

## RAPPORT

Service  
Aménagement  
Urbanisme  
Construction  
Logement

Novembre 2017

# Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT

GUYANE

Étude réalisée par

## Urbalterre Conseil

Conseil en développement territorial, habitat et urbanisme

7 rue Bailli de Suffren

13001 MARSEILLE

**id territoires**  
Immobilier & Développement des Territoires

92 rue du Commandant Mages

13001 MARSEILLE

# Sommaire

<b>MEMBRES DU COMITÉ DE PILOTAGE.....</b>	<b>6</b>
COLLECTIVITÉS.....	6
AMÉNAGEURS.....	6
SERVICES DE L'ÉTAT.....	6
SERVICES ASSOCIÉS.....	6
<b>PERSONNES RENCONTRÉES LORS DES ENTRETIENS.....</b>	<b>7</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>8</b>
<b>RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET MÉTHODE.....</b>	<b>11</b>
<b>ÉLÉMENTS PRÉPARATOIRES – CLÉS DE LECTURE.....</b>	<b>12</b>
<b>LES SOURCES D'INFORMATIONS.....</b>	<b>12</b>
<b>LE TERRITOIRE GUYANAIS.....</b>	<b>14</b>
DÉMOGRAPHIE.....	14
ÉCONOMIE.....	14
URBANISATION.....	15
ORGANISATION TERRITORIALE.....	15
<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>16</b>
<b>UNE SOMME DE CONNAISSANCE DÉJÀ LARGEMENT CONSTITUÉE.....</b>	<b>16</b>
<b>DES ACTEURS INVESTIS MAIS UNE POLITIQUE DE L'HABITAT À CONSTRUIRE.....</b>	<b>17</b>
<b>UN PARCOURS RÉSIDENTIEL CONTRAINT.....</b>	<b>18</b>
<b>LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS BIEN EN DEÇÀ DE LA RÉALITÉ DES BESOINS.....</b>	<b>19</b>
<b>DES SITUATIONS TRÈS DIFFÉRENTES SELON LES TERRITOIRES.....</b>	<b>21</b>
L'OUEST GUYANAIS (CCOG) : UN TERRITOIRE À CONQUÉRIR.....	21
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL (CACL) : UN PROJET À CONSTRUIRE.....	22
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SAVANES (CCDS) : UNE ATTRACTIVITÉ À INTERROGER.....	23
L'EST GUYANAIS (CEEG) : DES BESOINS D'AJUSTEMENTS QUALITATIFS.....	24
<b>DES MÉNAGES, DES FAMILLES, DES MODES DE VIE ET D'HABITER SPÉCIFIQUES.....</b>	<b>24</b>
LA FAIBLESSE ET LA PRÉCARITÉ DES REVENUS MAIS AUSSI UNE FORTE INÉGALITÉ.....	26
LE TRANSPORT, PREMIER POSTE DE DÉPENSE DES MÉNAGES.....	27
LE PARC LOCATIF SOCIAL, SEULE ALTERNATIVE, MAIS ENCORE INACCESSIBLE POUR BEAUCOUP DE DEMANDEURS.....	28
LES BÉNÉFICIAIRES DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO).....	31
L'HABITAT INFORMEL COMME RÉPONSE SPONTANÉE, ADAPTÉE MAIS ILLÉGALE.....	31
<b>PRINCIPAUX ENJEUX.....</b>	<b>34</b>
<b>UN ENJEU DÉMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>34</b>
DEPUIS 2008 : UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE.....	34
MIGRATIONS ET NATALITÉ, DES SITUATIONS MOUVANTES.....	35
UNE POPULATION JEUNE.....	36
<b>UN ENJEU DE SALUBRITÉ ET DE DIGNITÉ DES CONDITIONS DE VIE.....</b>	<b>36</b>
<b>UN ENJEU RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>36</b>

<b>UN ENJEU DE MIXITÉ ET DE COHÉSION SOCIALE.....</b>	<b>37</b>
<b>LEVIERS.....</b>	<b>39</b>
<b>PARTIS PRIS ET HYPOTHÈSES.....</b>	<b>39</b>
<b>UN POSTULAT DE BASE : INVERSER PUIS RÉSORBER LE DÉVELOPPEMENT DE L’HABITAT INFORMEL.....</b>	<b>40</b>
<b>DÉVELOPPER L’ACCESSION SOCIALE ET TRÈS SOCIALE.....</b>	<b>41</b>
<b>FAVORISER L’AUTO CONSTRUCTION.....</b>	<b>42</b>
<b>DIVERSIFIER ET AMPLIFIER L’OFFRE LOCATIVE PRIVÉE.....</b>	<b>43</b>
<b>ZOOM SUR LES PRINCIPAUX FREINS À INITIATIVE PRIVÉE.....</b>	<b>45</b>
<b>SYNTHÈSE DE LA SITUATION DU MARCHÉ LIBRE PAR EPCI.....</b>	<b>46</b>
<b>RENFORCER L’OFFRE LOCATIVE SOCIALE : LE LEVIER LE PLUS PERTINENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS QUANTITATIFS.....</b>	<b>47</b>
<b>ADAPTER LA TAILLE DES LOGEMENTS.....</b>	<b>47</b>
<b>RÉHABILITER ET RENOUVELER LE PARC.....</b>	<b>48</b>
<b>CONSTRUIRE ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ET LA VILLE ÉQUATORIALE DURABLE.....</b>	<b>49</b>
<b>DÉVELOPPER UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE DE L’HABITAT.....</b>	<b>50</b>
<b>TERRITORIALISATION DES BESOINS.....</b>	<b>51</b>
<b>CALCUL DES BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS.....</b>	<b>51</b>
<b>L’APPROCHE PAR LA CAPACITÉ DU MARCHÉ LIBRE.....</b>	<b>52</b>
<b>LES BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS.....</b>	<b>53</b>
<b>SEGMENTATION DES BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS.....</b>	<b>54</b>
<b>L’ACCESSION SOCIALE.....</b>	<b>54</b>
<b>LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....</b>	<b>55</b>
<b>PHASAGE.....</b>	<b>56</b>
<b>ÉTAT ET PERSPECTIVES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZAC.....</b>	<b>56</b>
<b>ÉTAT ET PERSPECTIVES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FORMELS HORS ZAC.....</b>	<b>57</b>
<b>TERRITORIALISATION ET PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE 2017-2021 (5 ANS).....</b>	<b>58</b>
<b>PROPOSITION DE SEGMENTATION SUR LA PÉRIODE 2017-2021 (5 ANS).....</b>	<b>59</b>
<b>TERRITORIALISATION ET PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE 2022-2027.....</b>	<b>61</b>
<b>BESOIN GLOBAL DE CONSTRUCTION EN HYPOTHÈSE BASSE.....</b>	<b>61</b>
<b>BESOIN GLOBAL DE CONSTRUCTION EN HYPOTHÈSE HAUTE.....</b>	<b>63</b>
<b>PROPOSITION DE SEGMENTATION SUR LA PÉRIODE 2022-2027.....</b>	<b>65</b>
<b>HYPOTHÈSE BASSE (44 000 LOGEMENTS SUR 10 ANS).....</b>	<b>65</b>
<b>HYPOTHÈSE HAUTE (52 000 LOGEMENTS SUR 10 ANS).....</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>66</b>



# Remerciements aux membres du comité de pilotage et aux personnes rencontrées lors des entretiens

## Membres du comité de pilotage

### Collectivités

#### Collectivité territoriale de Guyane (CTG)

Lise GAMBET

Marie-Christine POPO

#### Communauté d'agglomération Centre Littoral (CACL)

Nadine CLERIL

Louis GAUTHIER

#### Communauté de communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)

Guillaume BOULAY

Guylaine BOURGUIGNON



### Aménageurs

#### Etablissement public foncier de Guyane (EPFAG)

Jack ARTHAUD

Audrey PARMENTIER



### Services de l'Etat

#### DEAL

Denis GIROU

Serge MANGUER

Nicolas FLAMANT

Françoise PIERIBATTESTI

Sylvain OBI

#### DJSCS

François HAPPE



### Services associés

#### INSEE

Katia LE GOAZIOU

Rémi CHARRIER

#### AUDEG

Juliette GUIRADO

Laurence BESANCON

#### Caisse des dépôts

Paul JEANNET

Parick MONIN



## Personnes rencontrées lors des entretiens

Collectivités		
	CACL	Nadine CLERIL
	CACL	Un représentant de chaque commune
	Ville de Kourou	Jean-Samuel SZAKOW
	Ville de Saint-Laurent-du-Maroni	Philippe CAMBRIL
	Ville de Saint-Laurent-du-Maroni	Myriam SOUPRAYEN
	CCOG	Claude FABRI
Aménageurs		
	EPFAG Saint-Laurent-du-Maroni	Marie-France NAISSO
	SENOG	Etienne FUSSEL
Opérateurs sociaux		
	SIMKO	Claude MATHIS
	SIMKO	Philippe BANASZAK
	SIMKO	Jean-Michel SCHMITT
	SIGUY	Alain LE CORRE
	SEMSAMAR	Fabrice LIDOME
	SEMSAMAR	Nicolas JASARON
Opérateurs privés		
	OCEANIC PROMOTION	Pierre LAGUILLER
	CARA PROMOTION / CARA IMMOBILIER	Sébastien CRUMIERE
	LAFORET IMMOBILIER	Valentin BRION
	KLESUN IMMOBILIER	Frédéric RAFFAELLI
	GUY HOCQUET	Guy ZONZON
	GUY HOCQUET KOUROU	Karim BOUDJEMAI
Autres contacts		
Observatoire économique et social du marché de la construction (CERC)		Daniel BEAUSOLEIL
ADIL		Valérie VERONIQUE
Services de l'Etat		
	DJSCS	Marie-Marthe GALOT
	DEAL	Muriel JOER-LE CORRE
	DEAL	Emilie PEYROLS
	DEAL	Miguel BELNY
	DEAL	Philippe COASNE

# Synthèse

La Guyane se caractérise par une très forte croissance démographique avec pour corollaire un développement important de l'habitat informel et spontané, un niveau de confort extrêmement dégradé dans certains quartiers, et le surpeuplement des logements.

Le niveau de loyers élevé, les faibles revenus de la majorité de la population, l'absence d'offre privée officielle et d'accession sociale à la propriété bloquent le parcours résidentiel.

Cette étude actualise celle d'Urbanis menée en 2013 en apportant, au-delà des aspects quantitatifs, une vision qualitative et territorialisée des besoins.

Elle confirme les chiffres de l'étude INSEE-DEAL de 2014 :

**la construction et la réhabilitation de 4 400 à 5 200 logements par an sont nécessaires pour répondre aux enjeux à 10 ans.**

Qu'ils soient liés à la croissance démographique ou endogènes, les besoins en logements sont ici trois fois plus importants qu'en Martinique ou en Guadeloupe.

Les ménages guyanais comptent un nombre très important de personnes (plus de 6 personnes) surtout dans les communes peu urbanisées. Les territoires urbains (Saint-Laurent-du-Maroni, Kourou, Cayenne et la CACL) voient la taille des ménages diminuer faiblement.

Les inégalités de revenus sont plus fortes en Guyane qu'aux Antilles ou dans l'hexagone et ont tendance à s'accroître. Le taux de risque de pauvreté atteint désormais 30 % de la population.

Accéder au parc locatif social est le seul moyen de se loger pour beaucoup de guyanais, même si les loyers restent élevés, surtout dans le parc récent.

Face à cette situation, le logement spontané répond à de réels besoins : urgence de se loger, coûts, habitudes de vie, adaptabilité. Il n'en reste pas moins illégal et expose ses occupants à divers risques, naturels, technologiques ou juridiques.

**Un enjeu de premier ordre : inverser puis résorber le développement de l'habitat informel**

Tout l'enjeu des prochaines années est de proposer une alternative en quantité mais aussi en qualité et en diversité à l'habitat informel en :

- ◆ **Proposant une offre en habitat individuel dense, évolutif et bien situé**
- ◆ Informant sur les risques juridiques des occupations illégales
- ◆ Mettant en place une police de l'urbanisme
- ◆ **Proposant du foncier aménagé** sur les territoires de l'opération d'intérêt national (OIN) et en secteur diffus bien situé
- ◆ **Finançant 30 à 35 000 logements aidés sur 10 ans.** Même en se structurant, le marché libre et formel ne satisfera qu'une petite partie des besoins. L'effort doit donc porter sur le logement aidé.



- ◆ Continuant la politique de résorption de l’habitat insalubre
- ◆ **Améliorant l'accès aux équipements et services et en favorisant la mixité.** La fabrication des conditions d'une cohésion sociale par la diversité des formes urbaines, des financements, des transports est un enjeu fort pour les 10 prochaines années.

### Comment s’y prendre ? Quelles pistes explorer ? Quelles réponses à court et moyen terme ?

**L’accession sociale et très sociale** en privilégiant des formes d’habitat adaptées qui permettrait de déverrouiller le parcours résidentiel. Tous les outils de financement devront être mobilisés :

- LES (logement évolutif social), ponctuellement et bien situé
- PSLA (prêt social location accession) + PTZ (prêt à taux zéro). Ce dispositif n’est aujourd’hui pas utilisé en Guyane alors qu’il serait à même de sécuriser des parcours d’accession pour des ménages « limites » (faiblesse ou précarité des revenus).
- PTZ seul : De l’ordre de 150 à 200 PTZ ont été financés en 2016. La fraction de la population éligible et en situation de pouvoir concrétiser une opération reste faible mais représente une marge de croissance.

**La construction et la mise en œuvre d’une stratégie foncière**, s’appuyant notamment sur les opérations publiques (ZAC) et sur la régularisation de l’habitat informel bien situé.

Celle-ci est déjà engagée par la mise en place de l’Opération d’Intérêt National et la création de l’établissement public foncier. L’importance quantitative des besoins fait peser sur cette stratégie l’essentiel des enjeux de production.

**La structuration et la diversification de l’offre locative privée**, particulièrement dans l’Ouest guyanais, en lien avec le développement des services publics (hôpitaux, enseignement ...).

**La réhabilitation du parc et l’investissement des centres-ville** qui bénéficient déjà de tous les équipements et réseaux et redonnerait du dynamisme à certaines communes.

**La diversification de l’offre locative** par la construction de logements adaptés (étudiants, personnes âgées, grands logements).

**L’accession à la propriété par des programmes d’auto-construction, d’auto-réhabilitation**, ou d’habitat participatif.

**Le développement d’une gouvernance partagée** de l’habitat par une plus forte implication des collectivités dans les politiques de l’aménagement et de l’habitat, et la mise au point d’outils (PLH, PDH).

Même si le logement locatif social représente le levier d’intervention le plus massif et le plus pertinent, il est fortement contraint par les montants budgétaires de la LBU. Les pistes présentées ci-dessus sont à expérimenter et à mixer dans les futures opérations d’aménagement et peuvent répondre à des marchés spécifiques. Elles sont aussi un gage de mixité sociale et de qualité.

## Construire la ville de demain

Les conditions du développement urbain, de la fabrication de la ville, de la cohésion sociale et territoriale sont également des enjeux à intégrer à une programmation aussi ambitieuse.

Une attention particulière doit être portée à la **diversité** des opérations, en termes de typologie et de formes urbaines. **L'accessibilité** aux équipements et aux infrastructures, simultanément à la construction de logements est primordiale, pour créer dès la commercialisation du **lien social** et un cadre de vie répondant aux besoins des habitants : écoles, commerces, activités, transports en communs ...

Il faudra veiller à ne pas créer de différentiel trop important entre le parc existant le plus ancien et le développement d'un parc neuf de meilleure qualité. Dans une telle hypothèse c'est bien évidemment la « mise à niveau » simultanée du parc ancien qu'il faut viser. C'est là une contrainte supplémentaire qui pèse sur l'ingénierie et les financements des bailleurs et de l'État.

Enfin, le parc à produire en nombre devra s'adapter à des évolutions qui, en Guyane, peuvent être rapides et importantes. **Anticiper** des capacités d'évolutions typologiques des logements par exemple, des possibilités de densification et d'extension doit se prévoir dès la conception du projet.

## Les perspectives à 5 et 10 ans

Les cinq premières années (2017-2021) sont contraintes par les opérations engagées et le manque de foncier aménagé.

Si elles ne permettent pas d'augmenter suffisamment la production de logements, elles doivent être l'occasion de construire les moyens d'y parvenir :

- ◆ Stratégie foncière et urbaine avec les collectivités locales et l'EPFA
- ◆ Stratégie de mobilisation du foncier diffus
- ◆ Montée en puissance de l'OIN
- ◆ Partage des informations et de la connaissance des marchés, notamment privés, avec les professionnels et les collectivités
- ◆ Construction d'une stratégie habitat partagée entre État, Collectivités et opérateurs
- ◆ Construction d'une stratégie de réhabilitation et de mise à niveau du parc locatif social ancien.

L'objectif est de construire 2 200 logements par an en mobilisant les capacités des ZAC (7 000 logements) et du foncier diffus (4 000 logements). Cela revient à financer 1 600 logements aidés par an (1 300 en 2016).

**C'est sur les années 2022-2027 que se traduira l'effort de construction en Guyane.** Il faudra multiplier par 3 le rythme actuel (6 600 logements par an) et financer 5 000 logements aidés par an, pour répondre aux besoins.

Pour l'hypothèse haute des besoins, il faudra multiplier par 4 le rythme actuel.

Cela ne sera possible qu'en mobilisant l'ensemble des acteurs des chaînes de production de logements, mais aussi d'équipements et d'infrastructures.

# Rappel des objectifs de l'étude et méthode

La DEAL (Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement) a lancé en avril 2016 une étude prospective sur les besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années.

L'objectif principal étant d'obtenir un document de référence partagé par la DEAL, ses partenaires et les collectivités concernées, basé sur une analyse des données existantes et permettant de déterminer finement les besoins de construction sur le territoire, pour tous les types de logement : privé, social, très social, auto-construction encadrée, location, accession.

Cette étude fait suite à une première analyse intitulée «quelle production de logements pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017» parue en septembre 2011 et aussi appelée étude URBANIS.

## Définir finement les besoins en logements pour les 5 prochaines années

La première phase de l'étude était basée sur l'analyse des données disponibles et sur son croisement avec les études récentes parues sur le sujet. En réalité, les dernières données fiables et exploitables sur le logement remontent plutôt à 2013.

Cette phase d'analyse documentaire a été complétée par le déplacement des prestataires sur le terrain, en octobre 2016, pour interroger les acteurs du territoire, mettre à jour le volume de logements en cours de livraison et s'imprégner du contexte local.

## Définir finement les besoins en logements pour les 5 prochaines années

L'objectif était d'obtenir une vision très précise de l'évolution des territoires dans les 5 prochaines années afin de guider les services de l'État dans leurs priorités de financement.

Dans cette partie, ont été mesurés les besoins quantitatifs par type de logement mais aussi qualitatifs en fonction des projets d'équipement ou d'infrastructure (écoles, transports ...).

La spatialisation par EPCI et par projet permet de mesurer le potentiel de logements commercialisables au cours des 5 prochaines années, qui apportera une réponse à court terme.

Par différence, on obtient le « reste à produire » tant sur le marché libre que sur le logement social.

## Dégager des éléments de prospective à 10 ans

A partir des projets à moyen terme des collectivités, des grandes tendances à l'œuvre sur le territoire, et de l'évolution des modes de vie, une démarche prospective sur les 10 prochaines années permet de visualiser les besoins en logements et les secteurs potentiellement porteurs de développement.

La méthode retenue est « l'approche par la capacité du marché libre » qui s'appuie sur la capacité de ce marché à répondre à l'ensemble des besoins. Elle prend en compte notamment la capacité financière des futurs habitants.

Recueil des données Analyse documentaire	Déplacement en Guyane Rencontres et entretiens Prise en compte du contexte	Mise au point de la méthode d'analyse prospective Indicateur de territorialisation	Finalisation de la prospective Mise au point de la stratégie Présentation
Premiers éléments diagnostic	Finalisation du diagnostic	Démarche prospective	
Juin – septembre 2016	Octobre - décembre 2016	Janvier – mai 2017	27 juin 2017

# Éléments préparatoires – clés de lecture

## Les sources d'informations

La méthode d'évaluation des besoins en logements repose sur des sources de données statistiques, bibliographiques et sur les entretiens.

Ces sources sont de deux natures :

- Des données administratives (fiscales, autorisations de construire)
- Des données issues d'enquêtes et de recensement Insee

L'évolution des méthodes de recensement de l'Insee tend à rapprocher ces deux sources d'information. Les sources administratives sont utilisées en amont des enquêtes de recensement. Elles permettent de constituer une base de travail complétée par des enquêtes de terrain assurant l'exhaustivité.

L'Insee adapte depuis de nombreuses années ses indicateurs aux enjeux des départements d'outre-mer.

Les sources administratives sont identiques pour tout le territoire français.

En Guyane, le comportement de la population en matière de construction et de déclarations administratives rendent certaines sources indisponibles ou non exhaustives (Filocom par exemple).

De plus, elles traduisent une situation avec quelques années de retard (N-2 ou N-3 voire N-4). Si en Métropole ce décalage ne constitue pas réellement un enjeu, il peut contribuer, en Guyane, à créer une véritable défiance sur les résultats. L'écart entre ce qui a été observé 3 ans auparavant et ce que constatent les acteurs sur le terrain peut être important. Sur une longue période, ces données demeurent parfaitement fiables mais pour les besoins de l'étude, les entretiens avec les acteurs locaux ont permis de s'adapter aux réalités du terrain.

**ATTENTION :** En Guyane, la notion de « propriétaire / locataire » doit être interprétée avec prudence en raison du comportement déclaratif des guyanais. Ceux-ci se déclarent souvent propriétaires de leur bien parce qu'ils y vivent, alors qu'ils n'ont aucun titre de propriété, du terrain ou des murs.

Il en va de même avec le statut de « logé gratuitement » qui peut correspondre à un grand nombre de situations différentes.

## L'intervention de l'État en Guyane pour la construction et la réhabilitation de logements

Les opérations de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer peuvent bénéficier des financements suivants :

- Les prêts bonifiés de la Caisse des Dépôts (CDC), dans les mêmes conditions qu'en métropole
- Les subventions de l'Etat
- La défiscalisation du logement social

- Les aides fiscales complémentaires (exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs publics et semi-publics, taux réduit de TVA à 2,10 %)

L'État propose 3 types de financement pour aider à la construction de logements locatifs sociaux :

- **Le prêt pour logements locatifs très sociaux (LLTS)** est destiné à financer des logements destinés à un public défavorisé, cumulant difficultés sociales et économiques, dont les plafonds de ressources et de loyer sont respectivement inférieurs à 75 % et 80% des plafonds LLS.
- **Le prêt pour logements locatifs sociaux (LLS)** est destiné à financer des logements s'adressant aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale.
- **Le prêt locatif social (PLS)** s'adresse à tout investisseur qui réalise une opération locative. Le PLS permet de financer des logements destinés aux ménages relevant de la tranche supérieure du logement social (150 % des plafonds loyers LLS et 130 % des plafonds ressources LLS). Ils permettent également de financer des logements familiaux, ainsi que des logements destinés à des publics spécifiques, tels que les personnes âgées et handicapées ou les étudiants. Les PLS détenus par les organismes de logement social sont considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU.

L'État aide à l'acquisition ou à la réhabilitation de son logement avec :

- Le prêt à taux zéro PTZ pour les primo-accédants. Prêt complémentaire soumis à des conditions de performances énergétiques.
- L'aide au titre du logement évolutif social LES sous la forme de subvention aux personnes à faible revenus pour l'accession très sociale (circulaire DEAL Guyane du 31 juillet 2015).
- La convention ANAH avec travaux et loyer maîtrisé pour les propriétaires bailleurs
- Les aides à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants

Le système de financement est basé sur la ligne budgétaire unique (LBU) et l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) qui font l'objet d'une programmation pluriannuelle.

Les crédits concernent les aides à la pierre, citées ci-dessus, la résorption de l'habitat insalubre (RHI), le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) et l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU).

## Le territoire guyanais

La Guyane est un département et région d'outre-mer (DOM) français situé en Amérique du Sud. Avec une superficie de 83 846 km<sup>2</sup>, la Guyane est le plus grand département français (environ 1/9 du territoire national), la plus grande région de France et une des moins peuplées.

C'est également le département le plus boisé, 98 % du territoire étant couvert d'une forêt équatoriale qui reste parmi les plus riches et les moins écologiquement fragmentées du monde.

Le territoire guyanais est le seul territoire continental de l'Union européenne en Amérique du Sud.



## Démographie

En un demi-siècle la population de la Guyane est passée de 33 000 à 239 000 habitants. Celle-ci est en constante augmentation, en raison d'un fort taux de croissance naturelle (excédent des

naissances sur les décès) ainsi qu'à l'immigration des pays limitrophes. Les projections laissent penser que la population de Guyane pourrait atteindre 574 000 habitants en 2040.

Une quarantaine de nationalités cohabite en Guyane et la population est jeune (50 % a moins de 25 ans).

L'essentiel de la population est concentrée sur la bande côtière, plus de la moitié des habitants réside dans l'Île de Cayenne. La région du Maroni à l'Ouest constitue le deuxième pôle de peuplement, le troisième étant la ville de Kourou.

Toutefois, la croissance démographique de certains territoires est en baisse (Communauté d'agglomération du centre littoral - 0,5 %, Communauté de communes des savanes - 1,4%). Seul le secteur de Saint-Laurent du Maroni maintient une croissance soutenue (+6,3 %).

## Économie

L'économie de la Guyane est fortement dépendante de l'Hexagone et de l'industrie spatiale (Centre spatial guyanais).

Le taux de chômage officiel au deuxième semestre 2013 est de 21,3 %. La part des retraités ne représente que 5 % des individus en Guyane (elle est en légère augmentation) alors que cette part avoisine les 20 % pour la Martinique et la Guadeloupe. De plus, 70 % des ménages sont non imposables et 60 % bénéficient de revenus instables (aides sociales, travail dissimulé).

Le niveau de vie médian des Guyanais est le plus faible des Départements Français d'Amérique (DFA), il s'établit à 11 140 € annuel en 2011. Sur la période 2001-2011, il a augmenté de 39 %. Cette progression, combinée à une inflation modérée, a permis un gain de pouvoir d'achat de 1,5 %.

En revanche, sur la même période, les ménages les plus pauvres ont subi une perte de pouvoir d'achat, en raison de la hausse des prix des biens et services de première nécessité comme l'alimentation ou le logement qui sont leurs principaux postes de dépenses. 80 % de la population est éligible au logement social.

## Urbanisation

Les villes guyanaises se trouvent face à de multiples questions induites par le cadre de vie qu'elles proposent aux habitants. Aucun territoire n'est resté indemne à l'issue des puissantes vagues de développement qu'ils ont subies au cours des trente dernières années. Si tous se modernisent, leur développement, peu ou mal programmé, entraîne du désordre, du gaspillage de terrains et de nombreuses nuisances.

Progressivement, l'habitat guyanais se disperse ; il évolue dans un étalement urbain qui abouti peu à

peu à des conurbations linéaires dont la faiblesse en infrastructures amène beaucoup d'incohérence.

L'enjeu majeur est donc de définir les fondamentaux qui permettent un développement endogène durable des villes et territoires composant la Guyane.

## Organisation territoriale

La Guyane est constituée de 4 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- La communauté d'agglomération du centre littoral CACL
- La communauté de communes de l'ouest guyanais CCOG
- La communauté de communes de l'est guyanais CCEG
- La communauté de communes des savanes CCDS



# DIAGNOSTIC

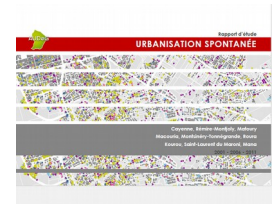
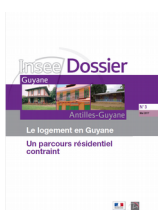
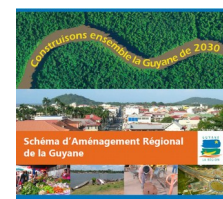
## Une somme de connaissance déjà largement constituée

Les réflexions autour du logement en Guyane ne sont pas nouvelles et ont donné lieu à de nombreux travaux, d'analyses, de prospective et d'échanges de la part :

- de toutes les institutions (Etat, Collectivités, Agences...)
- de toutes les familles d'acteurs (acteurs de la connaissance, de l'action sociale, de la planification, de la réalisation, de la gestion...)
- à toutes les échelles (de l'immeuble à l'ensemble du territoire en passant bien sûr par les communes et les intercommunalités)

Voir la bibliographie en annexe 3 du rapport.

Les évolutions sont toutefois rapides. Il faut réexaminer régulièrement les données et les informations, vérifier ce qui change et ce qui perdure, s'interroger à nouveau, préciser des enjeux ou les reformuler avec toutes les limites que peuvent comporter certaines sources d'informations (quelques fois partielles, quelquefois déformées par des phénomènes locaux, quelques fois absentes).



Aborder la question des besoins en logement en Guyane revient à se heurter à de multiples contradictions :

- Contradiction entre besoins annoncés et réalités de la production formelle
- Contradiction entre l'urgence sociale de certaines situations et capacité (y compris réglementaire) à y répondre
- Contradiction entre des objectifs de politiques publiques et les moyens réellement disponibles
- Contradiction entre pratiques observées du logement et de l'habitat et normes métropolitaines
- Contradiction probable entre nature des besoins observés aujourd'hui et ceux qui s'exprimeront peut-être dans quinze ou vingt ans



- Contradiction entre nature des besoins observés aujourd’hui et capacités réglementaires à y répondre (quel logement pour un sans-papiers ?)
- ...

La Guyane n’est pas la Métropole. Ni les ménages (la majorité d’entre eux en tout cas) et leurs besoins, ni le rapport au droit, au sol et à l’habitat ne peuvent y être abordés de la même manière :

- Les prévisions démographiques (sur lesquelles on base habituellement l’évaluation des besoins futurs en logement) sont ici plus qu’ailleurs, particulièrement fragiles, soumises à des variations du « climat international » imprévisibles et conditionnées à des évolutions des modes d’habiter dont tout porte à croire qu’elles ne sont pas, ici, unanimement partagées par les ménages.
- Ces besoins « démographiques » en logements ne relèvent pas en Guyane d’une science très exacte ou, en tous cas pas d’une science suffisamment modélisable pour encadrer fortement l’élaboration d’un objectif quantifié totalement représentatif de tous les enjeux économiques et sociaux.
- Ces fluctuations potentielles des besoins par les migrations génèrent des besoins en logement bien réels mais auxquels la réglementation empêche de répondre par l’action publique : Des besoins en logements sont comptabilisés tout en sachant qu’officiellement on ne pourra pas y répondre.
- De plus les différents territoires de Guyane montrent des évolutions suffisamment contrastées pour envisager des transformations profondes des comportements et des besoins et pour ne pas enfermer la définition d’objectifs dans l’application d’un modèle unique.

## Des acteurs investis mais une politique de l’habitat à construire

Les acteurs du territoire sont conscients de cette demande légitime d’accéder à un logement sain et digne pour l’ensemble de la population mais agissent souvent dans l’urgence et ne prennent pas le temps de la réflexion et la stratégie.

Cette masse d’informations et de connaissances n’est pas forcément connue, partagée et valorisée à la hauteur de son potentiel. C’est pourquoi cette étude, largement partagée et diffusée, intègre les besoins des différents acteurs et intervenants de la chaîne du logement, leurs connaissances propres, leurs perceptions des potentiels et des dysfonctionnements. Leur participation au comité de pilotage et leur disponibilité au cours des entretiens est un gage de réussite.

Il s’agit là du début d’un véritable chantier à poursuivre : évaluer, réajuster, réinterroger, partager les diagnostics et la lecture des enjeux. Cette étude doit permettre de construire les politiques locales et territoriales de l’habitat, partagées entre Etat, collectivités, opérateurs et acteurs privés de l’offre de logement.

## Un parcours résidentiel contraint

Extraits de « Le logement en Guyane, un parcours résidentiel contraint », Insee Dossier N°3, mai 2017.

- Un parc de logement majoritairement individuel

En 2013, les trois quarts des résidences principales sont de type individuel. Cette proportion est proche de celle de la Guadeloupe mais nettement supérieure à celle observée en France métropolitaine (56 %).

- Des ménages propriétaires en hausse, mais encore peu nombreux

La Guyane cumule en 2013 un déficit de propriétaires non accédants et un faible nombre de propriétaires accédants. Avec une proportion d'accédants deux fois moindre qu'en France métropolitaine, il semble que les jeunes ménages guyanais aient des difficultés d'accès à la propriété. Les revenus insuffisants et les prix des logements élevés constituent les principaux freins.

- De nombreux ménages sont en situation de surpeuplement

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

- 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. 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.

- Les logements comptent de nombreux « défauts graves »

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. Plus de la moitié des résidences principales achevées depuis 1999 comportent au moins deux « défauts graves » ou peuvent être qualifiées d'« indécentes », alors que cette proportion de logements de « mauvaise qualité » est inférieure à 40 % parmi ceux construits avant 1981.

- 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

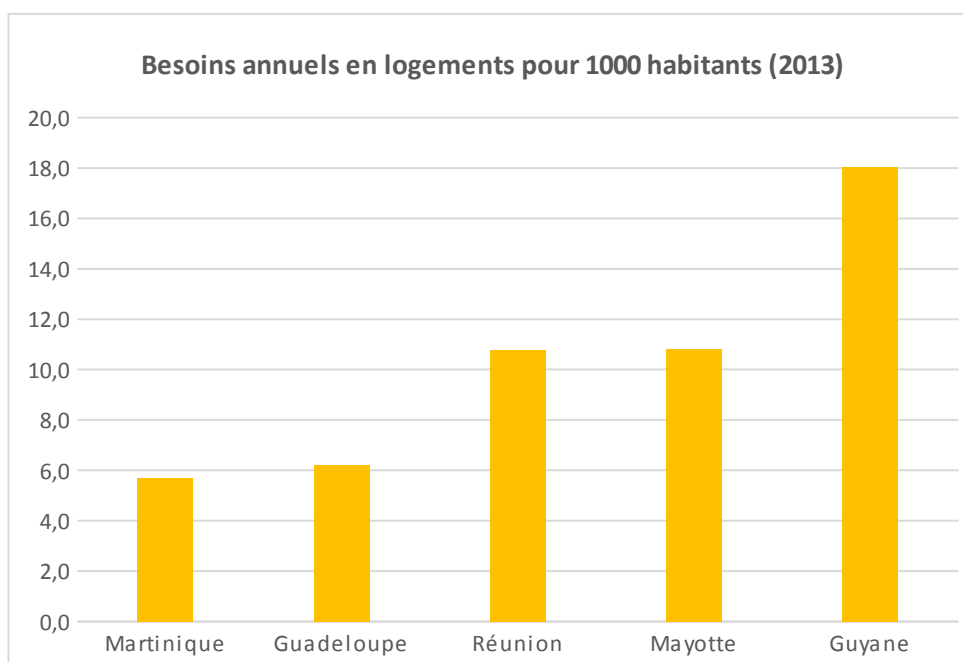
- Un faible reste-à-vivre par unité de consommation

Les ménages guyanais perçoivent en moyenne un revenu mensuel de 3 100 €. Les dépenses de logement déduites (défalquées des aides au logement), le reste-à-vivre moyen des ménages est de 2 600 € par mois.

## La production de logements neufs bien en deçà de la réalité des besoins

Les derniers travaux (Insee, DEAL 2014) font état de 4 400 à 5 200 logements à produire chaque année jusqu'en 2040 pour répondre à la demande : 2 300 dans la zone d'emplois de Cayenne, 1 500 sur celle de Saint Laurent et 600 sur celle de Kourou.

70 % de ces logements répondraient aux besoins de la croissance démographique, le reste serait destiné à répondre aux besoins endogènes (dé-cohabitation, étudiants, ...).



L'estimation des besoins en logement provient de différentes sources :

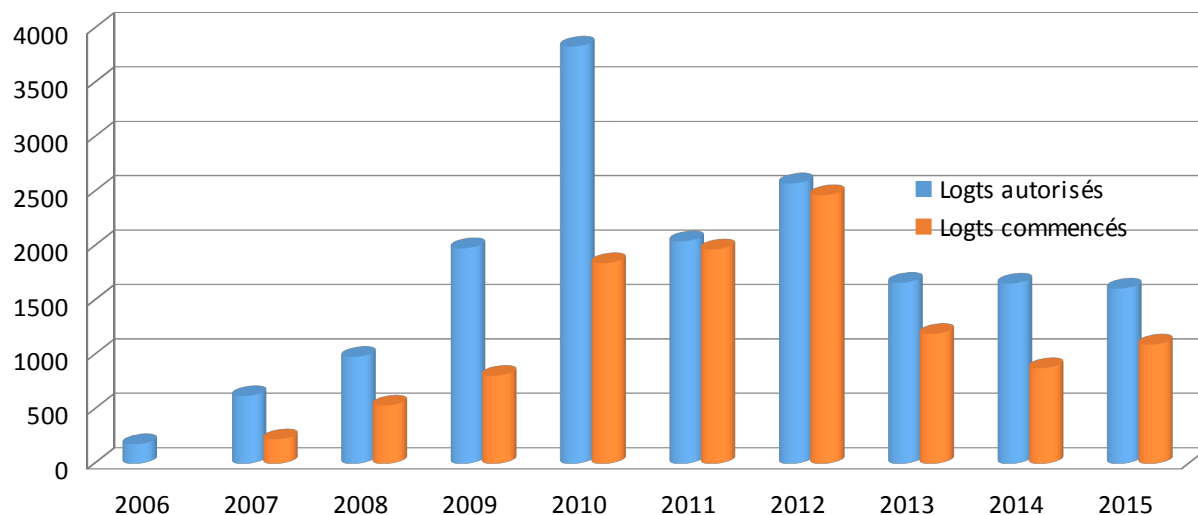
- ◆ De l'Insee, avec des méthodologies comparables établies la même année pour ce qui concerne la Martinique, La Guadeloupe et la Guyane
- ◆ de l'EPF pour la Réunion
- ◆ et de l'IEDOM pour Mayotte

Cette comparaison reste donc pleinement valide à minima entre la Martinique, la Guadeloupe et la Guyane. C'est également entre ces territoires que le différentiel est le plus important.

Actuellement, entre 1 000 et 1 900 logements par an sont réellement commencés dans un cadre réglementaire.

La comparaison des volumes de logements autorisés et commencés fait apparaître un décalage relativement important qui correspond surtout à des délais longs de démarrage des chantiers et à l'abandon de quelques opérations.

Evolution des logts autorisés et commencés en Guyane



Source : Sit@del2

Le marché de l'habitat neuf est concentré sur 3 secteurs : la CACL, Kourou, Saint-Laurent-du-Maroni.

Les volumes de logements commencés 2007-2015 montrent un marché global de 11 000 logements sur 9 ans soit 1 200 logements produits par an environ. 1 300 logements ont été formellement commencés en 2016. La CACL représente près de 89 % de ce volume.

Les années 2010-2012 ont représenté une période de plus forte production (de 1 800 à 2 500 logements par an) portée essentiellement par la production de logement social (Soula, Hibiscus pour la CACL).

L'accroissement du parc formel et informel est estimé à 1 850 logements en moyenne par an entre 2008 et 2013 (source INSEE).

Le marché privé se caractérise par une tension généralisée, des prix élevés et peu d'opérateurs.

Les constructions sont concentrées sur Cayenne et liées aux politiques de défiscalisation auprès d'investisseurs métropolitains.

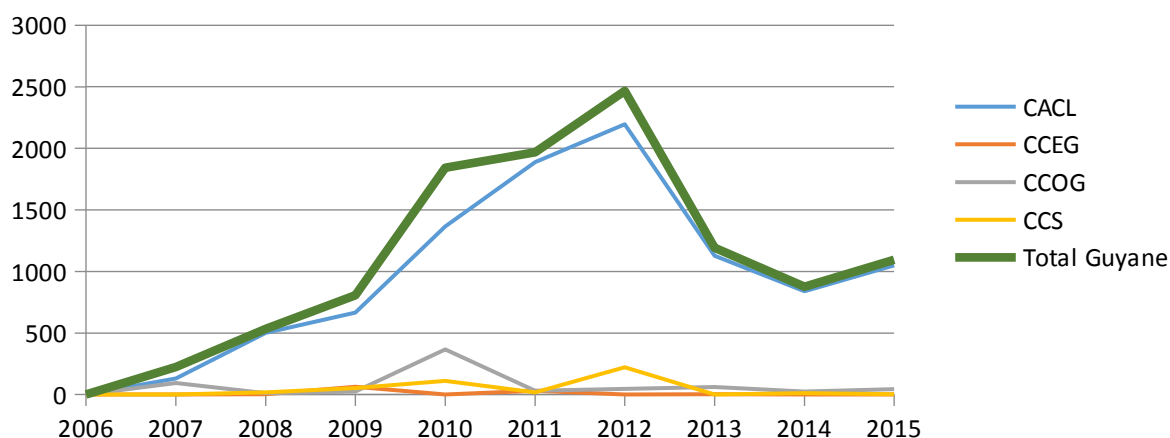
Le collectif est la forme urbaine qui domine largement le marché des logements neufs\*. Il constitue la plupart des opérations de logements sociaux et des programmes de logements locatifs privés en défiscalisation. Il est particulièrement présent sur la CACL et dominant sur tous les EPCI, sauf sur la CCOG où on lui préfère l'individuel groupé.

**D'une façon générale, 50 % des ménages seulement sont satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement. Les critères d'insatisfaction les plus souvent avancés sont la sur-occupation, l'indécence, l'insalubrité, les conditions de confort et de sécurité et le coût (source INSEE enquête logements).**

*\*l'habitat spontané n'est pas pris en compte, l'individuel pur est donc sous-représenté dans ces résultats.*

## Des situations très différentes selon les territoires

### Evolution des logts commencés par EPCI



### L'ouest guyanais (CCOG) : un territoire à conquérir

De tous points de vue, la communauté de communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) et Saint Laurent-du-Maroni apparaissent comme « hors normes », au sein desquels les comportements sociaux, familiaux, les modes d'habitat et de pratique de la ville semblent à la fois les plus diversifiés et les plus atypiques.

Pour beaucoup d'indicateurs il présente des évolutions mesurées nulle part ailleurs :

- la taille moyenne des ménages par exemple y augmente régulièrement depuis plus de 20 ans
- la population recensée y augmente beaucoup plus vite que n'importe où ailleurs et à un rythme très supérieur à celui du nombre de logements
- les immeubles « en dur » y sont minoritaires et le nombre des habitations de fortune continue d'augmenter



Les projections démographiques indiquent que ce secteur devrait dans les prochaines années accueillir une grande partie de la croissance et devenir le territoire le plus peuplé de Guyane.

Le marché privé du secteur formel y reste particulièrement insuffisant pour satisfaire une demande réelle et importante notamment du développement des services publics (lycée, hôpital à Saint Laurent par exemple). Le territoire est confronté à un enjeu d'attractivité en direction des opérateurs privés et de structuration d'un marché formel pourtant prometteur.

En l'absence d'offre légale l'habitat informel demeure, avec l'offre locative sociale, la seule véritable solution d'habitat.

### Les grandes tendances du marché immobilier de la CCOG

- ◆ Le marché de la location est fortement tendu par manque d'offre jusqu'à en devenir dysfonctionnel
- ◆ Les loyers du parc privé sont exagérément élevés
- ◆ L'absence d'offre et de structuration du marché immobilier fait la part belle aux marchands de sommeil même pour les clientèles solvables
- ◆ Le marché de l'accession est en perte de vitesse, notamment par la désaffection des clientèles locales
- ◆ Les prix de vente de certains biens de seconde main sont en baisse.
- ◆ La tendance prévisible est une aggravation de la situation, notamment concernant la tension du marché locatif privé par une forte augmentation de la demande locative à terme (arrivée de fonctionnaires)

**La communauté d'agglomération du centre littoral (CACL) : un projet à construire**  
Cayenne, l'Île de Cayenne et l'ensemble de la CACL constituent le deuxième territoire dans lequel une forte pression s'exerce.

C'est un territoire où l'urbanisation est ancienne, déjà structurée, appuyée sur un développement économique réel.

La pression de la demande y est forte car l'offre est encore insuffisante en nombre et en qualité. Cependant les évolutions de cette offre sont plutôt positives.

Le marché locatif s'équilibre (en lien avec la défiscalisation) et les loyers stagnent tout en restant élevés. L'offre en accession est la plus large de Guyane mais les primo-accédants et les couples locaux éprouvent toujours des difficultés, à cause de leurs faibles revenus.

La maison individuelle est toujours très demandée mais inaccessible pour la plupart des budgets.

Les enjeux ici sont la poursuite de l'effort entamé et la structuration du développement de l'offre de logement autour d'un projet à l'échelle de tout un territoire.



### Les grandes tendances du marché immobilier de la CACL

- ◆ Les prix restent élevés sur les secteurs les plus demandés, au regard de la qualité du produit
- ◆ Les produits individuels les plus recherchés sont rares et chers
- ◆ Les opérations de promotion et de LLS ont des difficultés à sortir hors ZAC
- ◆ Les ZAC concentrent un grand nombre de logements sociaux
- ◆ La problématique foncière (défaut de disponibilité et de viabilisation) contraint fortement la mixité urbaine et sociale

### La communauté de communes des Savanes (CCDS) : une attractivité à interroger



C'est l'autre territoire « historique » de l'urbanisation en Guyane. Le parc de logement y a connu un développement spectaculaire dans les années 80, notamment avec le centre spatial.

Cependant la CCDS perd des habitants, la pression s'étant déplacée vers la CACL et la CCOG. La CCDS n'est plus aussi attractive, en lien notamment avec la vétusté du parc et le manque d'offre de logements neufs.

### Les grandes tendances du marché immobilier de la CCDS

- ◆ Rareté voire absence d'opérations neuves sur le marché libre
- ◆ Marché locatif tendu à très tendu par manque d'offre
- ◆ Loyers élevés à très élevés sans être pour autant garants d'une qualité de l'immobilier
- ◆ Le marché des transactions dans l'ancien est porté par la maison individuelle
- ◆ Sans être en croissance, la demande est régulière et maintient donc des prix élevés sur ce marché
- ◆ On note cependant une évasion des personnes travaillant à Kourou vers Cayenne et Macouria à cause des valeurs élevées et d'une image dégradée de la ville centre
- ◆ Les enjeux de diversification de l'offre sont importants sur cette ville où la concentration de logement social dessert son attractivité et son dynamisme
- ◆ La problématique foncière (défaut de disponibilité et de viabilisation) contraint fortement la mixité urbaine et sociale

## L'Est Guyanais (CEEG) : des besoins d'ajustements qualitatifs



Par bien des aspects la communauté de communes de l'Est Guyanais (CEEG) révèle, comme la CCOG, des situations contradictoires.

Les mutations en cours sont importantes mais ne demandent pas un fort accroissement de l'offre de logements.

Certes, la production de logements s'y fait à un rythme inférieur à l'accroissement de la population depuis près de 40 ans, mais la demande est satisfaite par l'offre sur la rive brésilienne.

La part des habitations de fortunes, des cases traditionnelles, des maisons ou immeubles en bois y est importante et pourrait répondre à une partie de la demande (décohabitation dans les familles autochtones) avec une approche qualitative et adaptée. La priorité est l'amélioration des conditions des conditions de vie des populations locales (santé, sécurité).

Les besoins en logements neufs ne sont pas soumis à la même urgence quantitative que sur les autres territoires de Guyane.

### *Les grandes tendances du marché immobilier de la CCEG*

- ◆ Marché local non structuré en l'absence d'opérateurs et de demande clairement identifiée
- ◆ Peu de références disponibles
- ◆ Concurrence importante de l'offre en territoire brésilien qui doit alerter sur la nécessaire adaptation des formes urbaines et des typologies à la demande. Dans ce bourg à l'extrémité du territoire, le collectif ne fonctionne pas
- ◆ Augmentation possible de la demande pour le logement des fonctionnaires, en lien avec l'ouverture du pont

## Des ménages, des familles, des modes de vie et d'habiter spécifiques

En Guyane les ménages comptent en moyenne 3,5 personnes (contre 2,2 pour la France entière). Cette situation cache cependant une grande diversité de situations des ménages.

Ainsi le nombre et la part de très grands ménages (plus de 6 personnes) augmente sensiblement entre 2007 et 2012 tandis que celui des ménages « moyens » (vu de Métropole) de 3 et 4 personnes diminue de façon sensible également.

Cette observation doit cependant, sans doute, être nuancée. Si l'augmentation de la taille des ménages se mesure effectivement à l'échelle de territoire intercommunaux (CCOG et CCEG), elle semble ne concerner que des communes peu urbanisées.

Les territoires plus urbanisés (Saint Laurent, Kourou, Cayenne et la CACL, Saint Georges) ont des évolutions en faible diminution.

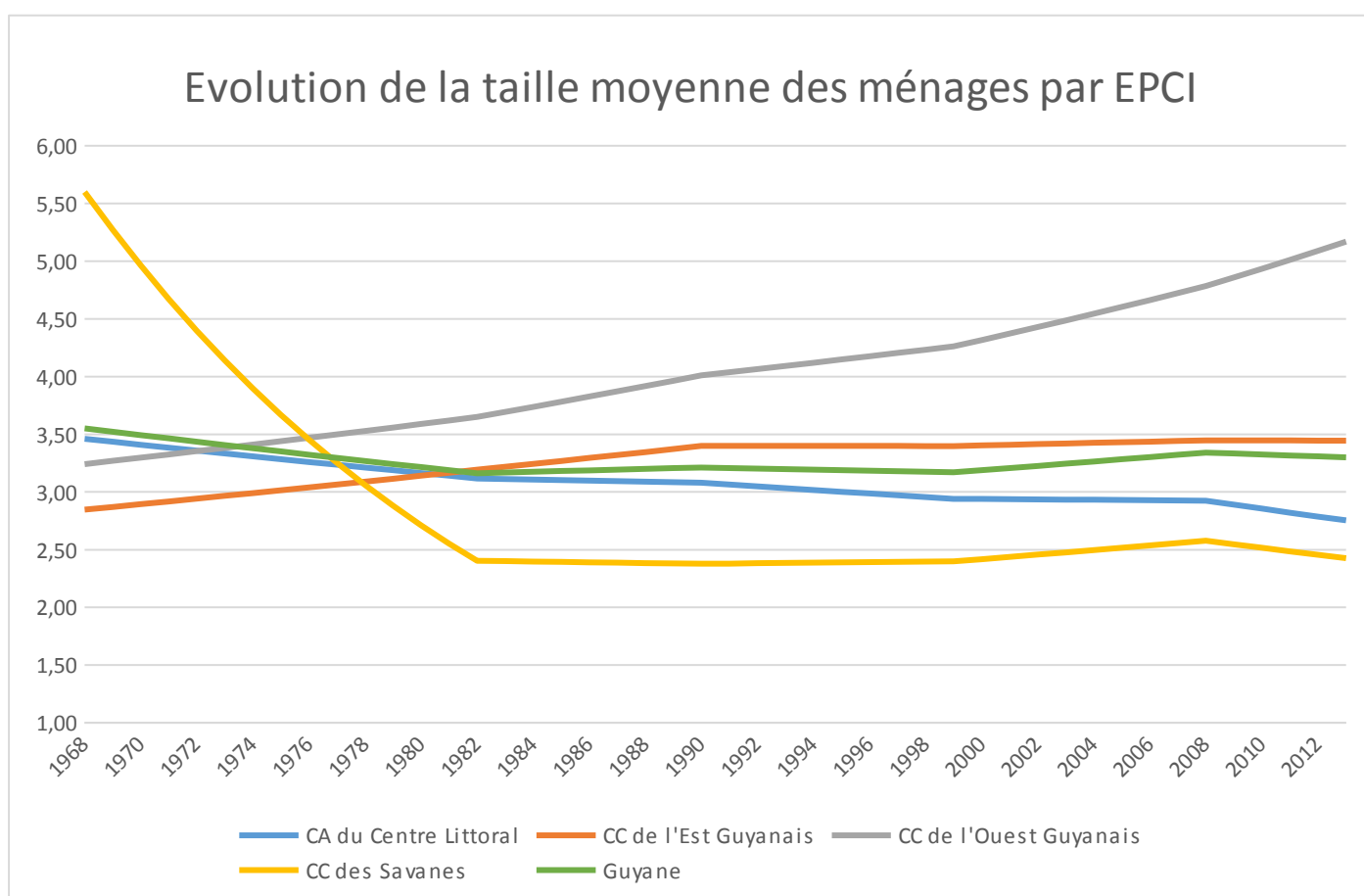


Aussi, les ménages (occupants du même logement) peuvent être composés de plusieurs familles et abriter en plus des personnes isolées sans liens familiaux avec le chef de ménage.

Si le modèle national d'une famille par logement et d'un logement par famille s'applique dans une majorité de cas, une part significative des ménages ont des compositions complexes témoignent du rapport particulier au logement et à l'habitat.

L'étude « Les jeunes adultes en Guyane" (Région, CRPV, 2014) relève : « Les recompositions familiales y semblent tellement complexes (demi-frères, demi-sœurs; habitation intermittente chez le père ou la mère; habitation chez des grands-parents ou des parents éloignés; résidences multiples; etc.) qu'on est loin de la stabilité résidentielle qui a présidé à l'élaboration de la catégorie « ménage ». En figeant (assignant) les individus dans un type d'habitat on risque de passer à côté de la principale caractéristique : leur mobilité et leur éventuelle précarité résidentielle (Bonvalet, 1997).

De plus, 50 % des migrants arrivant sur le sol guyanais sont hébergés par des amis et entrent dans la composition du ménage.



Source : Insee recensement (base-cc-serie-historique)

## La faiblesse et la précarité des revenus mais aussi une forte inégalité

Extrait de « Le logement en Guyane, des parcours résidentiels contraints », Insee Dossier N°3, mai 2017.

### 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.

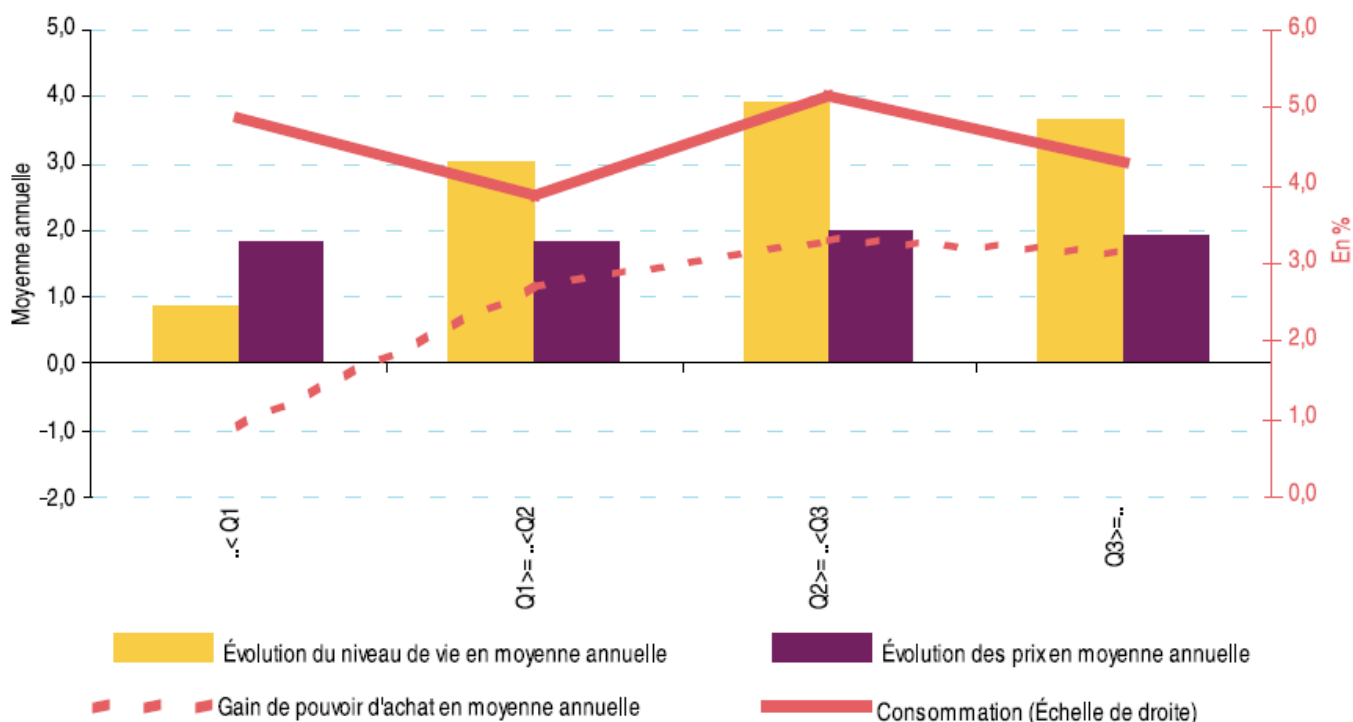
Les inégalités de revenus sont beaucoup plus fortes en Guyane qu'aux Antilles ou dans l'Hexagone.

Le revenu des 20 % des ménages les plus riches est 5 fois supérieur au revenu des 20 % des ménages les plus pauvres, contre 3 fois en France hexagonale. La majorité des ménages guyanais perçoivent moins de 2 300 € par mois.

Le niveau de vie moyen des ménages 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 a augmenté de 4,4 points sur cette période et atteint désormais 30,2 % de la population.

### 3 Les ménages les moins aisés subissent une baisse du niveau de vie sur la période

Comparaison de l'évolution du niveau de consommation et des gains de pouvoir d'achat par unité de consommation et par quartile (en moyenne annuelle et en %)



Lecture : entre 2001 et 2011, les niveaux de vie des ménages les moins aisés augmentent en moyenne annuelle de 0,9 % contre 1,8 % pour les prix à la consommation, soit un gain de pouvoir d'achat égal à -0,9 %.

Source : Insee, BDF 2011 et 2001.

## Le transport, premier poste de dépense des ménages

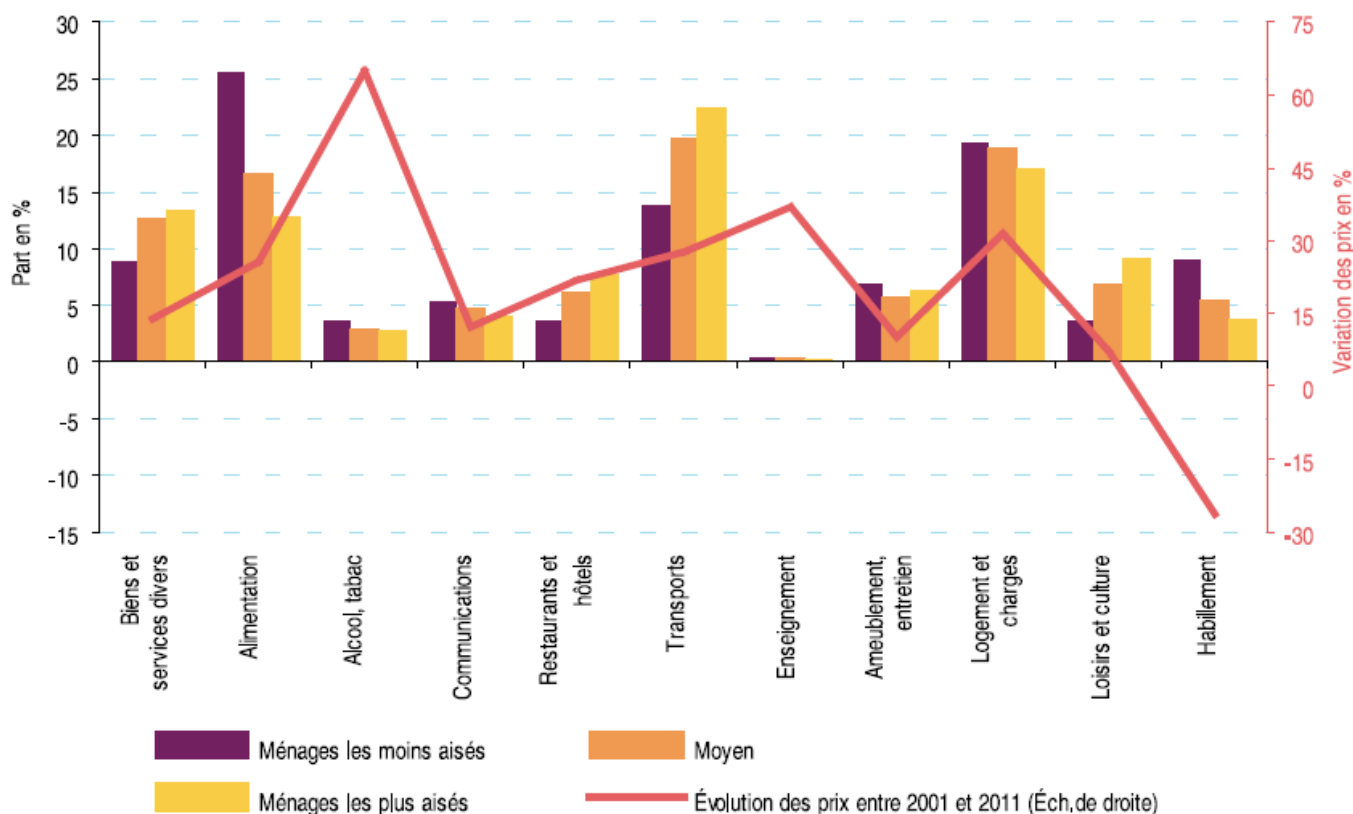
« En moyenne, les ménages guyanais consacrent 20 % de leurs dépenses aux transports, 19 % au logement et 17 % à l'alimentation. Les ménages les moins aisés consomment davantage de biens et services de première nécessité comme l'alimentation, le logement ou l'habillement.

Au contraire, les ménages les plus aisés consacrent en 2011 une part plus importante de leurs revenus aux postes « transports », « loisirs et culture », « restaurations et hôtels », et « biens et services divers ».

Insee Dossier N°3, mai 2017

#### 4 En 2011, le transport devient en moyenne le premier poste de dépense des ménages

Part et évolution des différents postes de la consommation des ménages (en % et en point)



### Le parc locatif social, seule alternative, mais encore inaccessible pour beaucoup de demandeurs

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, il y avait en Guyane 15 545 logements sociaux (LS).

EPCI	Nombre de LS	Poids dans le parc total de logements	Poids / population	Poids / résidences principales *
CA du Centre Littoral	9890	64%	50%	60%
CC de l'Est Guyanais	241	2%	3%	2%
CC de l'Ouest Guyanais	2110	14%	34%	25%
CC des Savanes	3304	21%	13%	13%
Guyane	15545	100%	100%	100%

Source RPLS 2015

\* Attention à la notion de « résidence principale » qui recouvre toutes sortes de situations en Guyane.

Le parc est concentré sur quelques communes : Cayenne (36 %), Kourou (19 %), Saint Laurent (11 %).

On constate un déséquilibre entre le poids de population de Saint Laurent et l'offre de logement locatif social. Toutefois, c'est à la CCOG que le parc a le plus progressé, l'offre a quasiment doublé en 3 ans.

Les programmations de financement de 2013 à 2015 sont en constante augmentation mais encore très orientées sur la CA CL.

Le taux de vacance (6,47 %) semble élevé mais directement lié au retard de livraison des logements des constructions neuves : en 2014 à Saint Laurent, 129 logements neufs construits entre 2008 et 2010 étaient encore inoccupés, faute de commercialisation.

La demande de logement social concerne essentiellement des personnes ne résidant pas déjà dans ce parc, la rotation est très faible.

C'est la CA CL qui concentre le plus de demandes.

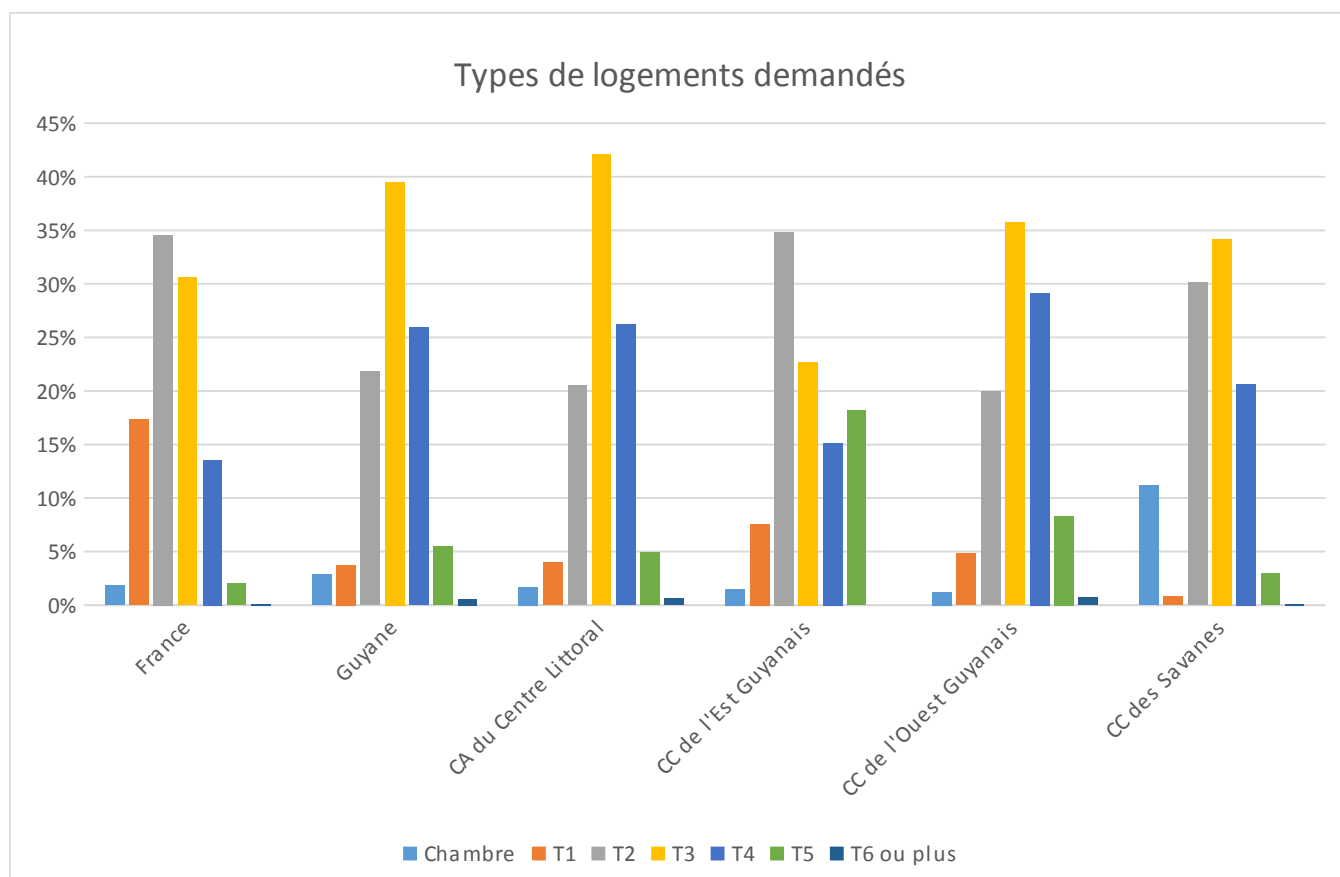
Répartition de la demande par composition du ménage fin décembre 2015

EPCI	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	Demande totale de logements
CA du Centre Littoral	1228	1223	1030	655	375	165	84	4814
CC de l'Est Guyanais	21	15	12	5	7	4	-	66
CC de l'Ouest Guyanais	256	293	262	184	165	144	76	1522
CC des Savanes	529	241	98	67	39	25	6	1012
<b>Guyane</b>	<b>2034</b>	<b>1772</b>	<b>1402</b>	<b>911</b>	<b>586</b>	<b>338</b>	<b>166</b>	<b>7414</b>

La part de décohabitation (chez parents/enfants ou chez particulier) représente plus de la moitié des demandes. La situation de sous-locataire ou d'hébergé (gratuit ou payant) est aussi une source importante de demande de logement social.

La demande de T3 et T4 est majoritaire (65 %).

La demande de grand logements est plus forte qu'en métropole mais demeure marginale (6 %) peut-être en raison du coût.



Les loyers du parc locatif social (et particulièrement ceux du parc le plus récent) restent élevés au regard des ressources d'une partie des potentiels demandeurs.

L'Insee relève ainsi « 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.

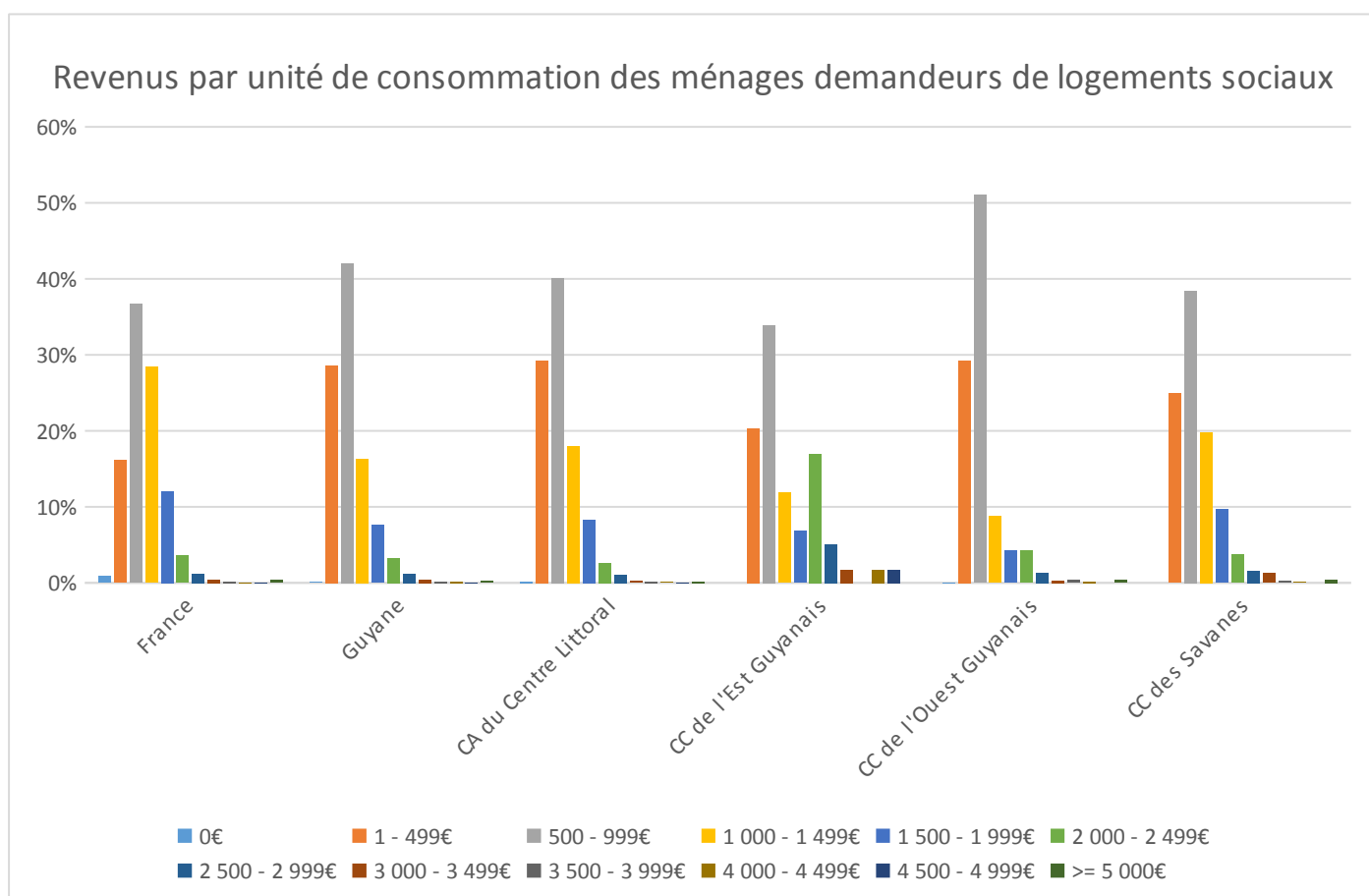
Dans le parc social, le loyer moyen est de 6,30 € par m<sup>2</sup> en Guyane, contre 6,00 € par m<sup>2</sup> en Guadeloupe et 5,50 € par m<sup>2</sup> en France métropolitaine.

Cette différence s'explique par la récence du parc guyanais et les nombreux logements intermédiaires » (Le logement en Guyane un parcours résidentiel contraints. Insee Dossier N°3, mai 2017)

Les niveaux moyens de revenus par unité de consommation (UC) sont inférieurs à ceux des demandeurs de logements sociaux à l'échelle nationale.

Ils sont ainsi 71 % en Guyane à disposer de moins de 1 000 € par UC contre 53 % à l'échelle nationale.

Ils sont 80 % dans ce cas dans l'Ouest Guyanais dont 51 % entre 500 et 1 000 €.



## Les bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO)

Le profil type des ménages qui ne parviennent pas à accéder à un logement et déclarés prioritaires est la famille monoparentale (79 %) ayant 3 enfants ou plus (65 %).

Le chef de famille est une femme (83 %) et est âgée de 26 à 45 ans (68 %).

La surreprésentation des familles monoparentales est à mettre en relation avec les ressources précaires qui génèrent des difficultés d'accès au logement ordinaire :

- 44 % perçoivent des prestations familiales
- 42 % sont bénéficiaires des minima sociaux.
- 25 % déclarent avoir un emploi.
- Parmi les chômeurs seuls 6 % sont indemnisés

Sans surprise, ce sont les communes de Cayenne et Saint Laurent du Maroni qui recueillent la majorité des demandes.

Il n'y a quasiment aucune demande sur les communes de l'intérieur ou rurales.

## L'habitat informel comme réponse spontanée, adaptée mais illégale

L'habitat spontané est une autre des réalités de l'habitat en Guyane. 3 rapports d'étude de l'AUDEG en dressent le portrait et évaluent les évolutions entre 2001 et 2011. (Urbanisation spontanée, AUDEG 2016)

Ainsi le nombre d'habitations spontanées en 2011 était évalué à 31 816 en augmentation de 63 % par rapport à 2001. Globalement la part de spontané sur le bâti total est assez stable : autour de 40 % mais avec de fortes disparités géographiques.

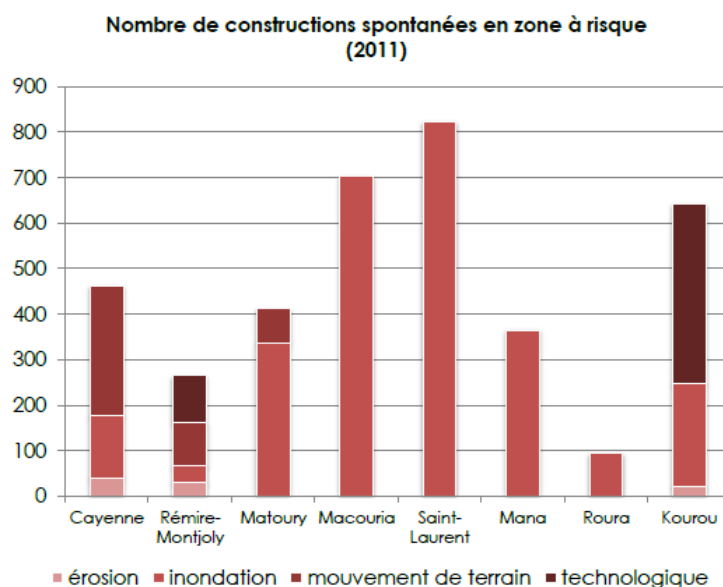
Ce parc apparaît particulièrement fluctuant avec des taux de « renouvellement important » : « 23 % du bâti spontané présent en 2006 disparaît en 2011, soit 6 397 constructions ».

« En 2011, 12% du bâti spontané se situe en zone à risque inconstructible, soit 3 764 constructions. Plus précisément, 10 % du bâti spontané total est en zone de risque naturel (3 266 constructions) et 2 % en zone de risque technologique (498 constructions) ».

22 % de ces logements se trouvent par ailleurs en secteur potentiellement insalubre et 6 % en secteurs qualifiés « insalubres irrémédiables ».

1 108 logements se trouvaient à la fois exposés à un risque et en secteur d'insalubrité.

Ces formes d'habitat se sont développées pour 58 % sur des terrains privés.



Ces logements informels constituent non seulement une réalité bien visible mais également un marché en cours de « professionnalisation » et une solution adaptée (souvent la seule) à la pénurie de logements.

Ces logements répondent ainsi à de réels besoins :

- L'urgence du besoin
- Les contraintes financières des ménages, car ils peuvent s'adapter à des situations très précaires
- Les habitudes, les modes de vies et les usages traditionnels du sol et du logement
- L'évolutivité, d'adaptabilité aux évolutions familiales et sociales
- L'incapacité (financière, réglementaire, par absence d'offre) qu'ont certains ménages à accéder à un logement légal

Ce parc de logement et ses modes de production et de commercialisation reste parfaitement adapté aux très fortes évolutions quantitatives de la population guyanaise mais également à ses évolutions sociologiques et à la très grande diversité des situations individuelles des ménages.

Il est aujourd'hui une réelle « soupape » de sécurité, tant il sait répondre à des situations que le système formel ne peut prendre en compte – délai , coûts, formes urbaines – ou qui sont nettement moins satisfaisantes pour l'occupant.





Il demeure néanmoins un parc illégal et de ce point de vue, « inadmissible » par les pouvoirs publics. En Guyane 4 logements existants sur 10 ont été construits sans autorisation.

Ce parc recouvre une large gamme de logements, allant du bidonville à la villa en dur, très bien équipée.

Toutefois, il ne répond le plus souvent qu'à très peu des normes et réglementations en usage :

- Sanitaires
- Construction et sécurité
- Urbanisme

et il expose ses occupants à des risques :

- Santé, sécurité
- Naturels et technologiques
- Juridiques

Il est un frein à la possibilité de développement et de structuration d'une offre légale adaptée, et à la construction du projet urbain.

En effet, ce développement anarchique impose des contraintes en termes de réseaux, de desserte en transports collectifs, de gestion des eaux et des déchets. Cela implique le recours à des aménagements coûteux de type résorption de l'habitat insalubre (RHI), des interventions d'évacuation d'urgence ou des délocalisations de projets d'équipements stratégiques.

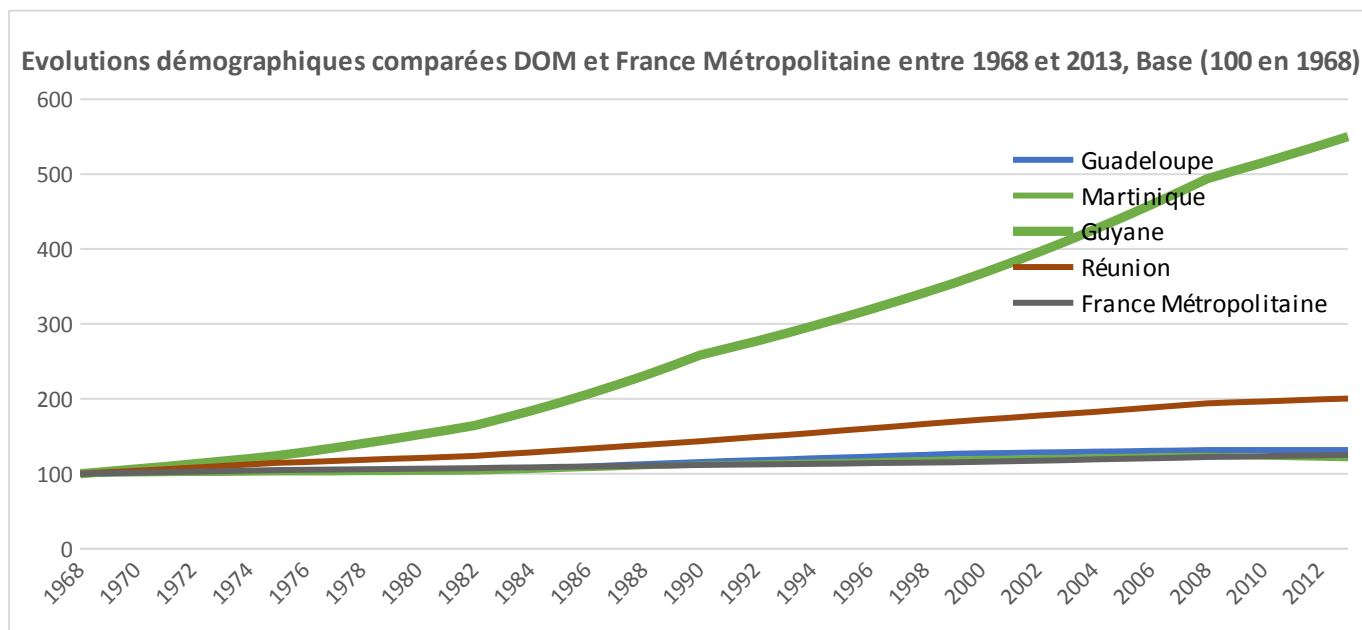


# PRINCIPAUX ENJEUX

## Un enjeu démographique

Les dynamiques démographiques de la Guyane ne constituent pas une nouveauté. Elles sont extrêmement fortes, nulle part équivalente sur le territoire français, et depuis longtemps.

La légère inflexion observée entre 2008 et 2013, ne remet pas en cause cette tendance.



## Depuis 2008 : un ralentissement de la croissance démographique

Ce ralentissement est cependant à nuancer et notamment dans sa géographie.

Si la Communauté de Communes des Savanes perd désormais des habitants, c'est loin d'être encore le cas, dans l'Ouest Guyanais ou dans la CACL où la démographie continue de croître.

Le taux de croissance régional de la population masque de grandes disparités. La croissance démographique de la Guyane est essentiellement portée par celle de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG). Entre 2007 et 2012, sa population a crû à un rythme très soutenu (+5,4 % chaque année). En 5 ans, la CCOG a gagné près de 16 000 habitants ; son poids dans la population guyanaise est de plus en plus important. En 2012, un tiers de la population vit dans l'Ouest Guyanais.

Sur la même période, la population de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) a augmenté de 1,1 %. Même si le poids de la CACL diminue, elle concentre encore la moitié de la population.

La Communauté de Communes des Savanes (CCS) est, quant à elle, la seule à afficher un taux de croissance de la population négatif (-0,3 %).

La Communauté de Communes de l'Est Guyanais (CEEG) est très dynamique, mais son poids dans la population guyanaise est encore très faible. Seul 3 % de la population y vit.

*IEDOM, AFD, INSEE : Guyane : Les enjeux liés à la croissance démographique, 2015*

## Migrations et natalité, des situations mouvantes

La question de l'émigration a été abordée récemment par l'INSEE comme une explication, a posteriori, d'un résultat statistique « inattendu » et quelque peu en rupture avec les modèles démographiques précédents.

On note une forte inflexion dans la composition de la croissance démographique à partir de 2012. Précédemment la croissance démographique était alimentée par le solde naturel.

Le solde migratoire s'est inversé entre 2007 et 2012 et présente désormais des valeurs légèrement négatives.

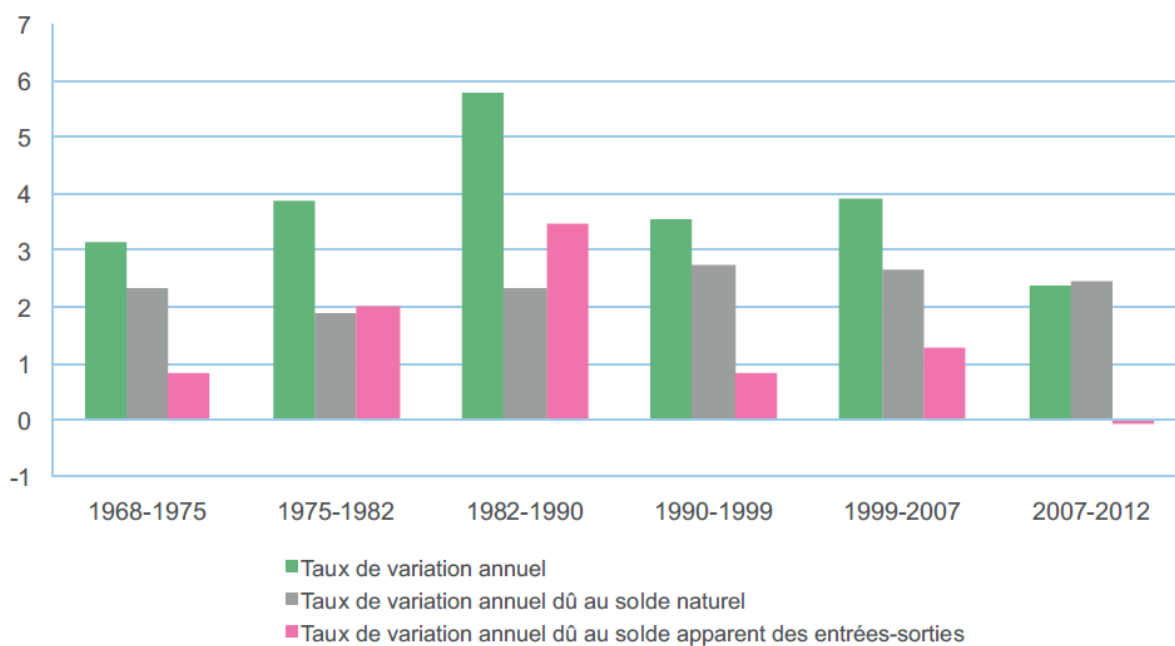
Rien ne permet de dire cependant si cette situation est durable.

La conjoncture récente nous indique un pic de migration dont on ne sait pas s'il va se prolonger dans le temps. Si cela devait être le cas, le solde migratoire redeviendrait positif.

En parallèle, on constate une baisse de la natalité (à l'exception de l'Ouest Guyanais) pour la population en place.

### 3 Le solde naturel, moteur de la croissance de la population

Décomposition du taux de variation annuel



Source : Recensements de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 et 2012, Etat civil

INSEE, Evolution de la population en Guyane entre 2007 et 2012, INSEE Dossier N°2 Edition 2014

On constate également une part grandissante de l'émigration vers la Métropole. Il y a désormais plus de Guyanais qui quittent le territoire pour s'installer en Métropole ou dans un autre DOM que de personnes venues de Métropole, des DOM ou de l'étranger pour s'installer en Guyane.

## Une population jeune

La population totale de la Guyane au 1er janvier 2013 est estimée à 250 109 habitants dont 53 % ont moins de 26 ans. C'est ce que relevaient la Région et le CRPV en 2013 à partir de données 2008 dans l'étude « Les jeunes adultes en Guyane : démographie et mobilité ».

35% avaient même moins de 15 ans.

Le deuxième volet de l'étude « conditions de vie », notait « pour environ les 2/3 des jeunes la décohabitation se joue entre 15 et 25 ans. À 25 ans, la majorité des jeunes a un logement autonome ».

C'est plus fréquent qu'aux Antilles, mais moins qu'en France métropolitaine.

Deux fois plus de jeunes ont décohabité dans l'Est-Guyanais que dans le reste de la Guyane » (Lauret, 2011, 10).

## Un enjeu de salubrité et de dignité des conditions de vie

Selon l'étude DEAL sur le repérage des logements insalubres (SIAGE, AG Environnement, Recensement de l'habitat potentiellement insalubre de Guyane, 2014), 50 260 habitants vivent dans 8 850 logements insalubres. Cela représente environ 20 % de la population totale de la région.

Presque la moitié des logements insalubres sont considérés comme « insalubres irrémédiables ».

Ces logements insalubres sont répartis sur 94 sites en Guyane.

	Logements insalubres	Dont insalubres irrémédiables
<b>CA du Centre Littoral</b>	4712	2629
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	832	190
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	3158	1631
<b>CC des Savanes</b>	184	126
<b>Guyane</b>	8886	4576

Plus de la moitié des logements recensés se trouvaient dans la CA CL et 35 % dans la CCOG.

Les communes de Cayenne, Matoury, Saint Laurent du Maroni sont les plus concernées avec chacune plus de 1 500 logements insalubres.

## Un enjeu réglementaire

L'illégalité de la construction de logements atteint ses limites pour les collectivités et les décideurs :

- ◆ Elle est coûteuse en financements publics
- ◆ Elle oblige l'État et les collectivités à financer a posteriori des opérations auxquelles ils s'opposent
- ◆ Elle prive les collectivités des ressources fiscales auxquelles ils pourraient prétendre
- ◆ Elle crée un droit à double vitesse et nuit à l'égalité des habitants vis-à-vis de la Loi
- ◆ Elle remet en cause dans certains cas la faisabilité d'opérations légales

- ◆ Elle génère de véritables filières de la promotion illégale, structurées, efficaces, extrêmement concurrentielles et qui se professionnalisent
- ◆ Elle favorise l'étalement urbain et la préservation des milieux naturels et agricoles
- ◆ Elle est un frein à la structuration du territoire et au développement des services (gestion des déchets, multiplication des réseaux, transports collectifs ...)

Une des réponses sera la mise en place d'une police de l'urbanisme, non limitée au traitement de l'urgence (Mont Baduel par exemple), mais elle représente un coût d'autant plus élevé qu'elle devra s'installer dans la durée.

Cette police pour être totalement légitime devrait s'appuyer sur des volumes suffisants de constructions neuves légales permettant des relogements.

Elle devra s'appuyer sur une phase de communication vers les habitants, et les futurs habitants, sur leurs obligations et sur les risques encourus.

La situation irrégulière d'un nombre importants de personnes et de ménages venus de l'étranger, et ne pouvant bénéficier des aides publiques, favorise l'habitat précaire, la « bidonvilisation » et les circuits illégaux (marchands de sommeil, sous-location).

La réponse publique est complexe et répond à des enjeux qui dépassent largement celui des seules politiques du logement.

Toutefois la boîte à outils du logement permet le développement de places d'hébergements dans des Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) ou en Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA). Il n'existe pas aujourd'hui de Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile et aucun n'est projeté à court ou moyen terme.

La seule réponse institutionnelle est un HUDA (hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile) calibré actuellement à 110 places.

La Guyane est actuellement confrontée à une hausse importante du nombre des demandeurs d'asile, même si la plupart des demandes sont rejetées. Le développement d'offre de ce type, même si elle ne résout pas toute la question de la clandestinité, pourrait permettre de limiter la pression sur l'habitat informel.

## Un enjeu de mixité et de cohésion sociale

Répondre en quantité suffisante à une demande en logement très social ne va pas sans conséquences sur le développement territorial.

La production de logements neufs légaux est aujourd'hui dominée à près de 80 % par les logements locatifs sociaux produits assez largement au sein de grandes opérations d'aménagements (ZAC), permettant d'anticiper les besoins en équipements publics.

La complexité des milieux géographiques guyanais, l'abondance des zones humides ou à risques, l'opportunité foncière, a conduit à développer certaines de ces grandes opérations sans connexions au tissu urbain existant : faible niveau de transports en commun, problèmes d'accès aux zones d'emploi et commerciales, isolement des populations ...

Même si le logement social permet une certaine diversité de formes urbaines, ces quartiers, aujourd'hui en construction, interpellent directement sur leur avenir. Dès à présent et si l'on n'y prend pas garde, les dysfonctionnements sociaux et urbains risquent d'entraîner une intervention publique dans les prochaines décennies.

Les conditions d'une reconnexion de ces ensembles à des systèmes urbains plus intégrateurs et l'apport de plus de mixité sociale doivent être recherchées.

L'aménagement urbain doit pouvoir s'adapter aux différents modes de vie et proposer aux habitants un cadre de vie agréable et sûr.



# Leviers

## Partis pris et hypothèses

L'étude INSEE – DEAL de 2014 estime le volume des besoins à 4 400 logements annuels d'ici à 2030 en hypothèse basse et à 5 200 en hypothèse haute.

Les différents exercices d'estimation menés ne donnent des résultats significativement différents qu'à la condition d'envisager des hypothèses fragiles. Les hypothèses contrastées de diminution de la taille des ménages peuvent faire varier fortement les résultats. Elles ne sont pas retenues ici comme une perspective à court terme. L'offre de logements adaptés rendant possibles les décohabitations ne sera disponible qu'à moyen

terme. Il s'agit d'un objectif mais pas encore d'une réalité.

Au total, le débat sur le volume global des besoins semble suffisamment déconnecté de la réalité de la production pour ne pas l'engager sur quelques dizaines de logements en plus ou en moins.

La question des besoins en logement doit plutôt se concentrer sur la stratégie à adopter pour arriver à multiplier la production formelle par trois ou quatre pendant un temps suffisamment long.

### **Ces volumes globaux de l'étude de 2014 sont donc ici repris à l'identique.**

L'exercice suivant consiste à proposer des leviers pour définir la stratégie, à qualifier et à territorialiser les besoins.

L'objectif est de proposer des pistes de travail pour les dix ans à venir afin de répondre aux enjeux réglementaires, économiques, sociaux, urbains et territoriaux.

Cette projection ne vaut pas prévision. Elle méconnaît largement les inflexions politiques (locales ou territoriales) qui accompagneront les

transformations économiques et sociales des territoires.

Elle illustre ce que pourront être les besoins en logements dans un contexte « tendanciel ».

Ces projections et les préconisations qui les accompagnent doivent donc être appropriées et débattues par, et avec, les différents acteurs du territoire pour construire une gouvernance partagée de l'habitat.

## Un postulat de base : inverser puis résorber le développement de l'habitat informel

Le développement de l'habitat informel répond aux besoins que le système formel ne peut satisfaire : volume, taille, coût, réactivité, évolutivité...

La politique publique de l'habitat en Guyane doit donc tout mettre en œuvre pour rompre ce cercle peu vertueux et apporter des réponses urgentes (sécurité, santé) et adaptées.

Le développement quantitatif de l'offre est donc un préalable indispensable, qui pourra s'appuyer sur la mise en œuvre de l'OIN (opération d'intérêt national).

Cette offre nouvelle doit également répondre à des enjeux qualitatifs susceptibles de concurrencer le développement de l'habitat informel :

- proportions significatives d'habitat individuel
- adaptation aux usages et modes de vie

- accession sociale à la propriété
- proximité des équipements et des services (écoles, commerces, transports)

Mais l'offre formelle ne sera jamais concurrentielle sur un plan strictement financier. L'acquisition d'une maison sans autorisation coûte environ 50 000 € et ne pourra être concurrencée qu'en multipliant les arguments qualitatifs, de salubrité, de confort et de sécurité juridique des occupants.

Ces arguments sont les points durs de cette stratégie de l'habitat à construire en Guyane.

Elle superpose à une ambition quantitative importante un surcoût très significatif que l'appareil de production ne peut pas absorber en l'état, sans préparation, concertation et accompagnement des acteurs (Communes, EPCI, bailleurs...).

### Comment s'y prendre ? Plusieurs pistes sont à étudier :

- le développement d'une ingénierie spécifique au développement du PSLA, (prêt social location accession)
- la mutualisation de surcoûts (foncier, aménagement) liés à l'habitat individuel
- le risque inhérent à la commercialisation de grands logements
- la production de logements en habitat social individuel dense et bien situé
- l'incitation au relogement dans ce type d'habitat non dédié plutôt que l'aménagement sur place (RHI)
- l'introduction de l'insécurité juridique des occupations illégales comme vecteur de transformation du marché de l'habitat (informer de l'absence de droits et du risque d'expulsion)
- à moyen terme, se donner les moyens d'une police de l'urbanisme pour engager systématiquement les recours

La réponse du marché privé sera nécessairement limitée au regard des ressources des ménages et des coûts intrinsèques de la production légale.



## Développer l'accèsion sociale et très sociale

Elle représente un levier d'action essentiel et une offre alternative crédible au logement locatif social et à l'habitat informel. Elle doit privilégier l'individuel dense, évolutif et bien connecté aux transports, équipements et services.

Tous les outils de financement doivent être mobilisés :

- LES (logement évolutif social) pour la fraction la plus sociale (ponctuellement et en faible nombre)
- PSLA + PTZ. Ce dispositif n'est aujourd'hui pas utilisé en Guyane alors qu'il serait à même de sécuriser des parcours d'accèsion pour des ménages « limites » (faiblesse ou précarité des revenus). Il est un des leviers d'action les plus intéressants dans la perspective d'une diversification de

l'offre. Son développement repose cependant sur une ingénierie et d'un savoir-faire spécifique chez les bailleurs.

- PTZ seul : Il relève davantage d'une logique de marché (à l'initiative des ménages ou des banques). De l'ordre de 150 à 200 PTZ ont été financés en 2016 en Guyane. La fraction de la population éligible et en situation de pouvoir concrétiser une opération reste faible. Elle se heurte de plus aux limites du système bancaire en Guyane (taux d'intérêts plus élevés, frilosité des banques devant la fragilité des revenus des ménages). Il ne représente sans doute pas à court terme, une marge de croissance significative.

### Zoom sur le PSLA :

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Les opérations PSLA reposent sur deux temporalités (une phase dite locative et une phase d'accèsion) générant en phase locative une double redevance :

- la première partie correspondant à la jouissance du logement (fraction locative)
- et l'autre au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive).

Le prêt accordé initialement à l'opérateur est, en cas de levée d'option transféré à l'accédant.

Une fois la levée d'option prononcée et pendant 15 ans, l'accédant bénéficie de garantie de rachat de son logement et de relogement dans le parc social.

Le PSLA peut être adossé à un PTZ et fait donc intervenir (à la levée d'option) une décision bancaire.

## Favoriser l'auto construction

Actuellement, l'auto construction légale consiste soit à fournir une parcelle foncière aménagée à minima et laisser les futurs occupants construire leur habitat, soit bâtir un module de base à terminer par l'habitant.

Paradoxalement, c'est un mode de production du logement déjà pratiqué depuis longtemps et de plusieurs façons :

- Historiquement et naturellement par les populations implantées sur le fleuve
- De manière importante bien que illégale dans le cadre de l'habitat spontané, avec des résultats parfois étonnants en termes de qualité et d'adaptation aux besoins locaux. Il est cependant impossible d'entériner cette démarche qui ne respecte ni le droit du sol, ni l'environnement, ni les prescriptions d'urbanisme
- À la marge mais légalement et de manière encadrée (auto construction ou auto finition encadrée) lors d'opérations d'aménagement passées et en cours. Ainsi, le Village Saramaca à Kourou a été réalisé sur l'initiative et avec l'appui de la SIMKO, et une expérimentation est en cours à Saint Laurent du Maroni, secteur Malgache

Au-delà de l'expérimentation, les collectivités s'interrogent sur la place à laisser à l'auto-construction dans les opérations d'aménagement :

- faut-il assouplir les normes pour faciliter l'auto construction ?
- comment l'encadrer ?
- quels lieux d'implantation privilégier ?
- quel niveau d'aménagement ?

- quelle part de liberté laissée dans la réalisation du bâti ?
- quel serait son impact sur la production de logement ?

Les bailleurs, aménageurs et communes ont déjà identifié quelques freins :

- L'absence de volonté politique forte et de portage institutionnel
- La question des normes et de l'assurance d'un bien immobilier non construit par des entreprises agréées
- La sélection des occupants et la nécessité de ne choisir que des personnes en situation régulière sur le territoire
- La difficulté (parfois l'impossibilité) pour les occupants d'obtenir un prêt auprès des banques, malgré la faiblesse du « reste-à-financer »

Les enseignements des expérimentations passées et en cours révèlent que l'auto construction est onéreuse pour la collectivité et/ou les bailleurs, se déroule sur un temps long et affiche de fait une productivité faible.

Tout en étant une pratique louable et répondant bien aux besoins qualitatifs, l'auto construction s'avère inefficace pour répondre à un besoin immédiat et important.

C'est une pratique qui, de par l'ingénierie financière et humaine qu'elle implique, ne concerne que de petites opérations et peut difficilement s'industrialiser.

Elle reste une source d'expérimentation intéressante à poursuivre sur des sites spécifiques et adaptés, en parallèle de la construction en ZAC dans les principaux pôles urbains.

Zoom sur 12 lots en auto-construction à Saint-Laurent-du-Maroni - secteur Malgache	
EPFAG – SIMKO - 200 logements dont 12 lots en auto-construction	
Budget global	Logement individuel d'une surface de plancher de 80 à 100 m <sup>2</sup> : 60 000 € dont achat d'une parcelle de 250 m <sup>2</sup> : 20 000 €
Financement	Subvention Etat : 25 000 € Prêt social Amallia (opérateur 1 %) 20 000 € (qui tient compte des allocations logement) Apport personnel minimal : 5 000 € Prêt bancaire
Cible	Un ménage (couple) comprenant au moins un salarié (ou contrat aidé de 2 ans) et une personne de nationalité française
Commentaires	Accompagnement social et technique du ménage nécessaire notamment pour s'assurer du respect des normes de construction Sélection des candidats lente et difficile

## Diversifier et amplifier l'offre locative privée

Le développement et la structuration d'une offre locative privée est également un réel enjeu de diversification de l'habitat et de mixité. Il existe une demande issue du développement des services publics (enseignement, santé...) directement lié à la croissance démographique et à l'augmentation du nombre de fonctionnaires.

C'est aussi un enjeu d'attractivité des territoires. La structuration des filières privées de production de logements destinés à la location et à la gestion locative (promoteurs, agences immobilières) permettrait d'éviter certaines dérives (notamment dans l'ouest guyanais).

La demande sociale, dont une partie trouve satisfaction dans le parc informel ou dans la sous-location, pourrait aussi trouver une réponse via le parc privé légal.

L'offre locative privée illégale restera toutefois la seule solution de logement pour les personnes en

situation irrégulière. Son développement représente à la fois un risque (marchands de sommeil, insalubrité...) et la seule opportunité effective d'éviter le développement de phénomènes de « bidonvilisation ». L'action publique en la matière reste cependant limitée.

L'Ouest Guyanais et la CACL représentent près de 80 % des besoins de développement de l'offre.

Sur le territoire de la CACL les filières professionnelles sont déjà en place et structurées, elles permettent d'envisager la poursuite du développement déjà engagé.

Pour la CCOG, le déficit d'opérateur privé et la faible structuration des filières fragilisent le territoire.

Il n'est pas certain que les opérateurs privés mesurent tous la quantité et la diversité des besoins, donc l'opportunité d'y développer leur activité.

La communication auprès des acteurs privés des réalités du marché de l'Ouest Guyanais, et des perspectives à court terme, pourrait être un déclencheur :

- Communication autour du développement des infrastructures publiques et du nombre d'emplois générés (écoles, lycées, hôpitaux...);
- Communication autour des aménagements publics (ZAC).

Quand ils sont conscients des besoins, les principaux arguments des promoteurs pour ne pas intervenir sont l'éloignement de Saint Laurent du Maroni de leur base de Cayenne et la nécessité d'implanter un bureau à Saint Laurent pour y réaliser des opérations dans de bonnes conditions.

Des pistes pourraient être envisagées pour faciliter la venue de ces opérateurs privés, leur donner les conditions et les moyens de développer une offre adaptée :

- Communication des résultats de l'étude lors d'une réunion de travail rassemblant l'ensemble des opérateurs et discussion autour des conditions d'intervention, des contraintes et des freins, etc
- Encouragement des opérateurs privés à produire en ZAC mais aussi hors ZAC
- Mise en place des conditions d'un dialogue permanent par le biais d'un observatoire ou de réunions semestrielles pour anticiper avec eux les évolutions du marché
- Mise à disposition de bureaux gratuits à Saint Laurent du Maroni pendant une période déterminée pour les opérateurs privés, agences immobilières, promoteurs



## Zoom sur les principaux freins à initiative privée

### La modification de la loi de défiscalisation

La loi Girardin a largement soutenu la production de logements neufs sur le marché libre. Or, elle était plus avantageuse pour les investisseurs que la Loi Pinel Outre mer qui la remplace. Les opérateurs remarquent déjà un ralentissement des ventes et surtout des délais de location allongés, puisqu'elle a instauré des plafonds de ressources pour les locataires.

### La rareté du foncier en ZAC et hors ZAC

Les promoteurs estiment qu'au-delà de 80 €/m<sup>2</sup> terrain, il est difficile de sortir une opération en accession libre et que les charges foncières rendent difficiles l'amortissement des opérations individuelles. En 2006, le foncier autour de Suzini-Rémire se situait autour de 30 €/m<sup>2</sup> de terrain non viabilisé, aujourd'hui il est à 150 €/m<sup>2</sup>.

Le prix des charges foncières (foncier avec une partie des VRD) ; par exemple sur la ZAC Hibiscus le foncier est vendu 300 à 350 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher (viabilisé non terrassé).

La quasi-impossibilité de trouver du foncier en dehors des ZAC, a fortiori du foncier viabilisé, ce qui augmente les coûts de production du logement.

La mauvaise qualité du foncier (construction sur pieux quasi systématique, plateforme) qui surenchérit les coûts.

### Le coût de la construction, qui peut être multiplié par 4 par rapport à la Métropole

Les coûts élevés des matériaux aux normes CE sont élevés (taxes d'importation) et impossibilité pour les opérateurs d'utiliser des matériaux des pays limitrophes (Brésil, Suriname), qui ne répondent pas à ces normes.

La production de certains matériaux fait l'objet d'un monopole d'un ou 2 opérateurs (ascenseurs, pieux) ce qui surenchérit les prix.

Certaines aberrations perdurent : le bois est plus cher que le béton en Guyane.

Les coûts de construction aussi sont élevés : ainsi un promoteur admet des coûts de 1 100 €/m<sup>2</sup> shab pour une opération en individuel groupé qui, tout en répondant à la loi RTAA DOM, comporte moins de prestations qu'en métropole (pas de chauffage ni de doublage des murs, ni de double vitrage).

Selon les opérateurs et bien qu'ils l'estiment justifiée sur plusieurs aspects, la loi RTAA DOM a surenchérit les coûts de construction de 10 % environ.

Certains déplorent le manque de main d'œuvre qualifiée et l'absentéisme sur les chantiers.

Les difficultés et les retards liés au climat (mise hors d'eau des bâtiments durant la saison sèche).

## La taille globale du marché guyanais

En dehors du contexte climatique et environnemental spécifique, la Guyane est encore un marché limité (250 000 personnes) où les seuils de structuration ne sont pas atteints : en volume de main d'œuvre, en consommation de matériaux et de matières premières, de diversification des acteurs, du nombre d'intervenants, des lieux d'implantation, etc

## Les freins liés au système bancaire

Les opérateurs se plaignent que les prêts immobiliers sont non seulement plus difficiles à obtenir en Guyane pour les particuliers mais que les taux y sont également plus élevés, car les banquiers classeraient le Département en "zone à risques".

Certains nous ont également renvoyé une difficulté à monter des dossiers de prêt à taux zéro (PTZ) : soit les banques seraient frileuses par expérience de dossiers frauduleux, soit elles manqueraient de technicité pour s'assurer de la fiabilité du dossier.

Cependant, cette information n'est pas relayée par l'EPAG qui réserve la commercialisation des lots à bâtir à des primo-accédants bénéficiant d'un PTZ. Ces derniers les obtiennent en grande majorité auprès de la Poste, le Crédit Agricole et la Casden.

## Synthèse de la situation du marché libre par EPCI

Hors logement social	Production de logement neuf	Marché de l'accession	Prix de vente	Marché de la location	Loyers
<b>CAYENNE - CACL</b>	<b>Production mono-produit</b> Une grande majorité d'opérations collectives vendues : en majorité en défisc pour la location et pour partie à acquéreurs utilisateurs	Marché tendu pour les primo-accédants et les CSP intermédiaires qui débute leur parcours résidentiel de plus en plus par du collectif -MI : acquéreur utilisateurs -Appart : investisseurs locaux et début de PR	Gamme la plus large mais globalement cher	Marché en cours de structuration par apport d'offre <b>Relativement équilibré</b> car l'offre s'est étoffée grâce aux op en défisc	Abordables à très chers Gamme la plus large
<b>KOUROU</b>	<b>Manque d'opérations libres pour acq. utilisateurs</b> Rares opérations de défiscalisation en cours	<b>Marché étroit et typé</b> par la présence des cadres du CNES : opportunité et spéculation Marché très axé sur la MI - 75% métro - 25% locaux	Élevés même si la qualité est variable et la gamme large	<b>Très tendu</b> par manque d'offre et notamment d'offre de qualité Alors que la demande est importante	<b>Chers à très chers</b> Pas de prix bas malgré la qualité parfois médiocre
<b>SAINT-LAURENT</b>	<b>Manque d'opérations</b> Quelques opérations passées de collectif Peu de programmes en cours Opérateurs frileux pour aller à Saint Laurent	<b>Marché en perte de vitesse</b> En désaffection de la part de la population locale Marché de la MI dominant Collectif peu accepté à Saint Laurent	Prix moyennement élevés en légère baisse	<b>Très tendu</b> par manque d'offre locative	<b>Chers</b> pour une offre souvent peu qualitative

## Renforcer l'offre locative sociale : le levier le plus pertinent pour répondre aux besoins quantitatifs

Le logement locatif social est le levier d'intervention le plus massif et le plus pertinent au regard de la situation économique des ménages en situation régulière.

En effet, les conditions du marché immobilier en Guyane, les perspectives économiques et les faibles revenus des habitants ne permettent pas d'envisager le développement d'une offre privée suffisante.

### Adapter la taille des logements

La taille des logements est singulièrement faible en Guyane, au regard des modes d'habitat actuels, en métropole notamment.

La taille des logements produits ne correspond pas aux structures familiales constatées et, sur certains territoires, à leurs évolutions (Ouest Guyanais).

Toutefois, il faudrait pouvoir dissocier ces observations entre habitat formel et informel : Les ménages demandeurs de logements sociaux ont par exemple une taille significativement inférieure à celle de l'ensemble des ménages, même si celle-ci reste nettement supérieure à ce qui est observé au niveau national.

L'augmentation de la taille des logements produits (et singulièrement des logements locatifs sociaux) peut aussi apparaître comme un argument supplémentaire dans le développement d'une alternative crédible à l'habitat informel. Dans cet esprit, ces grands logements devraient être

Elle est toutefois à fortement encourager pour offrir une porte de sortie du logement locatif social pour les foyers les plus aisés, et ainsi apporter plus de fluidité et de rotation.

La construction de logements locatifs sociaux sera la solution la plus efficace pour le territoire, mais elle est fortement contrainte par les montants budgétaires de la LBU (ligne budgétaire unique).

produits prioritairement sous forme d'habitat individuel.

Des proportions plus importantes de logements de grande taille (5 pièces et +), et majoritairement en individuel, devraient à minima être programmées pour les logements LLS et LLTS notamment dans l'Ouest Guyanais et la CACL.

Le devenir à plus ou moins long terme de ces grands logements peut être pris en compte dès la conception architecturale des bâtiments pour permettre l'évolutivité vers de plus petits logements si besoin.

Ces propositions se heurtent néanmoins à des réalités opérationnelles complexes :

- La difficulté de commercialisation et de gestion de ce parc
- Le coût des loyers pour les ménages, en contradiction avec leurs revenus effectifs

## Réhabiliter et renouveler le parc

Au-delà des besoins en logements neufs, un effort important s'impose pour mettre à niveau le parc ancien.

A défaut, on peut craindre le développement d'un parc à deux vitesses :

- l'un neuf, périphérique par rapport aux centralités urbaines existantes, et attractif par son confort et ses qualités ;
- l'autre plus ancien, plutôt en centre-ville et en phase de dégradation.

Le centre-ville aurait alors tendance à se paupériser, alors qu'il dispose des équipements de proximité et des réseaux, et perdre de son attractivité. C'est le cas de Kourou par exemple.

Les opérations de l'ANRU sur certains secteurs de Cayenne et de Kourou montrent l'intérêt de conserver et de réhabiliter ce parc ancien pour améliorer l'image des quartiers et maintenir sur place les populations les plus fragiles. L'ouverture de ces quartiers favorise la mixité sociale et l'insertion des jeunes notamment.

Le parc privé est lui aussi confronté à ces enjeux d'entretien, de sécurité et de salubrité (maisons créoles).

La reconquête des centres-ville et leur densification est un enjeu fort à relever pour les prochaines années, afin d'éviter l'étalement urbain, de redonner de l'attractivité et de valoriser le patrimoine.

Enfin, les opérations RHI constituent de véritables outils d'aménagement public, a posteriori. Elles permettent d'intervenir dans les quartiers d'habitat insalubre, pour maintenir la population sur place et améliorer les conditions de vie des habitants.

Toutefois, elles génèrent des coûts plus importants que la construction neuve et peuvent provoquer un appel pour l'installation de nouveaux habitats illégaux.

Elles entraînent même dans certains cas le développement d'un l'habitat informel « haut de gamme ».





## Construire et mettre en œuvre une stratégie foncière et la ville équatoriale durable

La stratégie foncière est déjà engagée par la mise en place de l'Opération d'Intérêt National (OIN décembre 2016) et les évolutions de statuts de l'EPFAG (Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane).

L'importance quantitative des besoins fait peser sur cette opération l'essentiel des enjeux de production.

Si cette stratégie doit s'appuyer sur la production de foncier aménagé par le biais de création de zones d'aménagement concerté (ZAC), elle doit aussi mobiliser tous les moyens de maîtrise foncière, hors des périmètres de ZAC (repérages, portage foncier ...).

Les délais incompressibles de production de foncier aménagés en ZAC rendront nécessaire dans un premier temps un recours à une production diffuse. Elle devra s'inscrire dans la stratégie de renouvellement urbain et de densification.

Au-delà des aspects quantitatifs, l'OIN devra être aussi un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, mettant l'habitant au cœur des préoccupations.

Il ne s'agit pas uniquement de loger les personnes, mais de leur proposer un véritable espace de vie, en adéquation avec leurs attentes.

Chaque territoire dispose d'un potentiel qui mérite d'être valorisé et les projets devront s'adapter au contexte naturel et urbain, en proposant solutions innovantes, y compris dans le pilotage. Ils devront répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique, aux mixités sociales et fonctionnelles, à la qualité urbaine et architecturale, au développement des ressources et des filières locales.

Il s'agit de construire la ville équatoriale durable à travers ses 4 dimensions :

- Démarche et processus, avec une gouvernance élargie, une mobilisation citoyenne, une maîtrise du suivi et des coûts
- Cadre de vie et usages en proposant un cadre de vie agréable, sûr et identitaire
- Développement territorial pour favoriser l'emploi local, les transports propres et le développement numérique
- Environnement et climat en limitant les déchets et les consommations énergétiques



## Développer une gouvernance partagée de l'habitat

L'absence de moyens financiers et humains des collectivités locales en Guyane, les amène à ne pas investir le champ des politiques de l'habitat, de l'aménagement et de la construction.

Si formellement seule la CACL est dotée de la compétence habitat, les pressions qui s'exercent sur la CCOG et l'enjeu d'attractivité de la CC des Savanes justifient pleinement une mobilisation des EPCI, au côté des communes, dans la mise en œuvre de politiques, ou à minima de stratégies, partagées de l'habitat.

Cette mobilisation pourrait s'appuyer sur un Plan Départemental de l'Habitat (PDH), sous la responsabilité conjointe de l'Etat et de la Collectivité Territoriale.

Un PDH n'est pas une démarche contraignante, il se veut avant tout une démarche de co-construction et d'harmonisation des politiques publiques en matière d'habitat.

Il a pour objectif d'harmoniser les niveaux de connaissance entre les différentes collectivités (celles dotées d'un PLH et celles qui n'en ont pas) et de définir des orientations communes pour guider la mise en œuvre des actions de chacun.

Un PDH n'est ni une urgence ni même une nécessité. Il reste un document susceptible de faciliter la mise en œuvre d'une politique de l'habitat à l'échelle de la Guyane.

Le Conseil territorial de l'habitat (CTHH) pourrait être l'instance de concertation d'un PDH.

## Territorialisation des besoins

Les résultats doivent être compris comme des ordres de grandeur à viser et non comme des objectifs extrêmement précis. Les chiffres ont été arrondis pour faciliter la lecture.

L'exercice de programmation repose sur le calcul d'un indicateur de territorialisation prenant en compte :

- Le poids de population du territoire en 2013
- Taux de croissance annuel moyen de la population de plus de 15 ans entre 2008 et 2013
- Le différentiel de croissance entre la population et le parc de logements entre 2008 et 2013

Pour tenir compte des évolutions observées entre 2013 et 2015, certains ajustements ont été effectués manuellement. Ainsi l'objectif de production a été légèrement augmenté sur la Communauté de Communes des Savanes pour tenir compte du besoin de restructuration de ce territoire.

Les résultats présentés dans les tableaux suivants font apparaître l'indicateur de territorialisation brut, et les objectifs chiffrés après ajustements.

### Calcul des besoins globaux en logements neufs

En hypothèse basse : 44 000 logements sur 10 ans				
EPCI	Indicateur de territorialisation	Objectif annuel (nombre de logts/an)	Objectif à 5 ans	Objectif à 10 ans
<b>CA du Centre Littoral</b>	40%	1 740	8 700	17 400
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	10%	440	2 200	4 400
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	39%	1 720	8 600	17 200
<b>CC des Savanes</b>	11%	500	2 500	5 000
<b>Guyane</b>	<b>100%</b>	<b>4 400</b>	<b>22 000</b>	<b>44 000</b>

En hypothèse haute : 52 000 logements sur 10 ans				
EPCI	Indicateur de territorialisation	Objectif annuel (nombre de logts/an)	Objectif à 5 ans	Objectif à 10 ans
<b>CA du Centre Littoral</b>	40%	2 060	10 300	20 600
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	10%	520	2 600	5 200
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	39%	2 030	10 150	20 300
<b>CC des Savanes</b>	11%	590	2 950	5 900
<b>Guyane</b>	<b>100%</b>	<b>5 200</b>	<b>26 000</b>	<b>52 000</b>

## L'approche par la capacité du marché libre

Le marché libre officiel, particulièrement contraint, ne peut répondre aux besoins globaux de logements que dans des proportions très limitées. Son volume reste stable (ou en faible augmentation mais sans rapport avec l'accroissement de la population).

Il reste toutefois une part du marché qui correspond à certaines tranches de la population et qui peut absorber une partie de besoins.

L'estimation du potentiel de production du marché libre n'est pas issu d'un calcul arithmétique. Elle repose sur le diagnostic (voir 1ere partie du document) et sur les tendances prévisibles :

- Pour la CACL, le marché est déjà structuré et peut maintenir la tendance
- La CCEG est aujourd'hui quasiment absente du marché privé, et la situation devrait continuer, sauf changement de contexte économique lié à l'ouverture du pont sur l'Oyapock
- La CCOG affiche de forts besoins en logements locatifs privés, qui devraient pouvoir être réalisés grâce à une structuration correcte de la filière de production et de gestion
- La CCDS affiche une forte tension du marché locatif privé, et des prix très élevés. L'évasion démographique ne doit pas cacher la demande en logement de qualité, plus adaptés aux modes de vie et aux critères proches de la métropole. De plus, la proximité de Cayenne devrait faciliter l'implantation d'opérateurs

Potentiel de production du marché libre officiel :

EPCI	En hypothèse basse : 44 000 logements sur 10 ans					
	En % de la production totale			En nombre (logt / an)		
	Total	Dont accession	Dont locatif	Total	Dont accession	Dont locatif
<b>CA du Centre Littoral</b>	<b>30%</b>	12%	18%	<b>522</b>	209	313
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	<b>10%</b>	4%	6%	<b>44</b>	18	26
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	<b>20%</b>	8%	12%	<b>344</b>	138	206
<b>CC des Savanes</b>	<b>30%</b>	12%	18%	<b>150</b>	60	90
<b>Guyane</b>	<b>24%</b>	10%	14%	<b>1 060</b>	<b>425</b>	<b>635</b>

EPCI	En hypothèse haute : 52 000 logements sur 10 ans					
	En % de la production totale			En nombre (logt / an)		
	Total	Dont accession	Dont locatif	Total	Dont accession	Dont locatif
<b>CA du Centre Littoral</b>	<b>30%</b>	12%	18%	<b>618</b>	247	371
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	<b>10%</b>	4%	6%	<b>52</b>	21	31
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	<b>20%</b>	8%	12%	<b>406</b>	162	244
<b>CC des Savanes</b>	<b>30%</b>	12%	18%	<b>177</b>	71	106
<b>Guyane</b>	<b>24%</b>	<b>10%</b>	<b>14%</b>	<b>1 253</b>	<b>501</b>	<b>752</b>

On estime entre 1 000 et 1 250 logements par an le potentiel de production du secteur privé, soit un volume total de 10 000 à 12 500 logements sur 10 ans.

Cela représente à peine 1/4 des besoins globaux.

Cela signifie que le logement aidé devra compenser le déficit et portera le gros de l'effort de construction.

## Les besoins en logements aidés

Ils sont estimés par différence avec le volume global de production des logements libres décrit ci-dessus.

Estimation des besoins en logements aidés :

En hypothèse basse : 44 000 logements sur 10 ans			
En moyenne annuelle			
EPCI	En % de la production totale	En nombre (Logt / an)	Total logements aidés
CA du Centre Littoral	70%	1 218	12 180
CC de l'Est Guyanais	90%	396	3 960
CC de l'Ouest Guyanais	80%	1 376	13 760
CC des Savanes	70%	350	3 500
<b>Guyane</b>	<b>76%</b>	<b>3 340</b>	<b>33 400</b>

En hypothèse haute : 52 000 logements sur 10 ans			
En moyenne annuelle			
EPCI	En % de la production totale	En nombre (Logt / an)	Total logements aidés
CA du Centre Littoral	70%	1 442	14 420
CC de l'Est Guyanais	90%	468	4 680
CC de l'Ouest Guyanais	80%	1 624	16 240
CC des Savanes	70%	413	4 130
<b>Guyane</b>	<b>76%</b>	<b>3 947</b>	<b>39 470</b>

En volume, c'est bien l'Ouest Guyanais qui devra faire face à la plus forte production de logements aidés suivi par la CA CL.

## Segmentation des besoins en logements aidés

### L'accession sociale

Elle est l'une des offres à développer dans l'objectif de réduction de l'habitat informel.

Elle reste toutefois, à l'image du marché libre, très contrainte par la solvabilité des ménages. En effet, l'accession sociale est dépendante de la capacité d'emprunt des ménages, et donc d'évolutions économiques de la Guyane.

Entre l'hypothèse haute et l'hypothèse basse, plus ou moins 10 % des ménages est concerné.

#### En hypothèse basse : 44 000 logements sur 10 ans

EPCI	Accession aidée	Ensemble des logements aidés / an	Reste LOGEMENT LOCATIF SOCIAL / an
	PTZ / PSLA / LES		
<b>CA du Centre Littoral</b>	209	1 218	1 009
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	7	396	389
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	98	1 376	1 278
<b>CC des Savanes</b>	16	350	334
<b>Guyane</b>	<b>330</b>	<b>3 340</b>	<b>3 010</b>

#### En hypothèse haute 52 000 logements sur 10 ans

EPCI	Accession aidée	Ensemble des logements aidés / an	Reste LOGEMENT LOCATIF SOCIAL / an
	PTZ / PSLA / LES		
<b>CA du Centre Littoral</b>	229	1 442	1 213
<b>CC de l'Est Guyanais</b>	8	468	460
<b>CC de l'Ouest Guyanais</b>	108	1 624	1 516
<b>CC des Savanes</b>	18	413	395
<b>Guyane</b>	<b>363</b>	<b>3 947</b>	<b>3 584</b>

Le potentiel d'accession sociale représente un peu plus de 300 logements / an, soit 3 000 sur 10 ans.

## Les logements locatifs sociaux

Ils constituent la réelle alternative pour répondre aux besoins et sont eux-mêmes segmentés en fonction du niveau de revenus des demandeurs (SNE 2015). L'étude n'envisage pas de bouleversement de cette structure pour les 10 prochaines années :

- LLTS : De 0 à 499 € par mois et par UC
- LLS : De 500 € à 1 999 € par mois et par UC
- PLS : De 2 000 € à 2 999 € par mois et par UC

En hypothèse basse : 44000 Logements sur 10 ans - En moyenne annuelle					
EPCI	Ensemble des logements locatifs sociaux		dont LLTS	dont LLS	dont PLS
	Flux	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
CA du Centre Littoral	58%	1 009	298	675	37
CC de l'Est Guyanais	88%	389	83	215	90
CC de l'Ouest Guyanais	74%	1 278	379	828	72
CC des Savanes	67%	334	85	231	18
<b>Guyane</b>	<b>68%</b>	<b>3 010</b>	<b>845</b>	<b>1 949</b>	<b>217</b>

En hypothèse haute 52 000 logements sur 10 ans - En moyenne annuelle					
EPCI	Ensemble des logements locatifs sociaux		dont LLTS	dont LLS	dont PLS
	Flux	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
CA du Centre Littoral	59%	1 213	358	810	44
CC de l'Est Guyanais	88%	460	99	255	107
CC de l'Ouest Guyanais	75%	1 516	449	982	85
CC des Savanes	67%	395	100	274	21
<b>Guyane</b>	<b>69%</b>	<b>3 584</b>	<b>1 006</b>	<b>2 321</b>	<b>257</b>

# Phasage

Si la programmation des besoins est estimée de façon globale sur 10 ans, le rythme de construction va dépendre des projets déjà engagés et de la mobilisation de l'ensemble des acteurs sur le terrain.

## État et perspectives de la production de logements en ZAC

En Guyane, 7 ZAC sont en cours d'aménagement ou de commercialisation. Elles constituent une part importante de la capacité à produire des logements dans les 5 ans à venir.

Commune	ZAC	Capacités résiduelles estimées en 2017 (nombre de logements)	Prévision de livraison de logements dans les 5 prochaines années en ZAC 2017-2021
Cayenne	Hibiscus	1 000	1 000
Remire-Montjoly	Ecoquartier	1 500	1 500
Macouria	Soula	1 200	1 200
Matoury	Copaya	230	230
Matoury	Concorde	600	600
Matoury	Crique Anguille	470	470
<b>Total CACL</b>		<b>5000</b>	<b>5000</b>
Saint-Laurent-du-Maroni	Saint Maurice	4 000	3000
<b>Total CCOG</b>		<b>4 000</b>	<b>3000</b>
<b>Guyane</b>		<b>9 000</b>	<b>8000</b>

Une ZAC est en cours d'approbation à Cayenne (ZAC Palika). Les travaux d'aménagement devraient débuter en 2018.

Une autre ZAC est en cours d'étude à Kourou.





## État et perspectives de la production de logements formels hors ZAC

Sur la période 2007-2015, la construction se situe essentiellement hors ZAC. Seule la ville de Cayenne a eu recours à cette procédure pour construire 90 % de ses nouveaux logements.

	Moyenne des logements produits / an 2007-2015	Part estimée des logements produits hors ZAC 2007-2015	Moyenne des logements produits / an Hors ZAC 2007-2015
<b>Total CACL</b>	<b>1 085</b>	<b>41%</b>	<b>443</b>
Cayenne	463	10%	46
Macouria	225	0%	0
Matoury	62	100%	62
Montsinéry- Tonnegrande	28	100%	28
Remire-Montjoly	298	100%	298
Roura	9	100%	9
<b>Total CCEG</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>
Saint-Georges	11	100%	11
<b>Total CCOG</b>	<b>78</b>	<b>100%</b>	<b>78</b>
Mana	20	100%	20
Saint-Laurent	41	100%	41
Autres communes	17	100%	17
<b>Total CCS</b>	<b>48</b>	<b>100%</b>	<b>48</b>
Kourou	41	100%	41
Autres communes	7	100%	7
<b>Guyane</b>	<b>1 222</b>	<b>47%</b>	<b>580</b>

La prévision de logements hors ZAC pour les 5 prochaines années est basée sur les tendances 2007-2015, les capacités de répondre aux besoins via les ZAC identifiées et le contexte local.

	Prévision de construction de logements HORS ZAC		Prévision à plus de 5 ans
	Dans les 5 prochaines années 2017-2021		
	Moyenne annuelle	Nombre de logements	Moyenne annuelle
<b>Total CACL</b>	<b>430</b>	<b>2150</b>	<b>393</b>
Cayenne	38	190	25
Macouria	10	50	25
Matoury	115	575	115
Montsinéry- Tonnegrande	36	180	45
Remire-Montjoly	218	1090	170
Roura	13	65	13
<b>Total CCEG</b>	<b>14</b>	<b>70</b>	<b>20</b>
Saint-Georges	11	55	20
Autres communes	3	15	3
<b>Total CCOG</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>150</b>
Mana	20	100	20
Saint-Laurent	77	384	130
Autres communes	3	16	0
<b>Total CCS</b>	<b>48</b>	<b>240</b>	<b>48</b>
Kourou	41	205	41
Autres communes	7	35	7
<b>Guyane</b>	<b>592</b>	<b>2960</b>	<b>611</b>

## Territorialisation et perspectives sur la période 2017-2021 (5 ans)

	En ZAC	Hors ZAC	Total des logements	Moyenne annuelle
<b>Total CACL</b>	<b>5000</b>	<b>2150</b>	<b>7150</b>	<b>1430</b>
Cayenne	1000	190	1190	238
Macouria	1200	50	1250	250
Matoury	1300	575	1875	375
Montsinéry-Tonnegrande	-	180	180	36
Remire-Montjoly	1500	1090	2590	518
Roura	-	65	65	13
<b>Total CCEG</b>		<b>70</b>	<b>70</b>	<b>14</b>
Saint-Georges	-	55	55	11
Autres communes	-	15	15	3
<b>Total CCOG</b>	<b>3000</b>	<b>500</b>	<b>3500</b>	<b>700</b>
Mana	-	100	100	20
Saint-Laurent	3000	384	3384	678
Autres communes	-	16	16	
<b>Total CCS</b>		<b>240</b>	<b>240</b>	<b>48</b>
Kourou	-	205	205	41
Autres communes	-	35	35	7
<b>Guyane</b>	<b>8000</b>	<b>2960</b>	<b>10960</b>	<b>2192</b>

- ➡ Arrondis à : 11 000 logements pour la Guyane dans les 5 prochaines années dont 8 000 en ZAC.
- ➡ La capacité des ZAC est entièrement utilisée.
- ➡ 2 200 logements neufs construits par an.

Les logements qui seront mis en chantier et livrés dans les 5 ans sont déjà largement connus, et pour la plupart programmés.

Jusqu'en 2019, les 3/4 des logements neufs produits se situent sur les ZAC de la CACL : à Cayenne (Hibiscus) et à Macouria (Soula).

Entre 2019 et 2021, le foncier disponible aura tendance à se raréfier. Les ZAC de Rémire (écoquartier), Cayenne (Palika) et de Saint-Laurent (Saint Maurice) prendront le relais de la production de logements.

Durant cette période, les études liées à l'OIN ne seront pas encore terminées et les nouvelles ZAC pas encore programmées. Les efforts devront donc porter sur la mobilisation du foncier hors ZAC et sur les capacités résiduelles des ZAC.

Toutefois, l'objectif de production de logements pendant cette période reste élevé ( de 1 200 logements/an aujourd'hui à 2 200 logements/an sur 5 ans), soit 11 000 logements neufs mis sur le marché.

Cela demande un fort investissement de toute la chaîne de production de logements (financeurs, aménageurs, bureaux d'études, opérateurs, entreprises ...).

Malgré cette mobilisation, si l'objectif est atteint, il ne permet de ne répondre qu'à à peine la moitié des besoins théoriques calculés sur les 10 prochaines années, en hypothèse basse (4 400 logements/an).

Cette période doit donc être mise à profit pour préparer une réponse efficace permettant une accélération de la construction entre 2022 et 2027.

Comment s'y prendre ?

- Mettre en place la veille foncière et mobiliser le foncier diffus
- Définir une stratégie territoriale de l'habitat partagée Etat/collectivités
- Mobiliser les financements publics
- Informer les opérateurs privés sur les potentialités du territoire et faciliter leur implantation
- Informer du risque juridique de l'habitat informel et préparer la mise en place d'une police de l'urbanisme

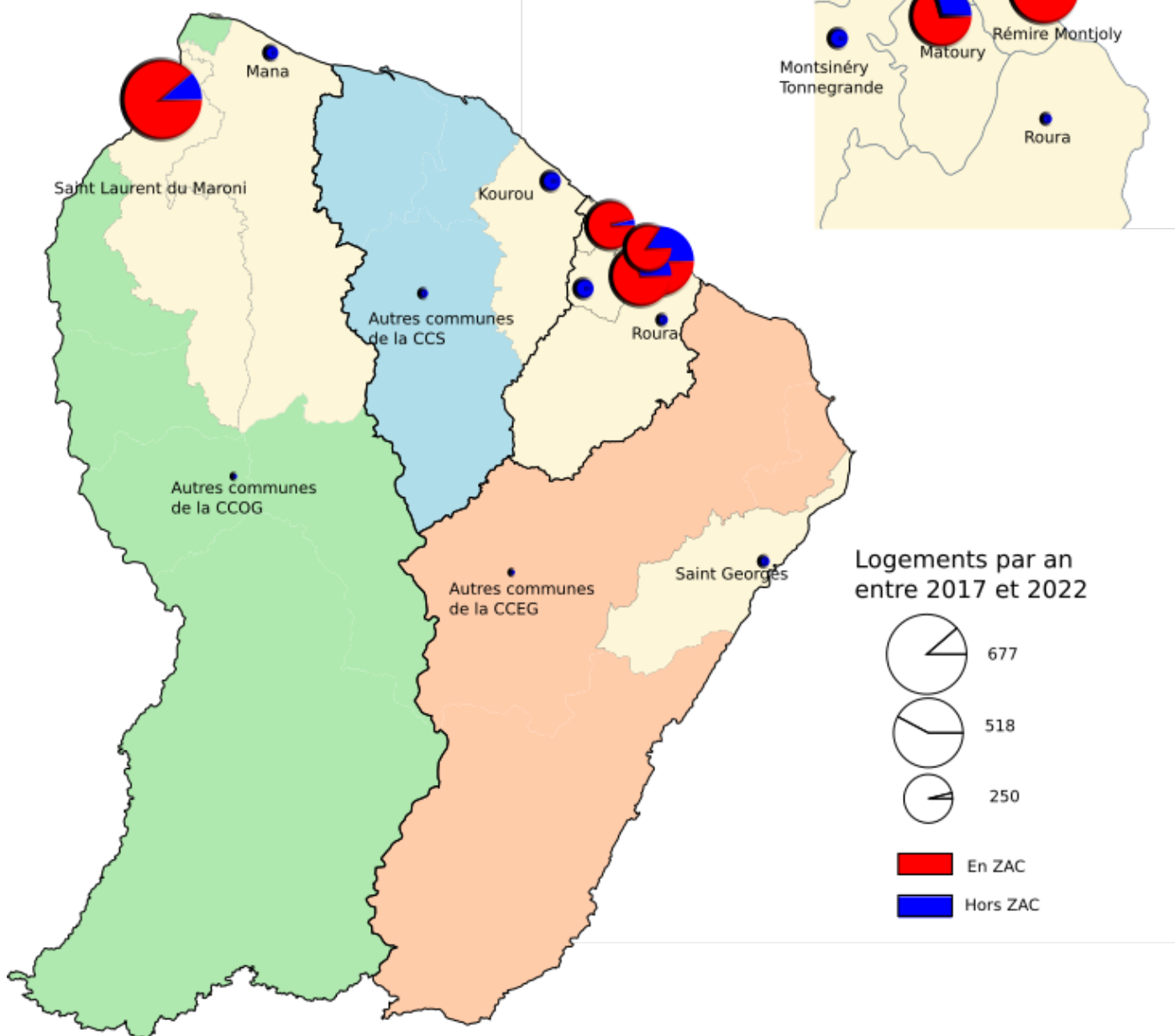
## Proposition de segmentation sur la période 2017-2021 (5 ans)

	Total logements	Logements aidés					Logements libres		
		LLTS	LLS	PLS	Total locatif	Accession aidée	Accession	Locatif	Total libre
CA du Centre Littoral	7 190	1 230	2 800	160	4 200	860	1 000	1 130	2 130
CC de l'Est Guyanais	70	10	30	10	50	0	10	10	20
CC de l'Ouest Guyanais	3 500	770	1 700	130	2 600	200	300	400	700
CC des Savanes	240	40	100	10	150	10	30	50	80
<b>Guyane</b>	<b>11 000</b>	<b>2 050</b>	<b>4 630</b>	<b>310</b>	<b>7 000</b>	<b>1 070</b>	<b>1 340</b>	<b>1 590</b>	<b>2 930</b>



## Quelle production de logement pour la Guyane à 5 et 10 ans ?

### Perspectives de production de logements à court terme : 2017 - 2021



## Territorialisation et perspectives sur la période 2022-2027

Cette période, si elle est bien préparée, concentrera tous les efforts pour répondre à l'enjeu logement en Guyane avec :

- ◆ une offre importante de foncier aménagé, via l'OIN
- ◆ une stratégie partagée des politiques de l'habitat
- ◆ des outils et procédures de mobilisation du foncier diffus
- ◆ une meilleure implantation de l'offre privée
- ◆ une politique interventionniste sur l'habitat illicite (police de l'urbanisme)

Le grand défi sera de rattraper le retard accumulé lors de la période 2017-2021 pour atteindre l'objectif global de construction de 44 000 ou 52 000 logements selon l'hypothèse retenue.

### Besoin global de construction en hypothèse basse

		Total 2022-2027	Moyenne annuelle
CA du Centre Littoral	Cayenne	2 617	523
	Macouria	1 270	254
	Matoury	3 627	725
	Remire-Montjoly	1 418	284
	Roura	759	152
	Montsinéry-Tonnegrande	490	98
	<b>CACL</b>	<b>10 182</b>	<b>2 036</b>
CC de l'Est Guyanais	Saint-Georges	3 465	693
	Autres communes	864	173
	<b>CCEG</b>	<b>4 329</b>	<b>866</b>
CC de l'Ouest Guyanais	Mana	3 340	668
	Saint-Laurent-du-Maroni	8 313	1 663
	Autres communes	2 048	410
	<b>CCOG</b>	<b>13 701</b>	<b>2 740</b>
CC des Savanes	Kourou	4 295	859
	Autres communes	465	93
	<b>CCS</b>	<b>4 760</b>	<b>952</b>
<b>Guyane</b>		<b>32 972</b>	<b>6 594</b>

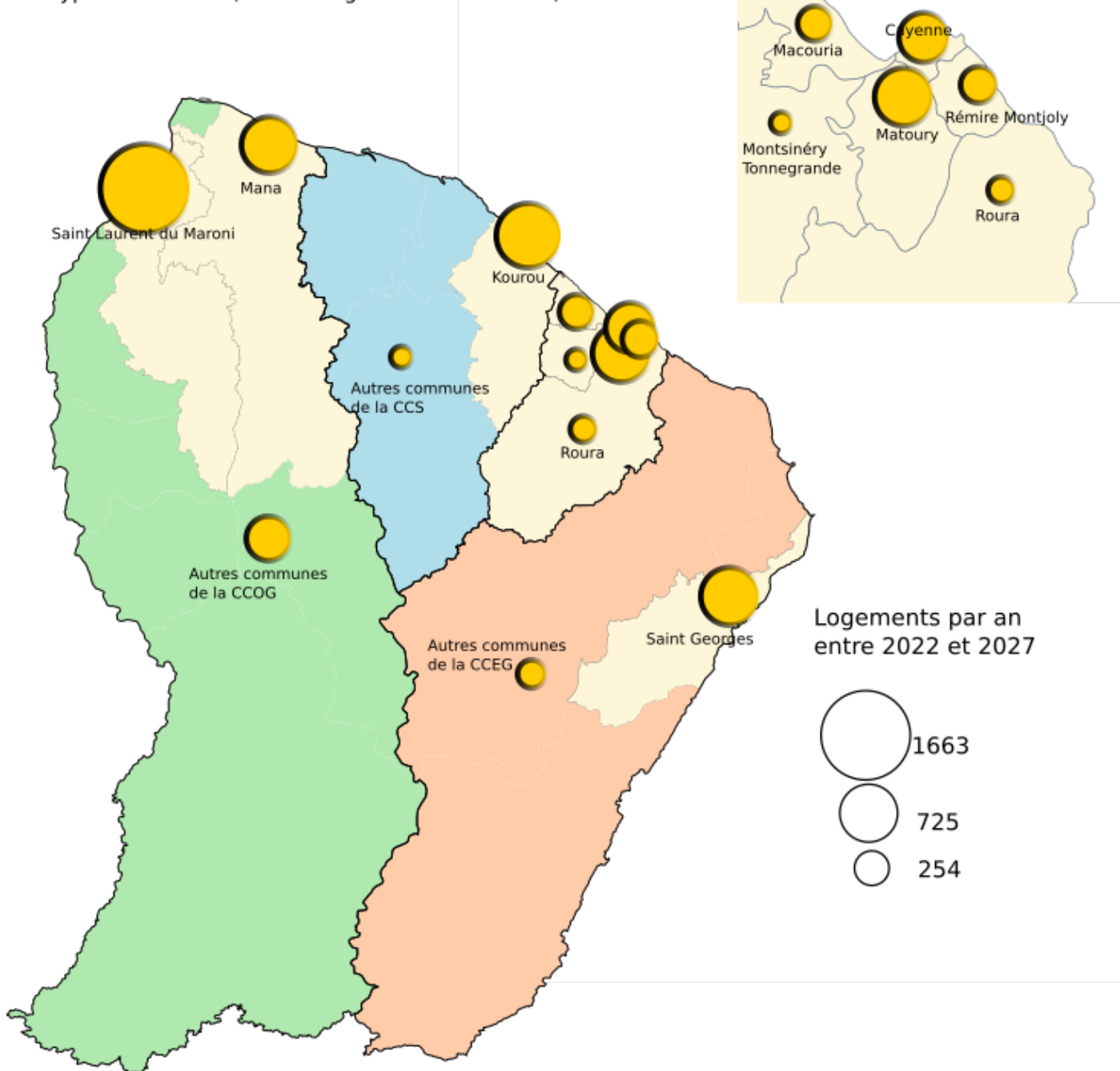
Dans cette hypothèse, il faudra multiplier par 3 le rythme annuel de production 2017-2021 (passer de 2 200 logements/an à 6 600logements/an) et financer 5 000 logements aidés/an.



## Quelle production de logement pour la Guyane à 5 et 10 ans ?

### Perspectives de production de logements à moyen terme : 2022 - 2027

Hypothèse basse (44 000 Logements sur 10 ans)



## Besoin global de construction en hypothèse haute

		Total 2022-2027	Moyenne annuelle
CA du Centre Littoral	Cayenne	3317	663
	Macouria	1733	347
	Matoury	4652	930
	Remire-Montjoly	2156	431
	Roura	910	182
	Montsinéry-Tonnegrande	613	123
	<b>CACL</b>	<b>13382</b>	<b>2676</b>
CC de l'Est Guyanais	Saint-Georges	4105	821
	Autres communes	1024	205
	<b>CCEG</b>	<b>5129</b>	<b>1026</b>
CC de l'Ouest Guyanais	Mana	3960	792
	Saint-Laurent-du-Maroni	10421	2084
	Autres communes	2420	484
	<b>CCOG</b>	<b>16801</b>	<b>3360</b>
CC des Savanes	Kourou	5105	1021
	Autres communes	555	111
	<b>CCS</b>	<b>5660</b>	<b>1132</b>
<b>Guyane</b>		<b>40972</b>	<b>8194</b>

Le volume de logements supplémentaires est entièrement supporté pendant cette période.

La production annuelle de logements devrait donc être multiplié par quatre par rapport à la période précédente.

Cela nécessiterait une véritable construction et mise en œuvre d'une stratégie foncière et urbaine, appuyée sur les moyens de l'OIN, et une forte mobilisation des bailleurs, des acteurs privés de l'immobilier et de l'ensemble des élus et des pouvoirs publics en Guyane.

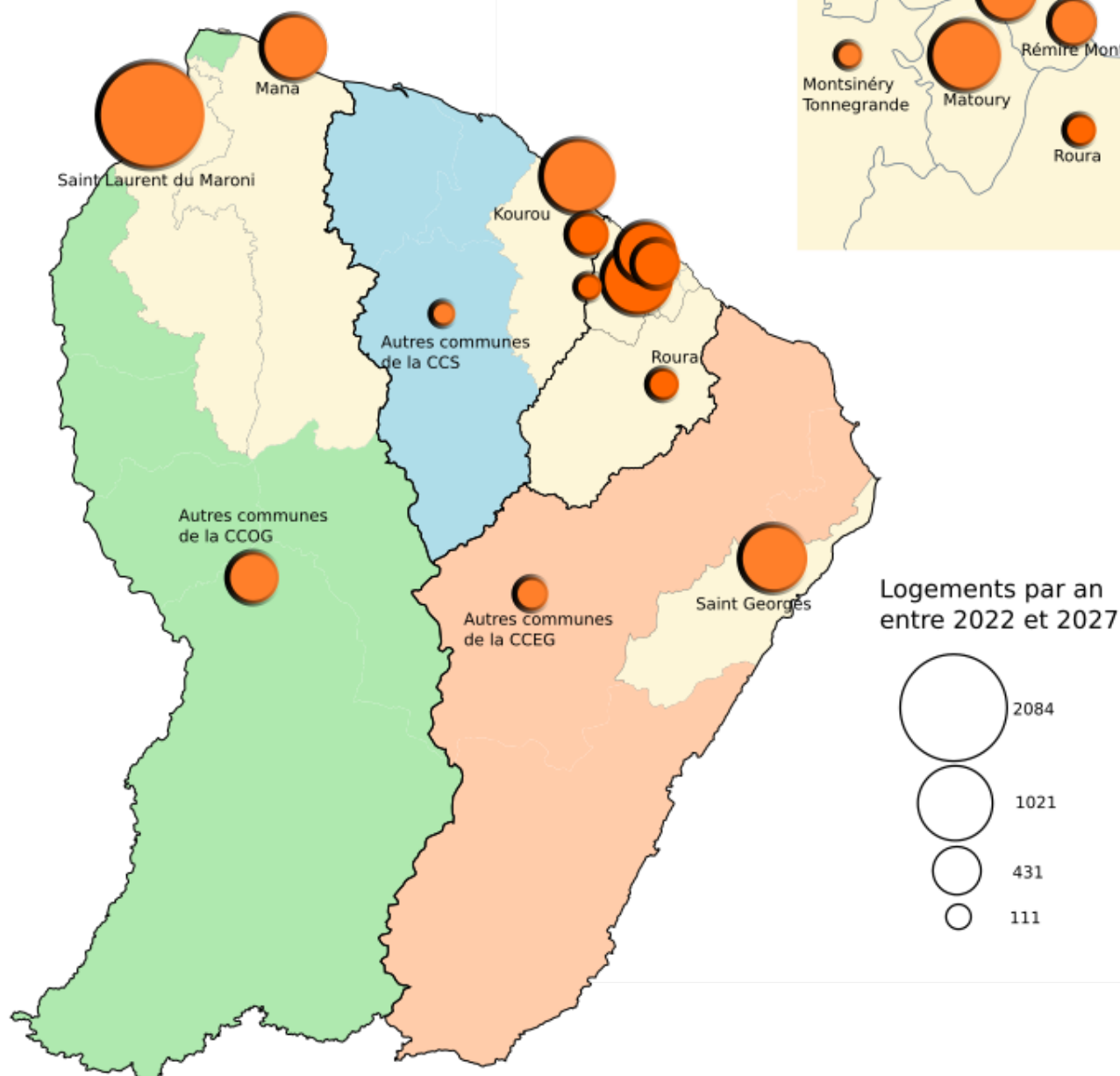
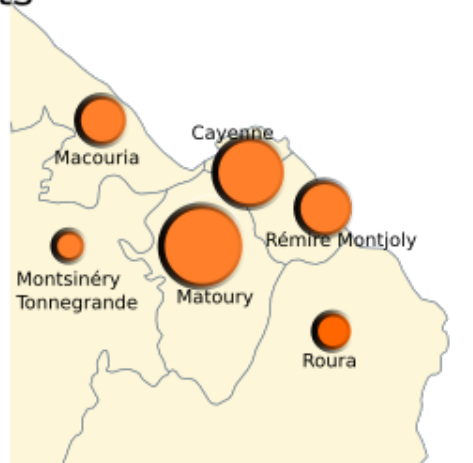
Les communes potentiellement les plus impactées pourraient être Saint Laurent du Maroni, Matoury, Remire-Montjoly et Mana.



## Quelle production de logement pour la Guyane à 5 et 10 ans ?

### Perspectives de production de logements à moyen terme : 2022 - 2027

Hypothèse haute (52 000 Logements sur 10 ans)





## Proposition de segmentation sur la période 2022-2027

### Hypothèse basse (44 000 logements sur 10 ans)

	Total logements	Logements aidés					Logements libres		
		LLTS	LLS	PLS	Total locatif	Accession aidée	Accession	Locatif	Total libre
CA du Centre Littoral	10 300	1 750	4 000	250	6 000	1 220	1 250	1 830	3 080
CC de l'Est Guyanais	4 300	850	2 100	850	3 800	70	170	260	430
CC de l'Ouest Guyanais	13 700	3 000	6 600	600	10 200	800	1 100	1 600	2 700
CC des Savanes	4 700	800	2 200	200	3 200	150	540	810	1 350
<b>Guyane</b>	<b>33 000</b>	<b>6 400</b>	<b>14 900</b>	<b>1 900</b>	<b>23 200</b>	<b>2 240</b>	<b>3 060</b>	<b>4 500</b>	<b>7 560</b>

### Hypothèse haute (52 000 logements sur 10 ans)

	Total logements	Logements aidés					Logements libres		
		LLTS	LLS	PLS	Total locatif	Accession aidée	Accession	Locatif	Total libre
CA du Centre Littoral	13 000	2 300	5 200	300	7 800	1 600	1 440	2 160	3 600
CC de l'Est Guyanais	5 000	1 000	2 500	1 000	4 500	90	204	306	510
CC de l'Ouest Guyanais	17 000	3 700	8 000	700	12 400	1 000	1 400	2 100	3 500
CC des Savanes	6 000	1 000	2 600	200	3 800	200	800	1 200	2 000
<b>Guyane</b>	<b>41 000</b>	<b>8 000</b>	<b>18 300</b>	<b>2 200</b>	<b>28 500</b>	<b>2 890</b>	<b>3 844</b>	<b>5 766</b>	<b>9 610</b>

# ANNEXES

Annexe 1 Données sur le logement en Guyane

Annexe 2 Données par EPCI

Annexe 3 Bibliographie



Contact :

Service Aménagement Urbanisme construction logement

[aucl.deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr](mailto:aucl.deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr)

Tel : 0594 39 81 57

**Direction de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement**

1 rue du Port – CS 76003  
97306 CAYENNE Cedex  
Tél. : 05 94 39 80 00

