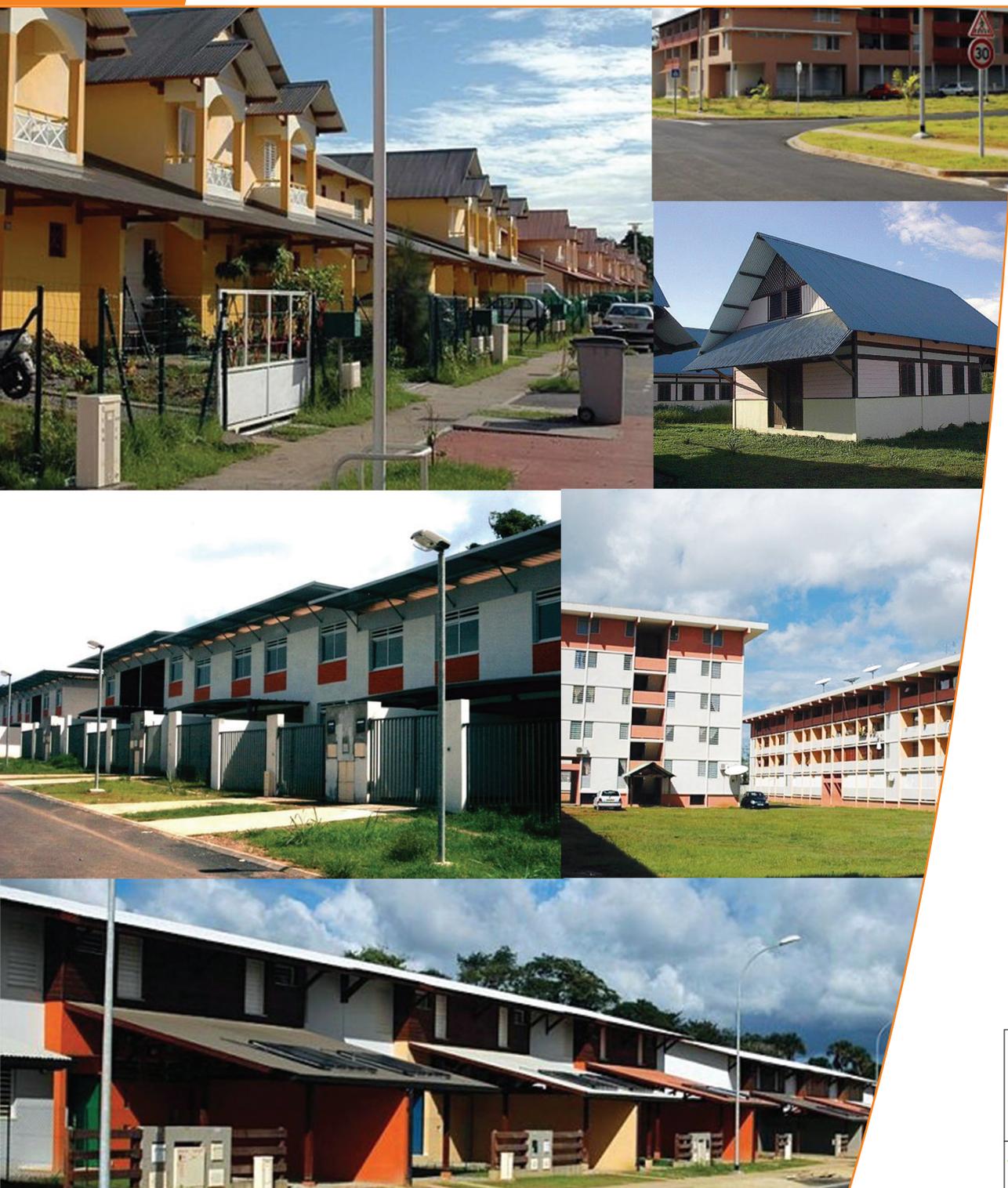




Situation au 1^{er} janvier 2014

Le parc locatif des bailleurs sociaux en Guyane



Le rapport en bref

Le parc de logements sociaux au 01 janvier 2014 se compose de **14 830 logements**. 720 nouveaux logements ont été livrés en 2013, soit **+5,10 % par rapport à 2012**. La progression est supérieure à la production métropolitaine et domienne. Depuis 2006, la progression est de 50 %.

Le parc social progresse **plus rapidement que le parc global et que la progression de la population en Guyane**.

Le parc social en Guyane est **jeune** : 44 % du parc social en Guyane a moins de 15 ans ; 71 % à moins de 25 ans.

63,5 % du parc se situe sur la CACL et sur les communes du littoral. 81 % du parc se situe sur 4 villes :

- Cayenne,
- Kourou,
- Matoury,
- Saint-Laurent-du-Maroni.

On note toutefois un **rééquilibrage de la dynamique de construction** de nouveaux logements tant sur la CACL que vers l'**Ouest guyanais** qui connaît une forte croissance démographique.

La **vacance** des logements, reste encore **forte en Guyane** (6,64%). Toutefois, si on tient compte d'une vacance incompressible de 4 %, la majorité de la vacance est liée aux délais entre l'entrée des locataires et la livraison des logements (2 points de vacance) puis aux difficultés pour trouver des locataires dans les communes rurales (0,5 point de vacance).

La région Guyane connaît une **augmentation du loyer au m² plus faible** que pour la France entière et les DOM.



164 LLS Vallée-de-Bourda Cayenne



17 PLS rue Louis-Blanc Cayenne

Sommaire

1.	Un parc de 14 830 logements locatifs sociaux inégalement réparti	4
2.	Le financement des LLS domine le parc locatif social	8
3.	Une vacance encore très élevée en Guyane	10
4.	Les 2/3 des logements sociaux sont des T3-T4 et correspondent à la composition des ménages guyanais.....	12
5.	Un parc social jeune et composé essentiellement de logements collectifs.....	13
6.	La région Guyane connaît une augmentation du loyer au m ² plus faible que pour la France entière et les DOM.....	15
7.	Chiffres clés du logements social en Guyane en 2013	17
8.	Définition des termes utilisés dans le document.....	19

50 collectifs Barbadienes2 Matoury



93 LTS Les-Pepites Montabo Cayenne



1. Un parc de 14 830 logements locatifs sociaux inégalement réparti *

Cette étude exploite les informations contenues dans le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS), transmises chaque année par les bailleurs sociaux. Ces informations permettent de connaître la structure du parc locatif social partout en France, ainsi que les modifications intervenues au cours de l'année écoulée.

Le répertoire ne recense que le parc locatif des bailleurs sociaux, dont la part, dans les logements bénéficiant d'une des différentes aides de l'État, en Guyane, n'a cessé de s'accroître au cours des dernières années. Il ne concerne pas les autres produits « logements aidés » que sont notamment les logements en accession de type LES (Logement Évolutif Social) ou PTZ (Prêt à Taux Zéro) ou l'amélioration des logements existants.

Le RPLS résulte d'une démarche nationale coordonnée par le Service de l'Observation et des Statistiques (SoeS) du Commissariat Général du Développement Durable du **MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE**.

L'enquête est réalisée localement par la **DEAL**, direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Guyane, et pour ce qui concerne les données de la SEM-SAMAR par la DEAL de la Guadeloupe.

Pour ce qui concerne la Guyane, les bailleurs sociaux interrogés définis à l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation sont la **SIGUY**, la **SIMKO** et la **SEM-SAMAR**.

Les bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

Destinée à obtenir une connaissance précise du parc locatif social, notamment son origine (date de construction, financement...) et son évolution (nouvelles constructions, taux d'occupation...) l'enquête fournit des éléments permettant d'orienter la politique locale du logement social. Depuis le 1^{er} janvier 2001, l'enquête participe à la mise en œuvre des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui, dans un souci d'assurer la mixité sociale et urbaine, impose dans les communes d'une certaine taille une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux. L'obligation légale de mixité sociale dans l'Habitat est renforcée avec la loi du 18 janvier 2013 dite « Duflo ».

Pour ce qui concerne notre étude, la notion de parc locatif social comporte à la fois les logements locatifs très sociaux (LLTS), les logements locatifs sociaux (LLS), les logements financés en prêt locatif social (PLS) et les logements intermédiaires financés en prêt locatif intermédiaire (PLI).

Enfin, les données analysées décrivent la situation au 01 janvier 2014.

*base : totalité du parc social : logements loués avec contrats, vacants, vides, pris en charge par des associations, occupés sans contrat

20 LLS individuels Piste Abdallah Maripasoula

155 LLS Chatenay3 Cayenne



COMMUNES EPCI	PARC LOC SOCIAL AU 01/01/2014	PARC SOCIAL AU 01 JANV 2014/PARC SOCIAL TOTAL	POPULATION COMMUNALE RECENSÉE AU 01/01/2011	PART DE LA POPULATION AU 01 JANV 2011/POPULATION TOTALE	RÉSIDENCE PRINCIPALES EN 2011	PART PARC LOC SOCIAL/RÉSID PRINCIPALES 2011	NBRE D'HABITS PAR RÉSID PRINCIPALES	NBRE LOGTS SOCIAUX VACANTS	%LOGTS VACANTS/PARC LOC SOCIAL	LOGTS VIDES	%LOGTS VIDES/PARC LOC SOCIAL	NBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR 1000 HBTS
CACL	9401	63,39 %	121308	51,07 %	39952	23,53 %	3,04	565	6,01 %	233	2,48 %	77,5
CCEG	242	1,63 %	6604	2,78 %	1575	15,37 %	4,19	36	14,88 %	13	5,37 %	36,6
CCOG	1959	13,21 %	78849	33,19 %	17006	11,52 %	4,64	226	11,54 %	25	1,28 %	24,8
CCDS	3228	21,77 %	30788	12,96 %	9113	35,42 %	3,38	58	1,80 %	0	0 %	104,8
TOTAL GUYANE	14830	100 %	237549	100 %	67646	21,92 %	3,51	885	5,97 %	271	1,83 %	62,4

Un taux de construction des logements sociaux supérieur à la métropole et autres DOM

Au 1er janvier 2014, le parc locatif social en Guyane est composé de 14 830 logements locatifs sociaux dont 14 211 sont loués ou vacants (13 326 loués et 885 vacants). Les autres logements sont soit vides en attente d'une réhabilitation, ou d'une vente, soit occupés avec des statuts spécifiques sans contrat de bail.

Le parc locatif social (cf graphique 1.2) se situe essentiellement sur le littoral, là où la population est concentrée. Trois zones sont principalement concernées (98,3% du parc social) :

- CACL : 63,4% du parc (dont 38% pour Cayenne) ;
- CCDS : 21,7% du parc (dont 20% pour Kourou) ;
- CCOG : 13,2% du parc (dont 11% pour Saint-Laurent-du Maroni).

81% du parc est réparti sur les plus grandes communes de Guyane (64% de la population) : Cayenne, Kourou, Matoury et Saint-Laurent-du Maroni. Pour cette dernière on note un réel déficit de logements sociaux par rapport à sa population.

En 2013, 720 nouveaux logements locatifs sociaux ont été livrés, soit une croissance de 5,10% par rapport à 2012 (14 110 logements). Elle est très nettement supérieure à la progression France entière (+1,1%) et des DOM (+4,4%).

Quatre communes ont particulièrement bénéficié de cette progression en 2013. Elles représentent 72% de la croissance en Guyane. Ces communes sont :

- Macouria : 298 logements (+ 39,8%)
- Saint-Laurent-du Maroni : 139 logements (+ 9,3%)
- Rémire-Montjoly : 43 logements (+ 5,8%)
- Montsinéry-Tonnegrande : 38 logements (+158,3%)

Alors qu'elles concentrent 60% du parc social, l'absence de Cayenne, Kourou et Matoury de ce classement est à signaler. D'autres communes ont pris le relais pour la construction des nouveaux logements sociaux.

4 villes concentrent 81% du parc social :

- Cayenne : 38%
- Kourou : 20%
- Matoury : 12%
- Saint-Laurent-du-Maroni : 11%

À partir des années 2000 s'opère un rééquilibrage de la construction de logements sociaux. Avant les années 2000, 46% des constructions étaient réalisées sur la ville de Cayenne. Depuis les années 2000, ce chiffre passe à 27,2%, soit 2 fois moins de constructions. Les constructions se sont déplacées notamment sur les communes de Macouria, Kourou et Saint-Laurent-du-Maroni (projet de la ZAC de Soula à Macouria et forte demande dans l'ouest Guyanais).

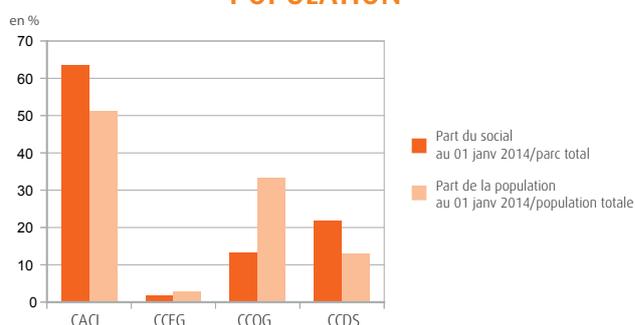
Parmi les grandes villes, Kourou est atypique dans le paysage guyanais, car la part de logements sociaux représente 40,7% du nombre total des résidences principales. Suivent Macouria avec 34,4% et Cayenne avec 28,5%.

Par contre les communes de Saint-Laurent-du-Maroni (18,9%) et surtout Rémire-Montjoly (11,8%) ne respectent pas la règle des 20%, mais des efforts sont constatés pour atteindre ce taux.

Le parc social représente 21,9% du nombre de résidences principales en Guyane. La loi du 18 janvier 2013 oblige les villes de Guyane de disposer d'un taux de logements sociaux de 20%.

Au 01/01/2014 seules 4 communes respectent le taux réglementaire (Cayenne, Kourou, Macouria et Matoury).

1.2 LE PARC SOCIAL EST INSUFFISAMMENT PRÉSENT DANS LA CCOG PAR RAPPORT À SA POPULATION



L'obligation légale de mixité sociale dans l'Habitat est renforcée avec la loi du 18 janvier 2013 dite « Duflot ».

Le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social a porté à 25 % le taux de logements sociaux dans les communes d'au moins 3 500 habitants (hors Île-de-France), appartenant à des agglomérations de plus de 15 000 habitants sauf dans les territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes défavorisées pour lesquels ce taux est maintenu à 20 %.

Le décret du 24 juillet 2013 détermine la liste des agglomérations et des EPCI pour lesquelles le taux de logements sociaux est maintenu à 20 % ;

La loi renforce également de manière significative, les obligations de rattrapage des communes. Cet objectif de rattrapage qui était auparavant de 15 % du déficit constaté à l'année n-1 de la période triennale (période de rattrapage), évolue sur les 4 périodes à venir jusqu'en 2025. Ainsi sur 2014-2016 l'objectif de rattrapage évolue à 25 %, 2017-2019 à 33 %, 2020-2022 à 50 % et 100 % pour la dernière période de 2023-2025.

Le parc locatif social progresse plus rapidement que le parc global et que la population

Près de la moitié des logements sociaux de Guyane ont été mis sur le marché entre 2001 et 2013, soit une moyenne de 504 logements par an. Mais on note un ralentissement ces dernières années (2007-2013) avec 471 logements par an, contre 542 logements par an entre 2001 et 2006.

Ainsi, le parc locatif social progresse plus rapidement que le parc global et que la population de Guyane. Entre 2006 et 2011, la progression de la population est de 15,3 %, celle du nombre de résidences principales est de 16,6 %, contre 20,9 % pour le parc locatif social.

Le nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants continue de progresser ; il s'établit au 1^{er} janvier 2014 à 62,4 pour 1000 habitants contre 49,2 en 2006. Comparativement il est de 70,6 pour la France entière, et de 74,1 pour les DOM (hors Mayotte). Il existe donc un écart net à rattraper pour la Guyane.

Pour rattraper la moyenne nationale il faudrait que la Guyane dispose de 1 949 logements supplémentaires (un parc de 16 779 logements sociaux) ; pour rattraper la moyenne des DOM il lui faudrait 2 781 supplémentaires (un parc de 17 611 logements sociaux). Or, comme chaque année la construction de logements est insuffisante, cela accroît l'écart entre les besoins et la réalité de la construction.

Un doublement de la production est nécessaire pour satisfaire les besoins futurs

En plus de ce rattrapage structurel, diverses études* ont démontré que pour répondre à la forte augmentation du nombre de ménages et au renouvellement du parc de logements d'ici 2040, il sera nécessaire de construire entre 3 700 et 5 200 logements par an dont 35 % de logements locatifs sociaux (entre 1295 et 1820 logements par an). Actuellement, la progression (720 nouveaux logements sociaux sur le marché en 2013) ne répond que pour moitié aux besoins estimés, ce qui contribue à tendre le marché du logement et accentue les phénomènes d'habitat spontané, en particulier autour de Cayenne et Saint-Laurent-du-Maroni.

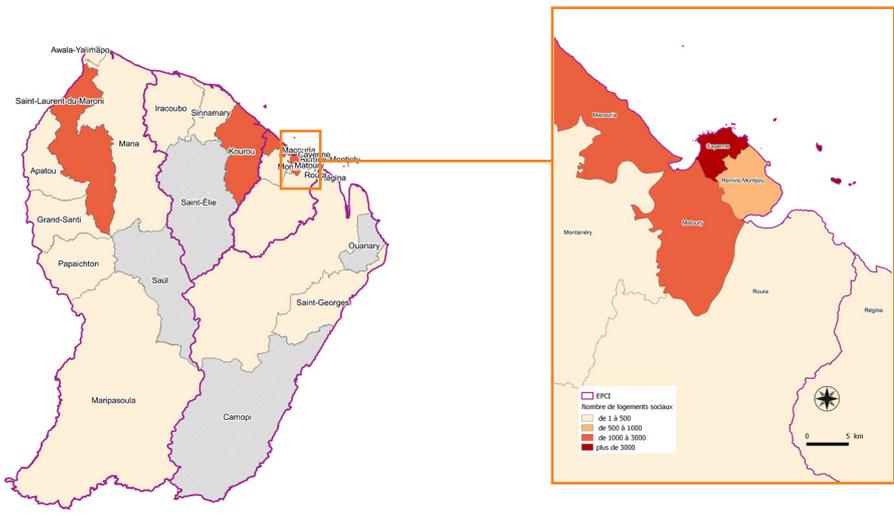
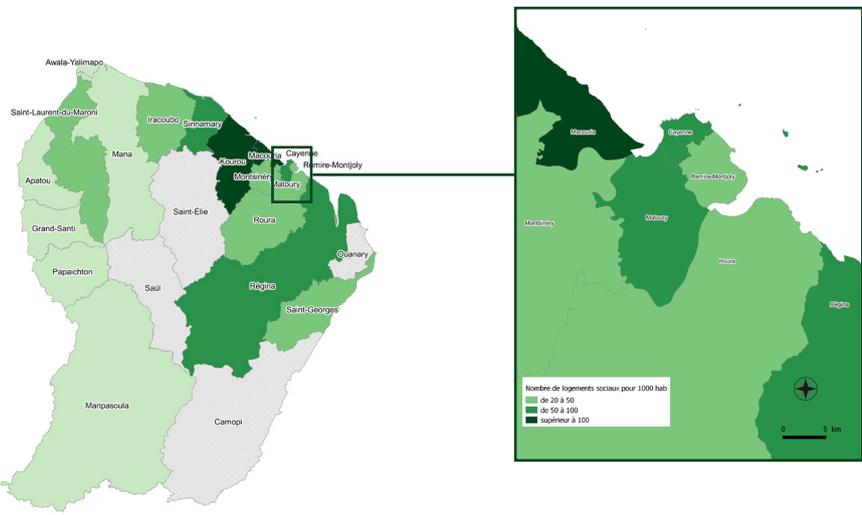
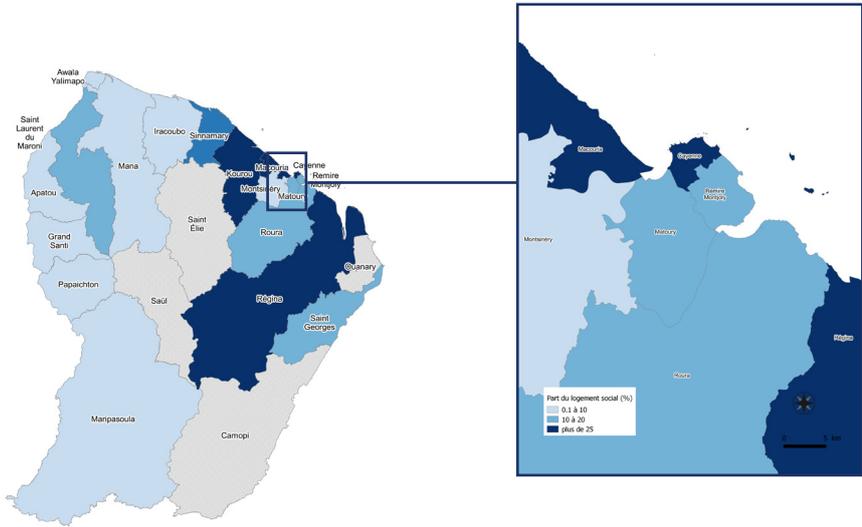
La Guyane est caractérisée par un fort taux de natalité (28,6°/00) et une croissance annuelle moyenne de la population de 2,9 % (+0,5 % pour la France entière). Même si la croissance démographique est forte sur tout le territoire guyanais, elle n'est pas homogène.

La croissance démographique de certains EPCI est en baisse. Cela s'explique notamment par le retournement du solde des entrées et des sorties du territoire. Il est devenu nul dans la CCEG et négatif dans la CACL (- 0,5 %) et dans la CCDS (- 1,4 %). Ainsi la croissance annuelle de la population est passée de 3 % entre 1999 et 2006 à 1,5 % entre 2006 et 2011 dans la CACL, de 5,1 % à 2,9 % dans la CCEG et de 3,1 % à 1,1 % dans la CCDS. Seule la CCOG maintient une très forte croissance démographique de 6,3 %, soutenue par le solde entrées sorties (+ 2,8 %) et le solde naturel (34,6°/00) les plus élevés du département.

Même si les besoins sont encore forts pour tout le département de la Guyane, c'est sur le territoire de l'ouest guyanais que les efforts de construction des logements sociaux des années à venir sont attendus.

Toutefois, ce doublement de la production ne tient pas compte de la population qui vit actuellement dans du logement illicite et/ou insalubre (environ 19 000 selon l'IEDOM) et des 13 000 demandes de logements sociaux non satisfaites. Il faut donc tenir compte d'un retard accumulé déjà important qu'il faudra également absorber.

Source : études Urbanis « Quelle production de logement pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017 d'octobre 2011 ; étude INSEE-DEAL de Guyane « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane » de 2012



2. Le financement des LLS domine le parc locatif social*

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) rend compte de l'état du parc de logements en service au 1er janvier de l'année de l'enquête. Il ne s'intéresse pas aux logements sociaux programmés, financés et qui peuvent être déjà en cours de travaux. Il ne rend pas non plus compte des logements aidés en accession ni des logements que la Ligne Budgétaire Unique (LBU)** permet d'améliorer.

La comparaison des livraisons avec le financement n'a pas vraiment de sens si l'on compare les données année par année, puisqu'il existe forcément un décalage entre la décision de financement d'une opération et sa livraison. L'analyse du volume de dossiers financés permet de prévoir l'évolution à court terme du parc locatif social.

Les deux principales sources de financement du logement locatif social sont les subventions associées aux prêts LLS (Logement Locatif Social) et LLTS (Logement Locatif Très Social) mis en place respectivement en 1986 et 1996. Ce dernier permet la production de logements dont les loyers plus faibles sont accessibles aux personnes les plus défavorisées.

Les financements permettant de mettre en œuvre la politique de construction de logements sociaux viennent de la LBU. En 2013, 16,2 M€ d'autorisations d'engagement (54,2 % de la LBU) et 35,6 M€ de crédits de paiements (78 % de la LBU) ont été consacrés à la production de logements neufs et à l'amélioration des anciens logements. Cet écart entre AE et CP est lié aux forts engagements des années antérieures qui se sont traduits par un pic de mises en chantier de logements en 2012 (cf graphique 2.1 et 2.2).

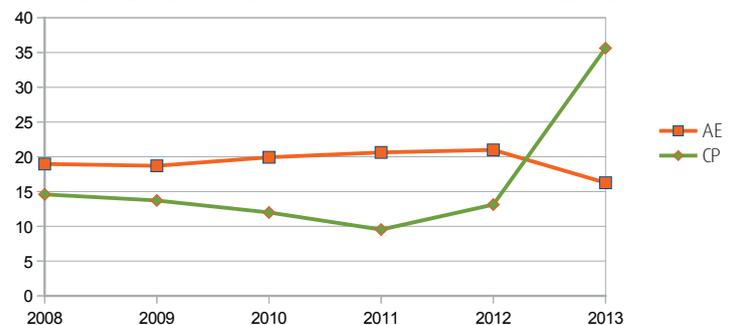
Depuis 2007, 7007 logements ont été financés et agréés, 5933 mis en chantier et seulement 4395 ont été livrés. Il reste donc un potentiel de mises en service de plus 2600 logements.

La majorité des logements (85,7 %) sont financés au travers du LLS (62,7 %) et du LLTS (23 %) (cf graphique 2.3). Ces proportions sont quasi égales à celles de la France entière et des DOM pour les produits équivalents. Pour les DOM on note toutefois une spécificité guyanaise. Si la Guyane a un taux de LLTS et LLS quasi équivalent à la Réunion et la Guadeloupe (environ 86 % - le taux de la Martinique est de 96 %), il n'en demeure pas moins que son parc de logement intermédiaire est le plus élevé des DOM (11,79 % du parc contre 4,46 % à la Réunion, 1,45 % en Guadeloupe et 1,25 % en Martinique), 33,5 % du parc de logement intermédiaire des DOM se trouve en Guyane (cf graphique 2.4). Cela est lié à l'historique de la ville de Kourou, qui a été construite pour répondre à des besoins spécifiques au Centre spatial guyanais. 53 % des logements intermédiaires sont construits sur Kourou par la SIMKO.

Il existe une disparité géographique. La CACL est la collectivité dans laquelle il y a le plus de LLTS (78 % du parc de LLTS de Guyane). En comparaison, nous devons noter la faiblesse du parc en LLTS sur la CCOG, et sa quasi inexistence dans la CCDS.

Kourou ne dispose que de 65 LLTS sur un total de 2964 logements sociaux, soit 2,2 % du parc de la commune, alors que les autres villes principales sont bien au-dessus de cette moyenne : 45,1 % pour Rémire-Montjoly, 33,8 % pour Cayenne et 18 % pour Saint-Laurent-du-Maroni.

2.1 ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR LA LBU



2.2 RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCÉS ET AGRÉÉS EN 2013

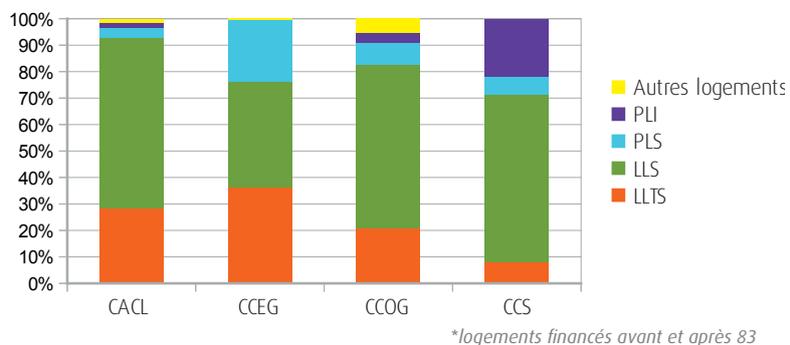


*base : totalité du parc social : logements loués avec contrats, vacants, vides, pris en charge par des associations, occupés sans contrat

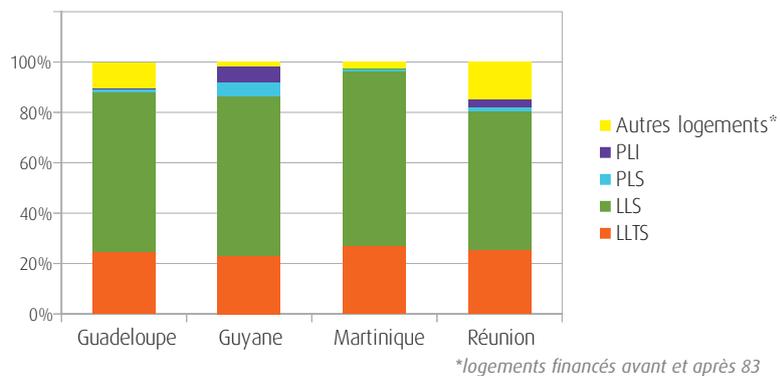
**LBU : Le système de financement est organisé autour d'une Ligne Budgétaire Unique (LBU), fongible, qui fait l'objet d'une programmation pluriannuelle. La LBU est gérée par le Ministère de l'outre-mer qui en délègue les enveloppes régionales aux Préfets. Ces crédits portent tout à la fois sur les aides à la pierre au titre du locatif social et très social, l'amélioration, la lutte contre l'habitat insalubre (RHI), l'accession très sociale, les crédits FRAFU... Par ailleurs, la « loi de Développement économique de l'outre-mer » dite LODEOM, promulguée en mai 2009 permet désormais de mobiliser la défiscalisation immobilière au profit des opérations de logement social, en complément des crédits de la LBU.



2.3 LA MAJORITÉ DES LOGEMENTS MIS SUR LE MARCHÉ SONT DES LLS ET LLTS



2.4 COMPARAISON DES FINANCEMENTS DES LOGEMENTS AIDÉS DANS LES DOM



68 individuels Barbadines2 Matoury

203 LLS Mont-Lucas Cayenne



3. Une vacance encore très élevée en Guyane*

3.1 NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX LOUÉS, VACANTS ET VIDES PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNES EPCI	ANNÉE 2013			ANNÉE 2012	
	LOGEMENTS LOUÉS	LOGEMENTS VACANTS	%/PARC LOC. SOCIAL	COMMUNES	LGTS VACANTS
CACL	8389	565	6,74 %	CACL	494
CCEG	172	36	20,93 %	CCEG	50
CCOG	1689	226	13,38 %	CCOG	193
CCDS	3076	58	1,89 %	CCDS	63
Total Guyane	13326	885	6,64 %	Total Guyane	800
				%	6,47 %



56 PLS impasse Pikolet St Georges



86 LTS Zenith3 Larivot Matoury

Les logements vacants sont des logements non occupés et proposés à la location. Ainsi, les logements livrés en 2013 et proposés à la location, même en fin d'année, sont comptabilisés comme logements vacants.

La base de calcul pour évaluer la part des logements vacants est celle correspondant à l'ensemble des logements loués avec contrats, hors les logements vides pour des raisons techniques, pour travaux, en cours de démolition, en vente, les logements sans contrat et pris en charge par des associations. Il existe néanmoins une vacance incompressible qui permet de gérer les entrées et sorties des locataires.

Pour notre analyse, le nombre de logements pris en compte est donc de 14 211.

La part de logements vacants dans le parc global augmente légèrement entre 2012 et 2013, passant de 6,5% en 2012 (800 logements) à 6,6% en 2013 (885 logements). Ce chiffre est très supérieur à la moyenne nationale (3%) et à celle des DOM (3,4%).

Sur les 885 logements vacants en 2013, 606 sont concentrés sur les communes de Cayenne (285), Macouria (135) et Saint-Laurent-du-Maroni (186) (cf tableau 3.1).

Concernant la commune de Macouria, 112 logements correspondent à des logements construits et mis en location en fin d'année 2013. La vacance de cette commune n'est donc pas une vacance structurelle.

Pour la commune de Saint-Laurent-du-Maroni, on constate un délai de mise en location long. Ainsi, sur 186 logements vacants, 129 sont des logements neufs construits entre 2008 et 2010 avec une mise en location entre 2012 et 2013, soit pour certains, un délai de mise en location de 4 ans ! Ce phénomène concerne aussi la ville de Cayenne, où 74 logements vacants construits en 2010 ont été mis en location pour la première fois en 2013. Les délais de livraison semblent marquer fortement le taux de vacance (23% des logements vacants concernés)



Enfin, certaines communes « rurales » disposent d'un taux de vacance très supérieur à la moyenne départementale. Pour ce qui concerne la commune de Montsinéry-Tonnegrande, 22 logements sont vacants sur un total de 25 logements mis en service en fin d'année 2013 et non encore loués.

Les communes de Grand-Santi, Maripasoula, Papaïchton, Régina et Saint-Georges ont des taux de vacance importants concernant des logements datant principalement du début des années 2000.

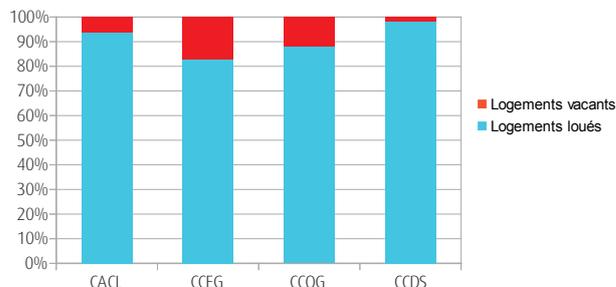
A Maripasoula, 16 logements collectifs de 2002 (T3 à T5), sur 46 logements au total, sont vacants. Ce phénomène se retrouve sur Grand-Santi (6 collectifs T3/T2 et 1 individuel T2), Papaïchton pour 5 logements récents (3 individuels T2 et 2 collectifs T2-T3) et Saint-Georges (35 logements collectifs. 20 T2 et 14 T3 et 1 T4).

Pour Saint-Georges, la construction de PLS ne correspond pas aux besoins de la commune, d'où un taux de vacance important.

Globalement, la CCEG est de loin la collectivité ayant le taux de vacance le plus élevé, à cause du taux de vacance de la commune de Saint-Georges-de-l'Oyapock. La CCOG est également concernée par un taux de vacance élevé à cause du poids des logements vacants sur Saint-Laurent-du-Maroni. Dans la CACL, le taux de vacance élevé s'explique par les nombreux logements mis sur le marché en 2013 et non encore loués. Pour ce qui concerne la CCDS, le taux de vacance est largement inférieur aux taux métropolitain et guyanais (cf graphique 3.2).

Depuis 3 ans, on note une rotation des ménages plus importante au sein du parc. Cela est dû à la croissance nominale du parc (1007 emménagements pour des mises en location en 2012 et 2013 contre 946 pour des logements avant ces dates). Ainsi, 14,66 % des logements ont changé de locataires en 2013 contre 9,62 % en 2012 (1188 emménagements) ; 36,3 % des logements du parc des bailleurs sociaux n'ont pas changé de locataire depuis 10 ans ou plus.

3.2 20% DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CCEG SONT VACANTS



9 LLS Bourg Apatou



Opération 44 LLS Raban Ouest à Cayenne



4. Les 2/3 des logements sociaux sont des T3-T4 et correspondent à la composition des ménages guyanais*

TABLEAU 4.1 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communes EPCI	T1	%	T2	%	T3	%	T4	%	T5	%	T6	%	Total
CACL	130	1,45 %	1513	16,90 %	3155	35,24 %	3301	36,87 %	778	8,69 %	77	0,86 %	8954
CCEG	1	0,48 %	65	31,25 %	94	45,19 %	45	21,63 %	3	1,44 %	0	0,00 %	208
CCOG	50	2,61 %	411	21,46 %	716	37,39 %	542	28,30 %	185	9,66 %	11	0,57 %	1915
CCDS	187	5,97 %	734	23,42 %	1038	33,12 %	794	25,34 %	368	11,74 %	13	0,41 %	3134
Total Guyane	368	2,59 %	2723	19,16 %	5003	35,21 %	4682	32,95 %	1334	9,39 %	101	0,71 %	14211

Année 2012	376	2,78 %	2623	19,40 %	4625	34,21 %	4525	33,47 %	1268	9,38 %	102	0,75 %	13519
Evolution	-8	-2,13 %	100	3,81 %	378	8,17 %	157	3,47 %	66	5,21 %	-1	-0,98 %	692

Parc privé loué 2011	3193	11,90 %	6797	25,30 %	8355	31,10 %	5875	21,81 %	1879	7,00 %	773	2,90 %	26872
----------------------	------	---------	------	---------	------	---------	------	---------	------	--------	-----	--------	-------

Les 2/3 des logements sociaux sont de type 3 et 4. Ce constat s'amplifie avec une progression de la construction de T3 de 8,2% en 2013 (cf tableau 4.1). Seules 4 communes (Apatou, Grand-Santi, Papaïchton et Saint-Georges) ont une majorité de logements de type 2/3. Pour ce qui concerne la ville de Kourou, la répartition entre les T2/3/4 est assez équilibrée.

La part des grands logements (T5 et T6) dans le parc social est de 10,10 %. Cette proportion est plus faible à Cayenne (7,5%) et à l'inverse plus élevée à Rémire-Montjoly (18,8 %) dont la part des logements individuels est importante (44,5%). A Kourou, Matoury, Saint-Laurent-du-Maroni, Mana et Sinnamary, la proportion est légèrement supérieure à la moyenne départementale. Dans les autres communes, elle est inférieure à la moyenne départementale.

Les petits logements (T1) et les grands logements (T6) sont assez rares. Seules deux communes se démarquent en la matière : Apatou avec 22,9 % de T1 (62,50 % de T1 et T2) et Kourou avec 6,4 % de T1 (30,21 % de T1 et T2). Cayenne dispose d'un faible parc de T1 : 3 % (21 % de T1 et T2).

Sur les 4 EPCI guyanais, seule la CACL dispose de peu de T1 et de T2 (inférieur à 20%). Pour les autres EPCI, ils composent plus du ¼ des logements présents (cf graphique 4.2).

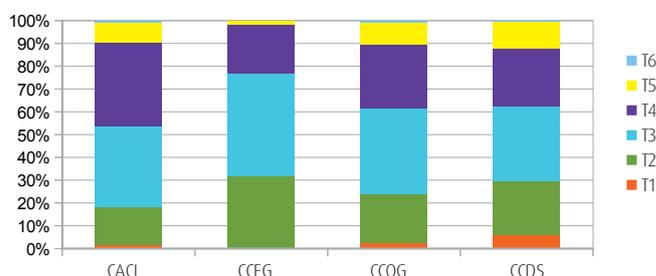
La répartition est sensiblement différente de celle du parc privé, où la part de logements T1 est 9,3 points supérieure à celle du parc social. Le parc privé est constitué de logements plus petits que le parc social. Plus des 2/3 des logements sont des logements de type T1-T2-T3. Et cela, bien que la part des logements individuels représente 56,2 % du parc privé locatif contre 18,11 % pour le parc social. En effet, le parc privé est composé de 55,7 % de logements individuels de type T1, T2 et T3.

Si nous comparons ces chiffres avec ceux de la composition des familles, on peut considérer que la taille des logements répond à la demande globale. En effet, 57,4% des familles sont composées de plus de 3 personnes.

Malgré le nombre plus important de constructions de logements individuels, la surface des logements est stable.

Tous les bailleurs connaissent une baisse de la surface des logements en 2013 pour les logements collectifs et une hausse pour les logements individuels.

4.2 LA MAJORITÉ DES LOGEMENTS EST DE TYPE 3 ET 4 EN GUYANE AU 01/01/2014



5 Un parc social jeune et composé essentiellement de logements collectifs*

TABLEAU 5.1 ÂGE DU PARC SOCIAL PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNES EPCI	1930-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2006	2007-2013	TOTAL
CACL	2675	448	2875	1817	1586	9401
CCEG	16	1	27	133	65	242
CCOG	163	16	293	636	851	1959
CCDS	203	806	751	667	801	3228
TOTAL	3057	1271	3946	3253	3303	14830
		APRÈS 91	10502			
			APRÈS 2000	6556		

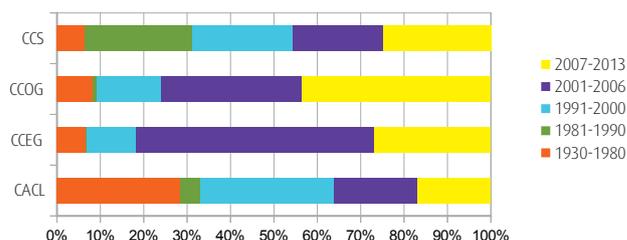
Un parc social jeune (44.2% a moins de 15 ans)

70,8% du parc social mis en location en Guyane est postérieur à 1991. 44,2% a moins de 15 ans. Le parc est donc relativement jeune. En effet, après la grande période de construction des années 60, il a fallu attendre la moitié des années 90 pour constater une relance de la production de logements sociaux dans le département de la Guyane (cf tableau 5.1).

La CACL constitue toujours le « poids lourd » en matière de construction de logements, Elle concentre 51% de la population guyanaise et 48% des constructions de logements locatifs. La production de logements reste stable dans la CCDS depuis les années 80, notamment à Kourou. Enfin la production de logements sociaux est multipliée par 3 pour la CCOG (surtout Saint-Laurent-du-Maroni) depuis les années 90 démontrant ainsi une dynamique nouvelle dans le département, liée à la forte croissance démographique de ce territoire (cf graphique 5.2).

La ville de Cayenne concentre à la fois le parc le plus ancien (15,6% du parc avant 1990) et le plus jeune du département (22% du parc de moins de 25 ans et 12% du parc de moins de 15 ans).

5.2 L'OUEST GUYANAIS RATTRAPE SON RETARD ET DISPOSE DE LOGEMENTS SOCIAUX PLUS RÉCENTS



Opération 44 LLS Raban Ouest à Cayenne



*base : totalité du parc social : logements loués avec contrats, vacants, vides, pris en charge par des associations, occupés sans contrat

TABLEAU 5.3 NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS DANS LE PARC SOCIAL

Communes EPCI	ANNÉE 2013					ANNÉE 2012				
	Collectifs	%	Individuels	%	Total	Collectifs	%	Individuels	%	Total
CACL	8295	88,24 %	1106	11,76 %	9401	7959	89,76 %	908	10,24 %	8867
CCEG	214	88,43 %	28	11,57 %	242	214	88,43 %	28	11,57 %	242
CCOG	1416	72,28 %	543	27,72 %	1959	1277	70,16 %	543	29,84 %	1820
CCDS	2220	68,77 %	1008	31,23 %	3228	2166	68,09 %	1015	31,91 %	3181
Total Guyane	12145	81,89 %	2685	18,11 %	14830	11616	82,32 %	2094	17,68 %	14110

Un parc composé essentiellement de logements collectifs

La part des logements individuels a progressé plus fortement que celle des logements collectifs. Si les logements collectifs représentent 81,9 % de l'ensemble du parc, ils ne représentent que 63,9 % des logements mis sur le marché en 2013 (cf tableau 5.3 et graphique 5.4).

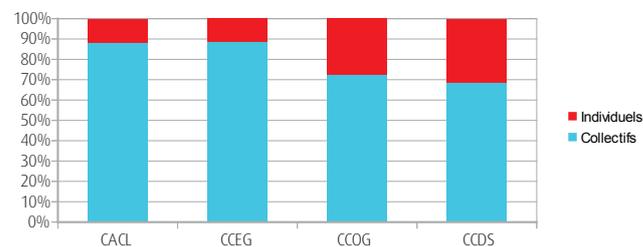
Cette croissance concerne surtout Cayenne, Macouria, Montsinéry-Tonnegrande et Rémire-Montjoly. Par contre, sur la commune de Saint-Laurent-du-Maroni aucun bailleur n'a mis sur le marché de logements individuels en 2013.

De nombreuses communes ont un taux de logements individuels nettement supérieur à la moyenne départementale (18,1%) : Kourou, Macouria, Rémire-Montjoly et Saint-Laurent-du-Maroni frôlent ou dépassent les 30 % de logements individuels.

À l'inverse, la part des logements collectifs est très élevée, notamment à Cayenne où 97,3 % du parc est constitué de logements collectifs.

En règle générale, la construction de logements aidés en Guyane dépasse rarement les R+3 et R+4, même dans les secteurs denses comme Cayenne.

5.4 LES LOGEMENTS COLLECTIFS OCCUPENT UNE GRANDE PART DES LOGEMENTS SOCIAUX EN GUYANE AU 01/01/2014



40 LLS Pepinière-Zéphir Cayenne

Opération 24 LLS Montabo Village à Cayenne



6. La région Guyane connaît une augmentation du loyer au m² plus faible que pour la France entière et les DOM

Les loyers au m²

La structure du parc de la Guyane est différente des autres DOM. En effet, comme déjà expliqué ci-dessus le nombre de logements intermédiaires en Guyane est le plus élevé des DOM. Si nous ajoutons à cela la jeunesse du parc social guyanais, cela a pour incidence d'accroître la moyenne générale des loyers au m² en Guyane. 44 % du parc guyanais a moins de 15 ans, contre 41 % en Guadeloupe, 33 % à la Réunion et 26,2 % en Martinique.

Pour autant, si nous ciblons les loyers au m² par type de financement, comparativement aux autres DOM, la Guyane dispose de loyers au m² pour les LLS et LLTS (5,65€) inférieurs à la Guadeloupe (5,77€) et à la Réunion (5,67€), mais supérieurs à ceux de la Martinique (4,87€).

Pour ce qui concerne les loyers au m² des logements intermédiaires (PLS et PLI), les loyers pratiqués en Guyane (8,91€) sont supérieurs à ceux de la Guadeloupe (8,38€) et de la Réunion (7,34€), mais inférieurs à ceux de la Martinique (9,51€).

Nous pouvons en conclure que la structure du parc de la Guyane joue considérablement à la hausse de la moyenne générale des loyers au m² par rapport aux autres DOM, la plaçant ainsi parmi les régions les plus chères de France. Le loyer moyen au m² en Guyane est de 6€. Ce loyer a augmenté de 0,76 % entre 2012 et 2013. L'évolution des loyers au m² est moins élevée que pour la France entière (+1,2%) ou même des DOM (+1,55%). Le loyer moyen au m² pour la France entière est de 5,59€.

Tous les logements ont connu en 2013 une augmentation de leur loyer au m² (cf graphique 6.1). L'augmentation est plus importante pour les LLTS et les LLS.

Les villes dont les loyers au m² sont supérieurs à la moyenne départementale, sont par ordre décroissant :

- Kourou : 7,10€ m²
- Mana : 6,40€ m²
- Matoury : 6,30€ m²
- Macouria : 6,20€ m²
- Saint-Laurent-du-Maroni : 6,10€ m²

Cela est dû à l'importance des constructions neuves dans ces communes et pour Kourou, à la part importante des logements intermédiaires.

Les loyers nominaux ont augmenté de 3,30 % au 01 janvier 2014*

L'analyse des loyers est faite uniquement sur la base des logements loués avec contrat. En effet, le montant des loyers n'est pas renseigné pour les autres statuts de logements. Ainsi, le nombre de logements pris en compte est de 13 326.

Le montant des loyers dans le parc locatif social a augmenté de 3,30 % au 01/01/2014. Ce chiffre prend en compte tous les logements du patrimoine en 2013 (même les logements neufs livrés en 2013). Si nous retranchons ces logements neufs, l'évolution globale des loyers réel en Guyane est de 0,85 %. Ce chiffre respecte l'indice de référence des loyers (IRL) 2013, qui sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés (1,08 % en 2013). (cf tableau 6.2).

La moyenne des loyers nominaux des logements aidés en Guyane est de 468€.

7 villes dépassent la moyenne départementale (dans l'ordre d'importance) : Kourou, Montsinéry-Tonnegrande, Macouria (logements récents), Saint-Laurent-du-Maroni, Mana, Régina et Maripasoula.

À l'exception de Macouria et de Mana, toutes ces communes n'ont quasiment qu'un seul opérateur sur leur territoire.

D'autres communes n'ont qu'un seul opérateur sur leur territoire sans pour autant avoir des moyennes de loyers importantes. Certes, certaines communes disposent de petits logements (Apatou, Grand-Santi, Papaïchton) mais les autres communes disposent de logements dont la surface moyenne est supérieure à la moyenne départementale voir grandement supérieure comme à Awala-Yalimapo (96 m² de moyenne) sans que cela n'entraîne de loyers élevés. Pour confirmer l'absence de lien entre surface et loyer, malgré une surface habitable inférieure à la moyenne départementale (76m²), les loyers sont les plus élevés sur la commune de Kourou.

6.1 EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS AU 01/01/2014

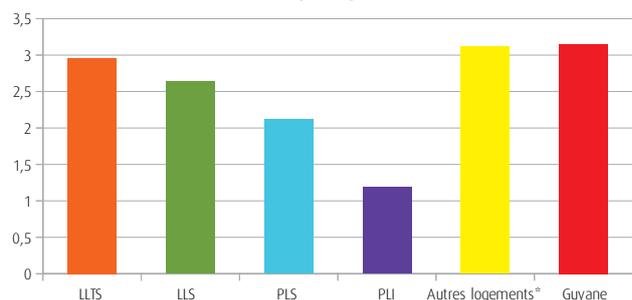


TABLEAU 6.2 LOYER MOYEN PAR TYPE DE FINANCEMENT ET PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNES EPCI	LOYER MOYEN						LOYER AU 01/01/2013	EVOLUTION 2014/2013
	LLTS	LLS	PLS	PLI	Autres logements**	Guyane	Guyane	
CACL	410,90	450,83	732,11	700,38	370,80	457,92	426,35	7,40 %
CCEG	454,25	435,24	709,81	0,00	0,00	473,23	470,89	0,50 %
CCOG	354,79	472,71	644,60	598,30	546,22	420,48	415,96	1,09 %
CCDS	324,66	453,11	752,44	711,52	449,60	456,87	446,96	2,22 %
Moyenne globale au 01/01/2014	374,17	457,58	706,80	720,99	451,17	468,18	453,23	3,30 %
Moyenne globale au 01/01/2013	365,05	445,43	690,23	832,16	458,27	453,23		
Evolution loyer 2014/2013	2,50 %	2,73 %	2,40 %	-13,36 %	-1,55 %	3,30 %		

* logts financés avant et après 83

7. Chiffres clés du logements social en Guyane en 2013

NOMBRE, TYPES ET LOYERS DES LOGEMENTS

	2013	2012	ÉVOLUTION 2014/2013
Nombre de logements	14 830	14 110	+5,10 %
Surface moyenne des logements	79,32 m ²	79,20 m ²	+0,15 %
Loyer nominal moyen	468,18 €	453,24 €	+3,29 %
Loyer au m ² moyen	6,03 €/m ²	5,84 €/m ²	+3,15 %

RÉPARTITION TERRITORIALE DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 01/01/2014

	NOMBRE DE LOGEMENTS	PART DANS LE PARC SOCIAL	NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET VIDES	TAUX DE VACANCE	SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS	LOYER NOMINAL MOYEN	LOYER AU M2 MOYEN	ÉVOLUTION LOYER AU M ² 2013/2012	PART DE LOGEMENT COLLECTIFS	PART DE LOGEMENT INDIVIDUELS
CACL	9 401	63,4 %	798	6,74 %	80,75 m ²	457,92 €	4,99 €/m ²	+0,66 %	88,2 %	11,8 %
CCEG	242	1,6 %	49	20,93 %	81,32 m ²	473,23 €	5,86 €/m ²	+1,53 %	88,4 %	11,6 %
CCOG	1 959	13,2 %	251	13,38 %	76,55 m ²	420,28 €	5,53 €/m ²	+1,59 %	72,3 %	27,7 %
CCDS	3 228	21,8 %	58	1,89 %	78,56 m ²	456,87 €	5,87 €/m ²	-1,06 %	68,8 %	31,2 %
Guyane	14 830	100 %	1 156	6,64 %	79,32 m ²	468,18 €	6,03 €/m ²	+0,76 %	81,9 %	18,1 %

ÂGE DU PARC SOCIAL PAR EPCI - NOMBRE DE LOGEMENTS

	CONSTRUCTION AVANT 1991	CONSTRUCTION ENTRE 1991 ET 2000	CONSTRUCTION APRÈS 2001	TOTAL	%
CACL	3 123	2 875	3 403	9 401	63,4 %
CCEG	17	27	198	242	1,6 %
CCOG	179	293	1 487	1 959	13,2 %
CCDS	1 009	751	1 468	3 228	21,8 %
Guyane	4 328	3 946	6 556	14 830	100 %

LOYER NOMINAL ET AU M² PAR TYPE DE FINANCEMENT AU 01/01/2014

	LLTS	LLS	PLS	PLI	AUTRES LOGEMENTS*	GUYANE
Loyer nominal moyen	374,17 €	457,58 €	706,80 €	720,99 €	451,17 €	468,18 €
Loyer au m ² moyen	4,97 €/m ²	5,98 €/m ²	8,16 €/m ²	9,93 €/m ²	7,17 €/m ²	6,03 €/m ²

BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX EN GUYANE

	GUYANE	FRANCE ENTIÈRE	DOM (HORS MAYOTTE)
Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants	62,4	70,6	74,1

	FRANCE ENTIÈRE	DOM
Nombre de logements nécessaires en 2013 pour rattraper la moyenne DOM et France entière (pour 1000 habitants)	+ 1 949 Logements	+ 2 781 Logements

	MINIMUM/AN	MAXIMUM/AN
Besoins annuels estimés en logements locatifs sociaux d'ici 2040 (35 % des constructions totales)*	+ 1 540 Logements	+ 1 820 Logements

*sources : études Urbanis « Quelle production de logement pour la Guyane ? Objectifs qualitatifs et quantitatifs 2011-2017 d'octobre 2011 ; étude INSEE-DEAL de Guyane « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane » de 2012

Opération 24 LLS Montabo Village à Cayenne



8. Définition des termes utilisés dans le document

Établissements publics de coopération intercommunale

CACL : Communauté d'agglomération du centre littoral (Cayenne, Macouria, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande, Rémire-Montjoly, Roura)

CCDS : Communauté de communes des savanes (Kourou, Iracoubo, Saint-Élie, Sinnamary)

CCEG : Communauté de communes de l'est guyanais (Cacopi, Ouanary, Régina, Saint-Georges de l'Oyapock)

CCOG : Communauté de communes de l'ouest guyanais (Apatou, Awala-Yalimapo, Grand-Santi, Papaïchton, Maripasoula, Mana, Saint-Laurent-du-Maroni, Saül)

Financements

LLTS : 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 sont inférieurs à 75 % des plafonds LLS.

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.

PLS : 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.

PLI : Le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif (hors social), ainsi que les travaux d'amélioration correspondants, dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs sociaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU. Les plafonds de ressources pour accéder à ces logements est au maximum de 160 % de ceux exigés pour les LLS

Indice de référence des loyers (IRL) : Il sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires. L'IRL se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Cet indice s'applique aux baux conclus à compter de cette date, ainsi qu'aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de signer un avenant au bail.

Logements conventionnés : Logement dont l'acquisition, la construction ou la réhabilitation a fait l'objet d'une convention entre l'Etat et l'organisme HLM et ouvrant droit pour le locataire du logement concerné au bénéfice d'aides au logement. Pour les DOM, les ménages peuvent percevoir l'allocation logement social (ALS) ou l'allocation logement familiale (ALF).

Logements vacants : Logement non occupé, hors logement vide pour raison technique, et proposé à la location

Logements vides : Logement non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Parc locatif social : Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble de logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le terme parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Cette distinction vise à exclure de l'analyse les logements dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux : l'habitat social est réservé aux personnes dont les revenus n'excèdent pas certains montants. Réactualisés chaque année, ils sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, ainsi que de la région d'implantation du logement. Les ressources prises en compte sont celles du ménage (conjoint, concubins, partenaires pacsés) au titre de l'année n-2, soit 2011 pour l'obtention d'un HLM en 2013, ou de l'année n-1, soit de 2012 si elles ont diminué d'au moins 10 % par rapport à 2011. À titre d'exemple, les conditions de ressources pour 1 personne seule est de 17 851€/an pour occuper un LLS, 13 388€ pour occuper un LLTS et 23 206 pour occuper un PLS.

Surface habitable : Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Taux de vacance : Logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique / logements proposés à la location.

Taux de mobilité : Emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 01 janvier 2013 et a pris effet dans le courant de l'année 2012.



Pour en savoir plus

DEAL Guyane/PCE/PC/Unité Observatoires et Statistiques

Rémi CHARRIER, remy.charrier@developpement-durable.gouv.fr

DEAL Guyane/SAUCL/PAC/Unité Habitat

Miguel BELNY, miguel.belny@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication

Denis GIROU - directeur

Tirage : 20 exemplaires

Dépôt légal

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et
du Logement
de Guyane**
Rue du Port
CS 76003
97306 Cayenne CEDEX
Tél : 05 94 39 80 00

