ans). En fait, la forte mobilité observée en Guyane est principalement portée par la structure de sa population, sa jeunesse.

Concernant les catégories socioprofessionnelles, près de 60 % des cadres et professions intellectuelles supérieures ont déménagé au moins une fois en quatre ans, contre un peu plus d'un tiers en Guadeloupe. Les employés et ouvriers sont également plus mobiles qu'en Guadeloupe. Ce n'est pas le cas des retraités, des artisans-commerçants et chefs d'entreprise, ainsi que des professions intermédiaires. Si la mobilité augmente avec la hausse du niveau de vie, quelque soit ce dernier, elle reste plus élevée en Guyane qu'en Guadeloupe.

Seules les familles monoparentales sont moins mobiles en Guyane qu'en Guadeloupe. Un tiers a déménagé au moins une fois en quatre ans, soit la même proportion que parmi les ménages composés d'une seule personne (contre respectivement 36 % et 19 % en Guadeloupe, où les familles monoparentales sont les ménages les plus mobiles). En

**46 La mobilité est décroissante avec l'âge**

Nombre moyen de déménagements en 4 ans selon l'âge de la personne de référence du ménage

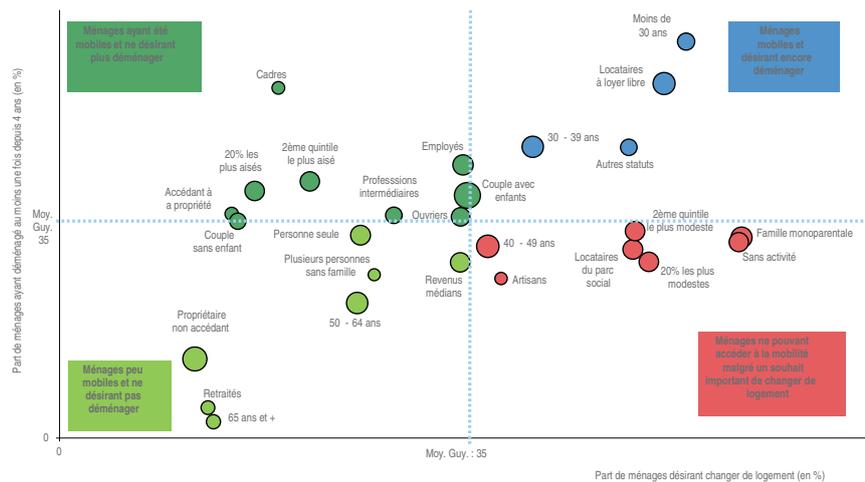


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

**47 Les ménages pauvres, les familles monoparentales et les locataires du parc social déménagent peu, malgré un fort désir de mobilité**

Part des ménages désirant changer de logement et part des ménages ayant déménagé au moins une fois en 4 ans selon leurs caractéristiques (en %)



Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. 12 % des propriétaires non accédants désirent changer de logement, 13 % ont déménagé au moins une fois depuis quatre ans.

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

Source : Enquête logement 2013.

En Guyane, ce sont les couples avec enfants les plus mobiles (40 % ont déménagé au moins une fois en quatre ans), suivis par les couples sans enfants (35 %). Les ménages de plusieurs personnes sans famille sont les moins mobiles.

La mobilité n'est pas toujours corrélée au désir de mobilité. Ainsi, les locataires du parc social, les ménages les plus modestes, les familles monoparentales ou encore les ménages dont la personne de référence est artisan, commerçant ou chef d'entreprise ou sans activité sont moins mobiles qu'en

moyenne dans l'ensemble des ménages guyanais (figure 47). Pourtant, leur désir de mobilité est plus fréquent. A contrario, les ménages les plus aisés et les cadres sont plus mobiles que la moyenne, alors qu'ils expriment moins souvent le souhait de déménager. La mobilité étant plus aisée pour ces derniers, elle est plus souvent réalisée lorsqu'elle est souhaitée. On peut penser que les ménages les plus pauvres souhaiteraient déménager pour accéder à des logements de meilleure qualité et correspondant plus à leur taille, mais leurs moyens financiers et l'offre de logements ne leur permettent pas. ■

## Définitions

Le **logement** est un local utilisé pour l'habitation. Il doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements ordinaires au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune.

Les personnes qui résident en logements dits non ordinaires (couvent, prison, EHPAD, maison de retraite, longs séjours, etc.) ou sans domicile sont exclus de l'Enquête Logement.

Le **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Au sens de l'Insee, un ménage = une résidence principale.

Le **type d'habitat** est individuel ou collectif :

- l'**habitat individuel** comprend les maisons, les fermes et bâtiments d'exploitations agricole, les constructions provisoires et habitat de fortune, ainsi que les pièces indépendantes avec leur propre entrée ne faisant pas partie d'un immeuble collectif.

- l'**habitat collectif** est composé des logements et pièces indépendantes dans des immeubles collectifs d'au moins deux logements, des logements-foyer pour personnes âgées et des chambres d'hôtel servant de résidences principales.

Le **statut d'occupation** du logement définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue :

- les **propriétaires non accédants** : propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas ou plus d'emprunt(s) à rembourser pour l'achat de leur résidence principale. Les ménages usufruitiers de leur résidence principale (suite à une donation-partage ou une vente en viager par exemple) sont considérés comme propriétaires.

- les **accédants à la propriété** : propriétaires ou copropriétaires qui ont encore un ou des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale. Les ménages se déclarant locataires-attributaires sont considérés comme des accédants à la propriété.

- les **locataires d'un logement loué vide dans le parc social** : ménages acquittant un loyer pour un logement non meublé, dont le loyer relève de la législation de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. La très grande majorité de ces ménages ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement. Cette définition diffère de celles du recensement de la population et du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

- les **locataires d'un logement loué vide dans le secteur à loyer libre** : ménages acquittant un loyer pour un logement non meublé, dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre.

- les **ménages logés gratuitement** : ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

- les locataires d'un logement loué meublé et les sous-locataires. Un sous-locataire est locataire d'un locataire.

Le **niveau de peuplement des ménages** est basé sur des critères de nombre de pièces, de superficie et de composition des ménages. Sont considérées comme pièces, chacune des pièces habitables, y compris la cuisine d'au moins 12 m<sup>2</sup> et les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement. Ne sont pas prises en compte les pièces professionnelles et les vérandas.

Les ménages sont considérés **en situation de surpeuplement** lorsqu'ils n'offrent pas au minimum 18 m<sup>2</sup> par personne, ou n'ont pas au minimum :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour la personne de référence du ménage et son conjoint (hormis pour les logements d'une pièce de plus de 25 m<sup>2</sup> occupés par une seule personne),
- une pièce pour chaque couple n'incluant pas la personne de référence,
- une pièce pour les autres personnes non célibataires et pour les célibataires de 19 ans et plus
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
  - une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
  - sinon, une pièce par enfant.

Sont considérés en **surpeuplement modéré** les ménages avec une pièce de moins que nécessaire, en **surpeuplement accentué** les ménages avec au moins deux pièces de moins que nécessaire.

Les ménages sont **en situation de sous-peuplement** :

- **modéré**, quand les ménages disposent d'une pièce de plus que nécessaire.
- **prononcé**, quand les ménages disposent de deux pièces de plus que nécessaire.
- **très accentué**, quand les ménages disposent d'au minimum trois pièces de plus que nécessaire.

Une **véranda** est un espace entièrement couvert habitable tout au long de l'année. Les terrasses couvertes ornant la façade avant des maisons, typiques de l'architecture créole, sont considérées comme vérandas.

Le **lot** comprend le terrain sur lequel est construit la maison et réservé à l'usage personnel (sans usage professionnel) y compris les parcelles séparées par un chemin.

Le **niveau de vie** est le revenu disponible par unité de consommation (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le niveau de vie est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Le **taux de risque de pauvreté local** correspond à la proportion de personnes dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de risque de pauvreté local**. En Antilles-Guyane, ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie. Une personne est considérée comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur à ce seuil de risque de pauvreté.

Cette **pauvreté monétaire** est mesurée de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont en une approche absolue. La mesure de la pauvreté est un exercice particulièrement délicat, car extrêmement sensible à d'importants effets de seuil. Les taux de pauvreté aux Antilles-Guyane seraient ainsi nettement plus élevés si l'on considérait le même seuil qu'au niveau métropolitain, où c'est le seuil à 60 % du niveau de vie médian qui est privilégié, comme ailleurs en Europe. Par ailleurs, les comparaisons sont rendues difficiles par les différences d'origines des sources utilisées entre les Antilles-Guyane (d'origine déclarative) et l'hexagone (d'origine administrative). En outre, pour des raisons notamment de compositions des prix, d'existence de sur-trai-

tement pour les fonctionnaires, de politiques de défiscalisation spécifiques, d'infrastructures de transports et de communications particulières, les comportements d'utilité économique sont sensiblement différents de l'hexagone. Ainsi, n'est pris en compte que le seuil de pauvreté local.

Le **taux d'effort** des ménages lié à l'occupation de leur résidence principale est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

Le **reste-à-vivre** soustrait les dépenses liées à l'habitation principale aux revenus des ménages. Il peut être calculé au niveau du ménage ou par unité de consommation.

Les **dépenses** comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elle exclut le coût du capital immobilisé. Cette dépense est donc différente du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier. Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.

Les taux d'effort et reste-à-vivre sont dits « **nets** » si l'aide au logement est défalquée de la dépense et « **bruts** » dans le cas contraire.

## Source et champ

L'enquête Logement a été réalisée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine et dans les DOM. Elle est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements, les conditions d'occupation et les dépenses des ménages pour leur résidence principale. Les thèmes couverts par cette enquête sont très larges. Les modalités juridiques d'occupation du logement précisent la forme et l'origine de la propriété, la législation sur les loyers et les aides de l'État. On distingue notamment les ménages en cours d'accession à la propriété de ceux qui n'ont plus ou pas de remboursements d'emprunts immobiliers. Les caractéristiques physiques des résidences principales permettent le calcul d'indicateurs de taille et d'occupation des logements. Le confort sanitaire et les dépendances attenantes au logement sont également décrits, tout comme la qualité et les défauts de l'habitat. L'opinion des ménages sur leur logement et son environnement est également détaillée, et l'enquête permet d'appréhender la mobilité résidentielle des ménages, qu'elle soit passée ou à venir. Enfin, les dépenses de logement rapportées aux revenus des ménages mesurent l'effort financier des ménages pour se loger et l'allègement apporté par les aides au logement.

L'enquête Logement porte sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. Sont exclus du champ de l'enquête les logements en communauté tels que les foyers, internats ou casernes, ainsi que les habitations mobiles. Les logements vacants, occasionnels ou secondaires ne font également pas partie du champ de l'enquête.

Contrairement aux autres territoires d'enquête, les logements neufs ne font pas partie du champ en Guyane. Les logements neufs sont des logements dont la construction s'est achevée entre mars 2011 (date de la base de sondage) et juin 2013 (début de la collecte de l'ENL 2013) pour les communes de plus de 10 000 habitants, et entre janvier 2008 et mars 2013 pour les petites communes. Entre 2008 et 2013, la part

annuelle de logements neufs est estimée à 3,2 % en Guyane dans les grandes communes, à 2,3 % en Guadeloupe, et 1,7 % en Martinique.

L'Enquête Logement 2013 fait suite à l'Enquête de 2006, mais les évolutions aux Antilles-Guyane sont difficilement interprétables (changement de concepts, de périmètres géographiques, évolution de la qualité des données). En revanche, l'enquête Logement aux Antilles-Guyane et à La Réunion ont lieu selon le même calendrier et la même méthodologie que l'enquête métropolitaine, ce qui autorise les comparaisons géographiques.

En Guyane, seulement 90 % de la population guyanaise a été échantillonnée. En effet, le champ de l'Enquête Nationale Logement ne porte que sur la « Guyane littorale étendue », soit quinze des vingt-deux communes de Guyane : Cayenne, Kourou, Régina, Iracoubo, Macouria, Mana, Matoury, Saint-Georges, Remire-Montjoly, Roura, Saint-Laurent-du-Maroni, Sinnamary, Montsinéry-Tonnegrande, Apatou, Awala-Yalimapo. La liste des communes enquêtées n'est pas identique à celle de 2006 : trois communes n'avaient pas été enquêtées (Régina, Saint-Georges, Apatou). En 2013, 1 500 logements ont été enquêtés en Guyane.

## Bibliographie

- « Les conditions de logement en France », Insee Références, édition 2017.
- « Les résultats détaillés de l'Enquête Logement 2013 », Insee Résultats n° 176, février 2016.
- « Le parc locatif des bailleurs sociaux en Guyane – Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014 », Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Guyane, juillet 2015.
- S. Arnault, L. Crusson, N. Donzeau, C. Rougerie « Les conditions de logement fin 2013 - Premiers résultats de l'enquête Logement », Insee Première n° 1546, avril 2015.
- « L'urbanisation spontanée, un processus informel de production de la ville guyanaise – Les enjeux de l'aménagement en Outre-Mer », Les dossiers FNAU n° 32, septembre 2014.
- B. Grillot, C. Planchat, E. Charles-Euphrosine, N. Yahou (INSEE), R. Charrier, C. Mascitti (Deal Guyane), « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane », Dossiers régionaux, février 2014.
- « L'habitat spontané, une légende urbaine ? », note n° 3 de l'Observatoire de l'habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane, février 2013.
- « Le logement social en Guyane : objectifs, occupants et accès », note n° 2 de l'Observatoire de l'habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane, janvier 2013.
- P. Schmit, « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM », Conseil Général de l'Environnement de du Développement Durable, janvier 2012.
- M. Machecler, H. Chesnel, « Enquête logement 2006 en Guyane », cahier Antilles-Guyane, juin 2010.
- « L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités », Les notes de l'IEDOM, février 2010.
- H. Chesnel, L. Kali, « La qualité des logements en Guyane : de fortes disparités subsistent », Premiers résultats n° 45, juillet 2009.
- M.-P. Mallé, « Les maisons des Noirs marrons de Guyane », mai 2004.
- M.-B. Potte, « Manière d'habiter à Awala-Yalimapo », mars 2003.
- J. Bianchi, « Modes de vie traditionnels et modernisme dans l'habitat en Guyane », Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, octobre 2002.

**Coordinateur** Direction interrégionale des Antilles et de la Guyane

**Directeur de publication** Yves Calderini

**Rédactrice en chef** Béatrice Céleste

**Rédactrice adjointe** Maud Tantin Machecler

**Mise en page** Typhenn Ladire  
Desk

# Insee Dossier

Consommation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, principale enquête de l'Insee par son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête Logement constitue depuis 60 ans la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que ce dossier « Enquête Nationale Logement en Guyane » restitue.

La Direction générale de l'outre-mer et l'Institut national de la statistique et des études économiques s'associent pour réaliser et analyser cette importante source d'informations sur les conditions de logement des ménages et sur leurs dépenses en logement à l'échelle du territoire de la Guyane.

**Dossier n° 3**  
**Mai 2017**

ISSN 2429 - 3350  
ISBN 9782110631800

Service territorial de Cayenne  
23 ter Avenue Pasteur - CS 36017  
97306 Cayenne Cedex

Directeur de la publication :  
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :  
Béatrice CELESTE

Rédactrice en chef adjointe :  
Maud TANTIN - MACHECLER

Mise en page :  
Typhenn LADIRE  
DESK

© INSEE - mai 2017

