



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

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

- **Proposant une offre en habitat individuel dense, évolutif et bien situé**
- **Informant sur les risques juridiques des occupations illégales**
- **Mettant en place une police de l'urbanisme**
- **Proposant du foncier aménagé** sur les territoires de l'opération d'intérêt national (OIN) et en secteur diffus bien situé.
- **Finançant 30 à 35 000 logements aidés sur 10 ans.** Même en se structurant, le marché libre et formel ne satisfera qu'une petite partie des besoins. L'effort doit donc porter sur le logement aidé.
- **Continuant la politique de résorption de l'habitat insalubre**
- **Améliorant l'accès aux équipements et services et en favorisant la mixité.** La fabrication des conditions d'une cohésion sociale par la diversité des formes urbaines, des financements, des transports est un enjeu fort pour les 10 prochaines années.

Cette étude confirme celle de l'INSEE DEAL de 2014 sur les besoins de construction ou de réhabilitation de logements :

Entre 4 400 et 5 200 logements par an sont nécessaires pour répondre aux enjeux à 10 ans.

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

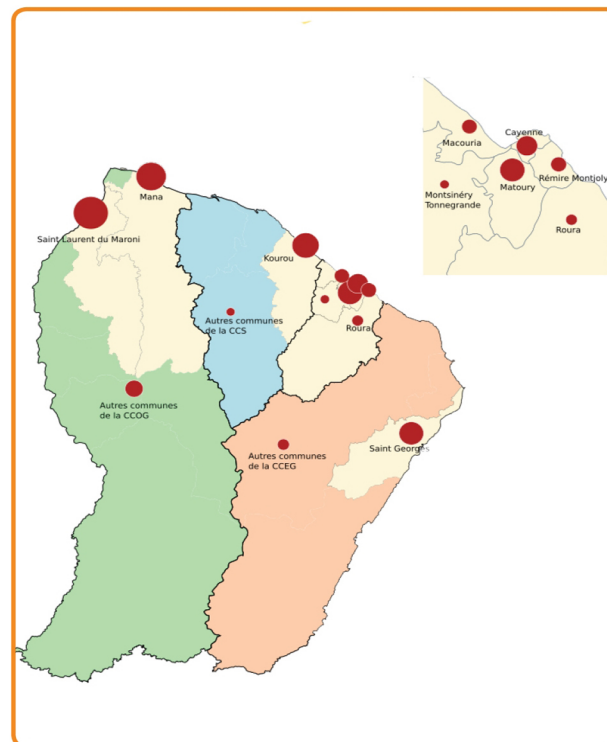
Sur les 5 prochaines années, la tendance devrait être en légère augmentation (2 200 logements/an).

L'effort portera sur la période 2022-2027 avec 6 600 logements / an (hypothèse basse) pour rattraper le retard.

Territorialisation des besoins en logements neufs sur les 10 prochaines années (hypothèse basse) :

	2017 - 2021		2022 - 2027	
	Total	Total/an	Total	Total/an
CACL	7200	1440	10300	2060
CCOG	70	14	4300	860
CCDS	3500	700	13700	2740
CCDS	240	48	4700	940
Guyane	11010	2202	33000	6600

Territorialisation des besoins 2022-2027



Cette période constitue la seule échelle de temps sur laquelle de véritables marges de manœuvre existent pour un accroissement significatif de la production de logement :

- Par la production de foncier aménagé en quantité suffisante via l'OIN
- Par la structuration du marché privé, notamment sur la CCOG
- Par la mobilisation des collectivités autour de politiques ou de stratégies locales de l'habitat.

Les pistes à explorer

- **L'accession sociale et très sociale** en privilégiant des formes d'habitat adaptées qui permettrait de déverrouiller le parcours résidentiel
- **La construction et la mise en oeuvre d'une stratégie foncière**, s'appuyant notamment sur les opérations publiques (ZAC) et sur la régularisation de l'habitat informel bien situé
- **La structuration et la diversification** de l'offre locative privée, particulièrement dans l'Ouest guyanais
- **La réhabilitation du parc et l'investissement des centre-villes** qui bénéficient déjà de tous les équipements et réseaux et redonnerait du dynamisme à certaines communes
- **La diversification de l'offre locative** par la construction de logements adaptés (étudiants, personnes âgées)
- **L'accession par des programmes d'auto-construction, d'auto-réhabilitation ou d'habitat participatif**
- **Le développement d'une ingénierie spécifique pour le PSLA (prêt social location accession)**
- **Le développement d'une gouvernance partagée de l'habitat** par une plus forte implication des collectivités dans les politiques de l'aménagement et de l'habitat et la mise au point d'outils (PLH, PDH)

Zoom sur les grandes tendances territoriales

CCOG (Communauté de communes de l'ouest Guyanais)

A tous points de vue, ce territoire apparaît comme le plus atypique de Guyane :

- très forte croissance démographique
- importance de l'habitat illicite, insalubre et informel
- faiblesse de l'offre d'habitat social et de logements adaptés aux attentes
- absence d'offre locative privée alternative au logement social

- **c'est là que devra se focaliser l'effort de construction dans les 10 prochaines années**

CACL (Communauté d'agglomération centre-littoral)

L'offre immobilière est déjà bien structurée malgré quelques dysfonctionnements :

- les prix sont élevés sur les secteurs les plus demandés et sur l'habitat individuel
- les ZAC concentrent un grand nombre de logements sociaux ce qui nuit à la mixité urbaine et sociale
- la construction en défiscalisation risque de déstabiliser temporairement le marché

- **le développement de l'offre de logement devra s'organiser autour d'un projet à l'échelle de la CACL**

CCDS (Communauté de communes des savanes)

Son attractivité se dégrade depuis quelques années en raison notamment de la vétusté du parc existant et du manque d'offre en logement neuf

- **L'ouverture de foncier à aménager devrait permettre de stabiliser cette tendance sur Kourou**

CCEG (Communauté de communes de l'est Guyanais)

La situation est très contradictoire sur ce territoire qui subit la concurrence brésilienne. La part de l'habitat informel et des cases traditionnelles y est importante.

- **l'effort devra porter sur l'amélioration des conditions de vie des populations locales plutôt que sur la construction de logements neufs**



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



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

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

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

DEAL GUYANE

Rue du Port - CS 76003 - 97306 Cayenne CEDEX
www.guyane.developpement-durable.gouv.fr
aucl.deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr

Etude réalisée par : URBALTERRE / ID Territoires
 7 rue Bailli de Suffren 13001 Marseille

Création graphique : Unité Communication (DEAL GUYANE - 2017)