

Construction

Le secteur social amortit la baisse des autorisations de logements en 2016

Après trois années de stabilité, le nombre de logements autorisés est en baisse en 2016. Le secteur public résiste mieux que le secteur privé et le nombre de logements sociaux se maintient à un niveau élevé. La part de l'Ouest guyanais dans les autorisations augmente fortement avec 44 % des logements autorisés. La commande publique retrouve de la vigueur et les démarrages de chantier atteignent un volume important en 2016, notamment à partir du second semestre.

Leila Hamidi, Deal

En 2016, 1 900 logements ont fait l'objet d'un permis de construire. Ce nombre est en baisse de 13 % par rapport à 2015. Cette évolution est inverse de celle observée au niveau national où les autorisations de logements augmentent. Le nombre de logements autorisés repasse, pour la première fois depuis huit ans, sous la barre des 2 000 logements.

La part du logement social est au plus haut depuis 2009

La baisse du nombre de logements autorisés ne concerne pas le logement social, qui se maintient à un niveau assez élevé. En 2016, plus de la moitié des logements autorisés sont des logements sociaux (42 % en 2015). La part des logements sociaux dans les autorisations de logements est à son plus haut depuis 2009. Le nombre de permis de construire de logements sociaux est notamment porté par les programmes de la ZAC Saint-Maurice. Les autorisations de 2016 vont se traduire dans l'activité à partir du second semestre 2017. L'instruction du permis est une des étapes initiales d'un projet de construction de logements sociaux.

Une fois les logements autorisés, les bailleurs doivent lancer les appels d'offres et les entreprises commencer les travaux. Si le secteur social se porte bien, le secteur privé semble plus en difficulté. Les promoteurs sont moins présents sur le marché et avec des programmes de plus petite taille. En 2016, l'essentiel de l'activité de promotion a concerné la commune de Rémire-Montjoly.

Les autorisations sont en forte hausse à Saint-Laurent-du-Maroni

La diminution des autorisations est particulièrement forte dans la Communauté d'Agglomération Centre Littoral (CACL). Cette zone a longtemps concentré au moins 75 % des logements autorisés, ce qui n'est plus le cas en 2016. La Communauté de

Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) prend en partie le relais.

Le nombre de logements autorisés y est en hausse sensible et atteint son record historique. Plusieurs permis de construire importants de logements sociaux ont été autorisés, notamment dans la ZAC Saint-Maurice. Ces opérations permettent à la CCOG de rivaliser, pour la première fois, avec la CACL : l'Ouest concentre 44 % des logements autorisés, contre 52 % dans le centre littoral.

Enfin, dans la Communauté de Communes des Savanes (CCS), le léger rebond de 2015 ne s'est pas confirmé et le nombre de logements autorisés retrouve le niveau observé entre 2010 et 2014, autour d'une cinquantaine.

Les autorisations de locaux en baisse malgré le chantier Ariane 6

En 2016, la surface autorisée de locaux connaît une baisse significative (-88 %) par rapport à 2015. Cette diminution est surtout due à la forte chute des autorisations de locaux agricoles et des hébergements hôteliers. Après trois années de développement soutenu, lié à l'apparition de projets de fermes photovoltaïques (notamment dans l'Est guyanais), 2016 marque le retour à néant des autorisations des locaux agricoles.

La diminution des surfaces d'hébergements hôteliers demeure sans impact puisque que ces types de locaux ne pèsent pas pour beaucoup (8 % en 2015 contre 1 % en 2016), contrairement aux locaux agricoles qui comptaient pour près d'un tiers des surfaces autorisées depuis 2013 (contre 0,4 % en 2016).

Entre 2015 et 2016, les surfaces autorisées de locaux industriels (+15 %) et d'entrepôts (+50 %), repartent à la hausse. La hausse de ces derniers permet justement de compenser la baisse de surfaces autorisées observée sur les locaux de service public. Boosté par le

chantier relatif à Ariane 6 et le développement du parc d'activités économiques de Dégrad-des-Cannes, le poids des surfaces autorisées de locaux de type industriel double en un an (19 % en 2016).

La commande publique est en forte hausse en 2016

Après trois années médiocres, la commande publique auprès du secteur du BTP retrouve un niveau élevé. Le montant total des démarrages de chantiers, concentrés sur le second semestre de l'année, s'élève à plus de 450 millions d'euros. Il augmente de plus de 70 % par rapport à 2015. Non seulement ces chantiers fournissent de l'activité en 2016 mais ils vont se prolonger en 2017 et pour certains en 2018.

Les deux principaux chantiers de l'année 2016 sont les travaux d'aménagement liés au programme Ariane 6 et la construction du nouvel hôpital de l'Ouest guyanais à Saint-Laurent-du-Maroni. De nombreux chantiers de logements sociaux ont démarré, notamment à Macouria, à Matoury et à Cayenne. Les permis de construire dataient de 2015, voire de 2014 ou même 2013. Pour ce type de construction, la procédure d'autorisation est faite assez tôt, au moment du montage du dossier de financement des logements.

Le volume financier des appels d'offres est aussi en forte augmentation en 2016 (+34 %). Les principaux appels d'offres de 2016 sont liés aux logements sociaux, que ce soit des aménagements ou des constructions de nouveaux logements. D'autres projets importants ont fait l'objet d'une consultation, comme le lycée Melkior-Garré ou des aménagements du grand port maritime. Du fait de l'augmentation des appels d'offre en 2016, le rebond des démarrages de chantiers observé en 2016, devrait se confirmer en 2017. ■

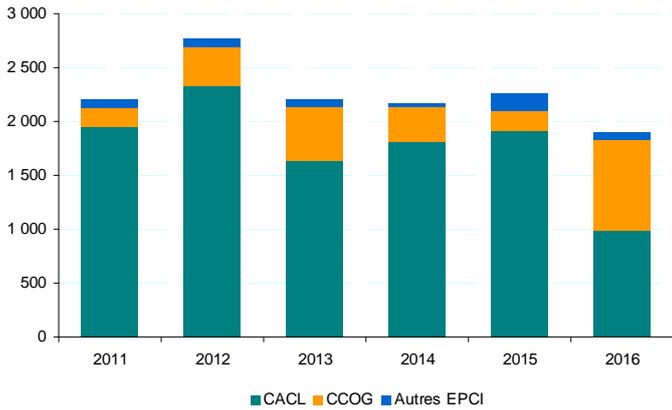
1 Chiffres clés du logement

	2016	Évolution 2016/2015 (%)	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (%)
logements autorisés	1 900	-12,8	-11,6
Logements commencés	2 200	73,3	-11,4

Source : Soes, Sitadel2, estimations au 30 mars 2017.

2 Les autorisations sont en forte hausse à Saint-Laurent-du-Maroni

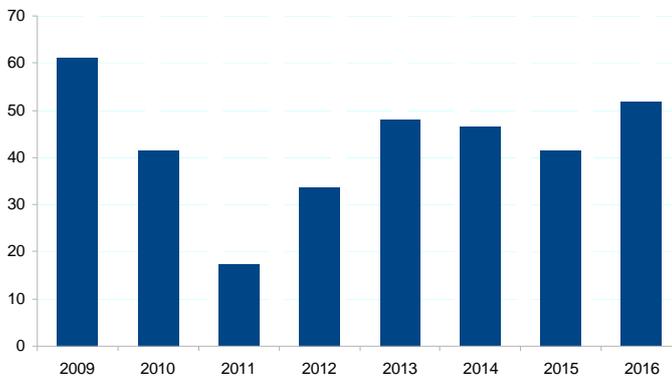
Nombre de logements autorisés en Guyane par EPCI



Source : Sitadel.

3 La part des logements sociaux dans les logements autorisés est au plus haut depuis 2009

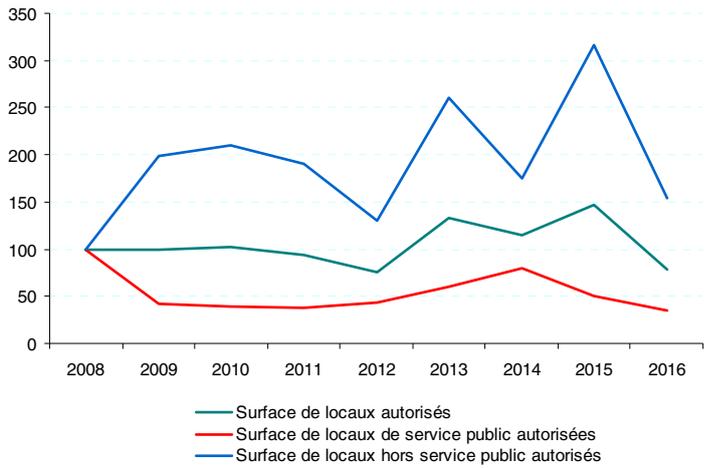
Part des logements sociaux dans les logements autorisés (en %)



Source : Sitadel.

4 Les surfaces de locaux autorisés sont en baisse en 2016

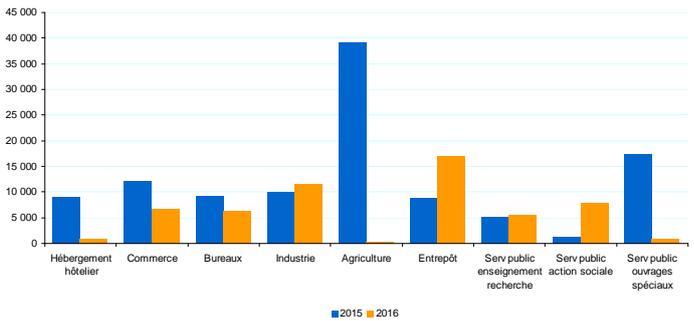
Évolution des surfaces autorisées, base 100 en 2008



Source : Sitadel.-

5 Forte baisse des autorisations de locaux agricoles

Surfaces autorisées des principaux types de locaux en 2015 et 2016 (m²)



Source : Sitadel.

6 La commande publique rebondit fortement en 2016

Commande publique en Guyane (en M€)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Démarrages de chantier	437	417	282	301	267	464
Appels d'offres	482	330	334	340	314	421

Source : Cerc Guyane, observatoire de la commande publique.