



Un parc de logements en plein essor et davantage de logements vacants

En Guyane, le parc de logements augmente fortement entre 2010 et 2015. Le dynamisme démographique explique en grande partie cet essor. Malgré un besoin élevé en logements, la vacance est en hausse. Les nouveaux logements se concentrent essentiellement sur l'île de Cayenne et Macouria. Autre particularité du parc, la part des ménages propriétaires est en baisse et ceux-ci demeurent moins nombreux que les locataires.

Laurence Galli-Morvan

En 2015, la Guyane compte 84 700 logements soit 13 000 de plus qu'en 2010. Avec une hausse de 3,4 % par an, la Guyane est la région où la croissance annuelle du nombre de logements est la plus forte, juste devant la Corse, La Réunion et la Guadeloupe. L'accroissement du parc guyanais reste très soutenu depuis plusieurs décennies : le nombre de logements a triplé en trente ans.

L'augmentation du nombre de résidences principales portée par le fort dynamisme démographique

En 2015, neuf logements sur dix sont des résidences principales. Entre 2010 et 2015, le parc augmente de 15 %, soit 9 800 résidences principales supplémentaires. Cette forte hausse est due à la croissance rapide de la population (*encadré*). La Guyane est la région la plus dynamique de France en termes de croissance démographique, après Mayotte.

Les besoins induits par la croissance démographique sont à l'origine de la construction de sept nouveaux logements sur dix, contre à peine quatre sur dix en France hexagonale.

Contrairement aux Antilles, les modifications de comportements en matière de cohabitation contribuent peu à l'évolution du nombre de résidences principales. Seulement 7 % des nouveaux logements sont dus à la décohabitation (*figure 1*). Malgré une légère baisse, la taille des ménages reste élevée en Guyane. Une résidence principale abrite 3,46 personnes en moyenne en 2015 contre 3,50 en 2010.

Les résidences principales de type collectif sont en augmentation bien que l'individuel prédomine. En 2015, 37 % des résidences principales sont des appartements (33 % en 2010). La Guyane a longtemps été un territoire agricole, avec de la place disponible pour la construction de résidences

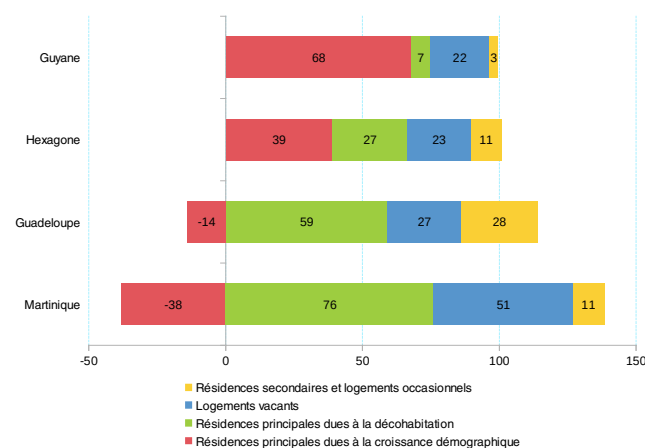
individuelles. Le littoral se densifie et s'urbanise : de plus en plus de programmes de construction en logement social ou privé privilégient aujourd'hui le logement collectif.

Forte augmentation des logements vacants

Malgré des besoins en logements importants, les logements vacants sont de plus en plus nombreux en Guyane (+ 51,7 %

1 L'essor du parc de logements est porté par la croissance démographique

Influence des facteurs d'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 (en %)



Lecture : entre 2010 et 2015, pour 100 nouveaux logements en Guyane, 68 logements répondent aux besoins induits par la croissance démographique, 7 à ceux induits par la décohabitation, 22 sont vacants et 3 sont des résidences secondaires et logements occasionnels.

Source : Insee, Recensement de la population 2010 et 2015.

en cinq ans, soit 2 800 logements de plus). Leur part augmente 2,5 fois plus rapidement en Guyane qu'en France hexagonale entre 2010 et 2015. Le taux de vacance (9,9 % des logements en 2015) est supérieur de deux points à celui de la France hexagonale, mais nettement inférieur à celui de Guadeloupe et de Martinique (15 %).

Une partie de la vacance est nécessaire au bon fonctionnement des marchés du logement. Mais la Guyane souffre en plus d'une vacance structurelle. Cette dernière peut s'expliquer notamment par la vétusté des logements : en 2015, 22 % des logements guyanais ne possèdent pas l'eau et/ou l'électricité. Cette proportion atteint 58 % parmi les logements vacants

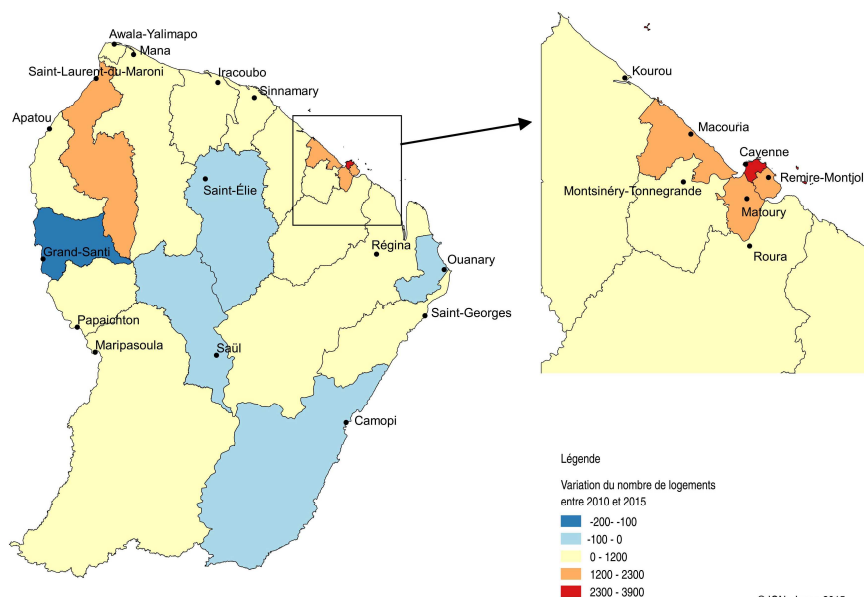
Par ailleurs, si la vacance est faible à Remire-Montjoly ou Kourou, elle atteint 30 % à Macouria en 2015. C'est la deuxième commune après Cayenne concentrant le plus de logements vacants. Une partie de cette vacance peut être attribuée au délai entre la livraison des nombreux logements récents et l'arrivée des occupants.

Les nouveaux logements situés essentiellement sur l'île de Cayenne et Macouria

Cayenne, pôle urbain, est la commune qui concentre le plus grand nombre de nouveaux logements en 2015 (trois logements sur dix). Elle entraîne Macouria, Matoury et Remire-Montjoly dans son sillage : ces quatre communes concentrent 80 % des nouveaux logements (figure 2). Dans l'Ouest guyanais, la croissance du parc de logements est beaucoup moins forte que celle de la population. Entre 2010 et 2015, la zone concentre 52 % de la croissance de la population et seulement 15 % de la croissance du parc. Cela s'explique par deux facteurs. D'une part, les habitants supplémentaires sont souvent des enfants dans des ménages de grande taille, ce qui n'impacte pas le parc de logements. D'autre part, la zone concentre la plus grande part de l'activité minière guyanaise et le mode de logement des orpailleurs est souvent concentré.

2 Les nouveaux logements sont essentiellement sur l'île de Cayenne et Macouria

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2015 par commune



Source : Insee, Recensement de la population 2010 et 2015.

En 2015, 1 900 logements sont des résidences secondaires et des logements occasionnels. Soit 380 de plus par rapport à 2010. Même si les résidences secondaires sont peu présentes en Guyane (2 % du parc), leur concentration est importante sur le littoral. Ainsi, 28 % des résidences secondaires et des logements occasionnels se situent à Matoury, vient ensuite Kourou avec 14 %.

Davantage de locataires et une part de propriétaires en baisse

En 2015, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale est en baisse, et atteint 44 % (un point de moins qu'en 2010). Les ménages guyanais sont moins souvent propriétaires que les ménages de l'Hexagone où ce statut concerne 58 % des ménages. Ce faible taux de propriétaires s'explique en partie par la jeunesse de la population et ses faibles revenus. De plus, les prix élevés des logements constituent un frein à l'accession pour les jeunes ménages.

À l'inverse, les ménages logés à titre gratuit sont plus fréquents qu'en 2010 : 8 % des ménages en 2015, 7 % en 2010. C'est quatre fois plus qu'en France hexagonale (2 % des ménages).

Cette catégorie de ménages très courante en Guyane, est composée aussi bien de ménages bénéficiant d'un logement de qualité, que de ménages résidant dans l'habitat informel, souvent insalubre.

Les facteurs influençant la croissance des résidences principales

L'évolution du nombre de résidences principales est soumise à deux effets :

- un effet dû à la croissance démographique qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages restait inchangée ;
- un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation qui permet de savoir quel serait le volume de logements nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant.

Définitions

Décohabitation : Processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes.

Les logements sont répartis en quatre catégories : **résidences principales** (logements occupés de façon habituelle et à titre principal), **résidences secondaires** (logements utilisés pour les week-ends, les loisirs, les vacances ou loués meublés pour séjours touristiques), **logements occasionnels** (utilisés occasionnellement pour raisons professionnelles), **logements vacants** (inoccupés, proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de succession ou sans affectation précise).

Propriétaire : la notion de « propriétaire » dans cette étude est issue du Recensement de la population. Elle ne s'attache pas à la détention d'un titre de propriété mais à une déclaration spontanée des ménages lors de l'enquête de Recensement.

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

Directeur de la publication :
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :
Béatrice CÉLESTE

Mise en page :
Maud TANTIN-MACHECLER

ISSN : 2416-8254
© Insee 2018

Pour en savoir plus :

- « Le logement en Guyane – Un parcours résidentiel contraint », Dossier Guyane n° 3, Insee Dirag, Ministère des Outre-mer. Mai 2017.
- Résultats du recensement de la population 2015, www.insee.fr

