

RAPPORT

Service
Planification
Connaissance
Évaluation

Pôle connaissance

24/08/2012

La construction neuve en Guyane 2009 - 2011

SITADEL

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	Avril 2012	Première version
2	juin 2012	Version relue
3	Aout 2012	Mise à jour

Affaire suivie par

Rémi Charrier - Service PCE
<i>Tél. : 05 94 29 51 38 / Fax : 05 94 29 07 34</i>
<i>Courriel : remy.charrier@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Rémi Charrier - Service PCE

Relecteur

Christophe MASCITTI - Service PCE

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE.....	4
2 - LE LOGEMENT.....	5
2.1 - Les autorisations.....	5
2.2 - Les mises en chantier.....	7
2.3 - Délai entre autorisation et mise en chantier : éléments d'explication.....	7
2.4 - La répartition spatiale des logements.....	7
3 - LE BATIMENT NON RESIDENTIEL.....	10
3.1 - Les autorisations.....	10
3.2 - Les mises en chantier.....	12
4 - CONCLUSION	13

1 - Préambule

Le système SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) de suivi de la construction neuve permet de connaître les autorisations de construire des logements et des bâtiments non résidentiels. Il est géré par le MEDDE et alimenté par les DREAL et DEAL, qui collectent les données issues de tous les services instructeurs : ceux des communes autonomes (Cayenne , Kourou, Matoury, Remire-Montjoly, Saint-Laurent-du-Maroni) et celui de la DEAL.

Bien entendu, ne sont pas comptabilisées les constructions illicites dépourvues d'autorisations.

Le présent rapport est consacré à une analyse synthétique de la construction neuve entre 2009 et 2011 en distinguant le type de construction (logement individuel, collectif, non résidentiel) et le caractère privé ou public du maître d'ouvrage. Les données sont en «date réelle», c'est à dire à la date où elles ont été réellement effectuées. Le calcul en moyenne mobile permet de gommer des fluctuations aléatoires. Il existe une autre approche possible : la « date de prise en compte » qui correspond à la date où le mouvement a été intégré dans SITADEL.

Jusqu'en 2007, la DDE assurait seule l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme et était seul acteur de la production de statistiques sur la construction. Le 1/10/2007, l'instruction a été prise en charge par les communes dont la population dépasse les 10 000 habitants. La DEAL continue à produire les statistiques mais pour ce faire, doit disposer de l'ensemble des données nécessaires y compris celles que les communes sont chargées de lui transmettre. Les problèmes de réorganisation liés à la réforme ont empêché que des statistiques fiables soient disponibles pour les années 2006, 2007 et 2008 : les données sur cette période sont trop partielles. En revanche, la remontée des données communales a repris en 2010 et permis de produire des statistiques fiables pour les années 2009, 2010 et 2011.

SITADEL est une source irremplaçable pour appréhender la construction. Elle permet aux acteurs du logement, de l'urbanisme et de l'aménagement de disposer d'indicateurs conjoncturels et structurels pour évaluer la situation de la construction neuve et notamment pour piloter la politique du logement. Les données issues de SITADEL sont aussi utilisées pour l'élaboration de bases d'échantillonnages d'enquêtes (enquête sur les prix des terrains à bâtir, indice du coût de la construction...). SITADEL est également une source de données essentielle pour établir les diagnostics territoriaux indispensables à l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et pour permettre la constitution des observatoires locaux de l'habitat. Enfin, les informations issues des permis de construire sont également à la source du calcul d'autres ressources fiscales ou financières pour les collectivités territoriales et sert d'assiette au calcul de certaines dotations.

2 - LE LOGEMENT

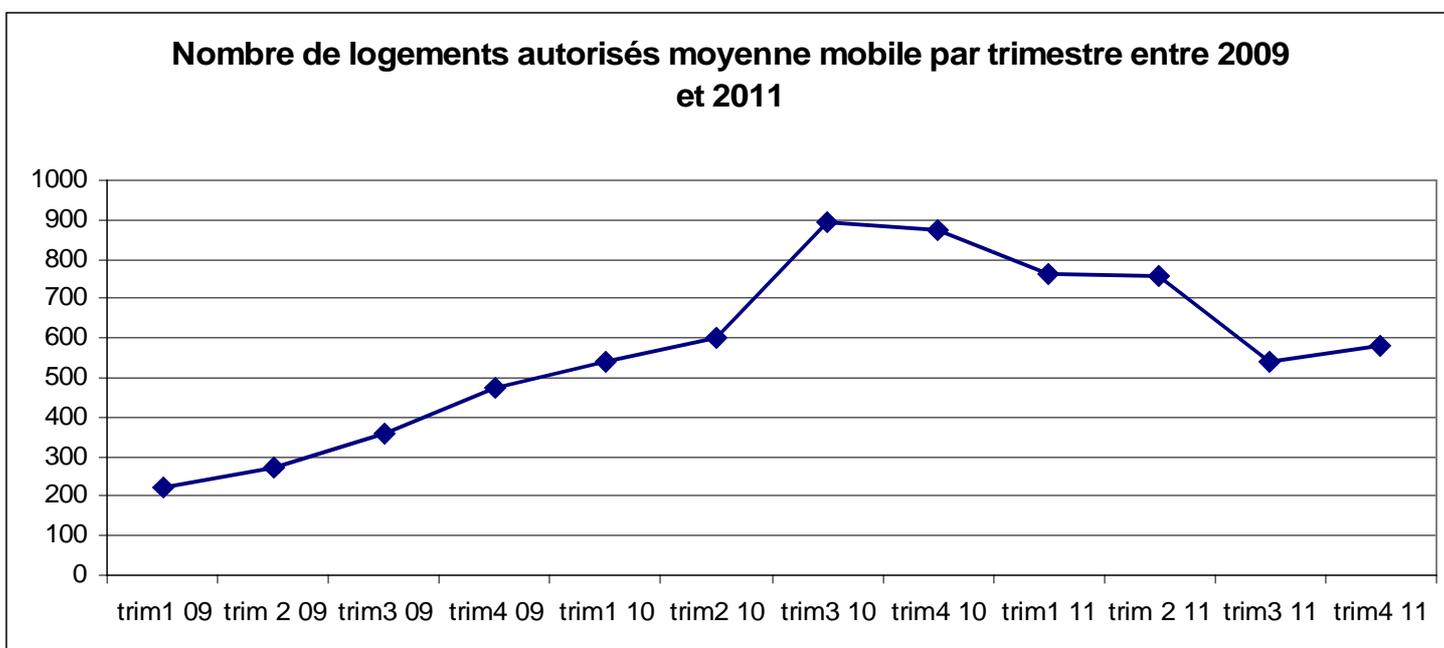
2.1 - Les autorisations

Entre 2009 et 2011, 220 logements individuels sont autorisés en moyenne trimestrielle, avec de fortes fluctuations allant, en moyenne mobile, de 110 unités au premier trimestre 2009 à 350 au quatrième trimestre 2010.

Le nombre de logements individuels autorisés connaît un pic en 2010 (1 410), soit deux fois plus qu'en 2009 (700) ou qu'en 2011 (640). Pour rappel, entre 2001 et 2005, une moyenne de 800 logements individuels sont autorisés.

Sur la même période, 330 logements collectifs sont autorisés en moyenne par trimestre, avec une fourchette comprise entre 110 logements au premier trimestre 2009 et 530 au troisième trimestre 2010.

Le nombre d'autorisations de logements collectifs est en repli entre 2010 et 2011 passant de 2 080 à 1 680. Cette baisse est à relativiser, 2010 étant une année exceptionnelle, ainsi l'année 2011 reste à un niveau bien supérieur que celui de 2009 (1 190 logements collectifs autorisés). De plus, au début des années 2000, seuls 630 logements collectifs étaient en moyenne autorisés chaque année.

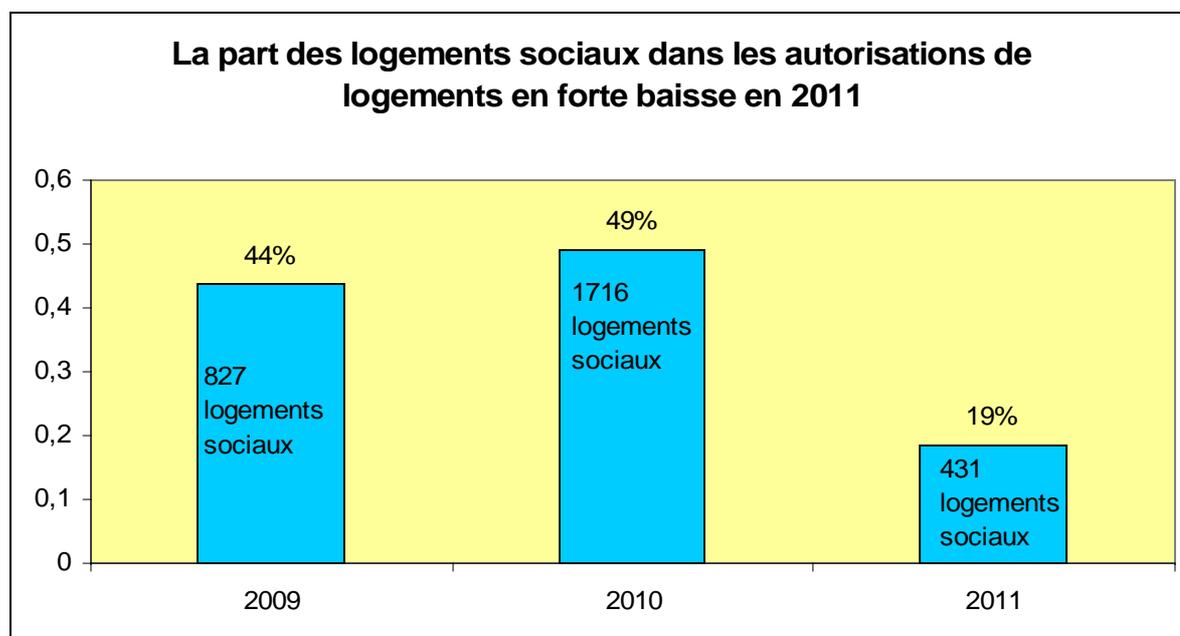


Au total, le nombre de logements annuels autorisés atteint 2 320 unités en 2011, en forte baisse par rapport à 2010 (3 490) mais à un niveau plus élevé que 2009 (1 890). Entre 2001 et 2005, la moyenne du nombre de logements autorisés ne dépassait pas les 1 500.

Nombre de logements autorisés en Guyane 2001-2011

Logements autorisés	Individuel	Collectif	Total
2001	870	620	1570
2002	740	690	1430
2003	580	480	1060
2004	870	630	1500
2005	860	730	1590
2006	nd	nd	nd
2007	nd	nd	nd
2008	nd	nd	nd
2009	700	1190	1890
2009	1410	2080	3490
2010	640	1680	2320

En 2011, les autorisations de logements sociaux se replient fortement, leur nombre est divisé par quatre par rapport à 2010. Ainsi, la part des logements sociaux dans les autorisations de logements diminue fortement pour atteindre 18,5%, alors qu'en 2010, elle frôle les 50%. Depuis le début des années 2000, la part moyenne des logements sociaux avait systématiquement dépassé les 40 %.

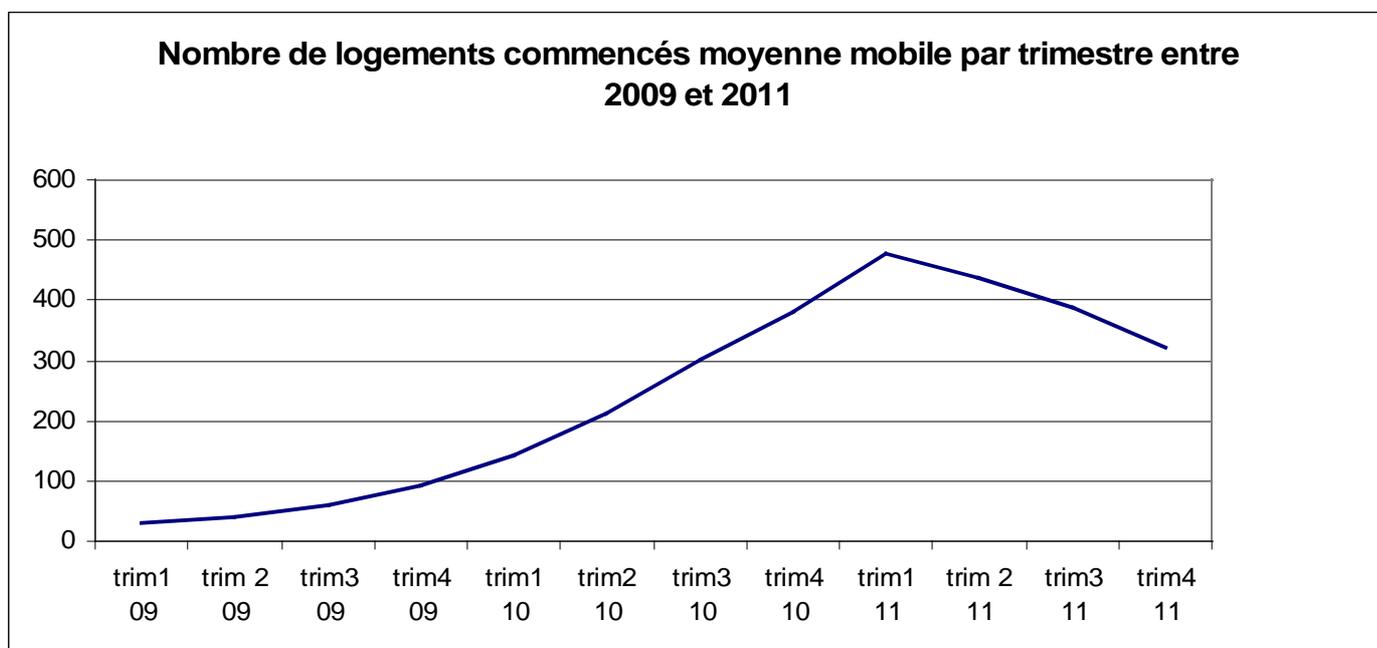


2.2 - Les mises en chantier

Théoriquement, les mises en chantier sont appréhendées par la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), acte administratif obligatoire signifiant le démarrage des travaux. Cependant, la procédure n'est pas toujours respectée et la DEAL mène des enquêtes sur le terrain pour compléter les informations.

Le nombre de logements commencés atteint 1 530 en 2010 et 1 560 en 2011. Entre 2001 et 2005, le nombre des mises en chantier fluctuait entre 1 100 et 1 600.

Le nombre de logements commencés une année donnée est lié au nombre de logements autorisés l'année précédente. En 2010, 3 490 logements ayant été autorisés, on peut s'attendre à ce que le nombre de logements commencés soit plus élevé que les 1 560 enregistrés jusqu'ici. Toutes les mises en chantier de l'année 2011 n'ont pas encore été prises en compte dans SITADEL.



2.3 - Délai entre autorisation et mise en chantier : éléments d'explication

Pour les logements autorisés en 2008, 2009, 2010 et 2011 et mis en chantier, le délai entre l'autorisation et l'ouverture de chantier est en moyenne de 170 jours. Un délai plus long est constaté pour les logements sociaux (285 jours) et pour les programmes où le nombre de logements est supérieur à 10 logements (250 jours).

Cependant, un quart des permis de construire débouchent sur une ouverture de chantier quasi immédiate (dans les 30 jours suivant l'autorisation) et la moitié sur une ouverture de chantier rapide (dans 110 jours). Pour d'autres, le délai est très long, ainsi l'écart le plus important entre l'autorisation et l'ouverture de chantier est 1 148 jours, soit plus de trois ans, autrement dit plus que le délai maximum autorisé par la loi. Les programmes de logements so-

ciaux de plus de 10 logements sont ceux qui tardent le plus à se concrétiser : un quart des permis de construire autorisés n'ont pas débouché sur une mise en chantier après un délai de 300 jours.

2.4 - La répartition spatiale des logements

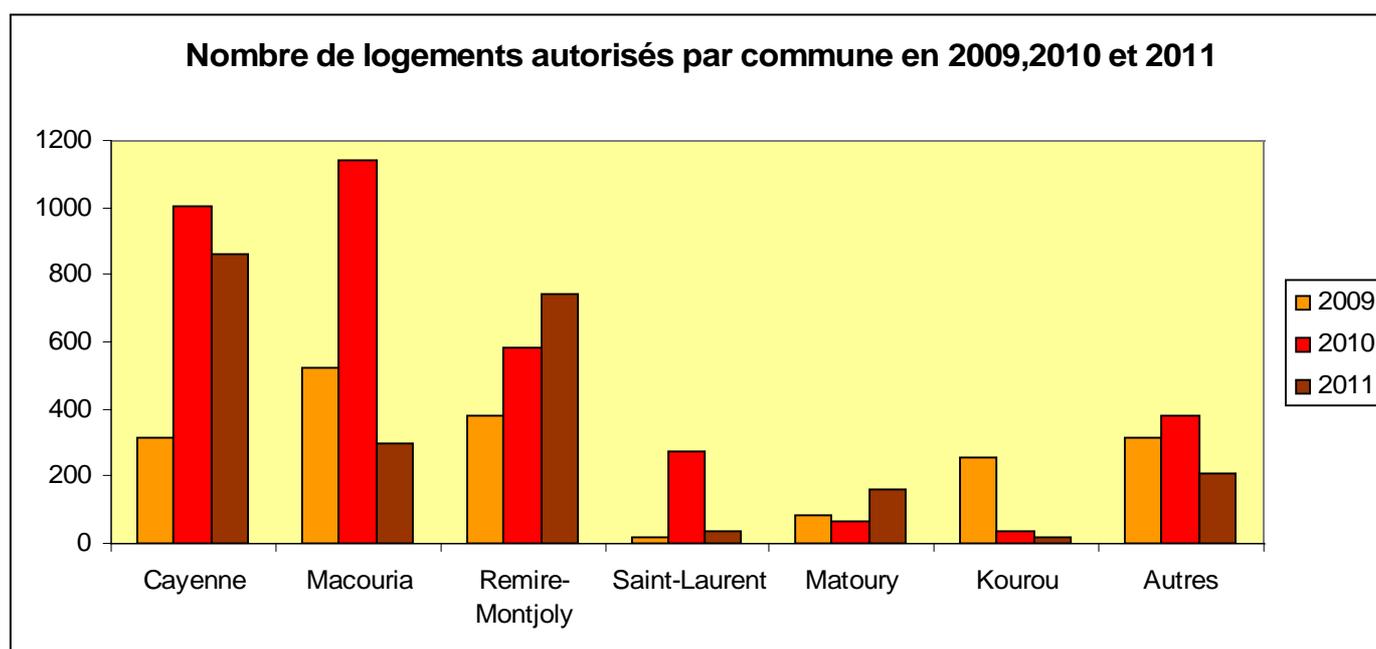
Entre 2009 et 2011, la localisation de la construction neuve de logements par bassin d'habitat fait apparaître la prépondérance du bassin de Cayenne (Cayenne, Matoury, Macouria, Montsinéry-Tonnégrande, Remire-Montjoly, Roura) qui regroupe 84 % des autorisations. Viennent ensuite les communes du Bas-Maroni (Saint Laurent, Mana et Awala-Yalimapo) qui représentent 6 % des autorisations.

Le bassin de Kourou (Iracoubo, Kourou, Sinnamary) enregistre seulement 5 % des logements autorisés et les communes du Maroni (Apatou, Grand-Santi, Maripasoula, Papaïchton) 4 %.

L'ensemble des autres communes de la région totalise à peine 1 % de la construction officielle de logements.

Cette répartition n'est pas cohérente avec les poids démographiques relatifs des bassins. Le bassin de Cayenne est très largement sur-représenté. Cela s'explique essentiellement par trois phénomènes :

- Macouria a capté 41% des autorisations de logements sociaux de la région entre 2009 et 2011. La commune a été le théâtre d'importantes opérations d'aménagement : Soula et Sainte-Agathe. La forte baisse du nombre de logements autorisés en 2011 est liée à la baisse du nombre de logements sociaux autorisés.
- A Cayenne et à Remire-Montjoly, de nombreux programmes de logements collectifs privés, souvent des T2 ou des T3, ont été autorisés. Une grande partie est probablement liée à des investissements défiscalisés.
- Les autres bassins sont en apparence très en-deçà de leur poids démographique et certainement de leurs besoins. Les données SITADEL ne tiennent compte que des autorisations délivrées et n'enregistrent pas les constructions illicites.



Nombre de logements autorisés par commune (détaillé)

Commune	2009	2010	2011
Cayenne	317	1005	861
Macouria	523	1141	296
Remire-Montjoly	380	584	741
Saint-Laurent	18	274	38
Matoury	84	67	159
Kourou	253	38	20
Saint-Georges	64	45	10
Apatou	37	66	47
Montsinéry-Tonné	40	31	21
Roura	69	110	17
Sinnamary	10	7	28
Mana	75	24	22
Maripasoula	8	13	32
Grand-Santi	4	73	18
Autre commune	10	14	14
Total	1892	3492	2324

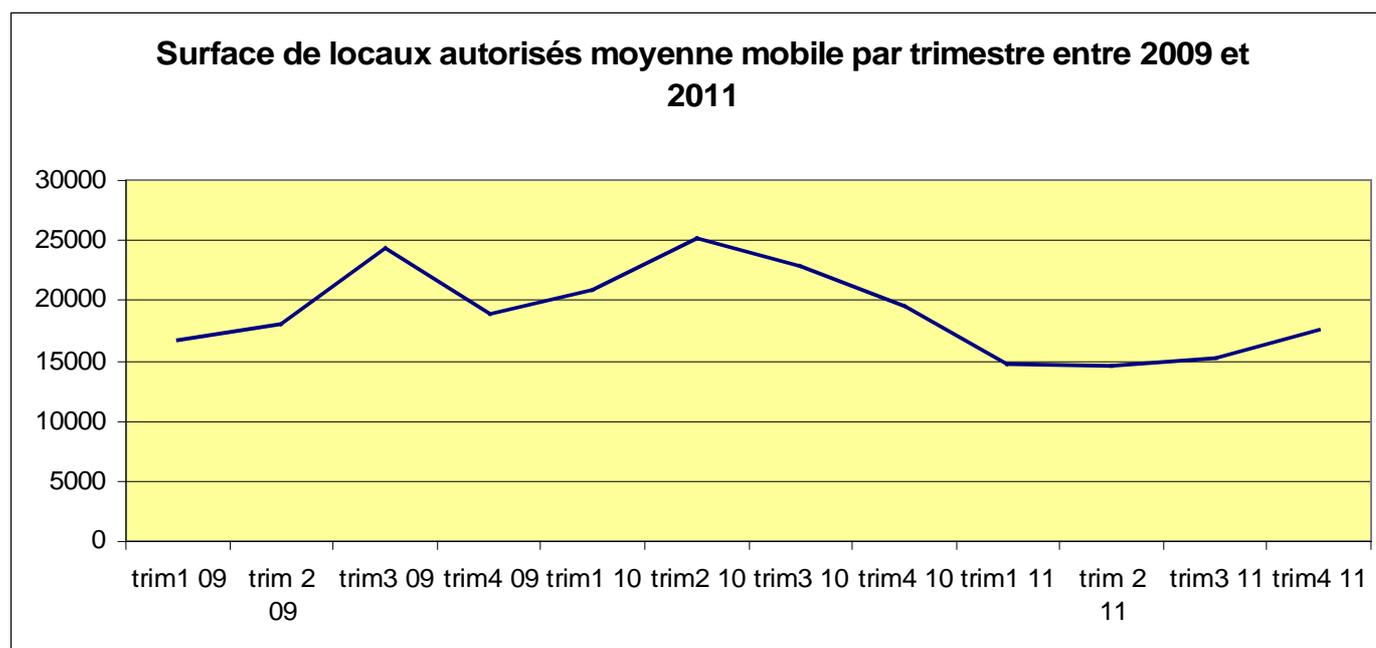
3 - LE BATIMENT NON RESIDENTIEL

Le bâtiment non résidentiel correspond aux locaux utilisés aussi bien pour les missions de service public (santé, enseignement, culture...) que pour les activités du secteur privé (commerce, bureau, agriculture, industrie).

3.1 - Les autorisations

19 000 m² sont autorisés en moyenne trimestrielle entre 2009 et 2011 avec d'importantes variations, allant de moins de 15 300 m² au troisième trimestre 2011 à plus de 25 100 m² au deuxième trimestre 2010.

En valeur annuelle 75 400 m² ont été autorisés en 2009, 77 900 en 2010 et 70 000 en 2011.



Entre 2009 et 2011, la part du secteur public dans les locaux autorisés est de 26 %. Pour rappel entre 2001 et 2005, elle s'élevait en moyenne à près de 40 %.

Ce sont en effet surtout les locaux du secteur privé, les bureaux (29 %), les commerces (22 %) et les entrepôts (11 %), qui tirent les autorisations.

En matière de services publics, on retrouve principalement des locaux de recherche/enseignement (11 %) et plus modérément les locaux de santé (6 %).

3.2 - Les mises en chantier

Le volume des mises en chantier trimestrielle ressort en moyenne à 9 800 m² sur la période. La fourchette est comprise entre 6 900 m² au premier trimestre 2010 et 11 600 au troisième trimestre 2009 .

Au final, en 2009, 39 600 m² de mises en chantier de locaux ont été enregistrées, 45 000 en 2010 et 31 100 en 2011.

Comme pour les logements, toutes les déclarations d'ouverture de chantier n'ont pas été enregistrées dans SITADEL. Des travaux d'enquête sont en cours pour mieux mesurer les mises en chantier de locaux.

4 - CONCLUSION

Le nombre de logements autorisés se maintient à un niveau assez élevé en 2011, certes en-dessous des besoins résultant de la croissance démographique, de la décohabitation et de la résorption de l'habitat insalubre. Les besoins liés à l'évolution démographique en Guyane sont en effet estimés à 3 700 logements par an. Même si en 2010, on était plus proche d'atteindre cet objectif, l'année 2011 reste un très bon cru par rapport aux années 2000 traduisant une tendance à la montée en puissance de la production.

En revanche, on constate un net déséquilibre géographique. Les trois quarts des autorisations de logement en Guyane concernent l'Île-de-Cayenne et les communes limitrophes. Pourtant, les besoins de cette zone ne correspondent qu'à la moitié des besoins de la région. Le nombre de logements autorisés à l'ouest ou sur le bassin de Kourou est donc bien en-deçà de leurs besoins.



Direction régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
Guyane
BP 6003

97306 Cayenne CEDEX

Tél : 594 (05) 94 29 64 30
Fax : 594 (05) 94 29 07 34



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE