

Un parc de logements récent

En 2013, le nombre de logements en Guyane avoisinait les 78 000, soit 14 % de plus qu'en 2008 et 43 % de plus qu'en 1999. Neuf logements sur dix (90 %) sont des résidences principales, 2 % de résidences secondaires et logements occasionnels et 8 % de logements vacants. Près des deux tiers des logements sont des maisons, 32 % des appartements et 4 % d'autres types de logement.

Rémi Charrier, Émilie Charles-Euphrosine, Barbara Gragnic

Plus d'appartements et de constructions en dur

La part des maisons individuelles reste stable entre 1999 et 2013. En revanche, la part des appartements a augmenté de cinq points aux dépens notamment des habitations de fortune et des pièces indépendantes. Le type de construction aussi évolue en Guyane. En 2013, 76 % des résidences principales sont construites en dur contre seulement 66 % en 1999. À l'inverse, les cases traditionnelles se font plus rares et leur poids dans les résidences principales a fortement chuté, passant de 12 % en 1999 à 5 % en 2013 (*figure 33*).

Les locataires sont plus nombreux

En 2013, 44 % des ménages sont propriétaires de leur logement, moins qu'en France hexagonale (58 %), qu'en Guadeloupe (60 %) et en Martinique (55 %). Près de la moitié des ménages (49 %) vit en location : 33 % en location privée et 16 % en HLM et 2 % en location meublée. Les personnes logées gratuitement, telles que des personnes logées par leurs parents, des amis ou leur employeur, représentent 7 % des occupants.

Moins de pièces que de personnes

En Guyane, 46 % des résidences principales ont au moins quatre pièces. Le nombre moyen de pièces du logement est resté stable depuis 1999 (3,4 pièces). La Guyane est avec l'Île-de-France la région où les logements comptent le moins de pièces d'habitation. À l'inverse des autres régions de France, le nombre moyen de personnes par logement ne diminue pas et atteint 3,5 personnes en 2013, contre 3,3 en 1999. La Guyane est ainsi la seule région où il y a en moyenne plus de personnes que de pièces. En Guyane, il y a en moyenne un peu plus d'une personne par pièce, contre 0,6 en France hexagonale ou aux Antilles.

33 13 % de résidences principales de plus qu'en 2008

Résidences principales en Guyane et dans l'Hexagone en 2013 (en nombre et %)

	Guyane			Hexagone
	Effectif	En %	Évolution 2013 / 2008	En %
Selon le type de logement				
Maisons	69 473	100	12,9	100,0
Appartements	44 796	64,5	8,2	56,5
Autres	22 036	31,7	25,3	42,6
Selon le statut d'occupation				
Propriétaires	2 641	3,8	3,5	0,9
Locataires non HLM	30 684	44,2	15,5	57,8
Locataires HLM	22 804	32,8	12,1	22,8
Autres cas	11 036	15,9	12,2	14,6
Selon l'aspect du bâti				
Maison ou immeuble en dur	4 949	7,1	3,8	4,9
Maison ou immeuble en bois	52 681	75,8	15,9	//
Case traditionnelle	10 746	15,5	2,9	//
Habitation de fortune	3 155	4,5	8,9	//
	2 712	3,9	-1,1	//

/// Absence de résultat due à la nature des choses.

Source : Insee, Recensements de la population 2008 et 2013 (exploitations principale et complémentaire).

Du fait de la forte croissance démographique depuis 1990, le parc de logements de Guyane est le plus récent de France. En 2013, 60 % des résidences principales de Guyane ont été construites après 1990 et seulement 2 % avant 1946. En France hexagonale, elles ne sont que 24 % construites après 1990 et 25 % avant 1946 (*figure 34*).

Peu d'amélioration dans certains confort des logements en Guyane

En 2013 comme en 2008, près d'un logement sur sept ne dispose pas de point d'eau à l'intérieur du logement (*figure 35*). Par ailleurs, il y a eu peu d'amélioration dans plusieurs aspects importants du confort des logements. La part des ménages ayant accès à l'électricité est restée stable à 87 %, de même que la part des logements équipés en cuisine (81 %) et en salle de bains et

toilettes (79 %). La grande majorité de ces logements sous-équipés se trouvent dans les communes rurales, notamment celles de l'intérieur. Dans ces communes, les réseaux sont souvent absents et les densités de population faible. Il est par ailleurs assez courant dans certaines zones que la cuisine ne soit pas à l'intérieur du logement mais dans un carbet spécifique. D'autres aspects du confort se sont améliorés. Entre 2008 et 2013, ils sont plus nombreux à être équipés d'une cuisine ou d'une pièce climatisée (37 % contre 28 %) et sont plus souvent reliés à un égout ou à une fosse septique (83 % en 2013 contre 81 % en 2008). Les écarts avec les autres régions sont très importants et ne se réduisent pas. Par exemple en Guadeloupe, 98 % des ménages ont accès à l'électricité, sont équipés d'une cuisine ainsi que d'une salle de bains et de toilettes.

Le parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2014, le parc locatif social de Guyane regroupe 14 830 logements. En un an, 720 nouveaux logements sociaux ont été proposés à la location (+ 5,1 %). La Guyane est la région de France où le parc locatif social a connu la plus forte expansion récente. La Guyane a le parc le plus récent de France avec 44 % des logements sociaux construits après l'an 2000 (figure 36). Cette expansion a permis à la Guyane de rattraper une partie de son retard en termes d'offre de logement sociaux.

Une majorité de logements collectifs

À la différence du parc privé où les maisons sont nombreuses, plus de huit logements sociaux sur dix sont des appartements. Pour les bailleurs sociaux, construire des logements collectifs coûte moins cher que les logements individuels. De plus, 81 % du parc locatif social se concentre dans quatre communes : Cayenne, Matoury, Kourou et Saint-Laurent-du-Maroni. L'offre de logements sociaux se fait donc principalement en zone urbaine, là où le prix et le loyer des logements sont élevés.

Le prêt locatif social (LLS), principal source de financement

L'aide de l'État en faveur du logement social s'inscrit dans une ligne budgétaire unique (LBU) depuis 1978, spécifique aux DOM et destinée notamment à financer les logements sociaux. Cette aide directe est combinée avec d'autres financements : des subventions de la Caf, des mesures fiscales et surtout des prêts de la Caisse des Dépôts et de Consignations. Parmi l'ensemble des logements sociaux de Guyane, 63 % sont des logements locatifs sociaux et 23 % des logements locatifs très sociaux (figure 37), destinés aux familles les plus défavorisées, celles qui cumulent difficultés sociales et économiques. Les logements sociaux sont soumis à des plafonds de loyer : 6€50 par mètre carré pour les LLS et 5€20 par mètre carré pour les LLTS au 1^{er} janvier 2015. Selon la situation familiale et les caractéristiques du logement, les allocations au logement permettent de financer tout ou partie du loyer. Pour éviter les difficultés de gestion, la Caf paie l'allocation logement directement au bailleur social. ■

34 Un parc de logements jeune

Résidences principales en Guyane et dans l'Hexagone en 2013 (en nombre et %)

	Guyane			Hexagone
	Effectif	En %	Évolution 2013/2008	En %
Selon le nombre de pièces	69 473	100	100,0	
1 pièce	5 016	7,2	13,1	5,7
2 pièces	12 666	18,2	13,3	12,6
3 pièces	19 528	28,1	21,4	21
4 pièces	20 499	29,5	13,5	25,2
5 pièces	8 343	12,0	5,5	19,4
6 pièces ou plus	3 421	4,9	-10,9	16,1
Selon la superficie				
Moins de 40 m ²	14 319	20,6	-0,7	10,5
De 40 à moins de 100 m ²	44 614	64,2	22,0	59,5
100 m ² ou plus	10 540	15,2	0,0	30,0
Selon la période d'achèvement				
Avant 1919	588	0,8	//	15,6
1919 à 1945	975	1,4	//	9,7
1946 à 1970	6 614	9,5	//	22,1
1971 à 1990	19 523	28,1	//	28,6
1991 à 2005	27 745	39,9	//	15,1
2006 à 2010	9 740	14,0	//	6,4
De 2011 à 2015 (partiel)	4 288	6,1	//	2,4

Source : Insee, Recensement de la population 2013 (exploitation principale).

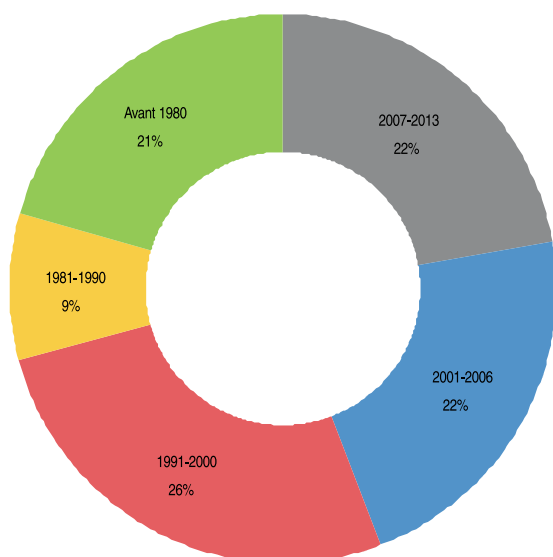
35 Augmentation de tous les équipements de confort

Taux d'équipement des résidences principales de Guyane en 2008 et 2013

	2013		2008		Évolution 2013/2008
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	69 473	100	61 518	100	12,9
Électricité dans le logement	60 691	87,4	53 827	87,5	12,8
Présence cuisine intérieure avec évier	56 561	81,4	49 876	81,1	13,4
Pièce climatisée	25 908	37,3	17 395	28,3	48,9
Chauffe-eau solaire	3 567	5,1	1 163	1,9	206,7
Point eau potable					
Eau froide seulement	28 599	41,2	28 578	46,5	0,1
Eau froide et chaude dans le logement	31 582	45,5	24 753	40,2	27,6
Aucun point d'eau à l'intérieur du logement	9 291	13,4	8 186	13,3	13,5
Installations sanitaires					
Baignoire ou douche et WC à l'intérieur	55 178	79,4	48 359	78,6	14,1
Avec baign. ou douche, sans WC	776	1,1	721	1,2	7,6
Sans baign. ni douche, avec WC	805	1,2	820	1,3	-1,9
Sans baign. ni douche, sans WC	12 174	18,3	11 618	18,9	4,8
Évacuation des eaux usées					
Tout à l'égout	55 178	79,4	24 149	39,3	128,5
Raccordement à une fosse septique	776	1,1	25 769	41,9	-97,0
Raccordement à un puisard	805	1,2	2 257	3,7	-64,3
Evacuation des eaux usées à même le sol	12 174	17,5	9 343	15,2	36,1

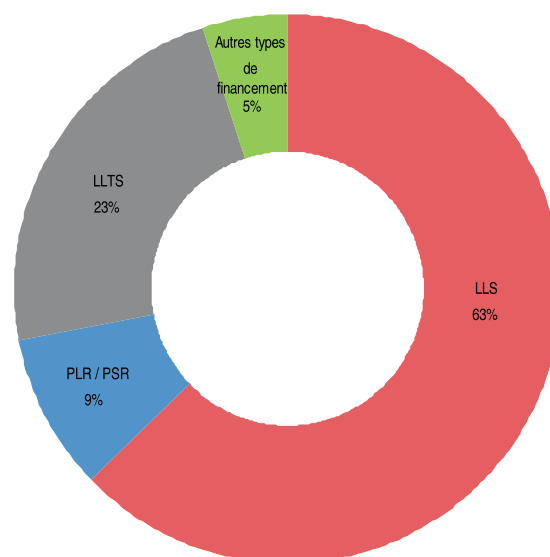
Source : Insee, recensements de la population 2008 et 2013 (exploitations principales).

36 Près de la moitié du parc construit dans les années 2000
Période de construction du parc locatif social au 1^{er} janvier 2014



Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2014.

37 Le prêt LLS est le principal mode de financement du parc locatif social
Financement du parc locatif social au 1^{er} janvier 2014



Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2014.