

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

---

**Nicolas FLAMANT**

**Chef de Service Adjoint**

**Aménagement, Urbanisme,**

**Construction, Logement**

**2<sup>e</sup> rencontres Construire la ville**

**durable en Guyane**

**11 janvier 2018**



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

# Rappel des objectifs de l'étude

- Déterminer finement les besoins de construction sur le territoire à 5 ans et les perspectives à 10 ans
- Mieux cibler les aides financières apportées pour la construction ou la réhabilitation de logements
- Répartir plus équitablement les aides financières sur le territoire Guyanais



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

GUYANE

# Une étude concertée

- Les services de l'État – DEAL, DJSCS
- Les collectivités – CTG, CACL, CCOG
- L'EPFAG
- L'INSEE
- L'AUDeG
- La Caisse des dépôts
- Plusieurs organismes interrogés ou rencontrés



# La satisfaction des besoins dépend

- De l'évolution démographique (le nombre de personnes à loger)
- De l'évolution des modes de vie (le nombre de personnes par logements, les structures familiales...)
- De « l'acceptabilité » des conditions actuelles de logements (insalubrité, indécence, mal logement, habitat en zone de risque...)
- De l'adaptation du coût des logements aux revenus des ménages
- De la localisation (au sein du territoire mais également au sein des villes)
- De la réactivité du « marché » (combien de temps faut-il attendre pour avoir satisfaction ?)
- De l'organisation de l'offre foncière et immobilière



# Le constat

- Selon l'étude Insee /DEAL de 2014, il faudrait produire entre 4 400 logements par an (hypothèse basse) et 5 200 logements par an (hypothèse haute) pour satisfaire les besoins en logements
- Actuellement, 1 300 logements ont été *formellement* commencés en 2016, 1 000 en 2015 et 2014, 1 800 en 2013, près de 2 500 en 2012
- L'accroissement du parc de logements en Guyane (formels et informels) a été de 1 850 logements en moyenne par an entre 2008 et 2013 (source Insee)



# Le constat

- Seuls 50% des ménages sont satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logements (Insee, enquête logement)

Sur-occupation, confort, coût

Localisation et accessibilité aux services et transports en commun

- L'habitat informel a une part stable, environ 40 % du bâti total, avec de fortes disparités géographiques (source AUDeG)



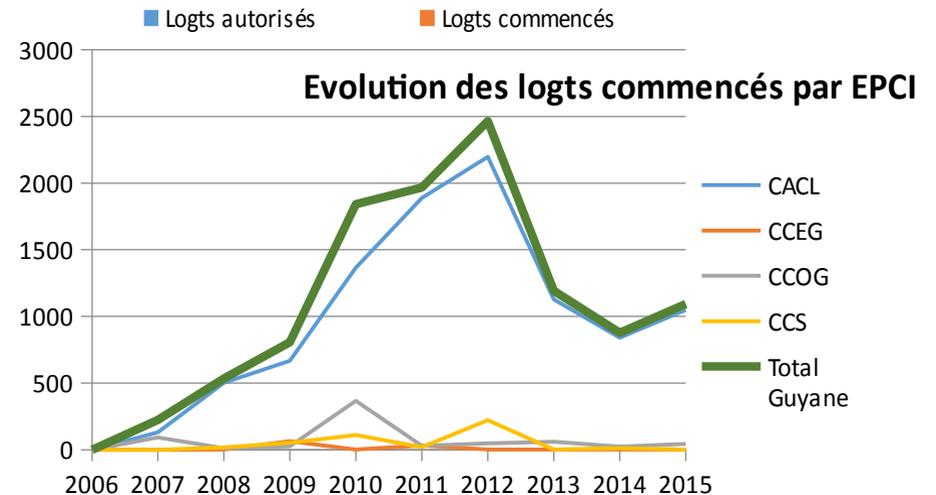
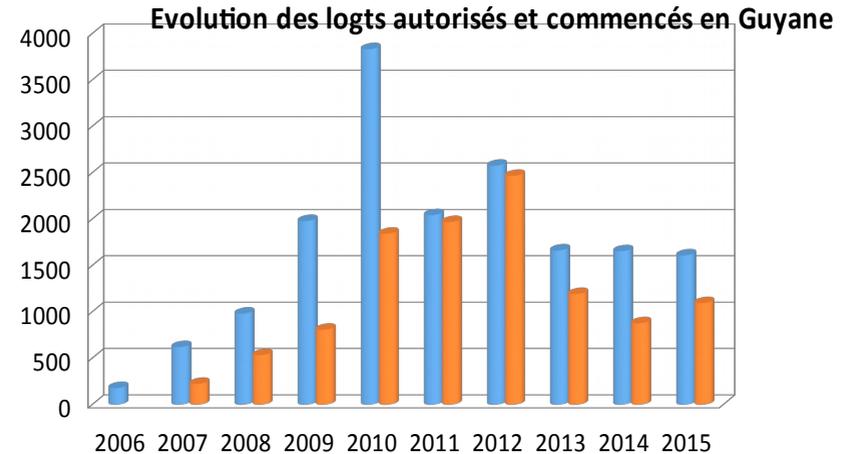
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

GUYANE

# Le constat

- La construction neuve est concentrée sur la CACL, Kourou et SLM
- Peu d'opérateurs privés, marché tourné vers la défiscalisation
- Tension sur le marché de l'accession / propriétaire occupant
- Forte prédominance de l'habitat individuel
- Un marché avec de fortes disparités territoriales



# Les enjeux

- Démographique, même si la croissance est en léger ralentissement depuis 2008
- Salubrité et dignité des conditions de vie
- Réglementaire
- De mixité et de cohésion sociale
- Capacité pour la filière construction à répondre à l'objectif fixé par l'étude de 2014

Construction de 44 000 logements d'ici à 2030 en hypothèse basse et 52 000 logements en hypothèse haute



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

GUYANE

# Les leviers

- Développer l'accèsion sociale et très sociale en mobilisant tous les types de financement :
  - LES (logement évolutif social)
  - PSLA (prêt social location accession) sous réserve d'une ingénierie adaptée
  - PSLA + PTZ ou PTZ seul

Cela permettrait aussi de débloquer le parcours résidentiel



# Les leviers

- Favoriser l'auto-construction et l'auto-réhabilitation en développant les expérimentations
- Diversifier et amplifier l'offre locative privée
- Réhabiliter et renouveler le parc principalement privé
- Construire et mettre en œuvre une stratégie foncière et la ville équatoriale durable
- Développer une gouvernance partagée de l'habitat



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

GUYANE

# La définition des besoins

- On estime que le logement privé officiel peut répondre à 1/4 des besoins
- L'effort de construction devra porter sur le logement aidé
- Les logements locatifs sociaux sont une alternative essentielle pour répondre aux besoins, en diversifiant les financements pour favoriser la mixité sociale

EPCI	Objectif annuel (hypothèse basse)
CACL	1 740
CCEG	440
CCOG	1 720
CCDS	500
Total	4 400

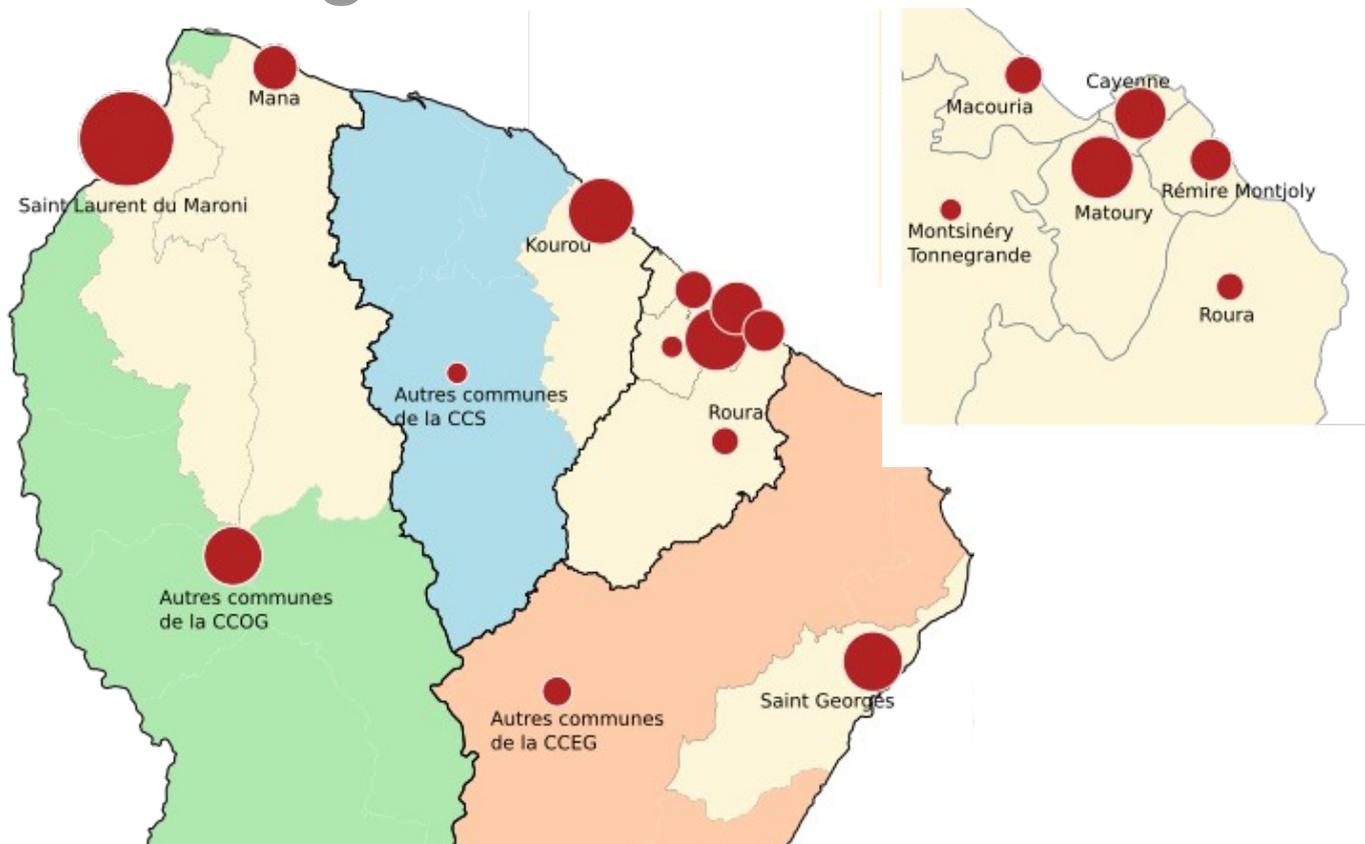
EPCI	Objectif annuel (hypothèse haute)
CACL	2 060
CCEG	520
CCOG	2 030
CCDS	590
Total	5 200

# Le phasage

- Les logements mis en chantier et livrés dans les 5 prochaines années sont estimés à 11 000, dont 8 000 en ZAC (soit 2 200 logements / an). Cela ne répond qu'à la moitié des besoins
- Il faudra donc multiplier par 3 le rythme annuel de production pour les 5 années suivantes (passer de 2 000 logements/an à 6 600 logements/an)
- La montée en puissance de la construction devra se faire entre 2022 et 2026
- La période 2018 – 2021 est à mettre à profit pour :
  - Finaliser les études OIN et installer la veille foncière
  - Définir la stratégie territoriale de l'habitat
  - Mobiliser les financements publics
  - Agir sur l'habitat informel
  - Mobiliser l'ensemble de la filière construction



# Perspectives de production de logements 2022 – fin 2026



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

GUYANE

# En conclusion

- Agir sur l'habitat illégal et/ou insalubre
- Expérimenter l'autoconstruction
- Favoriser l'accession sociale
- Mobiliser le secteur privé
- Mettre en place les concepts de la ville équatoriale durable
- Mettre en place une stratégie de l'habitat et sa gouvernance
- Mobiliser l'ensemble de la filière construction

## Enjeux

- Salubrité, dignité, conditions de vie, réglementaire
- Mixité, choix du parcours résidentiel
- Satisfaction des besoins
- Démographique



**Etude téléchargeable sur :**  
**<http://www-deal-guyane.application.i2/parution-du-rapport-d-etude-quels-besoins-en-a-2068.html>**

**Renseignements :**  
**DEAL Service AUCL**  
**[aucl.deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr](mailto:aucl.deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr)**

**05 94 39 80 57**



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