

Tableau de bord sur la construction en Guyane

1. Construction en 2012

Pour les autorisations de logements, 2012 est une année de reprise par rapport à 2011. Elle reste en-dessous des sommets de 2010. Les données sur la construction sont encore incomplètes, il manque les données des deux derniers trimestres pour Saint-Laurent-du-Maroni.

Le nombre de logements autorisés atteint provisoirement les 2 669 logements contre 1 928 en 2009, 3 452 en 2010 et 2 226 en 2012.

La part des logements sociaux dans les autorisations de logement (30 %) est en dessous de sa moyenne de long terme, autour de 40 %. Elle marque néanmoins une nette reprise par rapport à 2011 où seuls 250 logements sociaux avaient été autorisés.

Trimestre	Logements privés	Logements sociaux	Total logements
1	265	121	386
2	298	294	592
3	359	359	718
4	935	38	973
Total 2012	1857	812	2669

Source : SITADEL

En 2012, la commune de Cayenne concentre la moitié des autorisations de logements. Avec 1 363 logements autorisés, Cayenne atteint un niveau jamais atteint jusqu'alors. Le précédent record était de 993 logements autorisés en 2010.

Avec 470 logements autorisés, Rémire-Montjoly est la deuxième commune de Guyane. Elle fait néanmoins moins bien qu'en 2011 où 745 logements avaient été autorisés.

Pour les logements sociaux, trois communes concentrent 80 % des autorisations : Cayenne, Rémire-Montjoly et Saint-Laurent-du-Maroni.

En 2012, Macouria n'a eu aucun logement social autorisé. La phase de développement des ZAC de Soula et Sainte-Agathe est terminée. Ces programmes avaient généré l'autorisation de 1 200 logements sociaux entre 2008 et 2010.

Enfin, même si elles font mieux qu'en 2011, les communes de Saint-Laurent-du-Maroni et Matoury sont toujours en-deçà de leur potentiel démographique.

Commune	Logements privés	Logements sociaux	Total logements
Cayenne	1098	265	1363
Kourou	0	36	36
Macouria	133	0	133
Matoury	207	24	231
Rémire-Montjoly	221	249	470
Saint-Laurent-du-Maroni	10	156	166
Autres communes	188	82	270
Total	1857	812	2669

Source : SITADEL

Les 2669 logements autorisés correspondent à 172 528 m² de SHON à construire. A cela, s'ajoutent les autorisations de construction de 63 253 m² de SHON de locaux.

En 2012, la construction de locaux est tirée par les entrepôts (26 % de la surface totale) et les locaux d'enseignement (18 %). Lors qu'ils étaient les principaux moteurs des autorisations de locaux entre 2009 et 2011, les bureaux (10 %) et les commerces (8 %) sont plus en retrait en 2012.

Type de locaux	2012
Bureaux	6505
Commerces	4805
Locaux agricoles	2535
Entrepôts	16479
Total secteur privé	42555
Enseignement	11267
Santé	249
Culture/loisirs	1266
Total service public	20998
Total locaux	63253

Source : SITADEL

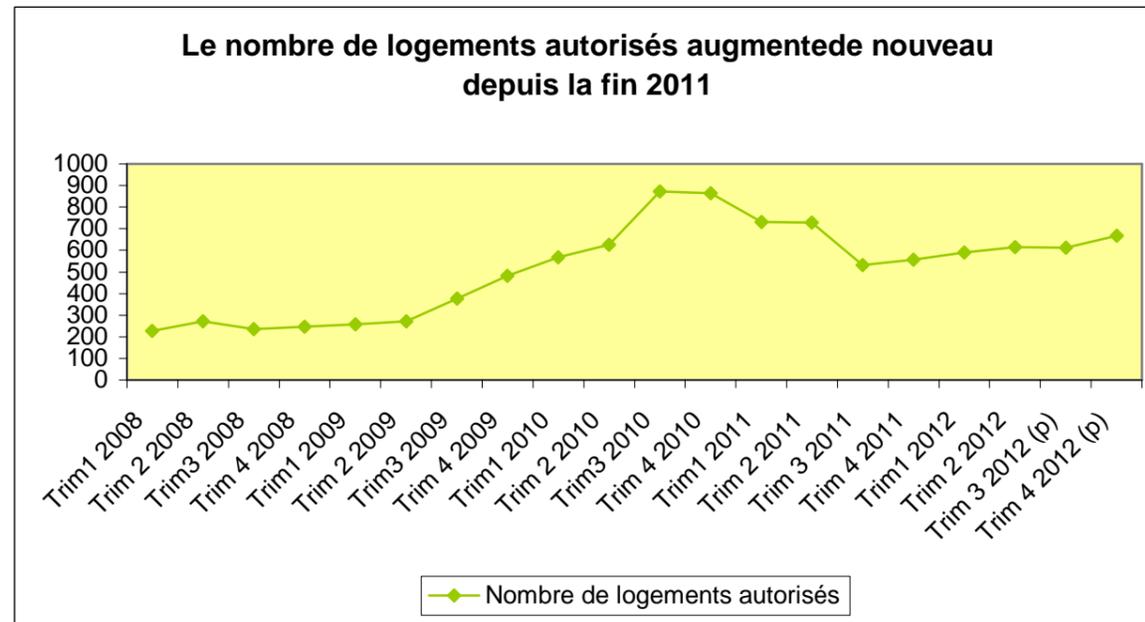
En 2012, 1918 logements ont été mis en chantier. La remontée des mises en chantier se faisant avec un délai plus long que celle des autorisations, ce chiffre, déjà plutôt élevé devrait augmenter dans les mois à venir.

Trimestre	Logements privés mis en chantier	Logements sociaux mis en chantier	Total logements mis en chantier
1	387	10	397
2	229	129	358
3	294	163	457
4	577	22	599
Total 2012	1594	324	1918

Source : SITADEL

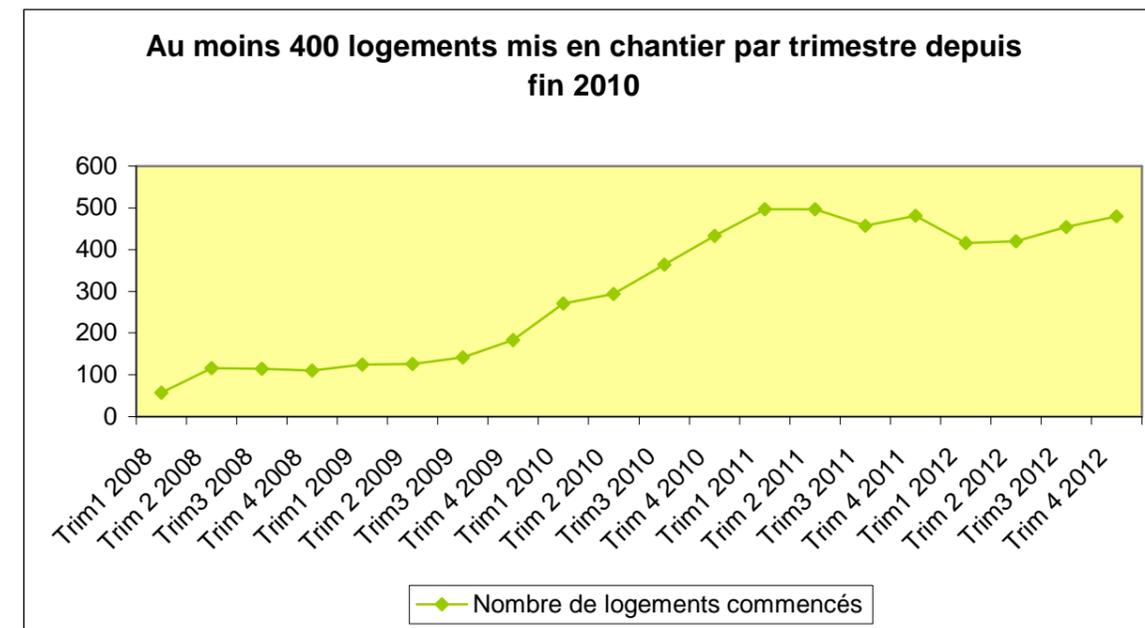
2. La construction depuis 2008

Les autorisations de construction de logements ont fortement accéléré à partir de la mi-2009 avant d'atteindre un pic au troisième trimestre 2010. Elles ont ensuite baissé en 2011 avant de se reprendre début 2012. Au final, près de 2 000 logements ont été autorisés en 2009, 3 500 en 2010, 2 250 en 2011. En 2012, ce nombre atteint 2 670 mais il manque les données de Saint-Laurent-du-Maroni des deux derniers trimestres.



Source : SITADEL

Les mises en chantier suivent les autorisations avec un certain décalage dans le temps.



Source : SITADEL

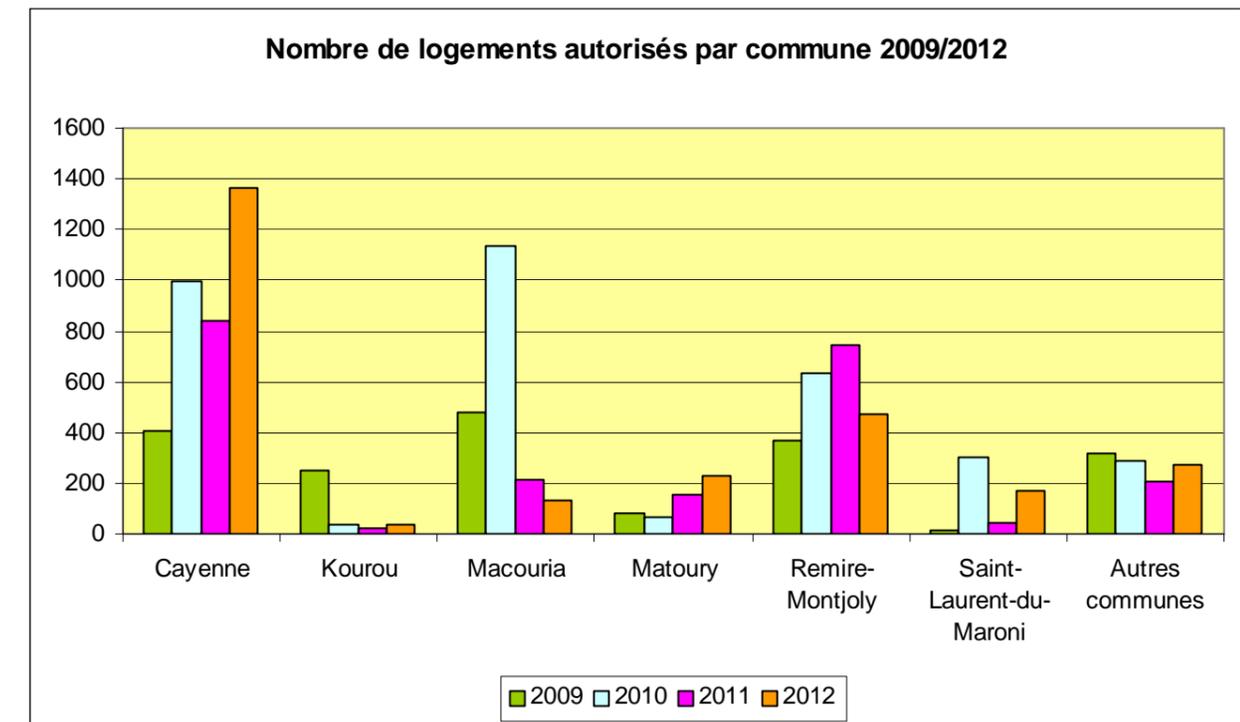
Depuis 2008, la construction légale en Guyane s'est concentrée dans trois communes : Cayenne, Remire-Montjoly et Macouria. Les trois quarts des autorisations de logements accordés depuis 2008 concernent ces communes.

Cayenne et Remire-Montjoly se maintiennent à un niveau élevé sur toute la période. Ces deux communes sont le théâtre d'une intense promotion, notamment liée à la défiscalisation. Le secteur privé concentre près de 80 % des autorisations de logements.

Macouria connaît un pic à plus de 1 100 logements autorisés en 2010. Ce chiffre exceptionnel est lié aux programmes de logements sociaux des ZAC de Soula et de Sainte-Agathe. En 2011 et 2012, les autorisations de logements rentrent dans le rang, plus conformes à une commune de 10 000 habitants. A Kourou, la construction est atone depuis 2010, avec peu d'autorisations de logements dans une ville où la disponibilité foncière se fait rare.

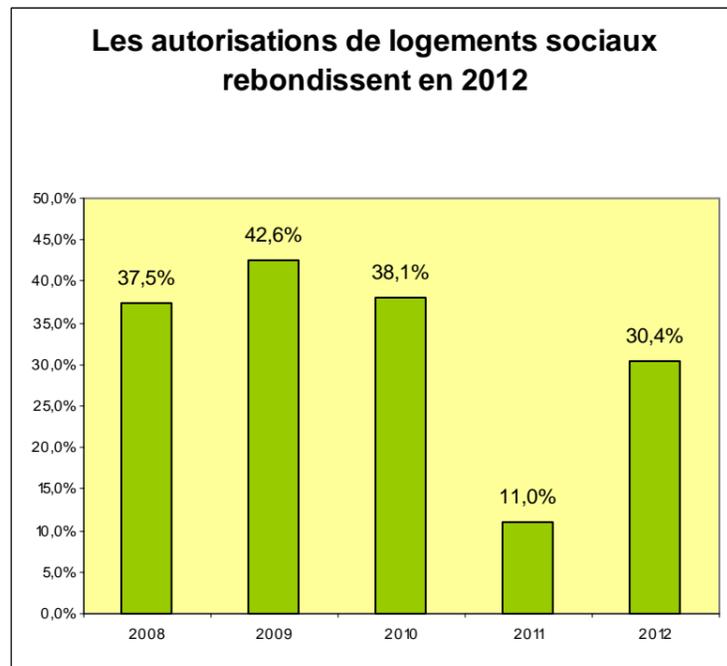
Matoury et Saint-Laurent-du-Maroni sont à des niveaux assez bas, en contradiction avec leur croissance démographique vigoureuse.

Les autres communes sont nettement retrait même si l'on observe quelques pics ponctuels. On observe aussi l'émergence des communes du fleuve avec 370 logements autorisés depuis 2010 à Apatou, Grand-Santi, Papaïchton et Maripasoula.



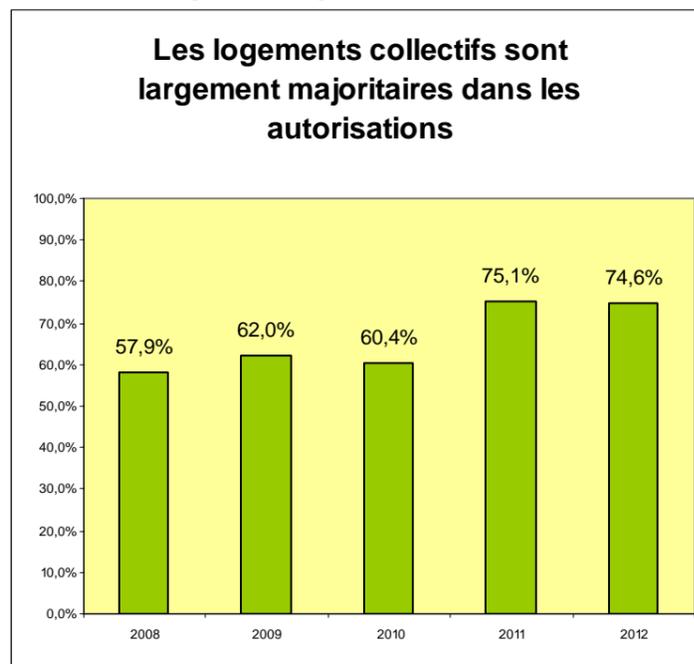
Source : SITADEL

Les logements sociaux représentent environ un tiers des logements autorisés depuis 2008. L'année 2011 fait exception. A peine 250 logements sociaux ont été autorisés (11 % du nombre total de logements). Cela s'explique principalement par le caractère exceptionnel de 2010 où 1300 logements sociaux ont été autorisés. Après une telle performance, il s'est agi en 2011 de se consacrer aux mises en chantier (qui ont concerné 822 logements) plutôt qu'à la mise en place de nouveaux projets. L'année 2012 marque une reprise des autorisations avec 812 logements sociaux.



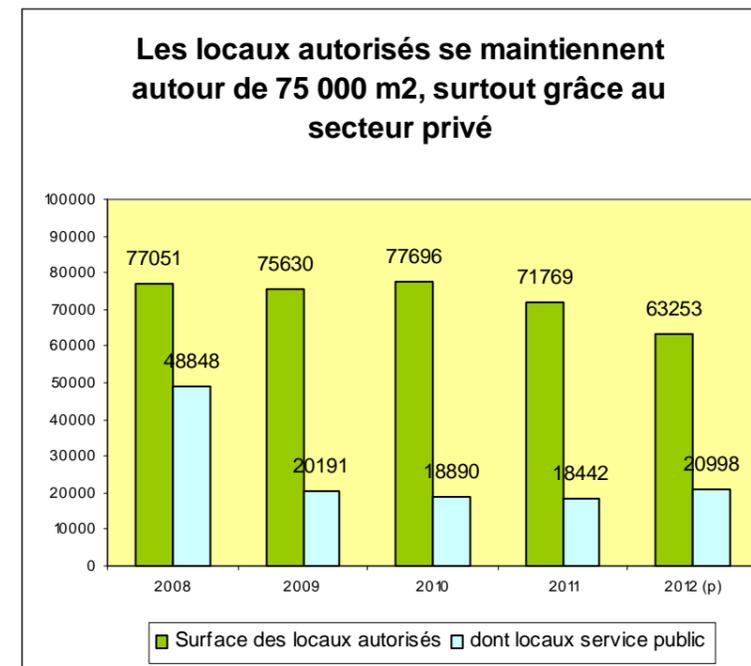
Source : SITADEL

Avec le développement des programmes de logements sociaux dans les ZAC et de promoteurs privés en zone urbaine, les logements collectifs, minoritaires en Guyane au début des années 2000 sont devenus très largement majoritaires.



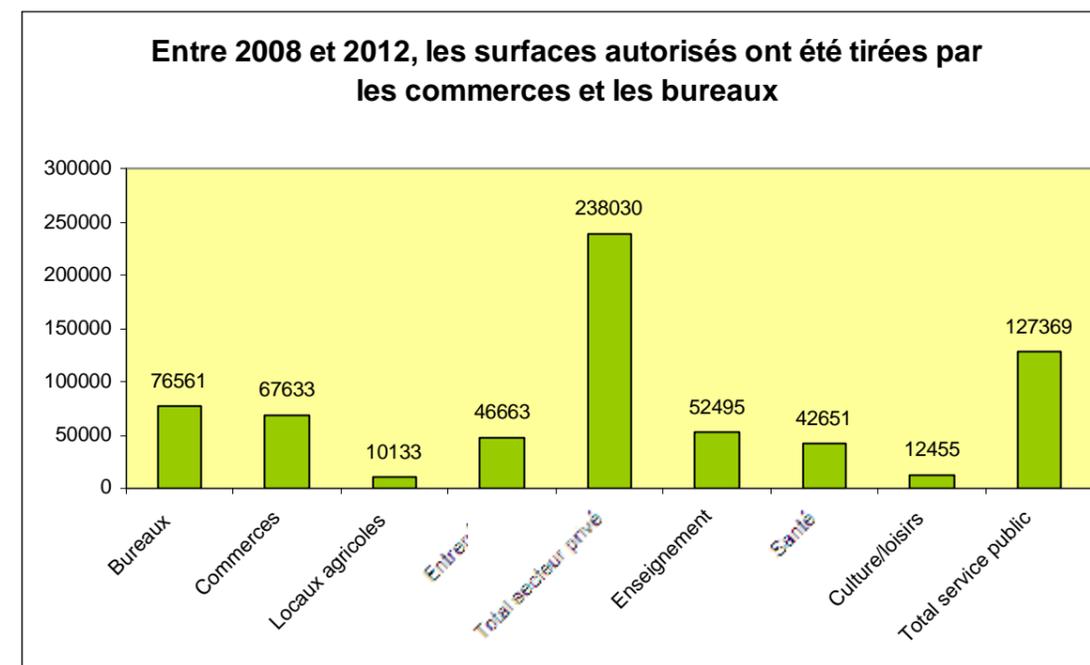
Source : SITADEL

En 2012, le volume de locaux autorisés poursuit sa baisse et s'établit à 63 000 m². Jusqu'à 2010, la surface de locaux autorisés se maintenait toujours au-delà des 75 000 m². Depuis 2009, le secteur privé est dominant dans la construction de locaux puisqu'il pèse près des trois quarts des surfaces autorisées. Cependant, en 2012, on observe déjà une reprise sur les locaux de service public.



Source : SITADEL

Entre 2008 et 2012, 21 % des locaux autorisés concernent des bureaux, 19 % des commerces. Viennent ensuite les locaux d'enseignement (14 %) et les entrepôts (13 %). Enfin, on note l'impact de la construction de l'hôpital sur les locaux de santé (12 % de l'ensemble des locaux).



Source : SITADEL

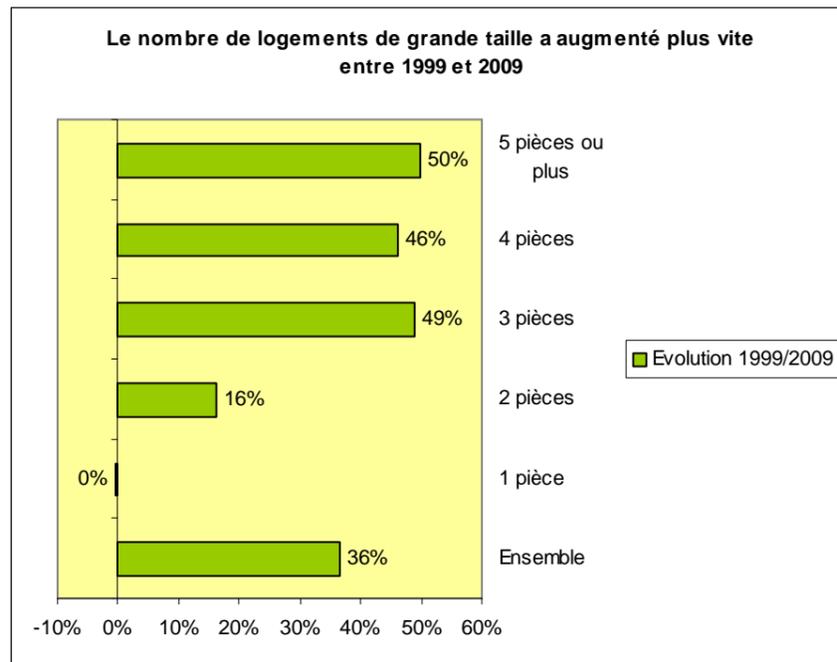
3. Le parc de logements

En 2009, la Guyane a un parc de près de 70 000 logements, sa taille a augmenté d'un quart en dix ans. Les logements vacants sont moins nombreux mais représentent encore 7,7% du parc.

Type de logement	Guyane		Proportion en 2009
	1999	2009	
Résidences principales	46 173	63 000	90,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 515	1 504	2,2%
Logements vacants	5 355	5 353	7,7%
Total	54 043	69 857	100,0%

Source : RP09

Le nombre de résidences principales a augmenté de près d'un tiers entre 1999 et 2009, soit plus vite que l'ensemble du parc. Ce sont notamment les grands logements qui ont le plus profité de cette augmentation.



Source : RP09

La Guyane a un parc de 12 580 logements sociaux. Les communes de Cayenne, Kourou et Matoury concentrent les trois quarts des logements sociaux de Guyane.

Viennent ensuite les autres grandes communes de Guyane (Rémire-Montjoly, Saint-Laurent-du-Maroni, Macouria) avec chacune entre 5 % et 7 % des logements sociaux. Le reste des communes se partagent environ 7 % du parc.

	Nombre de logements sociaux	%
Régina	50	0,4%
Cayenne	4820	38,3%
Iracoubo	34	0,3%
Kourou	2842	22,6%
Macouria	624	5,0%
Mana	152	1,2%
Matoury	1840	14,6%
Saint-Georges	139	1,1%
Remire-Montjoly	732	5,8%
Roura	87	0,7%
Saint-Laurent-du-Maroni	901	7,2%
Sinnamary	220	1,7%
Montsinéry-Tonnegrande	20	0,2%
Ouanary	0	0,0%
Saül	0	0,0%
Maripasoula	40	0,3%
Camopi	0	0,0%
Grand-Santi	27	0,2%
Saint-Élie	0	0,0%
Apatou	36	0,3%
Awala-Yalimapo	5	0,0%
Papaïchton	11	0,1%
Total	12580	100,0%

Source : RPLS

En 2012, 2 029 logements sont mis à la location depuis moins de cinq ans, soit une moyenne de 406 par an. Les mises en location sont assez irrégulières. Les meilleures années sont respectivement 2007, 2009 et 2011. Les nombreuses mises en chantier de logements sociaux en 2010 et 2011 devraient permettre au parc d'augmenter dans les prochaines années.

Année de mise en location	Total
2007	551
2008	334
2009	457
2010	275
2011	412
Total	2029

Source : RPLS