



Un parcours résidentiel contraint en Guyane

En Guyane, seuls 40 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2013, contre près de 60 % en Guadeloupe 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. Les nombreux logements sociaux ne jouent pas 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.

Audrey Naulin, Xavier Baert, Nicolas Kempf

En 2013, quatre ménages guyanais sur dix sont propriétaires occupants de leur logement. Bien que cette part soit en hausse, 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 hexagonale (*figure 1*), les jeunes ménages guyanais présentent des difficultés à accéder à la propriété. Les revenus insuffisants de la population et les prix des logements élevés sont des freins à l'accession.

Les ménages guyanais accèdent peu à la propriété, même parmi les plus aisés

Les inégalités de revenus sont beaucoup plus fortes en Guyane qu'aux Antilles ou dans l'Hexagone. Le revenu des 20 % des ménages les plus riches est cinq fois supérieur au revenu des 20 % des ménages les plus pauvres, contre trois fois

en France hexagonale. La majorité des ménages guyanais perçoivent moins de 2 300 € par mois.

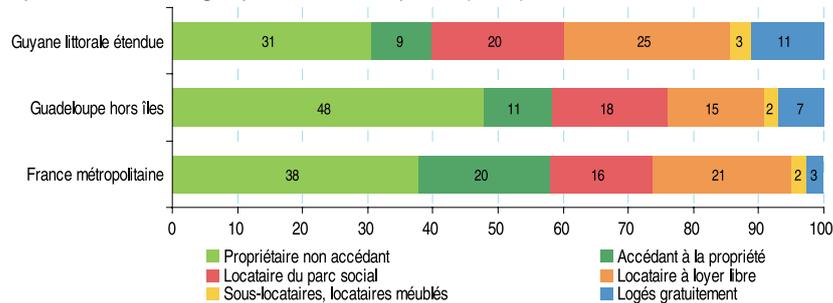
Par ailleurs, même les ménages guyanais avec des revenus conséquents accèdent peu à la propriété : seuls 6 % des ménages gagnant entre 3 000 € et 4 000 € par mois sont accédants contre 22 % en Guadeloupe (*figure 2*). 60 % des ménages guyanais accédants à la propriété en Guyane perçoivent plus de 5 000 € par mois. Leurs dépenses de logement sont très élevées : 12,2 € par m² en Guyane, contre 11,2 € en Guadeloupe et 10,6 € dans l'Hexagone.

Le parc social a des difficultés à jouer son rôle d'ascenseur dans le parcours résidentiel

En 2013, 45 % des ménages guyanais sont locataires d'un logement vide. Ils sont plus nombreux qu'en Guadeloupe et qu'en France hexagonale. Un quart réside dans le secteur à loyer libre (*définitions*) et un cinquième dans le parc social (*définitions*). Les logements publics sont très présents à Cayenne, Kourou et Matoury, dans les centres-villes où l'habitat est dense. Comme en Guadeloupe, les logements locatifs sociaux (LLS) et

1 Seul un ménage sur dix est propriétaire accédant, deux fois moins qu'en France Métropolitaine

Répartition des ménages par statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

très sociaux (LLTS) sont majoritaires, mais les logements intermédiaires sont également nombreux en Guyane. Cette spécificité est liée à l'historique de la ville de Kourou, construite afin de répondre aux besoins spécifiques du Centre Spatial Guyanais.

Dans le parc social, le loyer moyen est de 6,3 € par m² en Guyane, contre 6,0 € par m² en Guadeloupe et 5,5 € en France hexagonale. Cette différence s'explique par le caractère récent du parc guyanais et les nombreux logements intermédiaires. L'écart de loyer avec les territoires de comparaison est encore plus marqué dans le parc privé : 11,0 € par m² en Guyane, contre 8,8 € en Guadeloupe et 8,7 € dans l'Hexagone. La Guyane présente l'écart le plus marqué entre les prix au m² du parc social et en secteur libre. La population en forte croissance génère une forte demande. Or, l'offre ne suit pas : le pouvoir de négociation est en faveur des propriétaires, qui peuvent faire monter les loyers.

La difficulté d'accéder à la propriété et les niveaux de loyers très élevés dans le parc privé empêchent le parc social de jouer son rôle d'ascenseur dans le parcours résidentiel des ménages. La mobilité est très faible dans le parc public. Près de la moitié des ménages occupe son logement depuis plus de huit ans (figure 3). Même quand leurs revenus augmentent, les ménages continuent à vivre dans le parc social. Ainsi, un tiers des ménages gagnant entre 3 000 et 4 000 € par mois sont locataires d'un logement loué vide du parc social en Guyane, contre 15 % en Guadeloupe. Pourtant, comme en Guadeloupe, seul un cinquième des ménages percevant moins de 1 000 € par mois vivent dans le parc public. Un quart de ces ménages pauvres est logé gratuitement et un tiers est propriétaire non accédant.

De nombreux ménages pauvres sont logés gratuitement ou propriétaires non accédants

En 2013, 11 % des ménages guyanais 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 %). Les logés gratuitement sont une catégorie très spécifique en Guyane, avec des revenus très disparates : ils vont des squatteurs aux jeunes plus aisés, dont l'hébergement est pris en charge par les parents.

La majorité des ménages logés gratuitement perçoivent moins de 1 500 € par mois. Ils sont très présents dans les zones d'habitat spontané. 20 % des ménages habitant un logement construit depuis 2006 sont logés gratuitement. Or, huit ménages logés gratuitement dans le parc récent sur dix vivent dans un logement de mauvaise qualité, sept sur dix vivent en situation de surpeu-

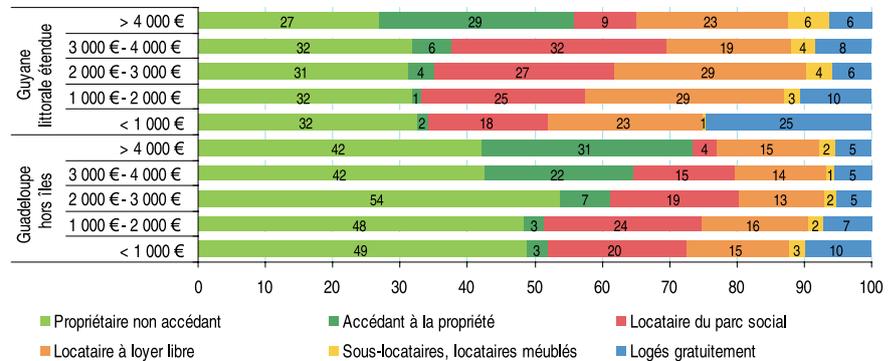
plement (définitions), et les trois quarts résident dans l'Ouest Guyanais.

Les ménages logés gratuitement en Guyane sont composés d'en moyenne 3,1 personnes par ménage, contre 1,9 en Guadeloupe et 2,0 dans l'Hexagone. On y retrouve no-

tamment 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). Ils

2 Les propriétaires accédants sont quatre fois moins nombreux parmi les ménages guyanais gagnant entre 3 000 et 4 000 € par mois qu'en Guadeloupe

Répartition des ménages par statut d'occupation selon le revenu mensuel du ménage (en %)



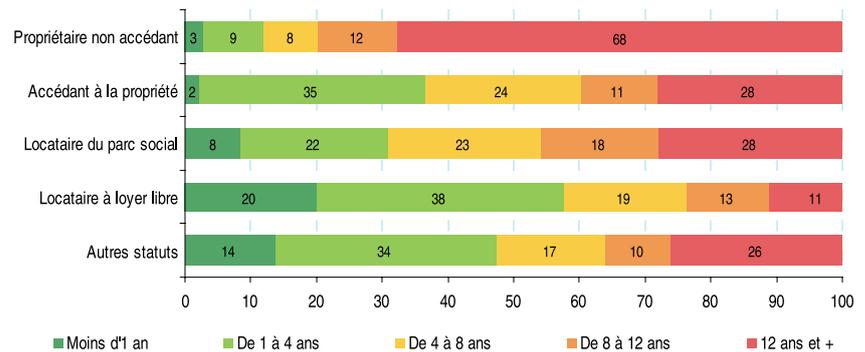
Lecture : 25 % des ménages guyanais avec des revenus mensuels inférieurs à 1 000 € sont logés gratuitement.

Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants

Source : Enquête logement 2013.

3 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 %)

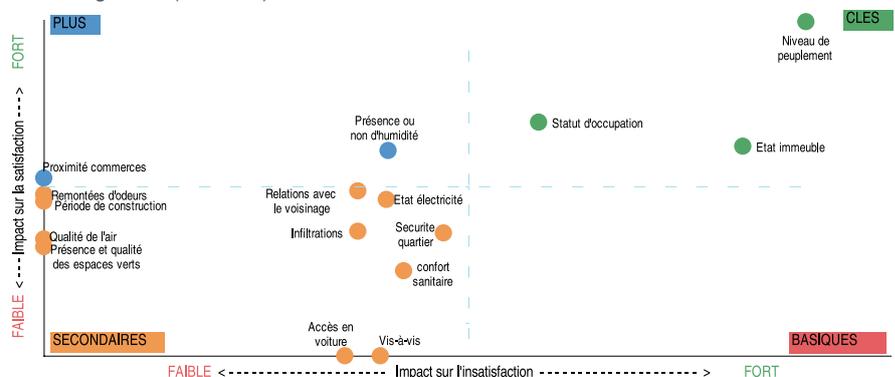


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

4 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 comme la moyenne de perte de qualité des 4 indicateurs centrés réduits. (Méthode)

Les facteurs CLES, jouent fortement sur la satisfaction et sur l'insatisfaction, ils sont essentiels. Les facteurs BASIQUES jouent fortement sur l'insatisfaction, mais peu ou pas sur la satisfaction. Les facteurs PLUS jouent beaucoup sur la satisfaction et peu ou pas sur l'insatisfaction, ils apportent un plus. Les facteurs SECONDAIRES 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.

cumulent ainsi surpeuplement et mauvaises conditions de logement. Malgré de faibles dépenses de logement, leur reste-à-vivre reste très bas.

Les propriétaires non accédants présentent également des profils hétérogènes en Guyane. Comme parmi les logés gratuitement, une part importante vit dans de l'habitat spontané bâti en mode « auto-construction », et souvent de mauvaise qualité. 22 % des propriétaires non accédants perçoivent moins de 1 000 € par mois, soit quatre points de plus que parmi les locataires du parc social.

Ces deux statuts d'occupation cumulent mauvaise qualité d'habitation et surpeuplement

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, seuls trois sur dix possèdent tout le confort sanitaire dans l'individuel, contre huit sur dix dans le collectif. Le nombre moyen de « défauts graves » (*définitions*) atteint 2,0 pour les propriétaires non accédants et 3,1 pour les logés gratuitement, contre 0,8 pour les accédants à la propriété et 1,4 pour les locataires (du parc public comme du parc privé).

En fait, 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. C'est également le cas des familles monoparentales, dont la majorité vit dans des résidences principales avec au moins deux « défauts graves ». A contrario, cette proportion est inférieure à 25 % pour les couples sans enfant, les accédants à la propriété et les 40 % de ménages avec les plus hauts niveaux de vie.

Les caractéristiques des ménages les plus touchés par le surpeuplement sont les mêmes que celles des ménages vivant dans des logements comportant de nombreux « défauts graves ».

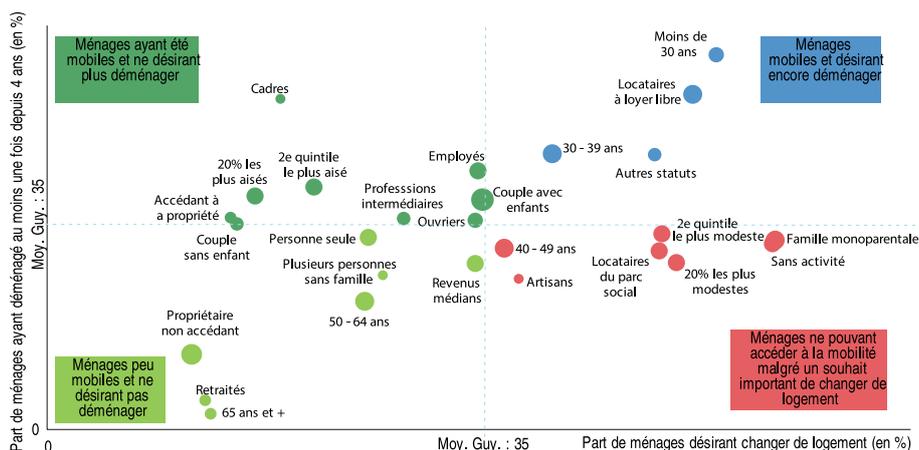
La part de surpeuplement est très élevée quel que soit le statut d'occupation, excepté pour les accédants à la propriété. Plus de 45 % des locataires, à loyer libre comme dans le parc social, vivent avec au moins une pièce de moins que nécessaire. Cette proportion atteint également environ 40 % chez les propriétaires non accédants et chez les logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires.

Les ménages guyanais sont peu satisfaits de leur logement

La moitié des ménages guyanais juge ses conditions de logement satisfaisantes ou

5 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.

très satisfaisantes. Cette proportion est proche de la moyenne guadeloupéenne, mais nettement inférieure à la France hexagonale, où plus des trois quarts des ménages sont satisfaits. A l'inverse, 20 % des ménages jugent leurs conditions de logements insuffisantes ou très insuffisantes, contre 13 % en Guadeloupe et 5 % dans l'Hexagone.

Le niveau de peuplement, l'état de l'immeuble et le statut d'occupation sont les éléments « clés » (*figure 4*) pour expliquer la satisfaction et l'insatisfaction relative aux conditions de logement. L'absence d'humidité et la proximité des commerces sont considérés comme des « bonus ». S'ils sont présents, ils génèrent de la satisfaction. En revanche, leur absence impacte peu l'insatisfaction.

Les plus fragiles n'accèdent pas à la mobilité

Plus d'un tiers des ménages guyanais désire changer de logement, contre un cinquième en Guadeloupe et dans l'Hexagone. L'opinion sur les conditions actuelles de logement influe fortement sur le désir de mobilité des ménages. Ainsi, près de huit ménages sur dix jugeant leurs conditions insuffisantes souhaitent déménager. Mais, quelque soit le degré de satisfaction, le désir de mobilité est plus élevé en Guyane qu'en Guadeloupe.

Les ménages guyanais sont plus mobiles que les Guadeloupéens. Moins de la moitié des ménages guyanais habitent dans le même logement depuis plus de huit ans, contre 62 % en Guadeloupe et 57 % en France hexagonale. La mobilité résidentielle est décroissante avec l'âge. Ainsi, la forte mobilité observée en Guyane est principalement portée par la jeunesse de sa population.

Mais, elle reste limitée pour les ménages les plus précaires. Ainsi, les locataires du parc social, les ménages les plus modestes, les familles monoparentales ou encore les ménages dont la personne de référence est sans activité sont moins mobiles en moyenne que l'ensemble des ménages guyanais (*figure 5*). Pourtant, leur désir de mobilité est plus fréquent. Ils 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 permet pas. ■

Méthode

Régressions logistiques sur la satisfaction et l'insatisfaction des ménages

Deux régressions logistiques ont été réalisées : une sur la probabilité d'être satisfait, une sur celle d'être insatisfait. Les variables les plus pertinentes de chacun des deux modèles statistiques ont été retenues via une méthode pas-à-pas ascendante (procédure « stepwise »), afin d'obtenir les « modèles complets ».

L'idée est ensuite de hiérarchiser les variables selon leur importance dans chaque modèle. Pour cela, on les retire une à une du modèle « complet » et on observe la perte d'information correspondante, grâce aux critères suivants :

- le pseudo-R² 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 normalisés pour construire un indicateur synthétique.

Définitions

Le **statut d'occupation** du logement 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 **accédants à la propriété** : ont encore un ou des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale.
- 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.
- 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.
- 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.

Le ménages considérés en **situation de surpeuplement** n'offrent pas au minimum 18m² 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 m² 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.

18 « défauts graves » ont été définis en s'inspirant du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pour l'application de l'article 187 de la loi SRU :

- Habitations de fortune ou constructions provisoires
- Logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais
- Logements avec une installation électrique dégradée
- Logements sans eau courante
- Logements avec des remontées d'odeur liées à l'installation sanitaire du logement fréquentes
- Logements ne disposant pas de cuisine ou d'installations pour faire la cuisine
- Logements ne disposant pas de WC intérieurs (ou de WC extérieurs pour les « une pièce »)
- Logements de plus de deux pièces ne disposant pas d'installations sanitaires
- Logements ne possédant pas de prise de terre
- 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 due à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs, 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 due à un problème d'étanchéité des fenêtres ou des portes
- Etat du revêtement et aspect extérieur de la façade principale dégradés
- Hauteur sous plafond de la pièce principale inférieure à 2,20 mètres

A la différence de la France hexagonale, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane.

Sources

L'enquête Logement a été réalisée de juin 2013 à juin 2014 en France hexagonale 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.

L'enquête Logement porte sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. En Guyane, 90 % de la population a été échantillonnée. Le champ de l'Enquête Nationale Logement porte sur la « Guyane littorale étendue », soit 15 des 22 communes de Guyane : Cayenne, Kourou, Régina, Iracoubo, Macouria, Mana, Matoury, Saint-Georges, Remire-Montjoly, Roura, Saint-Laurent-du-Maroni, Sinnamary, Montsinéry-Tonnegrade, Apatou, Awala-Yalimapo.

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

Directeur de la publication :
Yves Calderini

Rédactrice en chef :
Béatrice Céleste

Rédactrice adjointe :
Maud Tantin-Machecler

Mise en page :
Typhenn Ladire

ISSN : 2417-0798
© Insee 2017

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement en France », Insee Première, février 2017
- Grillot B., Planchat C., Charles-Euphrosine E., Yahou N., (Insee), Charrier R., Mascitti C., (Deal Guyane), « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane », Dossiers régionaux, février 2014
- « Urbanisation spontanée : résumé d'étude », note n° 4 de l'Observatoire de l'habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane, mai 2016
- « 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

