

RAPPORT

Service
Aménagement
Urbanisme
Construction
Logement

Novembre 2017

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



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

ANNEXE 1.....	4
----------------------	----------

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE LOGEMENT EN GUYANE ET ANALYSE COMPARATIVE DOM ET FRANCE MÉTROPOLITAINE.....	4
---	----------

DES BESOINS EN LOGEMENTS TROIS FOIS PLUS IMPORTANTS EN GUYANE QU'EN MARTINIQUE ET EN GUADELOUPE.....	5
CATÉGORIES DE LOGEMENTS.....	6
ÉPOQUE D'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION.....	8
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DANS LE LOGEMENT (REGROUPEE).....	10
SURFACE DES LOGEMENTS.....	12

ANNEXE 2.....	16
----------------------	-----------

DONNÉES PAR EPCI.....	16
------------------------------	-----------

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CENTRE LITTORAL – CACL.....	16
--	-----------

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DÉCLARÉS.....	16
RAPPEL DE QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE DU PARC.....	18
PLUSIEURS OPÉRATIONS SONT EN COURS OU EN PROJET.....	19
RÉCAPITULATIF DES PROJETS DE LOGEMENTS ENGAGÉS.....	21
L'OFFRE ET LA DEMANDE LOCATIVES.....	22
L'OFFRE ET LA DEMANDE EN ACCESSION.....	24

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SAVANES - CCDS.....	27
--	-----------

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DÉCLARÉS.....	27
RAPPEL DE QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE DU PARC.....	28
EXEMPLES DE PROGRAMMES NEUFS EN COURS DE COMMERCIALISATION.....	29

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS - CCOG.....	32
--	-----------

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DÉCLARÉS.....	32
RAPPEL DE QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE DU PARC.....	33
OPÉRATIONS EN COURS.....	34
UNE ZAC EN COURS DE RÉALISATION ET DE COMMERCIALISATION.....	34
L'OFFRE ET LA DEMANDE LOCATIVES.....	35
L'OFFRE ET LA DEMANDE SUR LE MARCHÉ DE L'ACCESSION DE SECONDE MAIN.....	36

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'EST GUYANAIS - CCEG.....	38
--	-----------

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DÉCLARÉS.....	38
RAPPEL DE QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE DU PARC.....	39

ANNEXE 3.....	42
----------------------	-----------

BIBLIOGRAPHIE.....	42
---------------------------	-----------

ANNEXE 1

Données générales sur le logement en Guyane et analyse comparative DOM et France métropolitaine

Principales conclusions :

- **Une part plus importante des habitations de fortunes** comparativement aux autres DOM. 4% des logements relevaient de cette catégorie soit 3 111 logements.
- L'Insee en dénombrait 3006 en 2008, soit une augmentation près de quatre fois moins rapide que celle de l'ensemble des logements.
- Par ailleurs 16% des logements étaient des « **maisons ou immeubles en bois** » contre 4% en Martinique et à la Réunion et 6% en Guadeloupe.
- **Des logements plus petits** (en nombre de pièces) puisque 56% des logements disposaient de 3 pièces ou moins (contre 42% à la Réunion, 46% en Guadeloupe et 48% à la Martinique).
Ces petits logements ont progressé plus vite entre 2008 et 2013 : ils ne représentaient que 54% des logements en 2008.

Ils sont également plus petits en surface puisque 41% des logements offrent moins de 60m² (ils ne sont que 28% à la Martinique et 31% en Guadeloupe ou en France Métropolitaine).

- **Et des ménages cependant plus grands** : En moyenne en Guyane chaque résidence principale abrite 3,5 personnes. Elles n'en comptaient en 2013 que 2,3 en Martinique et Guadeloupe, 2,7 à la Réunion et 2,2 en France Métropolitaine.
- **Des logements construits plus récemment** : 60% des logements ont été construits après 1990 contre 42 % en Martinique et 23% en Métropole.
- **Moins de propriétaires** (44% contre 60% en Guadeloupe, 58% en France Métropolitaine) et corrélativement plus de locataires du parc privé. Les locataires HLM restent dans des proportions comparables à celles des territoires de comparaison étudiés (de l'ordre de 15%).
- Ces proportions n'ont pas évolué significativement entre 2008 et 2013.
- **Une mobilité résidentielle proportionnellement forte** : 37% des personnes n'occupent leur logement que depuis moins de 5 ans. Ils sont comparativement 23% en Guadeloupe et à la Martinique et 27% en France Métropolitaine. Cette mobilité se rapproche de celle observée à la Réunion (32%) mais lui reste significativement supérieure.

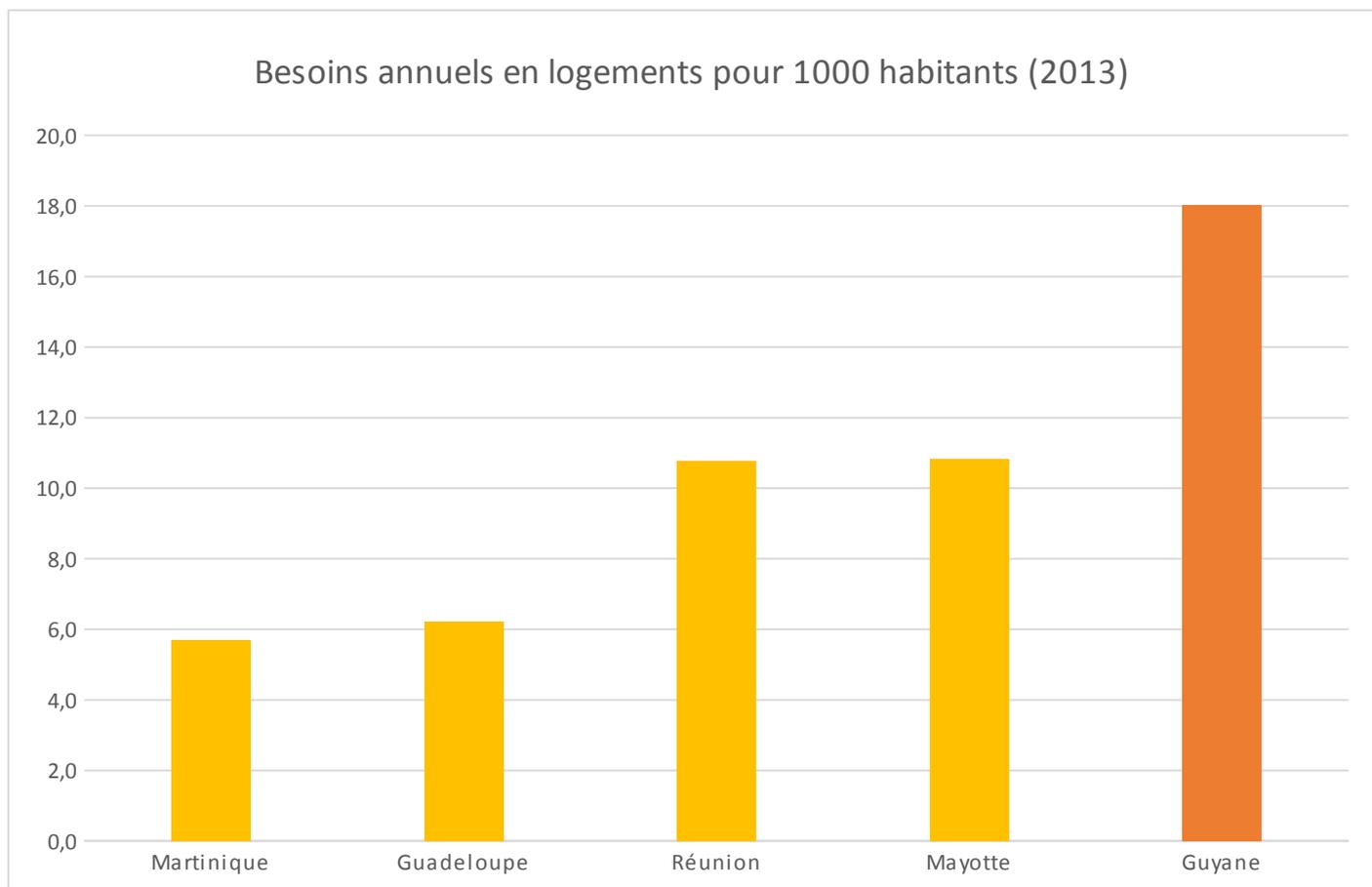
Des besoins en logements trois fois plus importants en Guyane qu'en Martinique et en Guadeloupe

	Besoins minimums en logements/an*	Population en 2013	Besoins annuels en logements pour 1000 habitants (2013)
Martinique	2200	385551	5,7
Guadeloupe	2500	402119	6,2
Réunion	9000	835103	10,8
Mayotte	2300	212600	10,8
Guyane	4400	244118	18,0

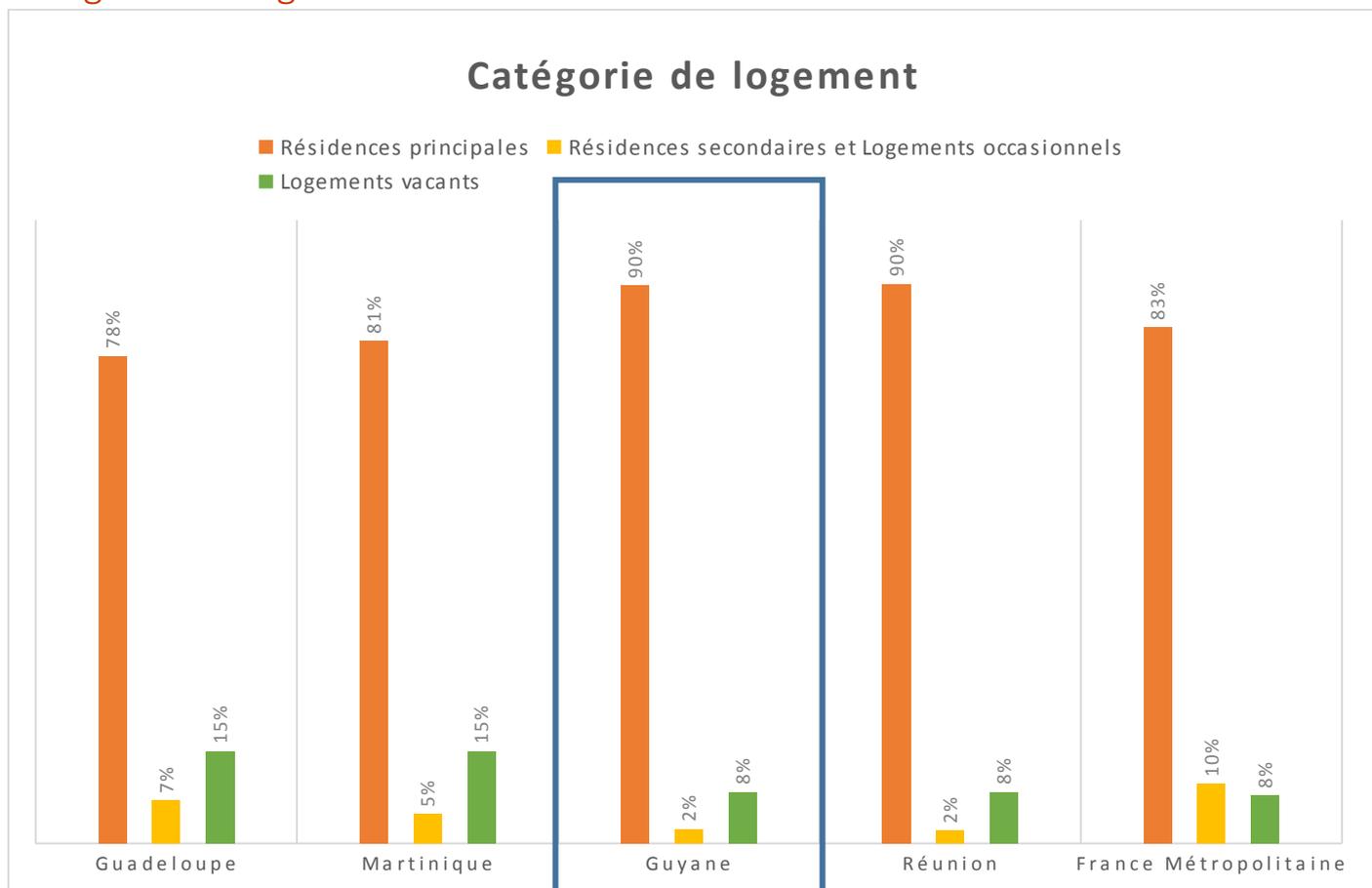
L'estimation des besoins en logement provient de différentes sources.

- 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.



Catégories de logements



Catégorie de logements Guyane, DOM, France Métropolitaine

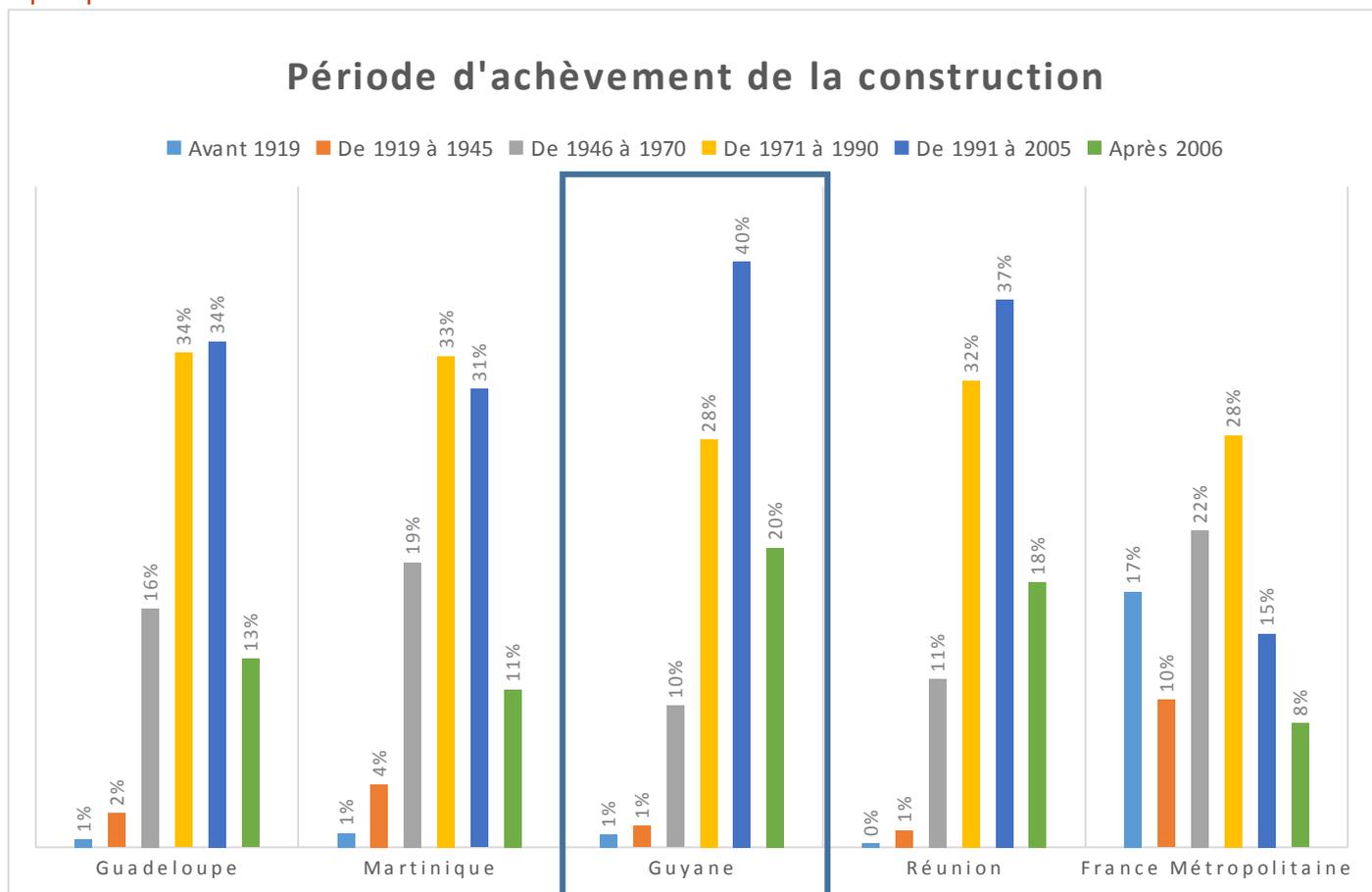
REGION	Résidences principales	Résidences secondaires et Logements occasionnels	Logements vacants
Guadeloupe	78%	7%	15%
Martinique	81%	5%	15%
Guyane	90%	2%	8%
Réunion	90%	2%	8%
France Métropolitaine	83%	10%	8%

Source : Insee Recensements (base-cc-logement-2013)

La part importante de résidences principales s'explique par la faiblesse du nombre des résidences secondaires. Elles sont significativement moins nombreuses qu'en Guadeloupe, en Martinique et qu'en France Métropolitaine.

Les logements vacants sont en Guyane proportionnellement près de deux fois moins nombreux qu'en Guadeloupe et en Martinique. Leur part ne se distingue toutefois pas de ce qui est observé à la Réunion et en France Métropolitaine.

Époque d'achèvement de la construction



REGION	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2006
Guadeloupe	1%	2%	16%	34%	34%	13%
Martinique	1%	4%	19%	33%	31%	11%
Guyane	1%	1%	10%	28%	40%	20%
Réunion	0%	1%	11%	32%	37%	18%
France Métropolitaine	17%	10%	22%	28%	15%	8%

Le parc de logement de Guyane est majoritairement récent : 60 % des logements ont été produits après 1991 et 20 % de ces logements avaient moins de 7 ans en 2013.

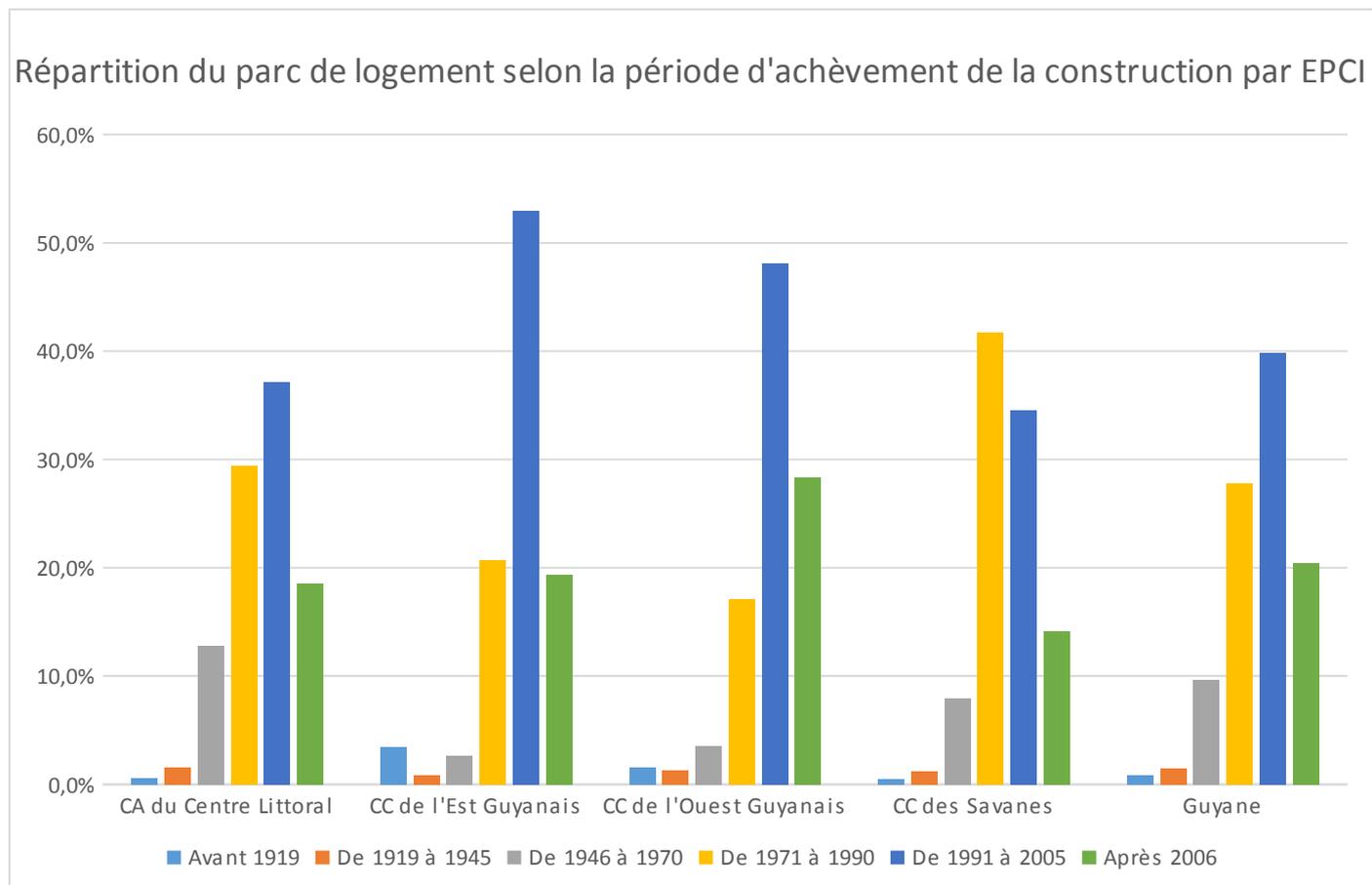
Ces données témoignent des pressions importantes qui ont pesé ces dernières années sur la production de logement.

NB : ces données sont issues du recensement Insee et intègrent donc aussi bien l'habitat formel qu'informel.

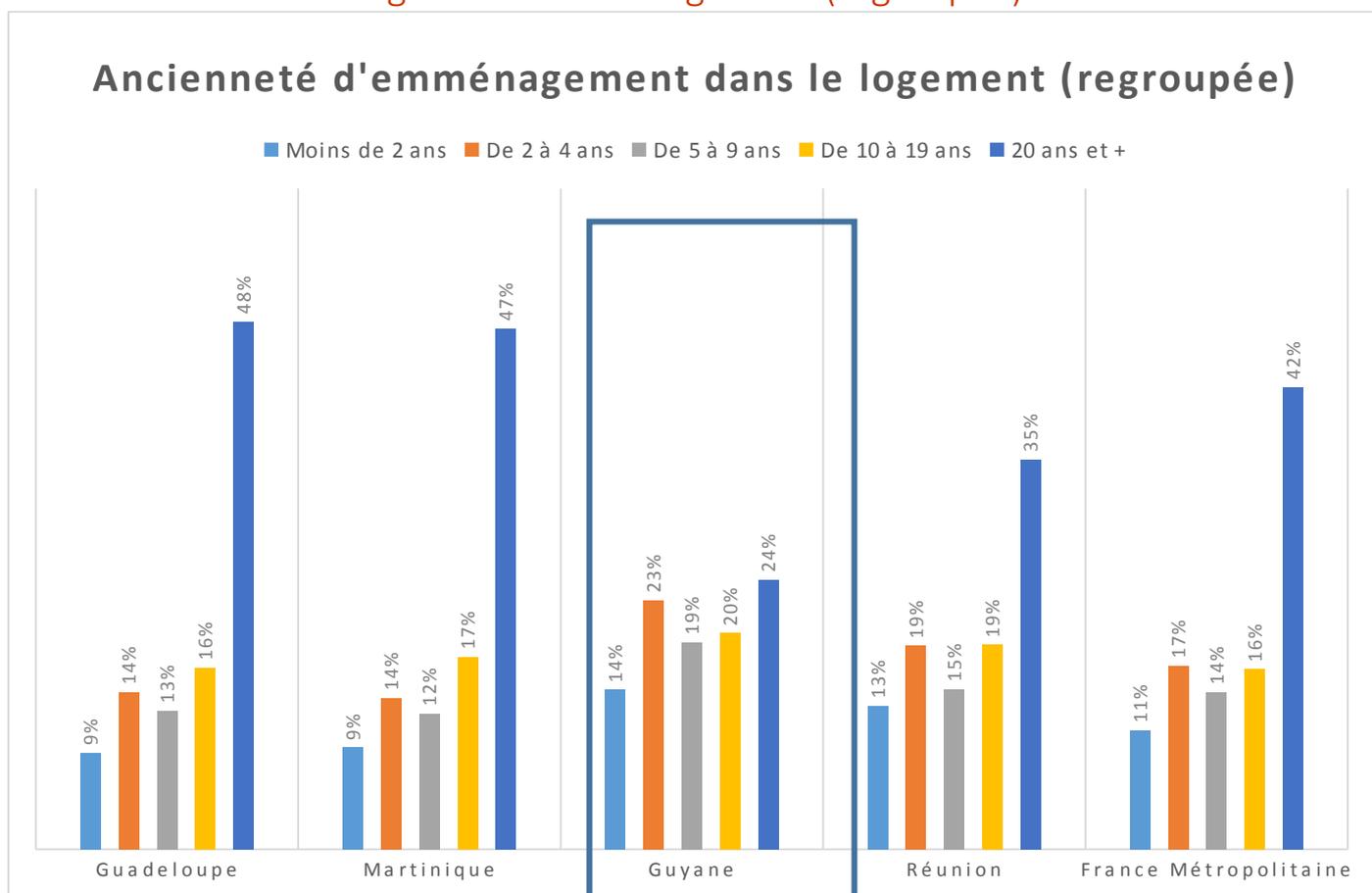
Répartition du parc de logement selon la période d'achèvement de la construction par EPCI

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2006
CA du Centre Littoral	0,5%	1,6%	12,8%	29,4%	37,1%	18,6%
CC de l'Est Guyanais	3,5%	0,8%	2,6%	20,7%	52,9%	19,4%
CC de l'Ouest Guyanais	1,6%	1,3%	3,5%	17,1%	48,1%	28,3%
CC des Savanes	0,5%	1,2%	8,0%	41,8%	34,5%	14,1%
Guyane	0,9%	1,4%	9,6%	27,8%	39,9%	20,4%

Source Insee Recensement (FD_LOGMTZE_2013)



Ancienneté d'emménagement dans le logement (regroupée)

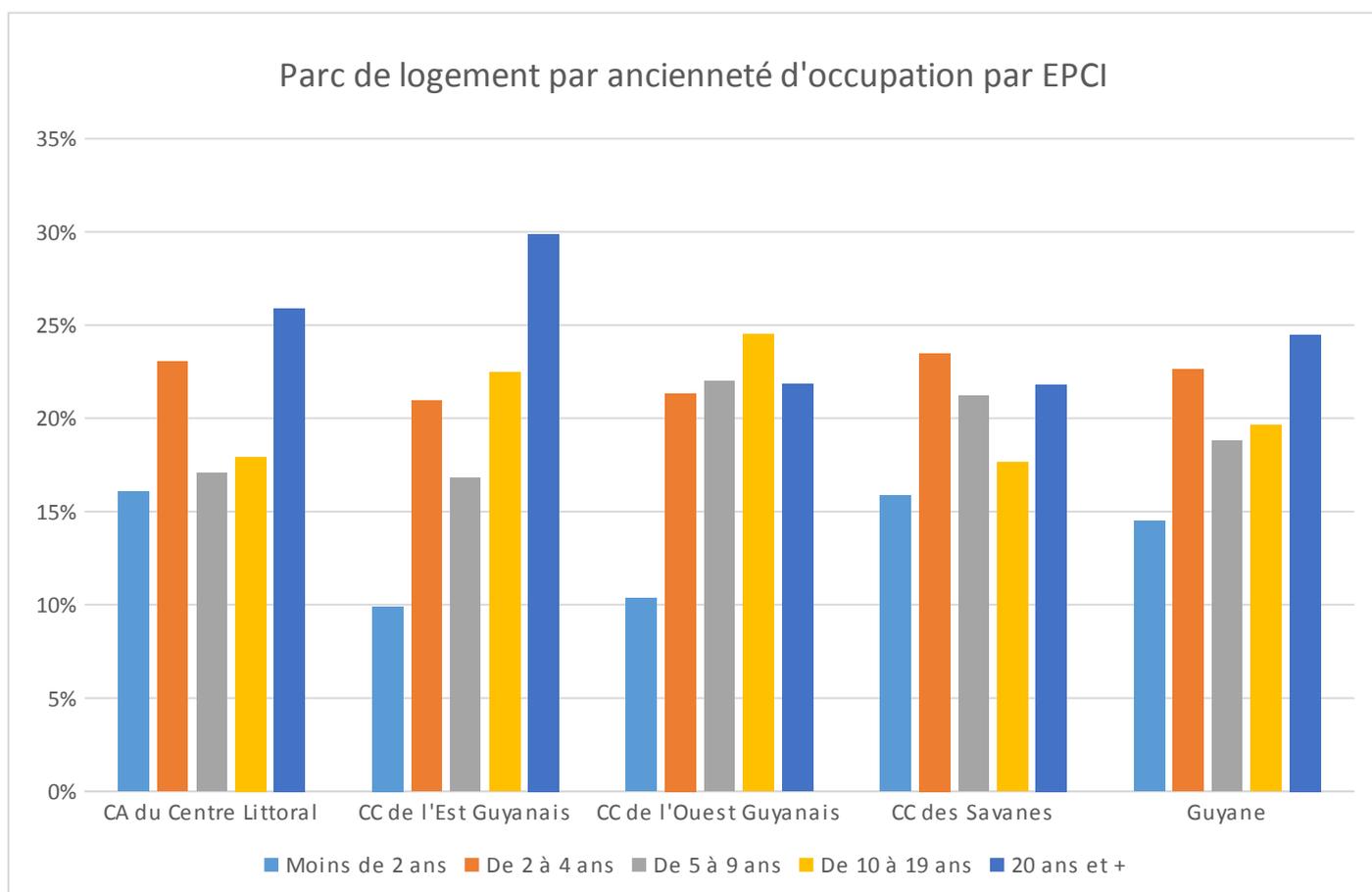


REGION	Moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	De 10 à 19 ans	20 ans et +
Guadeloupe	9%	14%	13%	16%	48%
Martinique	9%	14%	12%	17%	47%
Guyane	14%	23%	19%	20%	24%
Réunion	13%	19%	15%	19%	35%
France Métropolitaine	11%	17%	14%	16%	42%

Source : INSEE Recensement (FD_LOGMTZE_2013)

Les ménages en Guyane n'occupent leur logement que depuis peu de temps. Ceci est à remettre en perspective de l'ancienneté du parc et de la structure par âge de la population. Bien que présentant un profil très spécifique, l'ancienneté d'emménagement dans les logements ne constitue pas forcément une caractéristique forte des modes d'habitat. On occupe son logement depuis peu de temps d'abord parce qu'on y est plus jeune qu'ailleurs et que la part des logements de plus de 20 ans est proportionnellement plus faible.

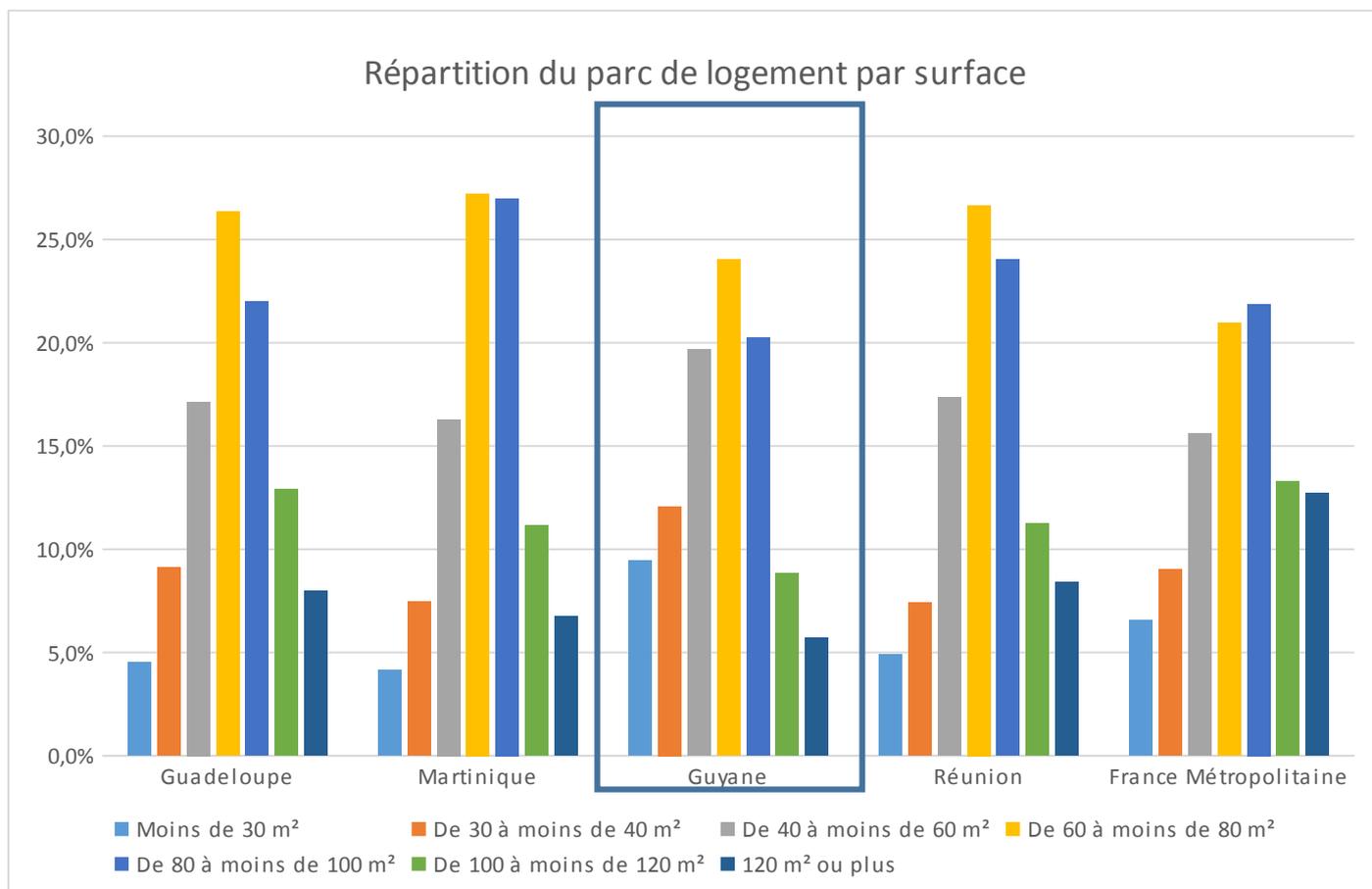
Les profils des EPCI restent relativement homogènes. Seul l'Est Guyanais se distingue par des proportions de ménages habitant le même logement depuis plus de 10 ans reflétant la moindre croissance du parc et la moindre pression démographique.



	Moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	De 10 à 19 ans	20 ans et +
CA du Centre Littoral	16%	23%	17%	18%	26%
CC de l'Est Guyanais	10%	21%	17%	22%	30%
CC de l'Ouest Guyanais	10%	21%	22%	25%	22%
CC des Savanes	16%	23%	21%	18%	22%
Guyane	14%	23%	19%	20%	24%

Source : INSEE Recensement (FD_LOGMTZE_2013)

Surface des logements

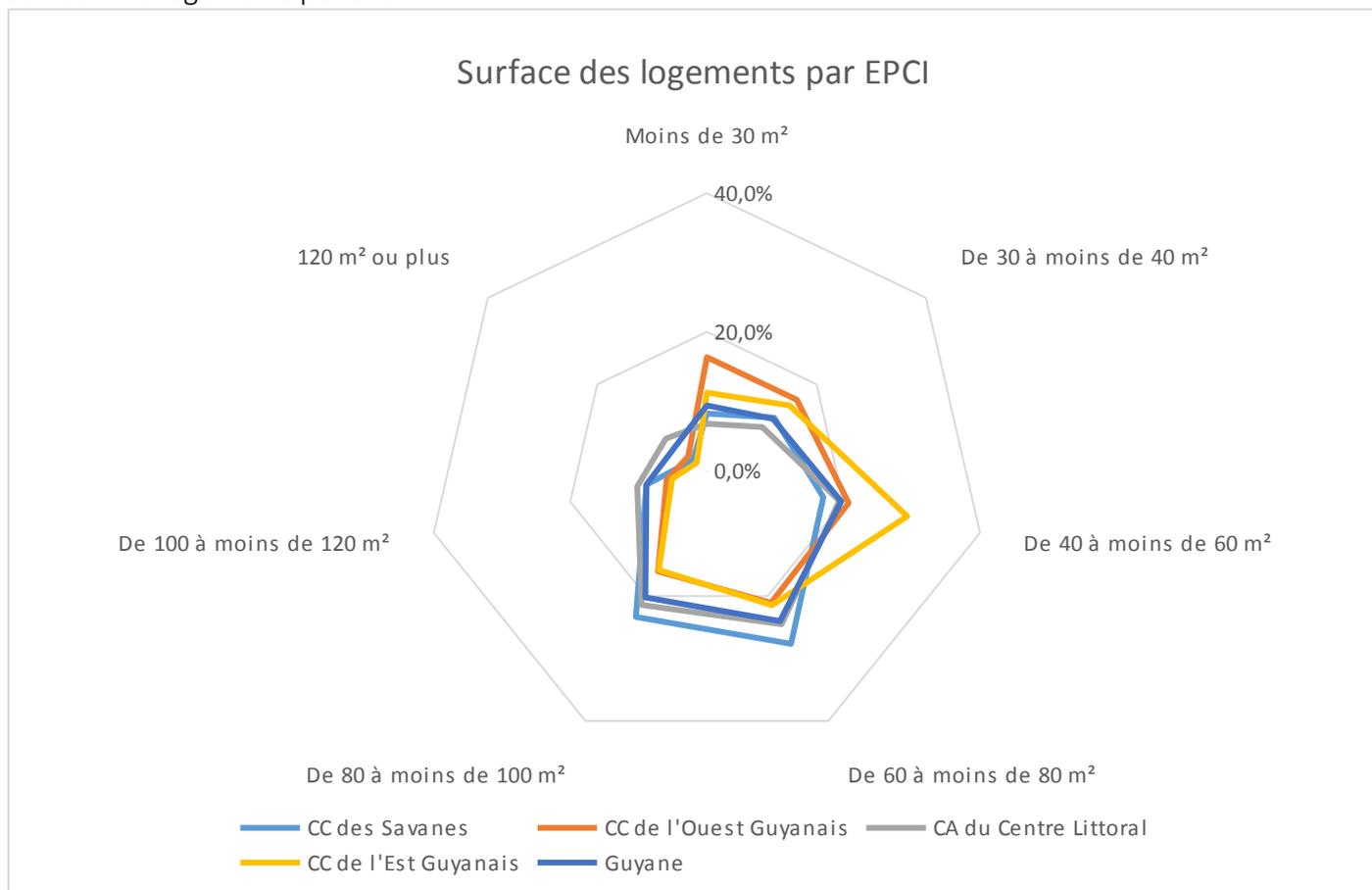


	Moins de 30 m ²	De 30 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 60 m ²	De 60 à moins de 80 m ²	De 80 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 120 m ²	120 m ² ou plus
Guadeloupe	4,5%	9,1%	17,1%	26,4%	22,0%	12,9%	8,0%
Martinique	4,1%	7,5%	16,3%	27,2%	27,0%	11,2%	6,7%
Guyane	9,4%	12,1%	19,7%	24,0%	20,2%	8,8%	5,7%
Réunion	4,9%	7,4%	17,4%	26,7%	24,0%	11,3%	8,4%
France Métropolitaine	6,6%	9,0%	15,6%	21,0%	21,9%	13,3%	12,7%

Source Insee Recensement (FD_LOGMTZE_2013)

La part des petits logements est en Guyane nettement supérieure à celle des autres départements d’Outre-Mer mais également à celle de France Métropolitaine.

Surface des logements par EPCI

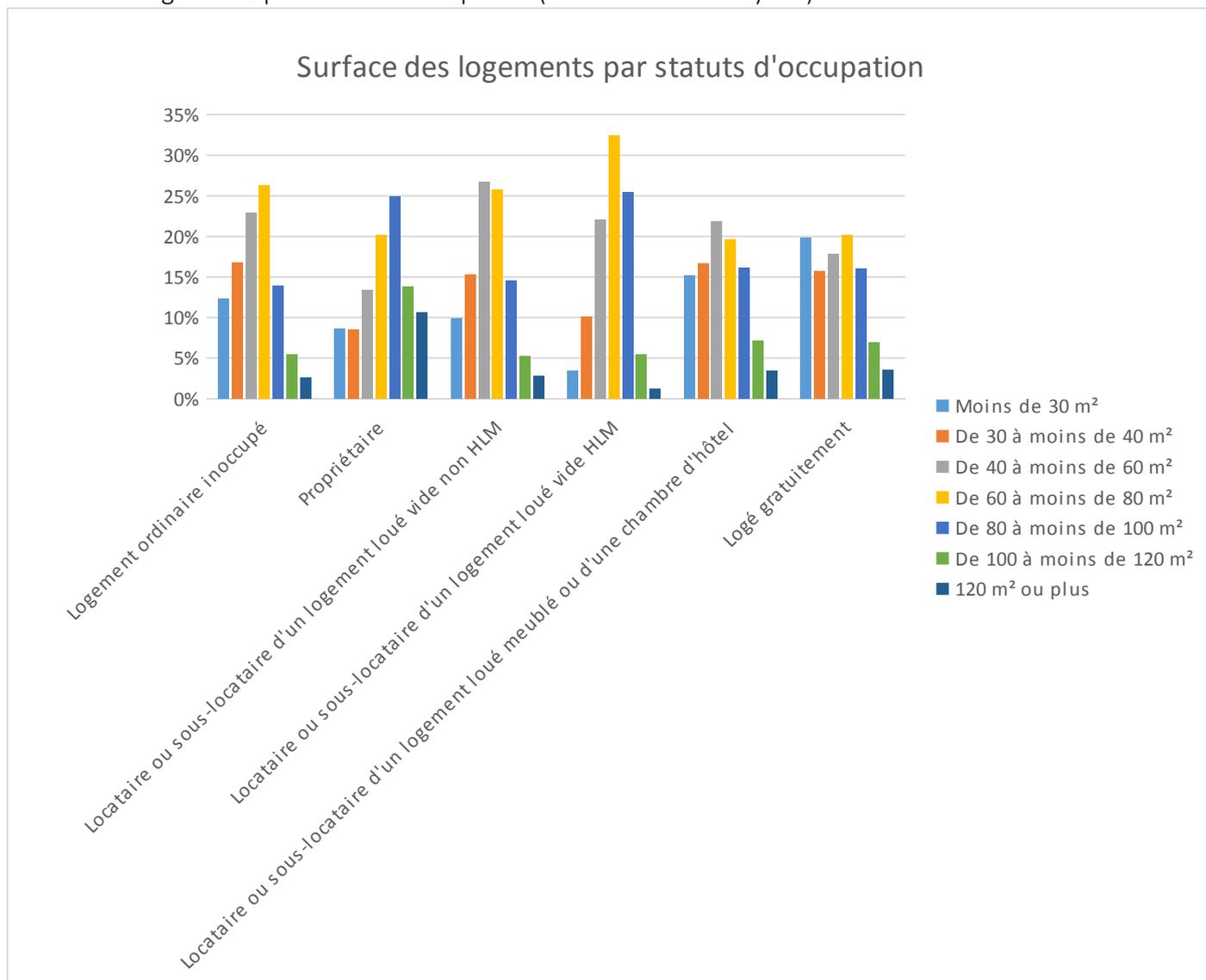


nom_complet	Moins de 30 m ²	De 30 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 60 m ²	De 60 à moins de 80 m ²	De 80 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 120 m ²	120 m ² ou plus
CC des Savanes	8,2%	12,3%	17,1%	27,7%	23,4%	8,9%	2,5%
CC de l'Ouest Guyanais	16,4%	16,4%	20,7%	21,1%	16,1%	5,9%	3,4%
CA du Centre Littoral	6,8%	10,1%	19,4%	24,5%	21,4%	10,2%	7,5%
CC de l'Est Guyanais	11,3%	15,1%	29,4%	21,5%	15,8%	5,1%	1,9%
Guyane	9,4%	12,1%	19,7%	24,0%	20,2%	8,8%	5,7%

Source Insee Recensement (FD_LOGMTZE_2013)

Les communautés de Communes de l'Est et de l'Ouest Guyanais sont celles qui présentent les profils les plus caractéristiques du point de vue de la superficie des logements : par la sous-représentation des grands logements mais également par la sur-représentation des petits logements (40 à 60 m² dans l'Est Guyanais, Moins de 30 m² dans l'Ouest).

Surface des logements par statuts d'occupation (ensemble de la Guyane)



STOCD	Nombre	Moins de 30 m ²	De 30 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 60 m ²	De 60 à moins de 80 m ²	De 80 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 120 m ²	120 m ² ou plus
Logement ordinaire inoccupé	8133	12%	17%	23%	26%	14%	5%	3%
Propriétaire	30784	9%	9%	13%	20%	25%	14%	11%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	21041	10%	15%	27%	26%	15%	5%	3%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	10992	3%	10%	22%	32%	25%	5%	1%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	1694	15%	17%	22%	20%	16%	7%	3%
Logé gratuitement	4944	20%	16%	18%	20%	16%	7%	4%

Source Insee Recensement (FD_LOGMTZE_2013)

Propriétaires et locataires HLM sont ceux qui disposent des plus grandes surfaces de logement. De façon « normale » les propriétaires sont proportionnellement plus nombreux à disposer de logements de plus de 80 m² (50% contre 31% des locataires HLM et 23% des locataires du parc privé).

Approximation des surfaces disponibles par personnes

	M ² Ensemble des logements	M ² Propriétaires	M ² Locataires privés	M ² Locataires HLM
Guadeloupe	34	36	29	28
Martinique	34	37	29	30
La Réunion	29	31	27	23
Guyane	20	19	21	21
France Métro	37	41	33	29
Centre Littoral	25	29	22	23
Ouest Guyanais	12	11	17	18
Savanes	21	23	20	17
Est Guyanais	14	12	18	14

Source Insee Recensement (FD_LOGMT_2013)

En Guyane les surfaces d'habitation disponibles par personne sont les plus faibles des territoires observés. Contrairement aux autres territoires, elles montrent des valeurs plus faibles encore pour les propriétaires. Locataires HLM et locataires du parc privés font presque figure de privilégiés sauf quand on les compare aux autres territoires nationaux.

Attention : sont comptés comme propriétaires, une part des occupants de l'habitat informel, dont les caractéristiques de confort restent très particulières.

NB Il s'agit ici d'une approximation. Les surfaces de logements ne sont connues que par tranches. Pour aboutir à ce résultat nous avons considéré que :

- les logements de moins de 30 m² mesuraient en moyenne 25m²
- Les logements de 30 à 40 m² mesuraient en moyenne 35m²
- Les logements de 40 à 60 m² mesuraient en moyenne 50m²
- Les logements de 60 à 80 m² mesuraient en moyenne 70m²
- Les logements de 80 à 100 m² mesuraient en moyenne 90 m²
- Les logements de 100 à 120 m² mesuraient en moyenne 110m²
- Les logements de plus de 120m² mesuraient en moyenne 130 m²

ANNEXE 2

Données par EPCI

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CENTRE LITTORAL – CACL

La production de logements neufs déclarés

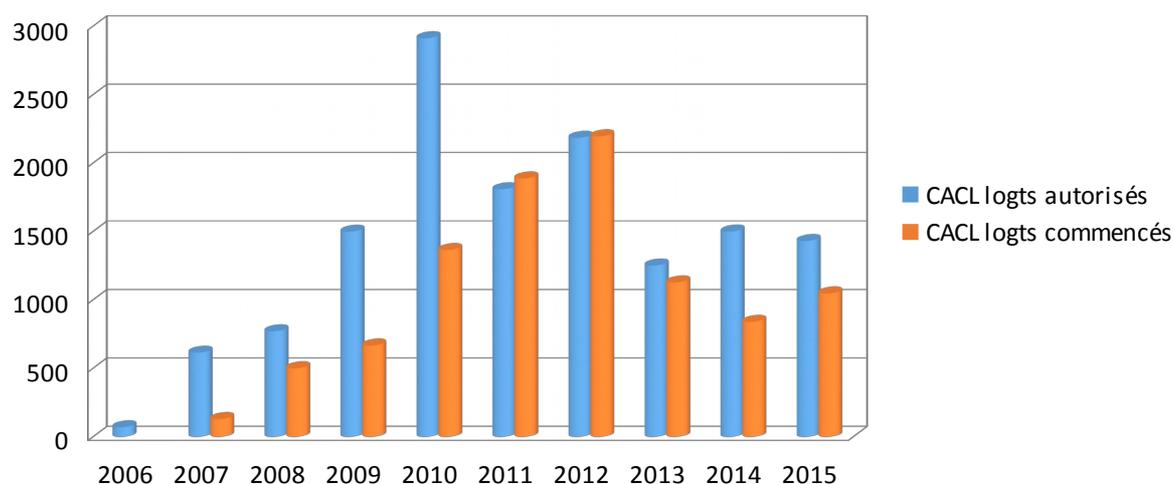
Sit@del	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne / an
CACL	130	501	667	1 365	1 888	2 196	1 128	840	1 048	9 763	1 085
Cayenne	64	260	316	583	284	1 259	562	451	385	4 164	463
Macouria	0	101	167	149	887	355	227	73	65	2 024	225
Matoury	11	6	53	48	20	46	89	126	160	559	62
Montsinéry - T	0	3	1	41	2	22	96	1	90	256	28
Rémire – M	55	129	77	538	693	510	149	186	343	2 680	298
Roura	0	2	53	6	2	4	5	3	5	80	9

Source Sit@del

Avec un peu plus de 1 000 logements produits par an, **la CACL représente 80% de la production neuve de la Guyane.**

En dehors de la présence de ZAC importantes (Hibiscus, Soula) sur son territoire, elle concentre également la production de logements libres via des opérations diffuses en accession pour utilisateurs ou investisseurs (défiscalisation).

Evolution des logts autorisés et commencés CACL

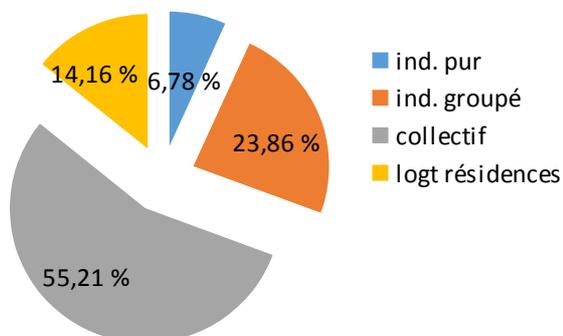


La CACL influence fortement la production régionale : on retrouve ainsi le pic de production de la période 2010-2012 et l'évolution générale du marché est la même qu'à l'échelle de la Guyane.

On note que l'écart entre logements autorisés et commencés s'estompe fortement en fin de période, à partir de 2011.

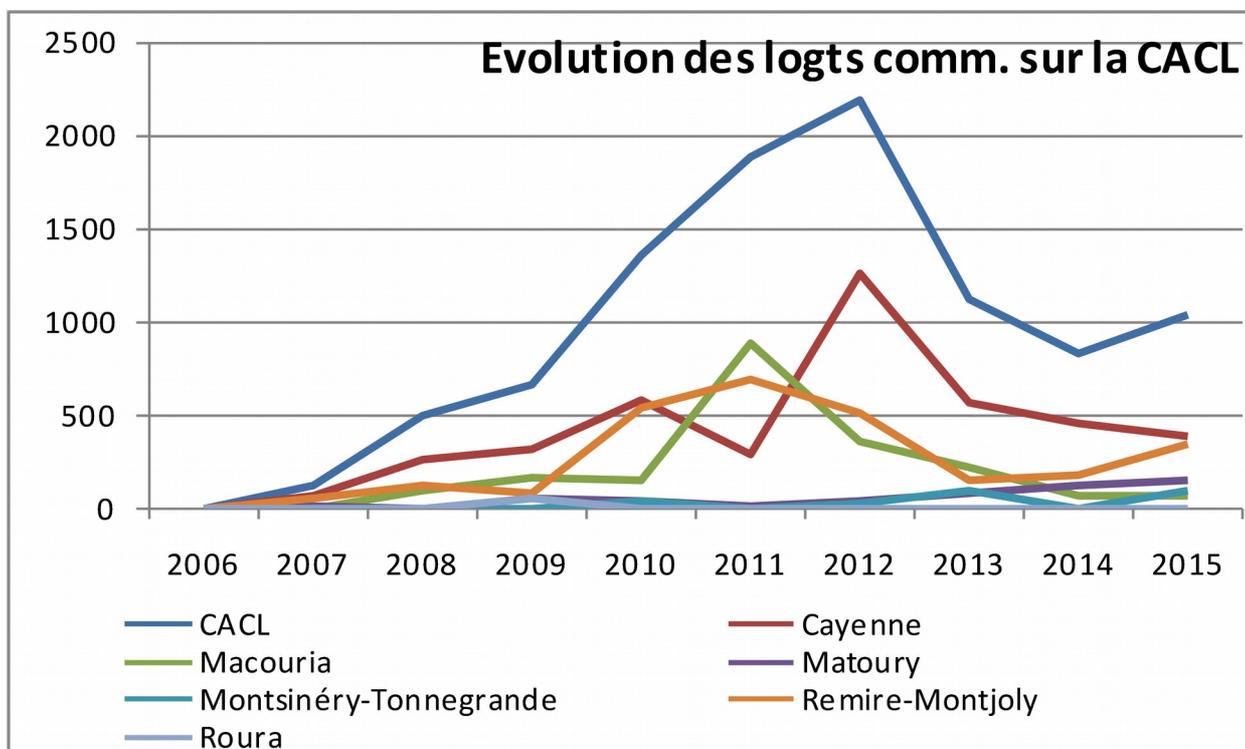
La répartition de la production neuve par typologie de produit est relativement variée sur la CACL : **le collectif représentant un peu plus de la moitié de la production (55%)**, l'individuel groupé un quart (24%) ; C'est également le seul territoire où les logements en résidence (résidence de tourisme, résidence étudiante, para-hôtellerie) sont visiblement présents (14%).

CACL logts neufs 2006-2015



Au sein de la CACL, **Cayenne et Rémire-Montjoly sont les 2 communes les plus constamment présentes sur le marché de la production neuve entre 2006 et 2015.**

Macouria est également visible mais de façon ponctuelle grâce à la ZAC de Soula. Les autres communes - Roura, Montsinéry-Tonnégrande et même Matoury - sont plus anecdotiques.



Rappel de quelques données de cadrage du parc

CACL - INSEE 2013	
Population en 2013 variation 2008-13 (taux annuel)	123 085 1,3%
Nombre de logements dont R. principales / R. 2 ^{ndaires} / logts vacants	46 653 dont 89,7% RP, 1,4% RS, 8,9% LV
Composition du parc	propriétaires : 37,3% locataires : 56,9 % dont 15,6% en HLM logés gratuitement : 5,9%
Typologie du parc	Maisons : 57,4% - Appartements : 40% - Autre : 2,6 % T1 : 6,2% T2 : 17,3% T3 : 28,2% T4 : 31,3% T5 et+ : 17%
Equipement automobile des ménages	Au moins une voiture : 69,8% 2 voitures et plus : 23,5%
Ancienneté d'emménagement dans la RP	Depuis moins de 2 ans : 17,9% De 2 à 4 ans : 25,7% De 5 à 9 ans : 19% 10 ans et + : 37,4%

De tous les EPCI, **le marché de la CACL est le plus diversifié en termes d'offre et de demande**, celui où la gamme est la plus complète bien que certaines lacunes perdurent.

C'est le territoire où sont implantés les opérateurs (promoteurs, constructeurs, principaux aménageurs), les investisseurs et financeurs ainsi que les relais de la demande (agences immobilières).

A ce titre, **c'est le seul EPCI qui affiche un fonctionnement qui s'équilibre et se corrige via "la loi du marché"** (rencontre de l'offre et de la demande).

Plusieurs opérations sont en cours ou en projet

Quartier de l'Université - ZAC Hibiscus - Cayenne	
Superficie	25 ha - 730 logements et 660 logements en résidence (foyer jeunes travailleurs et résidence étudiante)
Opérateurs	Aménageur : EPFA Guyane Bailleurs : SIGUY, SIMKO Promoteurs : Océanic, Bouygues Immobilier Investisseurs : CROUS, privés
Charges foncières	de 285 € / m ² SDP logement collectif aidé à 350 € / m ² SDP logement collectif secteur libre (viabilisation + terrassements)
Détails logements	Logements répartis comme suit : - 230 logements en foyers jeunes travailleurs - 230 logements étudiants (gestion CROUS) - 200 logements étudiants et jeunes travailleurs - 379 logements aidés (LLTS et LLS) - 94 logements aidés en PLS - 258 logements en accession secteur libre
Equipements	Services en cours d'implantation : - Groupe scolaire (maternelle et élémentaire) de 18 classes (extensible à 22) - Terrains de sport et parcours sportif - Bassin et place verte centrale - 7800 m ² SDP d'activités - la maison du bois et de la forêt de Guyane (CTG) - 5700 m ² SDP de commerces en RDC d'immeubles (dont une crèche)
Commentaires	Les travaux d'aménagement ont commencé en 2011. Des finitions sont en cours. La plupart des espaces publics ont été rétrocédés à la commune de Cayenne. La tranche 1 est construite et habitée. La tranche 2 est habitée et en cours de construction.

Cœur de Soula, Rives de Soula, Clos courat - ZAC de Soula - Macouria	
Superficie	400 ha - 2 600 logements (10 000 habitants à terme)
Opérateurs	Aménageur : EPFA Guyane Bailleurs : SIGUY, SIMKO, SEMSAMAR Promoteurs : Océanic, Empreinte Architecteurs, SODIM, Villarchipel Investisseurs : SUPER U
Charges foncières	de 270 € / m ² SDP logement collectif aidé à 300 € / m ² SDP logement individuel secteur libre (viabilisation)
Détails logements	Logements répartis comme suit : - 1650 logements aidés (LLTS, LLS, PLS et LES) - 950 logements en accession secteur libre (promoteurs et lots à bâtir) - grande majorité PTZ
Equipements	Au dossier de réalisation de ZAC - 5 groupes scolaires - 2 collèges - 1 mairie annexe - 1 maison de l'enfance - 1 crèche collective - 1 terrain de sport

	<ul style="list-style-type: none"> - aires de jeux - 2 centres de loisirs - centre culturel - 6 000 m² de commerces en RDC d'immeubles (un super U est implanté) - 11 ha d'activités
Commentaires	<p>La ZAC est composée de Cœur de Soula (centre urbain de 1300 logements + commerces), des secteurs résidentiel du Domaine de la Crosse (87 lots à bâtir) et de Rives de Soula (1300 logements dont 600 lots à bâtir).</p> <p>Cœur de Soula se connecte aux quartiers de Soula 1 et Soula à dominante résidentielle, malgré quelques activités sur Soula 2.</p> <p>Une nouvelle opération est en cours de réflexion (Porte de Soula) à vocation économique. Elle se trouve en dehors du périmètre de la ZAC de Soula.</p> <p>Les travaux ont commencé en 2010 - Cœur de Soula est livré et habité, Rives de Soula est aménagé et en cours de construction pour sa phase 1 et en cours d'aménagement pour sa phase 2.</p>

Eco-quartier ZAC- Rémire-Montjoly	
Superficie	76 ha - 1450 logements
Opérateurs	Aménageur : EPFA Guyane Bailleurs pressentis (en cours de négociation) : SIMKO, SEMSAMAR Promoteurs : Empreinte Architecteurs, SODIM (en cours de négociation)
Charges foncières	de 285 € / m ² SDP logement collectif aidé à 350 € / m ² SDP logement collectif secteur libre (viabilisation)
Détails logements	Logements répartis comme suit : - 1000 logements aidés (LLTS, LLS, PLS) - programmation en cours de modification - 450 logements en accession secteur libre (390 promoteurs et 60 lots à bâtir)
Equipements	sont prévus : - 2 groupes scolaires - 1 collège - 1 crèche - aires de jeux - centre culturel - 5400 m ² SDP de commerces - 8300 m ² SDP d'activités Equipements existants : Quartier en face du Carrefour Market existant sur le rond-point Tablon et développé autour du stade Edmard Lama et du lycée Léon-Gontran Damas
Commentaires	La réalisation de la ZAC s'effectue en 3 tranches : - tranche 1 : travaux d'aménagement terminés (en cours plantations et finitions) - tranche 2 : travaux d'aménagement en cours depuis octobre 2016 - tranche 3 : à définir Les premières livraisons de logements sont prévues en décembre 2017. Un premier programme a commencé ses travaux de construction sur la tranche 1. Le reste des logements de la tranche 1 sont prévus pour fin 2018.

Récapitulatif des projets de logements engagés

Stocks de logements	Marché moyen	Equivalent marché
ZAC Soula : reste à réaliser 1 200 logts	Marché annuel moyen de la CACL 2007-2015 : 1 085 logts commencés	1,1 ans de marché
ZAC Hibiscus reste à réaliser 1 000 logts		1 an de marché
Eco Quartier Rémire : 1 500 logts		1,4 ans de marché

Ces projets d'ampleur, outre qu'ils concentrent la production de logements sociaux, **représentent 3,5 ans du marché moyen de la période passée mais à peine un an des besoins théoriques** calculés dans les dernières études. Exemples de programmes neufs en cours de commercialisation

Programme	Prix	Commentaires
CACL - Cayenne		
Résidence Gabrielle Av. d'Estrées, Cayenne CARA Promotion	T2 40 m ² : 134 K€	balcon et une terrasse Loi Girardin
Résidence BADUEL Cayenne 53 logements ICC Guyane	Studio à partir de 83 000 € T2 à partir de 119 000 € T3 à partir de 162 000 € T4 Duplex à partir de 228 000 €	Loi Pinel outremer Résidence standing sécurisée, piscine, parking, cuisine équipée
Rés. Illyrie che Saint Antoine, Cayenne 10 logements Klesun Immobilier	T2 de 35 m ² : 86 000 €	deux bâtiments de 4 et 6 logements de type studio et T2.
Le Parc de Baduel Cayenne 24 logements Klesun Immobilier	Studio 23 m ² : 91 K€	Loi Girardin 2012 Terrasse 4 m ² 2 immeubles
Le Carré de Montabo Cayenne 12 logements CARA Promotion	T1 27 m ² : 99,5 K€ T2 40m ² : 151 à 162 K€ T3 61 m ² : 175 à 180 K€	2 bâtiments R+1 jardins, et balcons Livraison 2018 Pinel Outremer
Les Terrasses de Baduel Cayenne 106 appartements Espace Patrimoine Antilles	T1 24 à 27 m ² : 106 à 120 K€ T2 40 m ² : 157 à 170 K€ T3 67 m ² : 262 à 265 K€ Terrasse de 7 à 17 m ²	Loi Girardin 2017 2 bâtiments R+4 sur niveau de garages fermés, jardin, parking climatisation, ascenseur
Résidence mixte Cayenne 44 logements CAPI France	T2 50 m ² : 148 K€ T3 69 m ² : 169 à 175 K€ T4 86 m ² : 189 à 195 K€ Maison ind. T4 98 m ² R+1 : 255 K€	villas et appartements de type T2, T3, T4 avec balcons pour certains Pinel Outre-Mer

CACL - Rémire Montjoly		
Rés. route des Plages Rémire Klesun Immobilier	T2 39 m ² : 162K€ (terrasse 14m ²)	Rés. en R+2, jardin, climatisation, parking extérieur Loi Girardin
Résidence mixte à Rémire 30 appart et 65 MI CAPI France	T2 37 m ² : 131 à 135 K€ T3 68 m ² : 181 à 185 K€ MI T4 de 93 m ² : 229 à 277 K€ MI T5 de 112 m ² : 289 K€	villas T4 et T5 et d'appartements de type T2 et T3 Pinel Outremer
Vivaldi 2 à Rémire 22 logements Maisons du Soleil	T1 : 110 K€ T2 62 m ² : 156 K€ T3 76 m ² : 194 K€	3 bâtiments R+1 Rez-de-jardin ou terrasse
CACL - Macouria Soula		
Les Persiennes de Soula Macouria 8 maisons ind. Klesun Immobilier	MI T4 125 m ² : 258 K€ MI T5 140 m ² : 275 K€	Maisons jumelées par 2 Villas bioclimatiques Loi Girardin
CACL - Matoury		
Programme MI Crique Anguille SIMKO 16 maison de ville et MI	Du T3 au T5 T3 : 184 K€	Accession maîtrisée

L'offre et la demande locatives

Sur toute la CACL, **la demande locative qui s'exprime auprès des agences immobilières est importante.**

Une grande part reste insatisfaite car elle est issue de publics non solvables pour les logements qu'ils recherchent :

- Soit qu'ils ne disposent pas des moyens suffisants (les revenus doivent égaier 3 fois le montant du loyer),
- Soit qu'ils essaient de louer des appartements de type T1 ou T2 alors que la taille du ménage nécessiterait un T3 voire T4 et les agences ne peuvent accepter la sur-occupation d'un logement privé.
- Ces clientèles sont locales ou étrangères et leurs revenus correspondent aux plafonds du logement social bien qu'ils n'y soient pas éligibles pour partie.

Une part, bien que solvable, est satisfaite par défaut par le marché privé :

- budget insuffisant pour les loyers en vigueur pour le type de bien recherché (villa) ou sur le secteur recherché (Rémire) et report sur un appartement ou un secteur plus éloigné.

En ce qui concerne les clientèles solvables, toutes trouvent une location facilement. La majorité de la demande recherche des T2 et T3, sur le marché locatif libre les T4 et T5 sont peu demandés, car ils sont en concurrence avec la maison individuelle et l'acquisition.

Clientèles locatives	Type recherché	Niveau de satisfaction de x à xxxxx
Etrangers en situation régulière du Brésil ou du Suriname avec carte de séjour et emploi salarié	Appart T3 dans CACL	xxxxx
Couples locaux avec ou sans enfants	Appart T2 à T3 dans CACL Villas dans CACL	xxx x
Etudiants	Studio au T2 proche Université	xxxxx
Fonctionnaires locaux	villas à Cayenne Rémire Matoury	xx Tension sur les villas
Fonctionnaires métropolitains	villas à Cayenne Rémire Matoury	xx Tension sur les villas
Entreprises ou administrations pour logement de fonction	Villa T4 /T5 et + Biens d'exception à Rémire	xxxxx Car demandes rares

Le marché locatif de la CACL est celui où l'offre est la plus variée (appartements, maisons, neuf, ancien) et celui où les loyers les plus bas bien qu'encore chers ; c'est le signe d'un marché locatif plus équilibré que dans le reste de la Guyane.

Immobilier locatif	Loyer mensuel cc
Individuel	
Maison Macouria T4	980 à 1 300 €
Maison T4 90 à 200 m ² Cayenne - Matoury - Roura	800 à 1 500 €
Maison T4 90 à 200 m ² Rémire Montjoly	1 200 € jusqu'à 2 500 €
Maison neuve jumelée Soula (Océanic)	900 €
Collectif	
Studio 20m ² à Cayenne - Rémire	450 €
T1 30 m ² à Cayenne - Rémire	480 à 500 €
T2 38 à 45 m ² à Cayenne - Rémire	600 à 750 €
T3 70 m ² à 120 m ² ancien	750 à 1 020 €
T3 neuf (ex. ZAC Hibiscus - Océanic)	870 à 1 200 €

Les lois de défiscalisation sont à l'origine d'un flux important de programmes vendus à investisseurs locaux mais surtout métropolitains **et ont étoffé le parc de logements locatifs privés avec des produits aux normes récentes** notamment sur Cayenne, Rémire et plus récemment à Soula, Macouria. Cela a résulté en une concurrence accrue et un réajustement à la baisse des loyers des produits vieillissants.

Aujourd'hui, **tous les professionnels rencontrés signalent un ralentissement visible des délais de location** notamment parce que l'offre s'est étoffée ; ils estiment également que c'est dû au changement de loi de défiscalisation : la loi Pinel instaure un plafond de loyer et de revenus et rend la constitution des dossiers plus lente.

En règle générale, tout bien au loyer du marché et de bonne qualité se loue, les délais moyens des agences rencontrées étant autour de 2 à 2,5 mois. La détente du marché intervient surtout sur les biens vieillissants.

La demande locative solvable reste forte mais devient plus regardante : ainsi le collectif se loue bien dans l'urbain dense à proximité de Cayenne et Rémire ; au-delà les appartements deviennent moins pertinents car la maison individuelle est privilégiée. La demande urbaine recherche en majorité des T2 et des T3.

Le marché se dirige vers une situation d'équilibre ; seul le marché locatif des maisons est encore tendu faute d'offre suffisante pour répondre à la demande.

L'offre et la demande en accession

L'offre neuve est constituée d'opérations collectives et plus rarement de maisons individuelles groupées par un nombre limité d'opérateurs locaux (Cara Immobilier, Maisons du Soleil) et un opérateur national (Océanic Immobilier). Quelques propriétaires fonciers s'associent à des constructeurs ou à des agences pour produire de petites opérations de promotion.

Ces programmes sont destinés :

- soit exclusivement à la défiscalisation via la vente en réseau auprès d'investisseurs de métropole (majorité des opérations),
- soit, si la vente se fait aussi via des agences locales (Klesun par exemple), à des clientèles locales plus variées d'acquéreurs utilisateurs locaux et métropolitains (30%) et d'investisseurs locaux et antillais (70%).

Les programmes neufs d'individuel groupé récupèrent davantage de clientèles d'acquéreurs utilisateurs que les programmes de logements collectifs qui sont à la fois plus accessibles aux investisseurs et aux locataires.

En revanche, les clientèles qui achètent des appartements neufs en résidence principale le font souvent par défaut, soit par manque de budget (célibataire, jeune couple) soit par confort d'utilisation (famille monoparentale). Les promoteurs sont conscients que la demande privilégie l'individuel mais avancent que les prix du foncier ne permettent pas d'amortir correctement les coûts des opérations d'individuel groupé.

Produits	Prix de vente
Individuel	
Maison neuve Cayenne - Rémire (ind groupé)	1 800 à 1 900 €/m ² - 260 K€
Cayenne MI 2nde main	210 à 320 K€
Matoury T4/5 100 m ² (parcelle ~600 m ²) 2nde main	210 à 260 K€
Rémire MI T4/5 2nde main	235 à 280 K€
Matoury terrains de 2 000 à 2 200 m ²	126 à 178 K€
Collectif	
Appartement neuf Cayenne - Rémire	2 400 €/m ²
Appartement neuf (Océanic) - Rémire	2 500 à 3 000 €/m ²
T3 neuf 70 m ² à 75 m ² avec 2 pl. stationnement	170 K€

Les opérateurs et promoteurs interrogés estiment que **la demande tout produit confondu est majoritaire sur le secteur Cayenne - Rémire** et, dans une moindre mesure Matoury. **Macouria voit se développer une demande mais davantage par défaut** : on y va parce qu'on s'attend à des prix de vente et des loyers moins chers, ou bien lorsqu'on travaille à Kourou.

Clientèles à l'accession en neuf	Type recherché	Niveau de satisfaction de x à xxxx
Investisseurs métropolitains (via réseau)	Appart studio au T3	xxxx
Investisseurs locaux ou antillais	Appart studio au T3	xxxx
Métropolitains	Appart T3 ou T4 Villa neuve ou 2nde main Cayenne Rémire Matoury	xx Tension sur les villas
Couples locaux avec ou sans enfants	Villa Cayenne Rémire Matoury	x Problème de budget pour les jeunes couples
Célibataires et familles monoparentales	Appart T2 et T3 Cayenne Rémire Matoury	x Problème de budget

Aujourd'hui les clientèles sont confrontées à davantage de choix et, à budget égal, les périodes de commercialisation des opérations de promotion s'allongent (en dehors de celles vendues en réseau en Métropole). Il semblerait aussi que l'on arrive à un début de saturation de l'offre locative privée telle qu'elle a été développée ces dernières années : immeubles collectifs R+2/3.

La demande insatisfaite pour laquelle peu de produits existent :

- Les jeunes couples primo-accédant car le PTZ est compliqué à monter en Guyane, les Banques n'ont pas la technicité nécessaire et craignent les fausses déclarations.
- Les personnes âgées qui souhaitent revendre une maison pour acheter un appartement et ne trouvent pas la qualité requise : grands appartements en étage avec grande terrasse ou varangue, dans petites opérations, etc.
- La demande locale qui recherche une maison en dessous de 200 K€ (la solvabilité moyenne est autour de 180 K€ en accession) alors que les 1er prix sur la CACL sont au minimum à 240 K€ en neuf et 210 K€ en ancien.

Quant au marché de l'ancien, il est dynamique car il permet d'obtenir des logements plus anciens et donc souvent plus grands et non mitoyens à des prix inférieurs à ceux du neuf. Un bien au juste prix se vend en moins de 6 mois, mais il n'y a plus de ventes sans négociation à la baisse.

S'il est plus accessible que le neuf, le marché de 2nde main reste cher sur les logements individuels et souvent hors de portée des primo-accédants, notamment sur le secteur Cayenne-Rémire Montjoly.

Les grandes tendances du marché immobilier de la CACL

Marché locatif en voie d'équilibre (livraison continue de programmes en défiscalisation sur les dernières années)

Les loyers stagnent voire amorcent une légère baisse tout en restant élevés.

Le marché de l'accession neuve ne répond qu'à une partie de la demande (appartement) et les périodes de commercialisation s'allongent.

Le marché de l'accession en 2nde main demeure tendu.

L'offre en accession est la plus large de Guyane mais :

- Les primo-accédants et les couples locaux rencontrent toujours des difficultés à accéder à la propriété.
- La demande en maison est particulièrement forte et insatisfaite à cause du décalage entre les prix et les budgets présents.

Bien que le marché de la CACL soit le plus structuré en Guyane, des lacunes perdurent :

- Les prix restent élevés sur les secteurs les plus demandés,
- 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 (empêche ?) fortement la mixité urbaine et sociale.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SAVANES - CCDS

La production de logements neufs déclarés

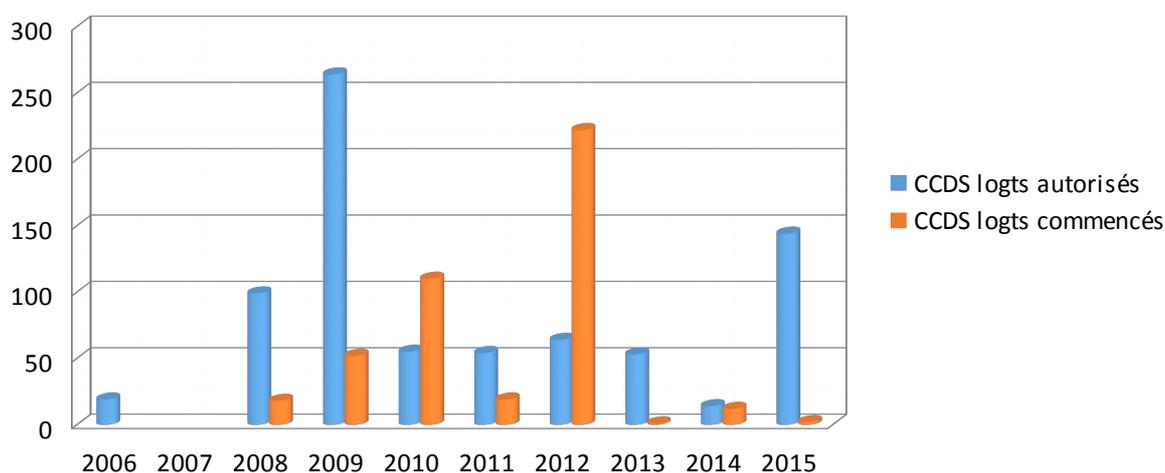
Sit@del	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne / an
CCDS	0	18	52	110	19	222	1	12	2	436	48
Iracoubo	0	0	1	2	0	3	0	3	1	10	1
Kourou	0	17	50	103	13	182	0	1	0	366	41
Saint-Elie	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0
Sinnamary	0	1	1	5	2	37	1	8	1	56	6

Source Sit@del

La CCDS est un petit marché, environ 48 logements commencés par an entre 2007 et 2015.

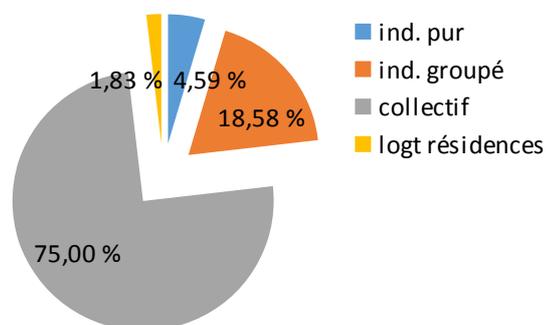
L'essentiel est concentré sur la ville de Kourou. Une opération a vu le jour à Sinnamary.

Evolution des logts autorisés et commencés CCDS



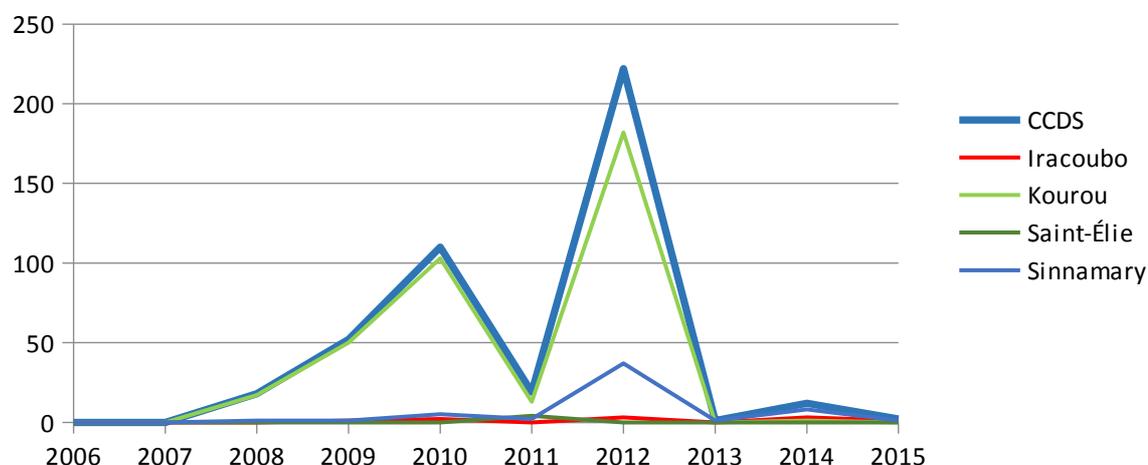
La mise en chantier des logements s'effectue de façon très décalée des autorisations, dans un délai de 3 ans environ.

CCDS logts neufs 2006-2015



La majorité des logements réalisés sont des logements sociaux situés à Kourou et donc, sans surprise, des logements collectifs.

Evolution des logts comm. sur la CCDS



Rappel de quelques données de cadrage du parc

CC des Savanes - INSEE 2013	
Population en 2013 variation 2008-13 (taux annuel)	30 921 -0,4%
Nombre de logements dont R. principales / R. 2 ^{ndaires} / logts vacants	10 025 dont 90,1% RP, 2,6% RS, 7,3% LV
Composition du parc	propriétaires : 36,2% locataires : 58,4% dont 33,8% en HLM logés gratuitement : 5,3%
Typologie du parc	Maisons : 63,3% - Appartements : 32,7 % - Autres : 4 % T1 : 7,9% T2 : 14,1% T3 : 25,8% T4 : 31,8% T5 et+ : 20,4%
Équipement automobile des ménages	Au moins une voiture : 68% 2 voitures et plus : 15,8%
Ancienneté d'emménagement dans la RP	Depuis moins de 2 ans : 17,6% De 2 à 4 ans : 26% De 5 à 9 ans : 23,5% 10 ans et + : 32,8%

Le marché de l'immobilier structuré est surtout présent sur la ville de Kourou.

Le marché neuf libre est peu développé par manque d'opérateurs et surtout par manque de foncier dont la mise à disposition par la collectivité a été rare depuis quelques années. Le parc existant est vieillissant et les biens aux normes, rares.

Par conséquent, **les prix du marché de seconde main sont très élevés et en fort décalage** avec la solvabilité de la population locale.

Kourou se distingue par l'importance de son parc locatif social qui domine le parc de logements de la ville centre et notamment les logements collectifs du centre-ville. Ils sont le fait du bailleur historique de la ville, la SIMKO qui a également réalisé des opérations en accession maîtrisée.

Exemples de programmes neufs en cours de commercialisation

Programme	Prix	Commentaires
CCS - Kourou		
Résidence Centre-ville Kourou 8 appartements Klesun Immobilier	T2 60 m ² : 157 K€ T3 70 m ² : 170 K€	R+2 Commerces en rdc

L'offre et la demande locatives

Les fonctionnaires (militaires, policiers, enseignants) et les salariés du centre spatial en mission/ contrat pour quelques années drainent une demande locative importante à Kourou.

Les personnes en mission (centre spatial et militaires) restent en principe 3 à 4 ans et ce sont les entreprises qui prennent en charge le loyer. Cela a eu un effet à la hausse sur les valeurs locatives notamment dans un contexte de marché tendu.

Le marché locatif libre est tendu par manque d'offre à Kourou. La quantité d'offre disponible est en cause mais également la qualité car une partie du parc est vieillissante voire obsolète.

Le parc locatif privé est en majorité composé de logements individuels d'âge variable dont certains sont, par exemple, des anciennes maisons SIMKO revendues à propriétaires occupants à l'origine et maintenant disponibles à la location.

Immobilier locatif (peu de références)	Loyer mensuel cc
Individuel	
T4 - 80 90 m ²	1 200 (basique) 1 400 à 2 000 €
T5 - 120m ² et+	1 300 à 1 700 € jusqu'à 3 400 €
Collectif	
T1 35 m ²	500 €
T2 50 à 65 m ²	650 à 850 €
T3 70 m ²	850 à 950 €
T4 110m ² (1 réf.)	1 660 €

Le fonctionnement particulier du marché résulte en des niveaux de loyers élevés à très élevés à Kourou notamment pour le produit le plus demandé, l'individuel. Une grande partie du parc est loué en direct par les propriétaires qui pratiquent des prix élevés alors que les prestations ne sont pas toujours au rendez-vous. Ainsi, la plupart des maisons autour de 1 200 €hc offrent des prestations basiques sans cuisine équipée ni piscine.

Selon les agences, les loyers, trop chers par rapport à la qualité des biens proposés, afficheraient aujourd'hui une tendance à la stagnation.

Ces niveaux de prix ostracisent totalement les clientèles modestes que les agences voient rarement et qui se cantonnent à des secteurs particuliers de la ville ou s'adressent aux marchands de sommeil quand elles n'ont pas accès à un logement social.

Selon les intervenants locaux, le parc locatif privé insalubre "en fond de parcelle" serait important à Kourou bien que difficile à évaluer.

Le marché de l'accession libre dans l'ancien

Tout comme le marché locatif, il est tendu par manque de produit notamment de maisons individuelles.

L'offre de logements collectifs est limitée mais les agences admettent avoir peu de demandes sauf quand, par défaut, les ménages n'ont pas le budget pour une maison.

La majorité des transactions concernent donc des villas.

Les clientèles sont à **75% des métropolitains** qui, face au marché locatif élevé, font le choix de l'acquisition pour la durée de leur séjour et, soit revendent leur bien en partant, soit le louent par la suite pendant quelques années afin de récupérer une partie de leur investissement. **Les clientèles locales ne représentent qu'environ 25% des transactions notamment parce que la majorité du marché leur est devenue financièrement inaccessible.**

Les prix varient surtout en fonction de l'emplacement, dans cette ville où la séparation entre les quartiers est très marquée :

- Ainsi, un bien dans le quartier Saramaka dépasse difficilement 100 K€ car il s'adresse à une clientèle très spécifique.
- Le prix d'une maison T4 varie de 150 à 380 K€ selon le quartier, la proximité avec la mer et la plage, le niveau de sécurité offert par le quartier, etc.

Produits	Prix de vente de seconde main
Individuel	
T4 - 70 à 85 m ²	150 à 380 K€
T5 - 110 à 135 m ²	230 à 325 K€
T5 200 m ² standing	445 K€
Collectif	
T1 - 26 m ² Sinnamary	75,6 K€ (loué 410 €/mois)
T2 50 m ² Kourou	A partir de 90 K€ jusqu'à 120 K€
T3 70 à 80 m ² Kourou centre	130 à 150K€
T4 84 à 90 m ² Kourou centre	165 à 220 K€

Les agences signalent que bien que la demande soit relativement stable en volume et montre peu de signes de croissance, **la demande insatisfaite augmente** et certains ménages choisissent de résider plus près de Cayenne Macouria, Matoury, Balata, etc.

Les raisons des insatisfactions sont, bien sûr, **le prix du logement** mais aussi **une image de la ville** perçue comme de plus en plus dégradée.

La population s'est globalement appauvrie sous l'effet de la concentration du logement social ce qui résulte en un pouvoir d'achat globalement bas : l'offre commerciale et de services en souffre et l'attractivité de la ville s'érode. Les ménages les plus aisés s'éloignent donc de la ville centre.

Les salariés de Kourou tendent à se rapprocher de Cayenne et de ses services s'ils décident de résider en dehors de la ville. On note par ailleurs qu'un promoteur qui a réalisé une résidence à Sinnamary, l'Ibis Rouge, a rencontré des difficultés à la commercialiser et la louer.

Les grandes tendances du marché immobilier de la CCDS et de Kourou

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.

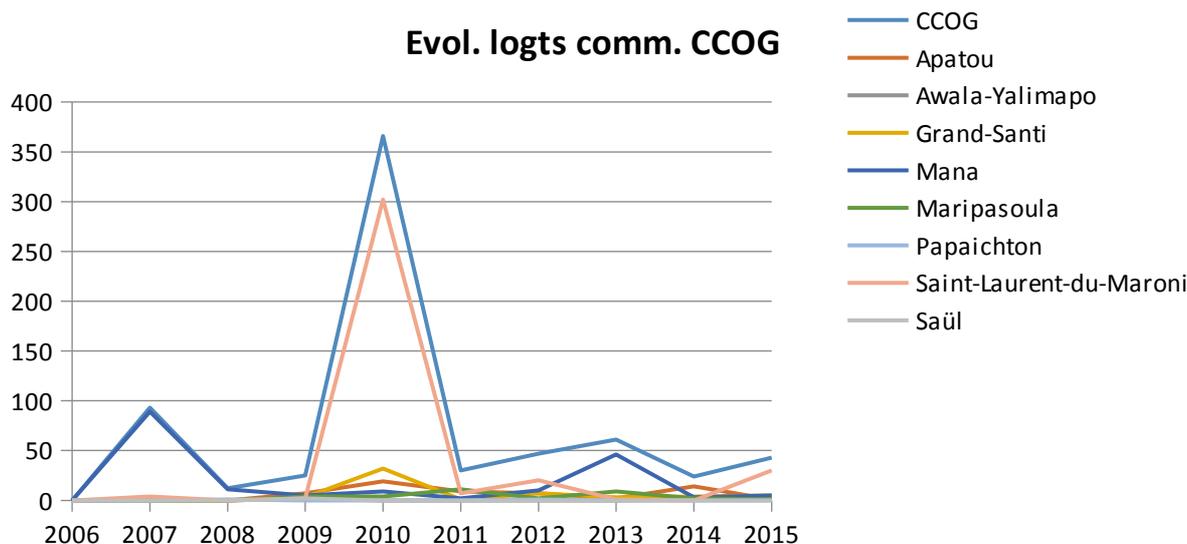
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS - CCOG

La production de logements neufs déclarés

Sit@del	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne / an
CCOG	93	12	25	366	30	47	61	24	43	701	78
Apatou	0	0	7	19	9	7	2	14	1	59	7
Awala-Yali	0	0	2	0	0	0	0	1	1	4	0
Grand-Santi	0	0	3	32	1	7	3	4	5	55	6
Mana	89	11	5	9	2	10	46	3	5	180	20
Maripasoula	0	0	4	4	11	2	9	2	1	33	4
Papaïchton	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0
Saint-Laurent	4	0	2	302	7	20	1	0	30	366	41
Saül	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0

Source Sit@del

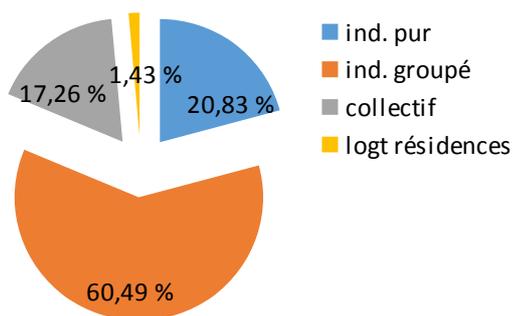
Saint Laurent du Maroni et, dans une moindre mesure, Mana qui fait office de proche banlieue, portent le marché de la CCOG. Les autres communes représentent une part anecdotique du marché. Les programmes neufs sont presque exclusivement des logements sociaux réalisés dans le diffus ou en ZAC.



C'est bien la réalisation de ZAC et donc d'une majorité de logements sociaux qui commande les évolutions du marché de la construction neuve. **Les opérations de promotion sont sporadiques** sur le marché et concernent essentiellement des ventes à investisseurs.

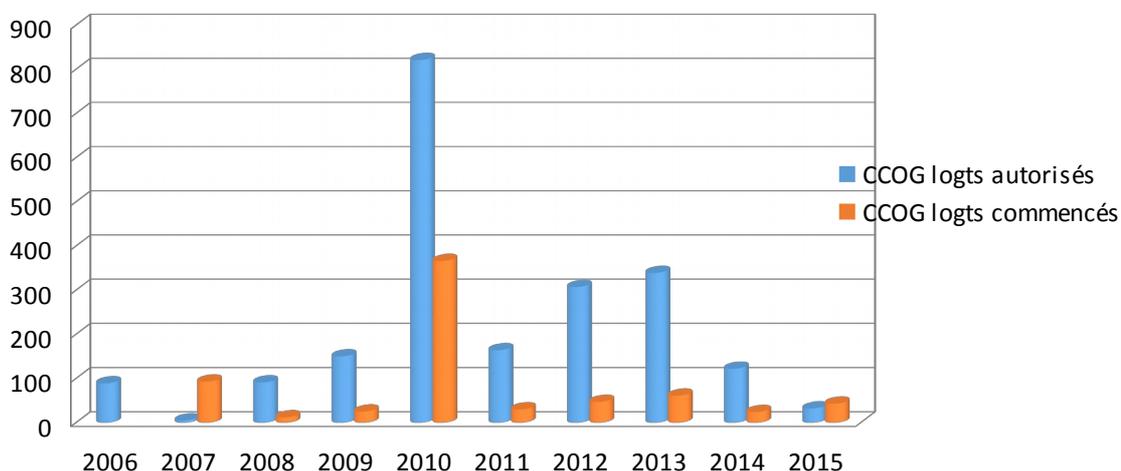
Les logements privés neufs diffus sont, pour une part non négligeable, de l'individuel pur mis à disposition par des particuliers via division parcellaire de terrain privé ou création de petits lotissements d'une dizaine de lots.

CCOG logts neufs 2006-2015



À Saint-Laurent, commune à la croissance rapide, la forme urbaine privilégiée est encore l'individuel groupé notamment en logement social et en accession maîtrisée.

Evolution logts autorisés et commencés CCOG



On note un écart particulièrement important entre les logements autorisés et les logements commencés, notamment entre 2010 et 2013. Il semble qu'une partie du volume de logements autorisés n'a pas seulement été décalée dans le temps mais n'a jamais été réalisé.

Rappel de quelques données de cadrage du parc

CC Ouest Guyanais - INSEE 2013	
Population en 2013	83 412
variation 2008-13 (taux annuel)	4,8%
Nombre de logements dont R. principales / R. 2 ^{ndaires} / logts vacants	18 909 dont 89,7% RP, 3,7% RS, 6,6% LV
Composition du parc	propriétaires : 64,1% locataires : 25% dont 7,3% en HLM logés gratuitement : 10,9%
Typologie du parc	Maisons : 79,5% - Appartements : 13,6% Autres : 6,9 % T1 : 9%

	T2 : 20,5% T3 : 29,3% T4 : 24,2% T5 et+ : 17%
<i>Equipelement automobile des menages</i>	Au moins une voiture : 31,8% 2 voitures et plus : 8,2%
<i>Anciennete d'emménagement dans la RP</i>	Depuis moins de 2 ans : 11,5% De 2 à 4 ans : 23,8% De 5 à 9 ans : 24,5% 10 ans et + : 40,2%

Opérations en cours

Peu d'opérations de promotion récentes ou en cours recensées lors de l'étude. Toutes les opérations de logements collectifs sont destinées à la vente à investisseurs. La SCI Guynemer a un projet d'immeuble de 12 appartements destinés à investisseurs : T2 à 128 K€ et T3 à 145 K€.

Programme	Prix	Commentaires
CCOG - Saint Laurent du Maroni		
Rés. Taliko Rte de St Jean, Saint Laurent 23 maisons PROMEOR Patrimoine	MI T4 86m ² : 209 à 219 K€ Parcelles de 800 à 1 200 m ²	Maison individuelle de plain pied avec jardin Loi Pinel outremer

Une ZAC en cours de réalisation et de commercialisation

ZAC Saint Maurice - Saint Laurent du Maroni	
Superficie	233 ha - 4 000 logements
Opérateurs	Aménageur : SENOG Bailleurs : SIMKO, SIGUY, SEMSAMAR
Détails logements	4 000 logements répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 4,5% lots libres • 13,1% logements en accession (individuel R+1) • 2% LES logements évolutifs sociaux (maisons en bande) • 14% logements intermédiaires PLI (maisons en bande) • 66,4% logements sociaux T1 au T5 (collectif R+2 à R+3 si commerces en rdc) Typologie : 10% T2, 30% T3, 40% T4, 20% T5
Equipements	6 groupes scolaires, 3 collèges de 600 élèves, 1 lycée polyvalent de 1 200 élèves, 4 crèches, 7 maisons de quartier, 1 pôle médico-social, 1 médiathèque, 1 salle de spectacle,

	1 équipement de loisirs, 1 gymnase, 1 terrain de « grands jeux », 1 piscine
Prix lots à bâtir	Parcelles de 600 à 800 m ² 27 à 36 K€ (soit 45€/m ²)
Commentaires	La ZAC démarrée en 2010 est répartie en 7 zones et réalisée par tranche. Son achèvement est prévu en 2023.

Une autre ZAC "le Village Chinois" par la SENOG est en projet. Non encore démarrée, elle en est au stade du dossier de réalisation et consistera en la démolition / reconstruction d'un secteur en bordure de fleuve. En l'absence de maîtrise foncière, les délais sont inconnus.

Le marché de Saint Laurent du Maroni affiche un dysfonctionnement global sur tous ses segments qu'il s'agisse de la location ou de l'accession.

La principale cause est la rareté des produits immobiliers neufs et la piètre qualité du parc existant qui, sous la pression croissante de la demande, atteint néanmoins des prix élevés.

Seuls quelques programmes en défiscalisation ont vu le jour (par exemple Les Laurentides, 82 appartements en loi Girardin). Ils sont vendus en VEFA à des investisseurs métropolitains pour une large majorité et à quelques investisseurs Guyanais.

Les professionnels locaux constatent à la fois **une augmentation voire une explosion de la demande locative** qui demeure largement insatisfaite (ou satisfaite par défaut), et **une diminution des transactions** qui résulte en une baisse des prix de vente.

Il existe peu d'agences et de professionnels locaux sur le marché de Saint Laurent ce qui résulte en une appropriation du marché par les particuliers et, surtout, par les marchands de sommeil.

L'offre et la demande locatives

Produits	Loyer mensuel cc
Individuel	
T4 - 80 m ²	1 000 à 1 200 €
Collectif	
T1 (sanitaires à l'extérieur)	650 €
T2 50 à 65 m ²	650 (basique) à 760 € (Rés. Laurentines ou St Maurice)
T3 70 m ²	980 €
T4 (rare)	1 200 €

La demande locative privée est importante, pressante et en croissance. Une ZAC est en cours de réalisation et d'autres sont en projet pour répondre aux besoins en logements -sociaux et en accession libre et maîtrisée- identifiés et à venir sur la commune. Ces ZAC vont s'accompagner logiquement d'équipements scolaires et la commune se dote par ailleurs d'un nouvel hôpital. On peut donc s'attendre à **une forte augmentation du nombre de fonctionnaires et de professionnels (enseignants, docteurs, infirmiers) souvent métropolitains et antillais et tous demandeurs de location** dans le parc privé.

Or la majorité des demandes actuelles sont satisfaites par défaut dans des logements qui non seulement ne sont pas aux normes (studios avec sanitaires extérieurs) mais atteignent des prix hors marché. Il semble que les capacités maximales d'absorption du parc locatif privé soient atteintes que ce soit quantitativement ou qualitativement.

Dans ce contexte, **les marchands de sommeil** ne s'adressent plus aux populations habituellement captives de leurs services (étrangers sans papiers, personnes non éligibles au logement social, etc.) mais **répondent principalement à la demande solvable des fonctionnaires ou des salariés locaux, faute d'intervenants et de biens disponibles.**

Les populations modestes sont invisibles des professionnels de l'immobilier.

L'offre et la demande sur le marché de l'accession de seconde main

Le marché de l'accession est en perte de vitesse depuis quelques années et, par conséquent, les prix commencent à baisser. Les professionnels signalent une baisse visible de la demande.

La vente d'appartements représente une part minoritaire des transactions ; **les clientèles sont à 80% des Métropolitains ou des Antillais** (contractuels ou fonctionnaires) qui occupent le bien dans un premier temps avant de le revendre ou de le louer. Les appartements sont également demandés par des investisseurs antillais.

Les clientèles guyanaises locales recherchent exclusivement des maisons ou des terrains à bâtir. Or les agences constatent une certaine désaffection de ces clientèles locales envers le marché de Saint Laurent.

Un des quartiers résidentiels à dominante individuelle est la route de St Jean dont une partie du foncier mute vers du logement social ou des opérations de logements collectifs vendues à investisseurs. La crainte, même non fondée, d'une proximité avec des immeubles collectifs pousse les propriétaires à vendre leur logement.

Produits	Prix de vente 2nde main
Individuel	
T3 81 m ²	226 800 €
T4 sur 2ha route de St Jean (sans piscine)	220 à 240 K€
T5 105 m ² centre-ville	210 K€
Promotion neuve T4 111 m ² rte St Jean (terrain 800m ²)	199 K€
Collectif	
T4 80 à 85m ²	170 à 270 000€

La demande en lots à bâtir est importante et relativement insatisfaite pour les clientèles solvables.

Ainsi, sur la ZAC Saint Maurice, les 8 premiers lots libres ont généré 400 demandes de la part de clientèles diverses : personnes extérieures installées depuis longtemps à Saint Laurent, fonctionnaires, personnes locales modestes, etc.

Le prix (27 à 36 000€) explique en partie cet engouement mais c'est davantage la carence d'offre qui est la cause de la constitution d'un stock de demandes en attente.

Un lotissement privé d'une dizaine de lots viabilisés de 800 m² s'est rapidement vendu il y a 2 ans à 100 000 € l'unité. Cependant, à ce jour, une seule maison a été construite.

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 lui 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 celle d'une aggravation de la situation notamment concernant la tension du marché locatif privé par une forte augmentation de la demande locative privée à terme (arrivée d'enseignants et personnels médicaux et para-médicaux). Le marché actuel n'est pas en capacité d'absorber toute demande supplémentaire.

La concentration des efforts sur le logement social et l'accueil des populations modestes, bien que nécessaire et louable, **ne doit pas faire oublier les enjeux du marché privé** : l'accueil des futurs salariés et fonctionnaires des écoles en création et de l'hôpital en construction passe obligatoirement par la création de logements locatifs privés.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'EST GUYANAIS - CCEG

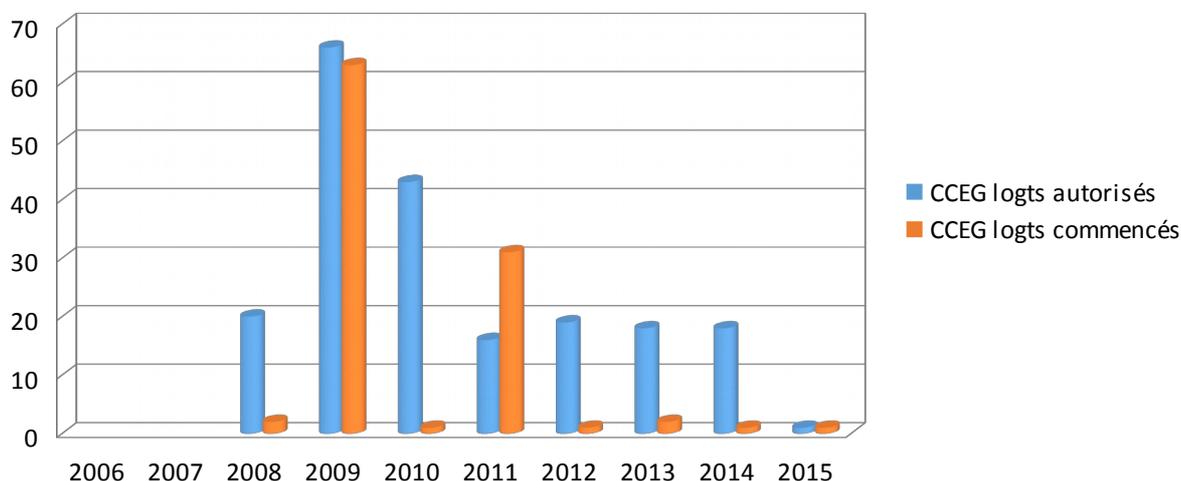
La production de logements neufs déclarés

Sit@del	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne / an
CCEG	0	2	63	1	31	1	2	1	1	102	11
Camopi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ouanary	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Régina	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0
Saint-Georges	0	2	62	1	31	0	2	1	1	100	11

Source Sit@del

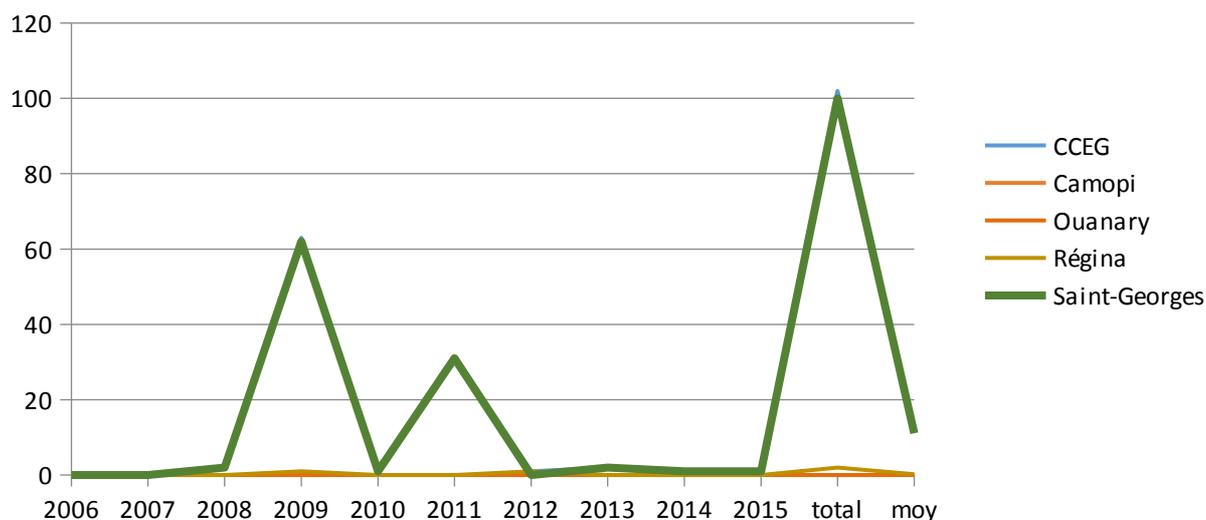
Le volume annuel de mise en chantier est de 11 logements, pratiquement tous situés à Saint Georges.

Evolution des logts autorisés et commencés CCEG



En dehors de 2009 et du rattrapage de l'année 2009, on constate également que les logements autorisés ne donnent pas toujours lieu à des mises en chantier.

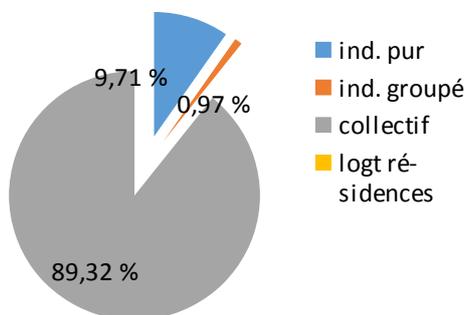
Evolution des logts comm. CCEG



La courbe des logements commencés de la CCEG correspond étroitement à celle de Saint Georges de l'Oyapock, unique commune où on enregistre la réalisation de logements.

Le collectif est dominant car les logements commencés ont concerné du logement social.

CCEG logts neufs 2006-2015



Rappel de quelques données de cadrage du parc

CC Ouest Guyanais - INSEE 2013	
Population en 2013	6 700
variation 2008-13 (taux annuel)	1,2%
Nombre de logements dont R. principales / R. 2 ^{ndaires} / logts vacants	2 001 dont 79,7% RP, 8,3% RS, 12% LV
Composition du parc	propriétaires : 65,1% locataires : 25,5% dont 10,2% en HLM logés gratuitement : 9,5%
Typologie du parc	Maisons : 80,9% - Appartements : 13,4% Autres : 5,7 % T1 : 12,2%

	T2 : 36,5% T3 : 29,7% T4 : 14,1% T5 et+ : 7,5%
<i>Equipped automobile des ménages</i>	Au moins une voiture : 21,5% 2 voitures et plus : 2,9%
<i>Ancienneté d'emménagement dans la RP</i>	Depuis moins de 2 ans : 12,4% De 2 à 4 ans : 26,3% De 5 à 9 ans : 21,1% 10 ans et + : 40,2%

Parce qu'il y a très peu de logements neufs produits, en moyenne 11/an sur les 10 dernières années, cette production n'est pas représentative d'un quelconque marché.

Le logement collectif est majoritaire car les seuls programmes qui ont été produits sont des logements sociaux en PLS qui, par ailleurs, n'ont pas rencontré leur demande.

Les logements sociaux PLS avaient été réalisés à l'origine pour répondre à une demande de fonctionnaires locaux (gendarmerie, Douanes, etc.) qui ne peut manquer de se développer avec l'ouverture du Pont sur l'Oyapock. En effet, il avait été observé que le marché du logement privé local n'était pas en capacité d'absorber cette demande supplémentaire, quantitativement ni qualitativement.

En revanche, la concurrence du territoire brésilien n'avait pas été anticipée. En effet, bien que le pont ne soit pas en service et que la démarche soit illégale, les fonctionnaires locaux louent des villas sur la rive opposée, en territoire brésilien, où ils bénéficient d'une offre plus abondante et de logements plus grands pour des prix inférieurs.

Faute de demande solvable clairement identifiée, le marché fonctionne en vase clos via le « bouche à oreille » et il n'a pas été identifié d'opérateurs ni d'agences immobilières implantées localement.

Les références sont rares que ce soit à la vente ou à la location.

Immobilier (peu de références)	Loyer mensuel cc ou prix de vente
Individuel à vendre	
Villa en bois 103 m ² meublée équipée, TBE	30 000 €
Centre bourg terrain de 699 m ²	30 125 €
Collectif à louer	
T3 meublé - 65 m ² St Georges bourg	710 €

Les grandes tendances du marché immobilier de la CCEG

Marché local non structuré de par l'absence d'opérateurs et de demande clairement identifiée.

Peu de références disponibles.

Cependant, on anticipe une augmentation des besoins futurs par la croissance attendue du nombre de fonctionnaires.

La concurrence importante de l'offre en territoire brésilien doit alerter sur la nécessaire adaptation des formes urbaines et des typologies à la demande. Dans ce bourg en extrémité de territoire, le collectif ne fonctionne pas.

ANNEXE 3

Bibliographie

Emmanuel de L'ESCURÉ, avec la collaboration de Elkana JOSEPH et Françoise PORCHET, *Expertise bibliographique sur le logement et l'habitat en Guyane française 1948-2001*, Paris, PUCA, Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, 2002

Guyane La Région, Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane, Cayenne, 2014

Communauté de Communes Centre Littoral, *Schéma de Cohérence Territoriale du Centre Littoral*, Cayenne, 2011

Communauté de Communes Centre Littoral, Urbanis, Logiville, *Programme Local de l'Habitat arrêté par délibération du 18 décembre 2009*, Cayenne, 2009

Ville de Saint Laurent du Maroni, EPAG, AFD, *Saint-Laurent du Maroni, la transition urbaine d'une ville française en Amazonie*, Cergy-Pontoise, 2016

DJSCS, DEAL, CG Guyane, *Diagnostic territorial à 360° du mal-logement en Guyane*, Cayenne, 2015

GRET, *Renforcement de la connaissance de l'amélioration de l'habitat dans les DOM*, 2015

DEAL, GRET *L'urbanisation spontanée en Guyane : appui à la mise en œuvre de modes d'aménagement alternatifs 1er Rapport – Analyse de contexte et état des lieux de l'habitat spontané sur la ZAC Saint-Maurice et alentours*, 2012

DEAL, GRET *L'urbanisation spontanée en Guyane : appui à la mise en œuvre de modes d'aménagement alternatifs 2e Rapport - Plan pré-opérationnel*, 2012

AUDEG, DEAL *L'habitat spontané en Guyane, une prise de conscience nécessaire des enjeux de cette réalité urbaine*, Cayenne, 2012

DJSCS, *Statistiques indicateurs Guyane*, Cayenne 2014

DJSCS, *Le mal logement en Guyane : 3 années d'observations des bénéficiaires DALO 2012 à 2014*, Cayenne

GRET, *Dynamiques démographiques et politique urbaine en Guyane, le cas de Saint Laurent du Maroni*, 2014

DEAL, *Le parc locatif des bailleurs sociaux en Guyane, situation au 1^{er} janvier 2014*, Cayenne, 2014

DEAL, *Plan Logement Outremer, déclinaison Guyane*, Cayenne, 2015

INSEE, DEAL *Le logement aujourd'hui et demain en Guyane*, Cayenne 2014

DEAL, Urbanis *Quelle production de logements pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017*, 2011

Guyane La Région, CRPV : *les jeunes adultes en Guyane : démographie et mobilité*, Cayenne, 2013

Guyane La Région, CRPV : *Activités, habitat et ressources : les conditions de vie des 15-25 ans en Guyane*, Cayenne, 2014

Jeanne Bianchi, *Modes de vie traditionnels et modernisme dans l'habitat en Guyane*, PUCA, Atelier de sociologie, Paris 2002

Préfecture de Guyane, Guyane La Région, CRPV, INSEE, *les jeunes adultes de Guyane, un état des lieux*, Cayenne

CGEDD, *Opportunité et faisabilité d'une opération d'intérêt national (OIN) en Guyane*, Paris, 2013

Frédéric Piantoni, *La question migratoire en Guyane française*, Hommes et migrations n°1278, 2009

INSEE, INED, *Migrations, Famille et Vieillesse : Défis et enjeux pour la Guyane*, Antianéchos n° 21, 2012

DJSCS *Assises de l'accès au logement des personnes défavorisées*, Cayenne 2013

Insee, *Accé, Atlas des populations immigrées en Guyane*, 2006

Claude-Valentin MARIE, *Les DOM à l'horizon 2030 : entre migrations, vieillissement et précarité quel projet de société ? Note de travail pour le Commissariat général à la stratégie et à la prospective*.

Insee Guyane Analyse, N° 12 janvier 2016 : *Poursuite de la transition démographique en Guyane Légère inflexion de la natalité*, Cayenne 2016

Insee Guyane Dossier N°2, *Evolution de la population en Guyane entre 2007 et 2012*, Cayenne, 2014

Insee Guyane Flash N°30, *Recensement de la population en Guyane 244 118 habitants au 1er janvier 2013*, Cayenne, 2016

IEDOM, AFD, INSEE : *Guyane : Les enjeux liés à la croissance démographique, octobre 2015* (<http://www.cerom-outremer.fr/guyane/publications/etudes-cerom/les-enjeux-lies-a-la-croissance-demographique.html>)

Benoit Hurpeau, Insee Antilles Guyane, *Panorama de la population immigrée en Guyane*, Cayenne 2012

DGALN, CEREMA *Le calcul des « besoins en logements » Panorama des méthodes*, Paris, 2014

Contact :

Service Aménagement Urbanisme construction logement

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

