



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Quels sont les besoins pour la production de logements en Guyane ?



Table des matières

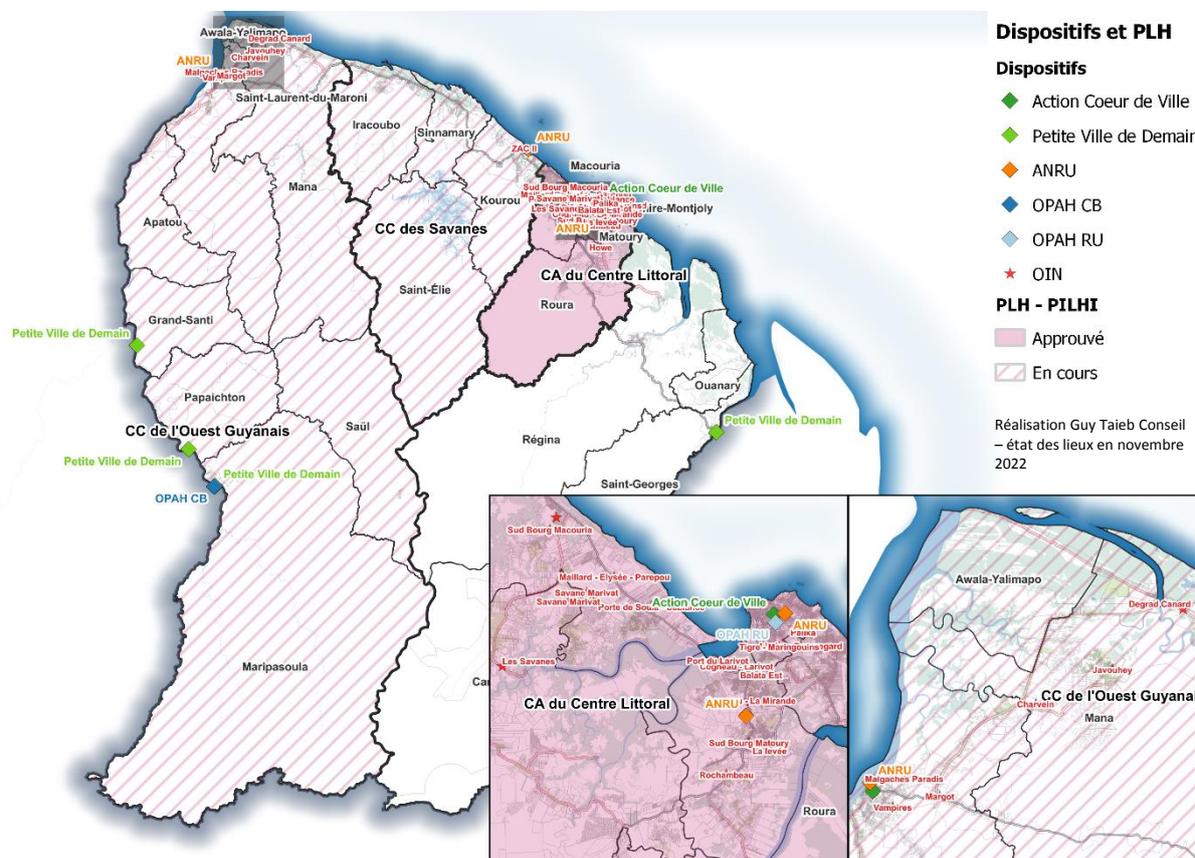
Table des matières	2
Synthèse de l'étude	4
La mission	9
Diagnostic de l'habitat.....	10
1. Un territoire qui se structure en matière de politique locale de l'habitat et de l'urbanisme ..	10
2. Une croissance démographique très rapide qui s'est accélérée entre 2013 et 2019.....	12
Une situation spécifique au sein des territoires d'Outre-Mer	13
Un solde naturel important dont la dynamique s'est amplifiée	13
Un solde migratoire apparent légèrement déficitaire	14
Une croissance démographique forte portée par le centre littoral et l'Ouest guyanais	17
Une prospective de l'INSEE qui montre une croissance dont le rythme devrait ralentir	18
3. Des grands ménages au profil familial ayant pour partie des revenus assez faibles	19
Des très grands ménages dont la taille moyenne a peu baissé ces dernières années	19
Près de 50% des ménages ont un revenu fiscal de référence inférieur à 10 000 euros	21
Une partie des ménages non éligibles au logement au logement de droit commun	22
Un développement économique centré sur la CACL et l'Ouest Guyanais	23
4. Un parc de logement qui progresse, un niveau de vacance qui interroge	25
Une dynamique de production de logements sous-estimée et inférieure aux besoins estimés en 2017	25
Un marché de l'immobilier actif, centré sur la CACL.....	28
Une progression de la vacance des logements qui interroge les acteurs de l'habitat.....	29
Des résidences secondaires peu importantes mais en développement sur la CACL.....	32
5. Un parc social sous tension	33
Un parc de taille moyenne et plutôt collectif.....	34
Des situations de suroccupation et des familles nombreuses	34
Une mobilité qui a tendance à baisser, preuve de difficulté à sortir du parc social	34
Des niveaux de loyers élevés.....	35
Une demande en logements sociaux sous-estimée et très sociale	36
6. L'habitat dégradé	40
Le logement insalubre en squat	40
Des enjeux important d'amélioration de l'habitat mais des dispositifs inadaptés à la situation locale	41
La lutte contre l'habitat indigne	44
7. Une offre en logement spécifique saturée à étoffer sur certains segments	45
Une offre pour les étudiants à faire évoluer avec le développement de l'Ouest Guyanais	45



Un vieillissement encore peu visible, mais dont les territoires se préoccupent.....	46
Une offre spécifique à destination des plus fragiles saturée et centralisée	48
ESTIMATION PARTAGEE DES BESOINS EN LOGEMENT	50
La construction d'une estimation des besoins en stock en Guyane	50
Les indicateurs qui n'ont pas été retenus	50
Les personnes sans domicile et sortantes de structures d'hébergement	51
L'habitat en zone de risque, en zone naturelle/agricole, en zone insalubre	53
Les personnes en situations d'inadéquation physique	58
2. L'estimation des besoins en flux	59
L'évolution de la structure des ménages et de la population	59
L'évolution du parc de logements	61
3. En synthèse à l'échelle de la Guyane	63
4. La déclinaison en produit au regard des besoins	64
Résultats pour la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral	65
Résultats pour la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais	69
Résultats pour la Communauté de Communes de l'Est Guyanais	73
Résultats pour la Communauté de Communes des Savanes	77

Synthèse de l'étude

Afin d'accompagner la réponse aux besoins en logements des habitants et d'optimiser les aides à la production de logements, les services de l'Etat de Guyane mènent régulièrement des études partenariales d'estimation de besoins en logement. Cette nouvelle étude s'insère dans un contexte d'élargissement de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat sur le territoire.



Un certain nombre d'enjeux qui impactent la nature et le volume de besoins en logements sur le territoire.

- Une croissance démographique qui s'est accélérée, des perspectives d'augmentation encore importantes

La croissance démographique s'est accélérée ces dernières années (+ 6 260 par an entre 2013 et 2019 contre + 4 970 habitants entre 2008 et 2013) et les perspectives actualisées d'OMPHALE de l'INSEE à l'horizon 2030 envisagent le maintien d'un rythme fort d'accroissement de la population (autour de 1,7% par an).

GUYANE	
Population 2019	281 678 habitants
Croissance démographique 2013-2019	2.4%
<i>dont solde naturel</i>	2.4%
<i>dont solde migratoire</i>	0.0%

Source : INSEE RP 2019

- Des grands ménages au profil familial ayant pour partie des revenus assez faibles

La taille moyenne des ménages, selon les données corrigées des orpailleurs, est estimée à 3.3 personnes par ménage en Guyane. Le phénomène de desserrement des ménages lié aux phénomènes

de décohabitation, à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population reste peu rapide.

Par ailleurs, près de 50% des ménages guyanais ont un revenu fiscal de référence inférieur à 10 000 euros. Le revenu fiscal moyen de référence (1 618 €) de ces populations est très faible. Cela signifie qu'une grande partie de la population a peu de ressources et cela impacte nécessairement sa capacité d'accès au logement.

GUYANE	
Taille moyenne des ménages	3.30
Desserrement des ménages 2013-2019*	-0.5%
Taux de chômage en 2019	34.1%
Nombre de chômeurs 15-64 ans en 2019	36 724
<i>Evolution 2013-2019 des chômeurs 15-64 ans</i>	<i>3.1%</i>

Source : INSEE RP 2019 corrigées des orpailleurs pour 2013-2019 et INSEE RP pour le chômage

- **Un développement économique et des grands projets qui vont impacter le développement territorial**

La croissance de l'emploi salarié privé est rapide sur le territoire. Les politiques publiques jouent également un rôle dans l'évolution des besoins en logement. En effet, le développement d'équipements publics génère des besoins supplémentaires en logement.

GUYANE	
Emploi salarié privé en 2021	36 468
<i>Evolution 2013-2021</i>	<i>2.8%</i>

Projets de développement des institutions publiques :

Cité scolaire de Saint-Georges et Cité administrative dont cité judiciaire (tribunal et centre pénitentiaire) de Saint-Laurent-du-Maroni

Source : Accoss, entretiens

- **Un parc de logement qui progresse, un niveau de vacance qui interroge**

La dynamique de production de logements a augmenté (1 850 logements autorisés par an et 1 390 logements commencés par an depuis 2017), mais l'évolution du nombre de logements reste sous-estimée au regard des phénomènes de développement de l'habitat illégal qui se maintiennent sur l'ensemble du territoire.

Le niveau de vacance, apparaît élevé et en augmentation. Les centres villes et centres bourgs sont particulièrement impactés. Cependant, les acteurs s'accordent sur le fait que le potentiel de récupération de logements vacants dans le parc privé n'est pas aussi important que les chiffres le laissent penser. En effet, il est constaté des situations de squat dans des logements vacants et une dégradation très rapide des logements vacants qui ne sont plus entretenus.

GUYANE	
Nombre de logements en 2019	94 768
dont logements vacants	10.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+8.1%</i>
dont résidences secondaires	2.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+6.5%</i>

Indice de construction pour 1 000 habitants 2013-2019*	5.67
Nombre moyen de logements autorisés	1 587/an
Nombre moyen de logements commencés	959/an

* Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire

Source : INSEE RP 2019 et SITADEL 2

- **Un parc social sous tension**

On compte en 2022, 20 310 logements sociaux soit un taux de 24,7 % par rapport aux résidences principales décomptées par l'INSEE en 2019. A l'échelle des territoires, le parc social se concentre sur les principales communes qui comptent presque toutes un taux supérieur à 25 % (41 % sur Kourou, 51 % sur Macouria).

Les données du Répertoire du Parc Locatif Social indiquent un niveau de vacance qui diminue et une mobilité très faible sur le parc Guyanais, en baisse de plus de 1 point par rapport à l'année 2018. Du point de vue de l'occupation, il existe des problématiques de suroccupation importante.

Enfin, la demande de logement social est importante et en progression. Les acteurs estiment même que son niveau est largement sous-estimé par rapport aux besoins. Elle se caractérise par un nombre important de ménages sous les plafonds de ressources LLTS.

GUYANE	
Nombre de logements sociaux en 2022	20 310
Taux de logements sociaux	24.8%
Part de T1-T2	21.6%
Part de T5 et plus	10.1%
Part de LLTS	11.5%
Taux de vacance	4.8%
Taux de mobilité	8.0%
Loyer moyen par m ²	6.44 €
Nombre de demandeurs	11 337
Nombre d'attributions	2387
Ménages demandeurs de 1 ou 2 personnes	52.5%
Ménages demandeurs de 5 personnes et plus	17.2%
Ménages demandeurs sous plafonds LLTS	68.8%

SNE au 31/03/2022

- **Des zones de squats en évolution constante**

Selon les acteurs, le nombre de personnes habitants les secteurs de squats évolue constamment et rapidement. Les mouvements de dé squattage ont un effet de vases communicants, car une partie des populations vivant en squat n'est pas éligible au logement de droit commun (faute de titre de séjour ou de ressources suffisantes). Le nombre de logements en zones insalubres peut représenter une part sensible des squats, sans être exhaustive.

GUYANE	
Nombre de logements en zone insalubre	17 826

Source : Etude habitat insalubre 2018 mise à jour par le RIL, les données foncières et les données du PILHI de l'agglomération de Cayenne

- **Une offre en logement spécifique saturée à étoffer sur certains segments**

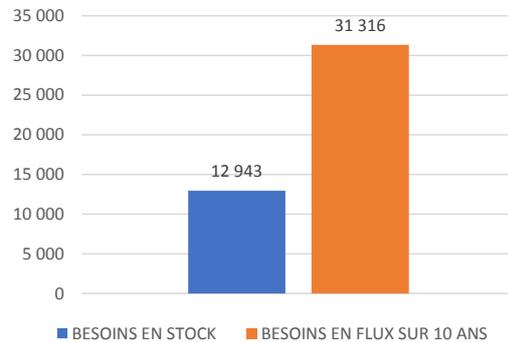
L'offre en logement spécifique est peu importante et saturée selon les acteurs. Le développement d'offre complémentaire est nécessaire pour accompagner la réponse aux besoins en logement.

GUYANE	
Nombre de place en structures	107

Une méthode d'estimation partagée qui précise la nature des besoins

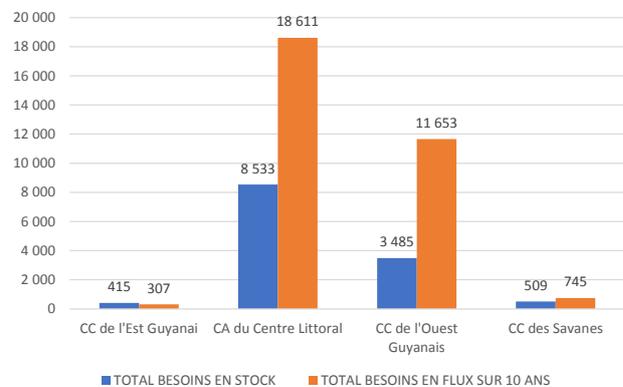
La démarche a été menée d'une manière itérative en associant les acteurs à l'actualisation du diagnostic et à la construction de la définition des besoins en logement à l'échelle de la Guyane. Les premiers résultats indiquent un besoin entre 44 000 et 45 000 logements pour les 10 prochaines années à l'échelle de la Guyane en fonction des hypothèses de croissance démographiques.

Estimation des besoins en Logements en Guyane à 10 ans

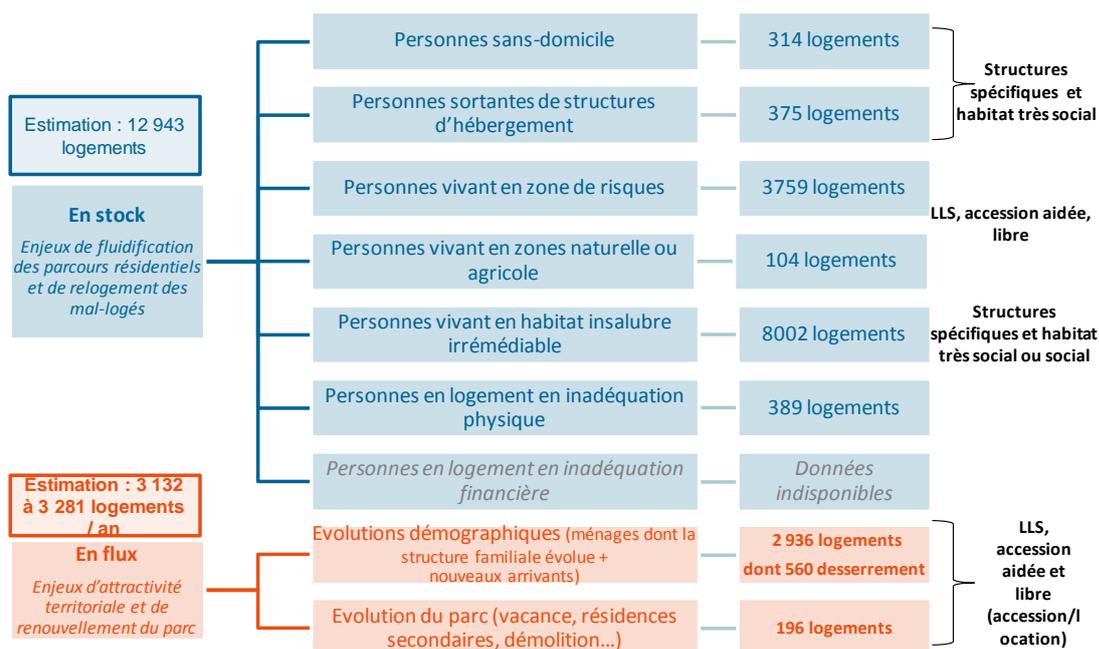


Si les indicateurs peuvent être communs entre les différents territoires de Guyane, leurs spécificités propres nécessitent un raisonnement EPCI par EPCI et commune par commune. La méthode part donc de l'expression des besoins locaux, commune par commune, pour estimer un besoin global. Les hypothèses retenues sont donc adaptées finement.

Estimation des besoins en logements à l'échelle des EPCI



Au-delà du quantitatif, l'étude de 2022 permet de décortiquer finement l'expression du besoin en logement sur le territoire guyanais et de qualifier l'origine de la demande au regard de la notion de besoin en stock et en flux. Les définitions ont cependant été adaptées et travaillées au regard des sources disponibles et des réalités guyanaises et pour éviter les doubles-comptes.



La méthode vise à donner les clés aux services de l'Etat et à ses partenaires pour actualiser l'analyse des besoins en logement dans le futur. En effet, plusieurs phénomènes pourront faire évoluer l'estimation des besoins dans le futur :

- l'amélioration des connaissances de certaines problématiques sur l'ensemble du territoire Guyanais et notamment des questions liées aux risques,
- l'affinement des stratégies territoriales de lutte contre l'habitat insalubre avec l'extension des Programmes Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne,
- l'émergence et la fiabilisation des sources de données telles celles sur l'hébergement et le sans-abrisme, l'inadéquation financière...

Les travaux ont donc permis la création d'un module dont les données d'entrée pourront être adaptées et pris en main par les services de la DGTM afin que les résultats puissent être travaillés avec les partenaires dans les années à venir, dans une logique de continuité et d'actualisation de l'expression du besoin tous les 2 ou 3 ans.

La mission

Afin de favoriser une meilleure prise en compte des spécificités et des enjeux du territoire guyanais, qui évolue très rapidement, les services de l'Etat de Guyane mènent régulièrement des études d'estimation des besoins en logements dans un objectif notamment d'optimisation des aides de l'Etat en matière de production de logements.

La précédente étude, réalisée en 2017, a estimé une fourchette de besoin qui se situait entre 4 400 et 5 200 logements par an sur 10 ans. Elle mettait en avant un certain nombre d'enjeux qu'il convenait de réactualiser.

Le premier objet de l'étude consiste en l'actualisation du diagnostic de l'habitat et l'observation a posteriori de la manière dont le territoire a répondu ou non aux besoins en logement des ménages.

Depuis cette estimation, la démarche d'estimation des besoins en logement a évolué avec la mise en place d'un nouvel outil de territorialisation des besoins en logements développé par la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la Cohésion des territoires, en partenariat avec le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) et le Cerema.

L'outil intègre une approche des besoins en stock, s'appuyant sur des critères normatifs (normes de confort, de taux d'effort supportables pour les ménages...), répondant aux enjeux de fluidification des parcours résidentiels et de relogement des ménages mal logés. Il s'appuie également sur une approche en flux (ceux des nouveaux ménages, et de l'évolution du parc, comme les démolitions, la vacance...). Il intègre de manière implicite les éléments du point mort (niveau de construction nécessaire à population constante) que sont le desserrement des ménages, la variation de la vacance et le renouvellement du parc, et l'effet démographique de la construction (nombre de logements nécessaires à l'augmentation de la population).

L'ensemble des données ne sont pas disponibles en Guyane, toutefois l'approche de l'étude est de décliner une démarche analogue. Notamment, la réflexion et l'intégration de la notion de besoins en stock permet d'interroger des situations qui pour le moment n'étaient pas prises en compte et de mieux qualifier le besoin. C'est tout l'objet du travail qui a été mené.

Le deuxième objet de l'étude a consisté en la définition d'une estimation quantitative réaliste et qualitative à partir d'une méthode partagée et adaptée aux spécificités du territoire et aux sources de données disponibles.

La démarche a été menée d'une manière itérative en associant les acteurs à l'actualisation du diagnostic et à la construction de la définition des besoins en logement à l'échelle de la Guyane autour de 4 temps clés :

- Les rencontres avec les acteurs de l'habitat (Collectivité Territoriale de Guyane, intercommunalités compétentes en matière d'habitat (CACL, CCDS, CCOG), principales communes (Rémire-Montjoly, Cayenne, Kourou, Saint-Laurent-du-Maroni), services de l'Etat – DGCOP/DACI/DGTM/ARS), bailleurs sociaux (SEMSAMAR, SIGU-SIMKO), ADIL, CROUS...)
- Les ateliers du 7 avril 2022 qui ont permis d'identifier les problématiques à intégrer dans l'analyse des besoins en logement en Guyane et de discuter des sources les plus adaptées à mobiliser.
- L'atelier du 15 septembre 2022 qui a été l'occasion de discuter des premiers résultats et d'adapter l'analyse et de faire évoluer les données d'entrées.
- Un comité de pilotage de présentation des résultats en mars 2023.

Diagnostic de l'habitat

1. Un territoire qui se structure en matière de politique locale de l'habitat et de l'urbanisme

La Collectivité Territoriale de Guyane préside le Conseil territorial de l'Habitat et de l'Hébergement. Elle est chargée avec l'Etat de la coréalisation du Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Habitat des Personnes défavorisées. En 2022, elle développe une politique d'aide à l'habitat au travers de garanties d'emprunts à la construction des logements locatifs sociaux et très sociaux, de cofinancement de logements en accession très sociale, d'aides à la production de logements locatifs très sociaux, aide à la qualité des logements sociaux, d'aide à l'accession à la propriété des ménages primo-accédants sous plafonds de ressources, d'aides à l'amélioration de l'habitat des personnes âgées ou bénéficiaires du RSA.

Les politiques locales de l'habitat trouvent leurs traductions dans deux documents clés : le Programme Local de l'Habitat et le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne. Sur le territoire Guyanais :

- La Communauté d'Agglomération Centre Littoral a approuvé son PLH fin 2020 et finalisera l'élaboration de son PILHI en 2023. L'intercommunalité est en train de définir sa politique d'attribution des logements.
- La Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais est en train d'élaborer ses premiers PLH et PILHI.
- La Communauté de Communes des Savanes devrait se lancer prochainement dans l'élaboration de ces deux documents.
- La Communauté de Communes de l'est Guyanais n'est pour le moment pas compétente en matière d'habitat.

Au-delà de ces documents cadres, on note que trois dispositifs d'amélioration de l'habitat sont opérationnels sur le territoire :

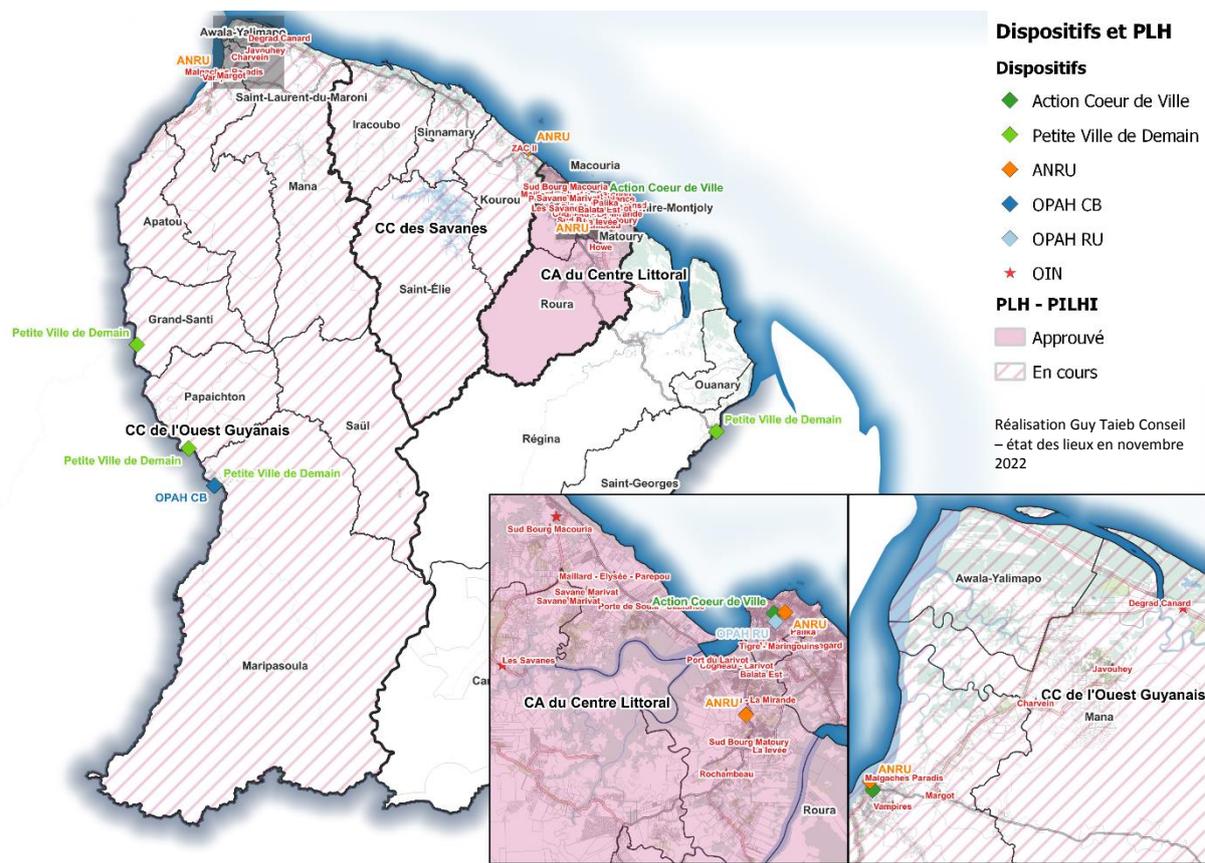
- L'OPAH-Centre-Bourg de Maripasoula, depuis 2017
- L'OPAH-Renouvellement Urbain de Cayenne, depuis février 2020
- L'OPAH sur les villages amérindiens de Kamuyeneh et Yapara à Macouria, sous maîtrise d'ouvrage de la CACL, depuis décembre 2021

Les territoires se sont également saisi des dispositifs nationaux portant sur la revitalisation de l'habitat :

- On compte 3 communes bénéficiaires du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) sur Saint-Laurent-du-Maroni (centre-ville/Charbonnière), Cayenne (village chinois et N'ZILLA) et Matoury (Terca/Komou/Kombo), Kourou, Cayenne et Matoury ayant déjà bénéficié du programme national de rénovation urbaine (PNRU)
- Les villes de Cayenne et de Saint-Laurent-du-Maroni sont entrées dans le programme Action Cœur de Ville
- Les villes de Maripasoula, Grand-Santi, Saint-Georges et Papaïchton ont été retenues dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

Enfin, 9 communes de Guyane au sein de trois des 4 intercommunalités guyanaises sont concernées par l'« Opération d'Intérêt National » : Cayenne, Matoury, Macouria, Roura, Montsinéry-Tonnegrande, Remire-Montjoly, Kourou, Saint Laurent du Maroni et Mana au travers de 24 secteurs.

Traduction des politiques d'aménagement du territoire, un certain nombre de communes de Guyane ont lancé ou ont fait évoluer leurs documents d'urbanisme ces dernières années. Au premier janvier 2023, six communes restent soumises au Règlement National d'Urbanisme à défaut de document d'urbanisme.



Dispositifs et PLH

Dispositifs

- ◆ Action Coeur de Ville
- ◆ Petite Ville de Demain
- ◆ ANRU
- ◆ OPAH CB
- ◆ OPAH RU
- ★ OIN

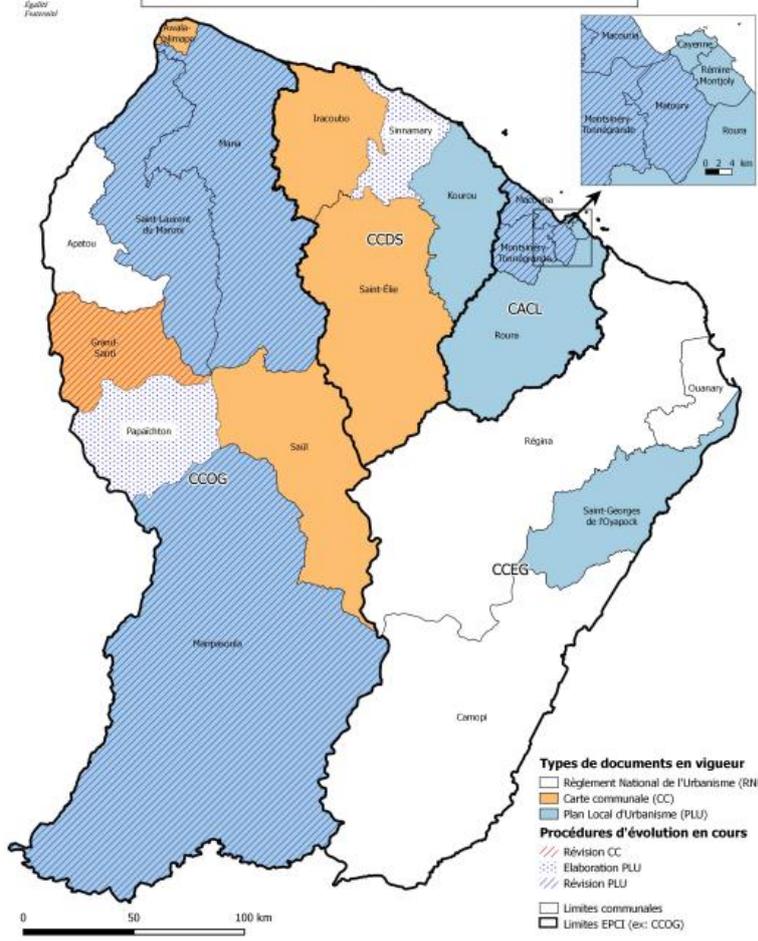
PLH - PILHI

- Approuvé
- ▨ En cours

Réalisation Guy Taieb Conseil
 – état des lieux en novembre 2022



Suivi des documents d'urbanisme communaux en Guyane au 1er juillet 2022



NB : depuis l'édition de cette carte, La procédure de révision du PLU de Mana est achevée, le nouveau PLU est exécutoire depuis le 21/08/22



2. Une croissance démographique très rapide qui s'est accélérée entre 2013 et 2019

Selon le recensement de 2019, la Guyane compte 281 678 habitants. L'île de Cayenne (Cayenne, Remire-Montjoly et Matoury) et la commune de Saint-Laurent-du-Maroni concentrent la majorité de la population guyanaise (44% sur l'Île-de-Cayenne, 16% à Saint-Laurent).

Le recensement de la population en Guyane

Le département de Guyane est recensé selon les mêmes modalités que le reste de l'hexagone et les autres départements et régions d'outre-mer à savoir :

- les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées d'une manière exhaustive tous les 5 ans ;
- les communes de plus de 10 000 habitants sont recensées chaque année par tranche de 8% des logements du Répertoire Informatisés des logements.

Le cas particulier des orpailleurs :

On compte sur le territoire de la Guyane une population présente dans le cadre d'activités illégales d'orpaillage. Dans certaines communes et notamment dans l'Ouest Guyanais, ces populations sont importantes et peuvent fausser les réflexions notamment sur les besoins en logement. De plus, leur prise en compte dans le recensement a évolué dans le temps : en 2008 et 2013 ils sont considérés comme des habitants à part entière et sont décomptés dans la population municipales; en 2019, ils sont comptés à part et sortent de la population municipale.

=> Dans le cadre de la présente étude, l'INSEE a donc communiqué à la DGTM des données corrigées de la population des ménages et du nombre de ménages. Les autres données n'ont pas fait l'objet de corrections.

Les élus du territoire et les services de l'INSEE ont des discussions chaque année sur l'estimation de la population. Les territoires considèrent que les chiffres sous-estiment la population présente. Plusieurs hypothèses sont évoquées :

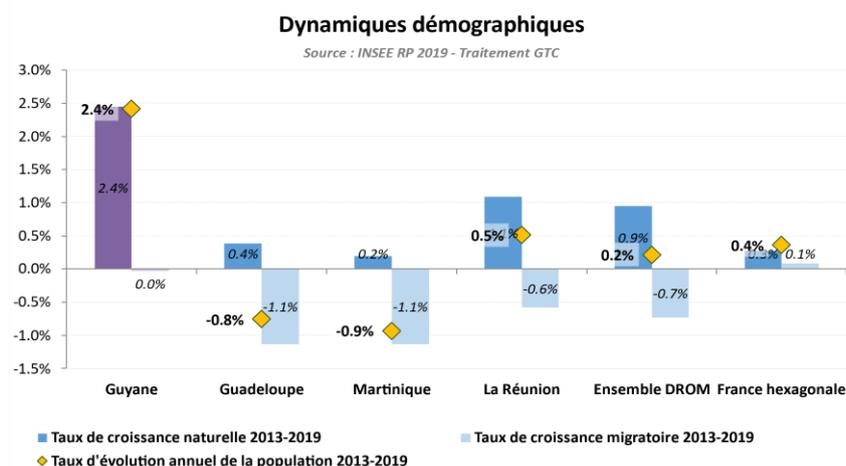
- un recensement qui sous-estime la population présente d'une manière illégale sur le territoire (déclaration non exhaustive de la part des ménages ; secteurs d'habitat illégal sous-estimés...)
- une évolution tellement rapide de la situation démographique qui ne peut pas être prise en compte par les modalités actuelles de recensement.

La Commission Nationale d'Evaluation du Recensement a été saisie de la question du Recensement en Guyane.

Une situation spécifique au sein des territoires d’Outre-Mer

Entre 2013 et 2019, la Guyane enregistre un taux de croissance de la population de 2.4% par an, largement supérieur à celui des autres départements et régions d’outre-mer (DROM) hors Mayotte qui connaissent une croissance de 0,2% par an, inférieure à celle de la France hexagonale. Cette croissance de population (représentant + 37 560 habitants en 6 ans soit + 6 260 par an) s’est accélérée depuis 2013. L’INSEE estime en effet une augmentation annuelle de + 4 970 habitants sur la période précédente 2008-2013.

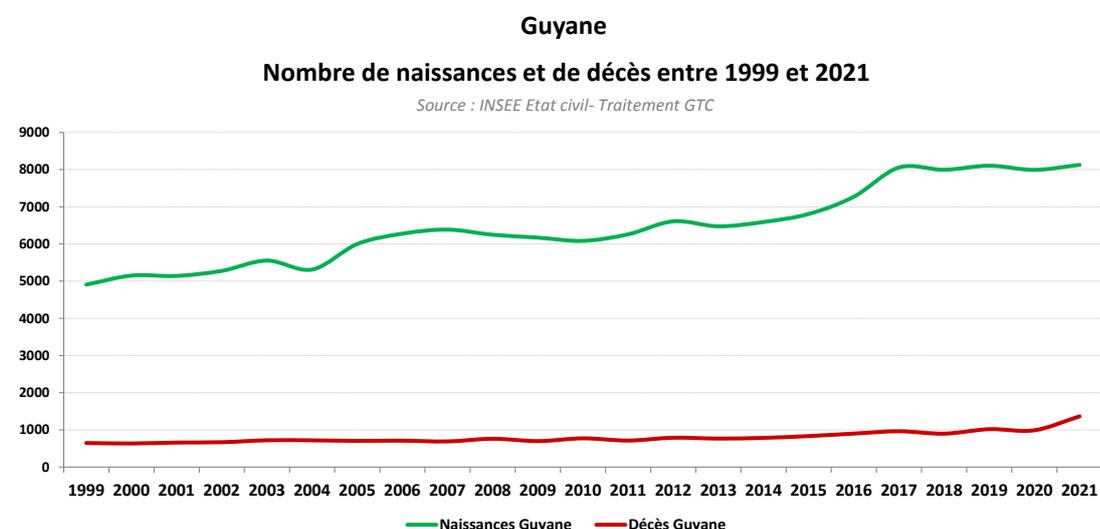
Selon les données du recensement, cette augmentation de la population est portée quasi-exclusivement par la dynamique naturelle. En termes migratoires, les entrées/sorties du territoire guyanais sont très légèrement déficitaires entre 2013 et 2019 alors que les autres DROM sont très déficitaires.



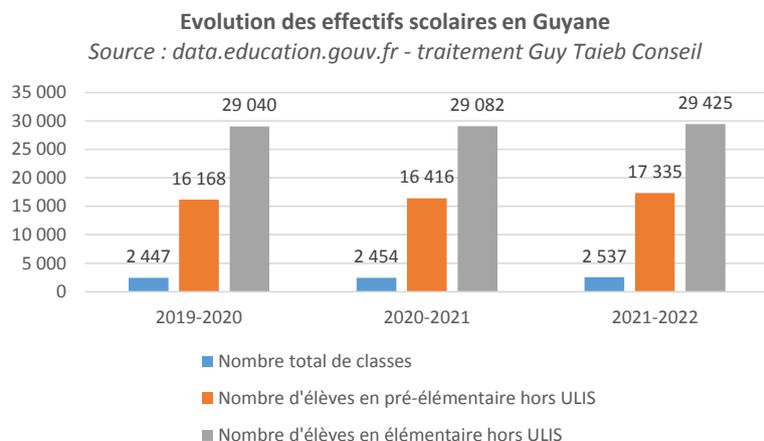
Un solde naturel important dont la dynamique s’est amplifiée

La Guyane a enregistré 43 194 naissances pour 5 151 décès entre 2013 et 2019. Le nombre de naissances a fortement augmenté depuis une vingtaine d’années, passant d’environ 5 000 par an en 1999 à près de 8 000 depuis 2017. Pour l’INSEE, la dernière augmentation est à relier à l’arrivée de la vague migratoire d’Haïti en 2015.

Dans le même temps, les décès n’ont que très légèrement augmenté, même si on note en 2021 un premier pic probablement lié au COVID.



La dernière augmentation des naissances se traduit dans les effectifs scolaires à partir de la rentrée scolaire 2021 avec une progression de plus de 900 élèves en maternelle par rapport à l'année précédente. Les effectifs élémentaires ont également augmenté de 340 élèves.



Un solde migratoire apparent légèrement déficitaire

Le solde migratoire apparent est très légèrement déficitaire (-0.03%/an), il y a donc un peu plus de départs que d'arrivées estimés par l'INSEE. Ce solde est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Notons que le volume de sortants qui quittent la Guyane pour un territoire non français n'est pas comptabilisable et que leur nombre ne peut être qu'une estimation, autour de 2 300 personnes. Une partie peut correspondre à des mouvements résidentiels de part et d'autre des fleuves frontières ou à certains biais méthodologiques du recensement.

Migrations résidentielles entre 2013 et 2019 (source INSEE RP – fichiers détails – traitement GTC)	
Personnes n'ayant pas déménagé	236 936
Personnes venues s'installer sur le territoire	7 958
Personnes ayant quitté le territoire pour la France	-5 621
Personnes ayant déménagé au sein du territoire	30 412

Concernant les territoires pour lesquels le solde peut être estimé, on note que :

- les autres DROM-COM perdent une partie de leur population au profit de la Guyane avec un solde positif en 2019 de 334,
- le solde avec la France hexagonale est quant à lui déficitaire de 805 personnes en 2019, mais cache des échanges importants avec environ 4 500 personnes arrivant en Guyane pour 5 300 quittant le territoire.

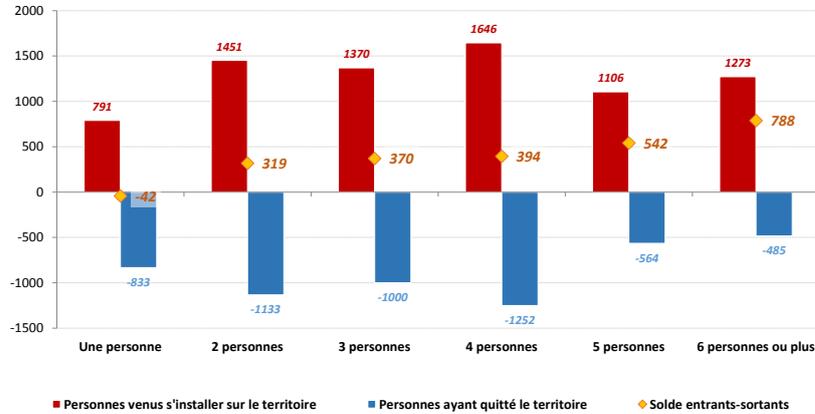
Origine et destination des personnes entrant ou sortant de Guyane

	Entrants de...	Sortants vers...
France hexagonale	4 525	5 330
Autres DROM-COM	625	291
Étranger	2 808	N.R.

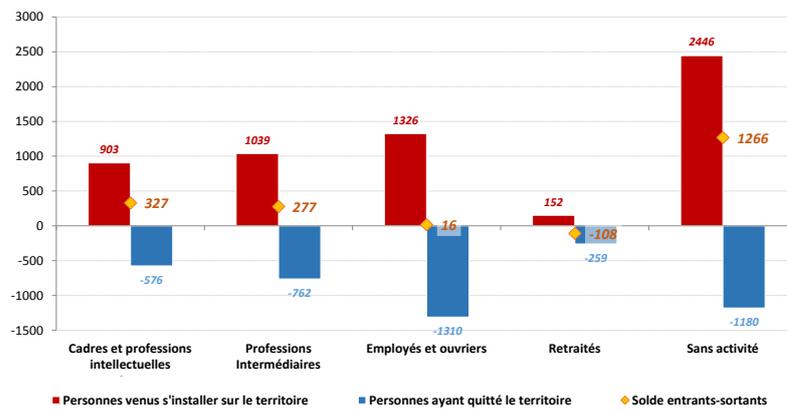
Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC

Le profil des arrivants est très familial avec les soldes les plus positifs pour les grandes familles (5 et 6 personnes). Une partie des ménages est en activité, le solde étant positif pour les cadres, les professions intellectuelles et les professions intermédiaires.

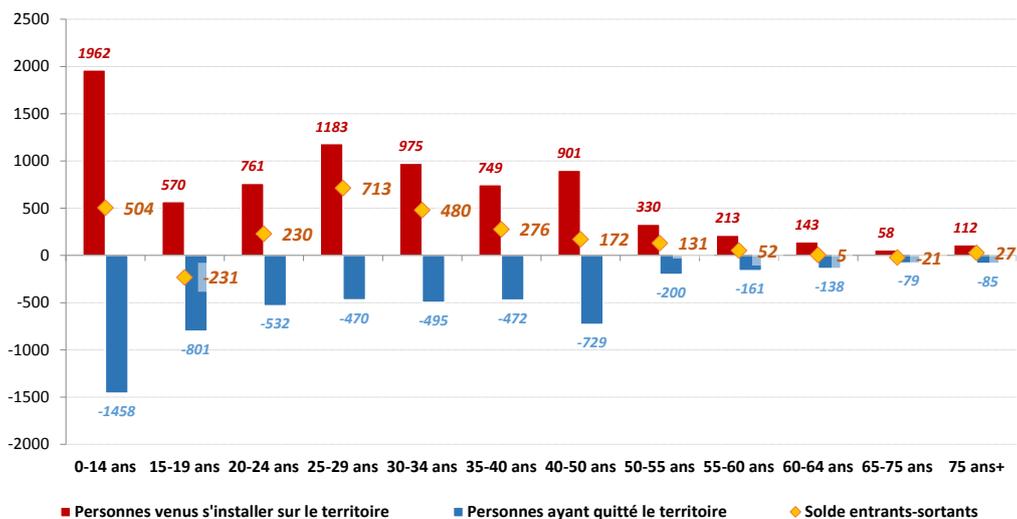
Guyane - Nombre de personnes par taille de ménages (INSEE 2019)



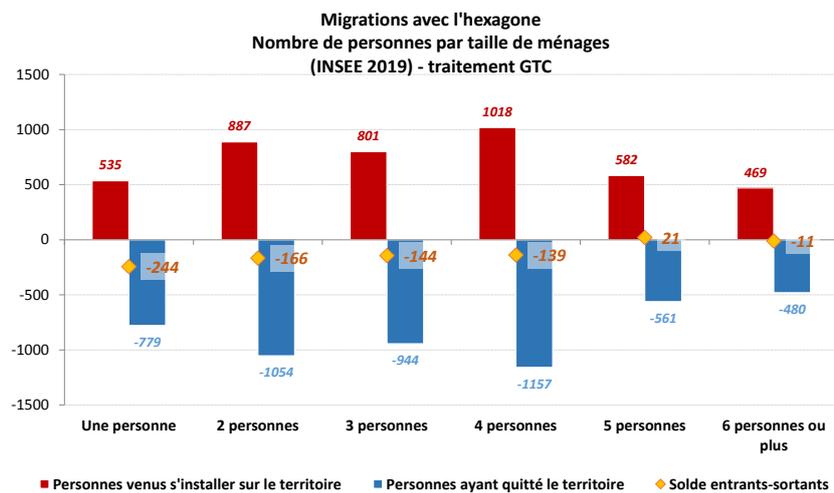
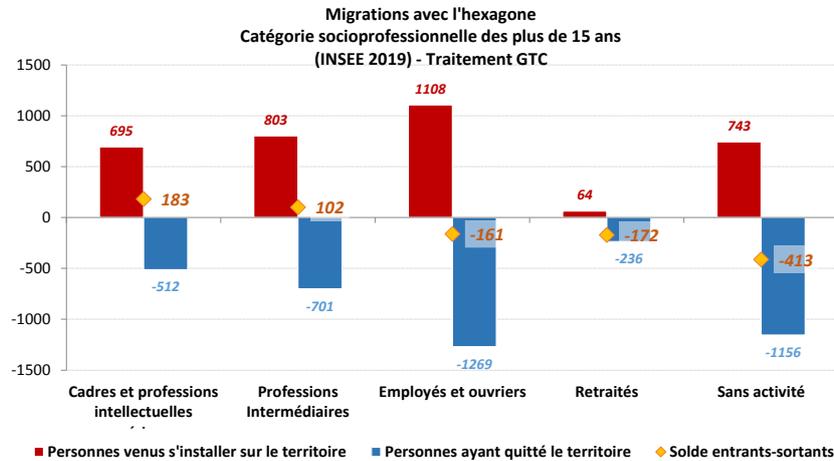
Guyane - Catégorie socioprofessionnelle des plus de 15 ans (INSEE 2019)



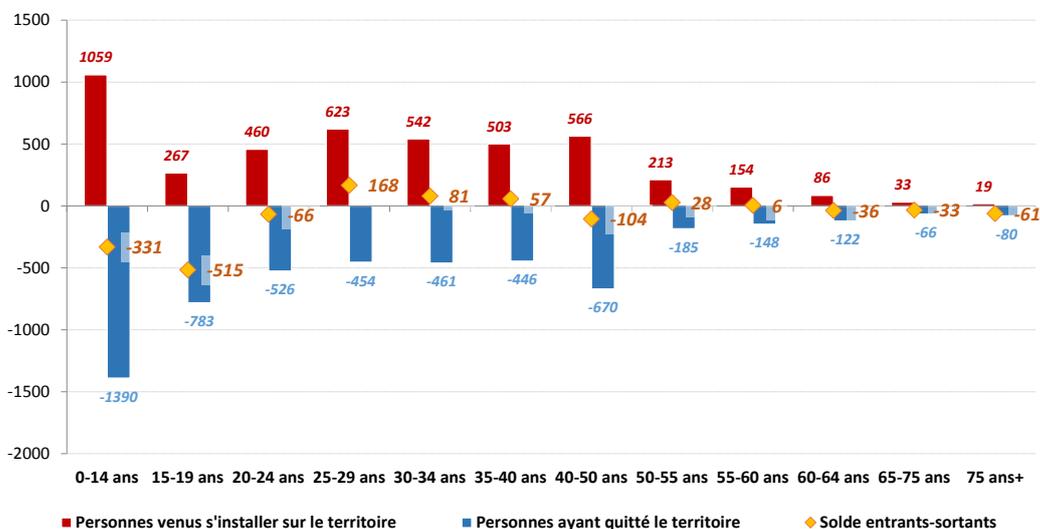
Guyane - Tranches d'âges (INSEE 2019)



Si on s'attache seulement au profil des entrants et sortants venant de l'hexagone, on note une attractivité pour les cadres, les professions intermédiaires en lien avec les politiques mises en œuvre pour attirer ces actifs sur le territoire. A l'inverse, à l'âge de la retraite, le solde devient légèrement négatif. Les tranches d'âges sont le reflet de cette situation avec un solde positif pour les personnes en début de carrière.



Migrations avec l'hexagone tranche d'âge - INSEE RP 2019 fichiers détaillés - traitement GTC

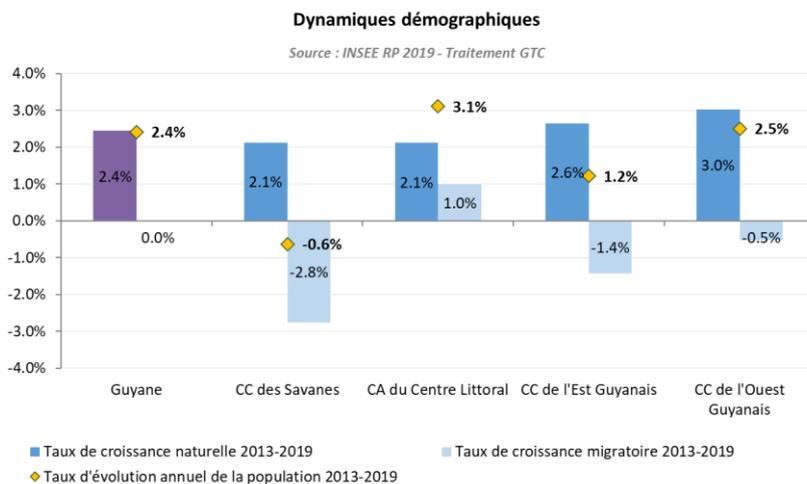


Une croissance démographique forte portée par le centre littoral et l'Ouest guyanais

La croissance démographique n'a pas été homogène sur la Guyane. La communauté d'agglomération Centre littoral et la communauté de communes de l'Ouest Guyanais se démarquent en effet par des dynamiques plus importantes. La communauté de communes de l'Est guyanais a également eu une croissance de population mais plus mesurée. A l'inverse la communauté de communes des Savanes a eu tendance à perdre des habitants.

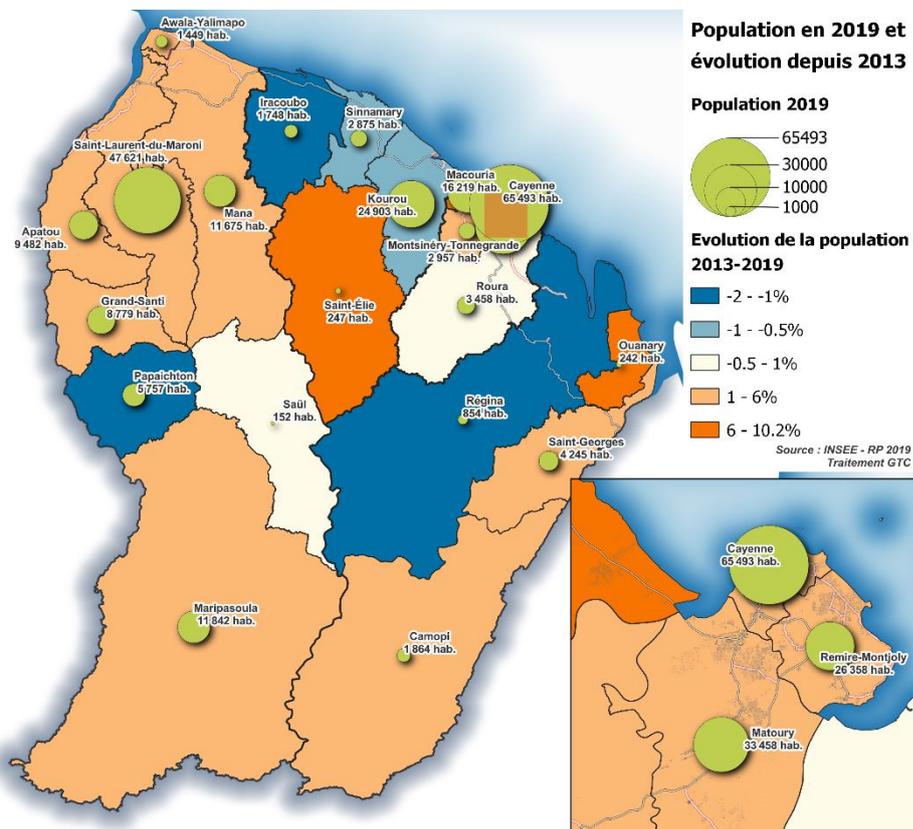
La forte croissance naturelle se confirme sur tous les territoires, particulièrement dans l'Ouest qui connaît une croissance naturelle de 3 % par an. Sur le plan de la dynamique migratoire :

- la CA du Centre littoral se distingue avec un solde migratoire positif de 1 %, due à la fois au fait qu'elle soit le principal territoire d'entrée de Guyane et le principal bassin d'emploi.
- A l'inverse, la CC des Savanes connaît un solde migratoire particulièrement négatif ce qui se traduit par une perte de population de -0,6 % par an entre 2013 et 2019, en augmentation par rapport à la période précédente (elle était de -0,4 % entre 2008 et 2013).

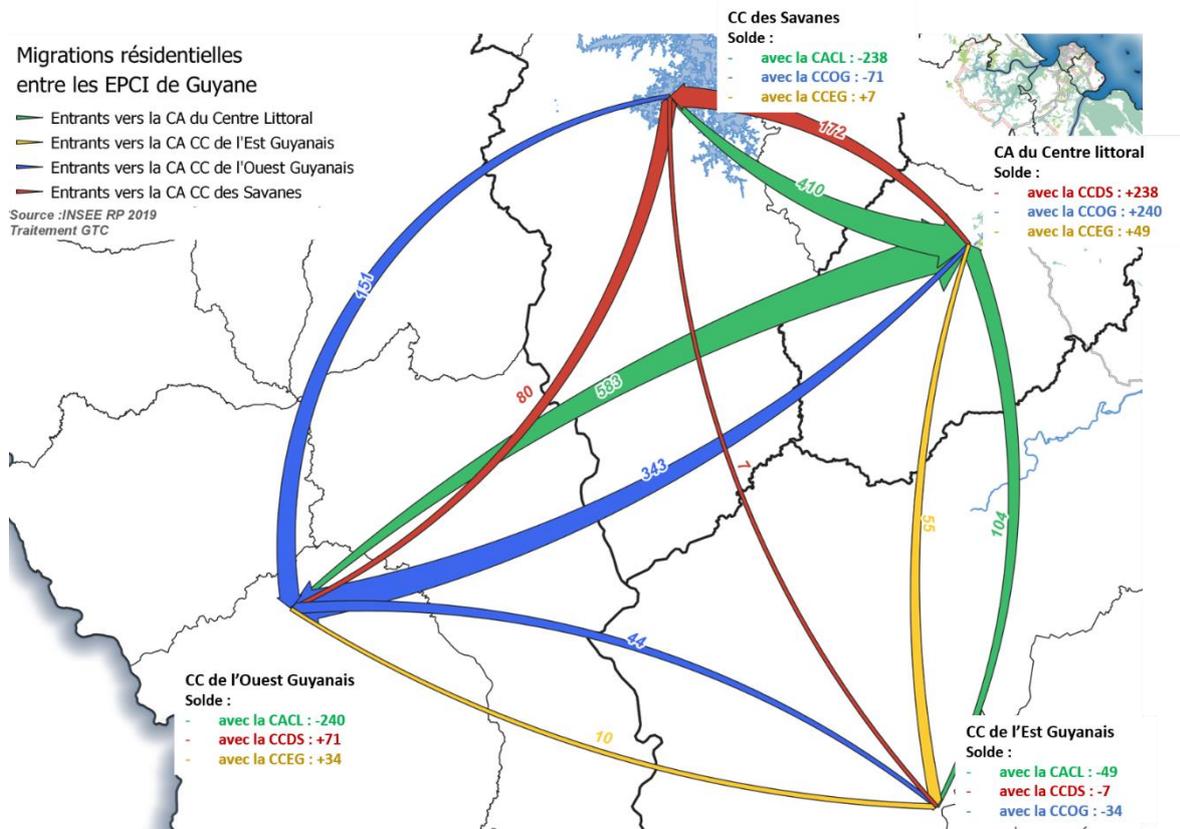


La commune de Saint-Elie :

La commune de Saint-Elie a connu des évolutions importantes de sa population liée à la fermeture d'activités d'orpaillage et au redéveloppement de nouvelles activités. Le village a ainsi perdu près de 330 habitants en 5 ans entre 2008 et 2013 pour en regagner une centaine sur la période la plus récente. Une école a rouverte en 2019.



Les dynamiques des EPCI s'expliquent en partie par des phénomènes de migrations résidentielles internes à la Guyane. On note ainsi des mouvements importants vers la CA CL et la CC de l'Ouest Guyanais.

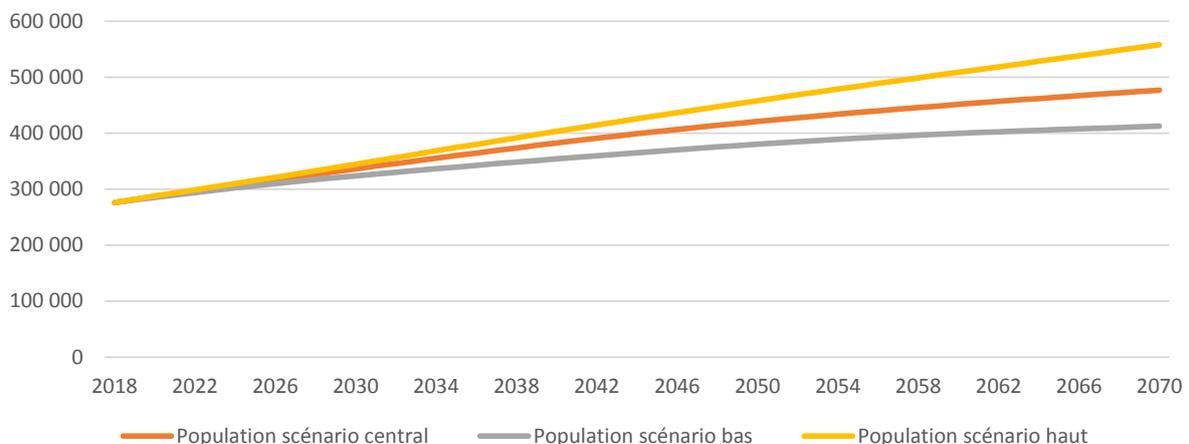


Une prospective de l'INSEE qui montre une croissance dont le rythme devrait ralentir

L'INSEE estime que la croissance annuelle de la population guyanaise va ralentir progressivement, passant de 1,7 % entre 2018 et 2030 à 1,3 % entre 2030 et 2042 pour enfin atteindre 0,7 % en moyenne annuelle jusqu'en 2070. En 2042, les différentes hypothèses estiment ainsi la population dans une fourchette située entre 359 623 et 414 550 habitants en 2042.

Evolution prospective de la population en Guyane

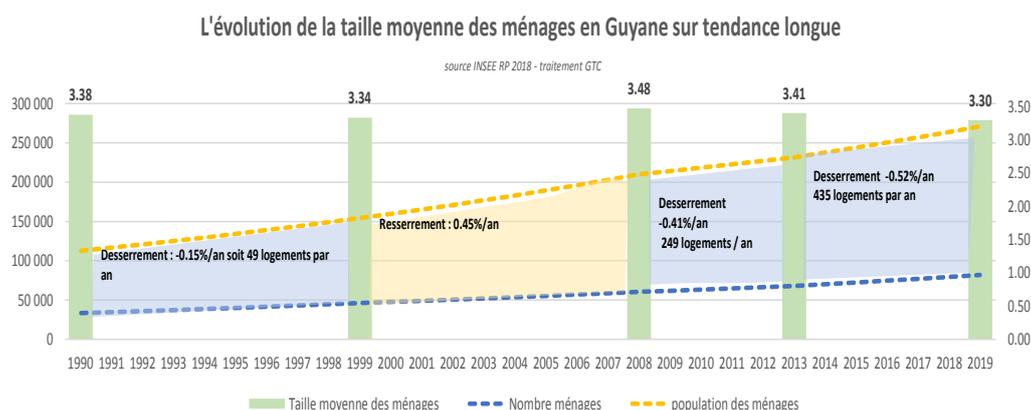
source : INSEE, Omphale 2022



3. Des grands ménages au profil familial ayant pour partie des revenus assez faibles

Des très grands ménages dont la taille moyenne a peu baissé ces dernières années

La taille moyenne des ménages, selon les données corrigées des orpailleurs, est estimée à 3.3 personnes par ménage en Guyane. Elle reste très élevée et le phénomène de desserrement des ménages lié aux phénomènes de décohabitation, à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population reste limité. Pour autant, le desserrement semble avoir été plus rapide que celui qui était escompté lors de la dernière étude portant sur l'estimation des besoins en logements (230 et 370 logements par an).



Les territoires les plus familiaux sont les EPCI de l'Ouest Guyanais et de l'Est Guyanais dans lesquels la taille moyenne des ménages est supérieure à 4. Certaines communes ont connu une situation de resserrement des ménages (augmentation de la taille moyenne) qui peut être liée à l'installation de familles sur le territoire.

	Taille moyenne des ménages 2019	Desserrement 2013-2019
CC de l'Est Guyanais	4.23	0.2%
Régina	3.19	-0.8%
Saint-Georges	4.05	0.3%
Ouanary	5.71	6.1%
Camopi	5.36	-0.7%
CA du Centre Littoral	2.82	-0.5%
Cayenne	2.60	-0.6%
Macouria	3.27	0.0%
Matoury	3.20	0.1%
Remire-Montjoly	2.65	-0.7%
Roura	3.17	-2.4%
Montsinéry-Tonnegrande	3.16	0.5%
CC de l'Ouest Guyanais	4.55	-0.5%
Mana	4.47	-0.8%
Saint-Laurent-du-Maroni	4.23	-1.2%
Saül	2.98	6.3%
Maripasoula	4.99	0.9%
Grand-Santi	5.33	1.0%
Apatou	5.47	1.7%
Awala-Yalimapo	4.42	-0.2%
Papaïchton	4.95	-2.7%
CC des Savanes	3.20	-0.9%
Iracoubo	3.68	-1.0%
Kourou	3.19	-1.0%
Sinnamary	3.06	-1.3%
Saint-Élie	3.07	18.2%
Guyane	3.30	-0.5%

Source : INSEE RP 2019 – traitement GTC

Les données de l'INSEE permettent une estimation de la sur-occupation. Ce phénomène au regard de la taille moyenne des ménages élevée est logiquement assez conséquent.

Estimation de la suroccupation	Résidences principales hors studio de 1 personne en suroccupation en 2018	% suroccupation hors studio de 1 personne en 2018	Estimation de la suroccupation lourde (hors studio 1 personne - 2 pièces d'écart) hors habitation de fortune – GTC	% suroccupation hors studio de 1 personne en 2018 (concerne tous les types de logements)
CC de l'Est Guyanais	872	54%	655	31%
CA du Centre Littoral	12 583	26%	5 234	9%
CC de l'Ouest Guyanais	9 464	51%	6 984	35%
CC des Savanes	2 491	28%	1 480	14%
Guyane	25 411	33%	14 354	16%
<i>Guadeloupe</i>	<i>14063</i>	<i>8%</i>		
<i>Martinique</i>	<i>13708</i>	<i>8%</i>		
<i>La Réunion</i>	<i>30982</i>	<i>10%</i>		

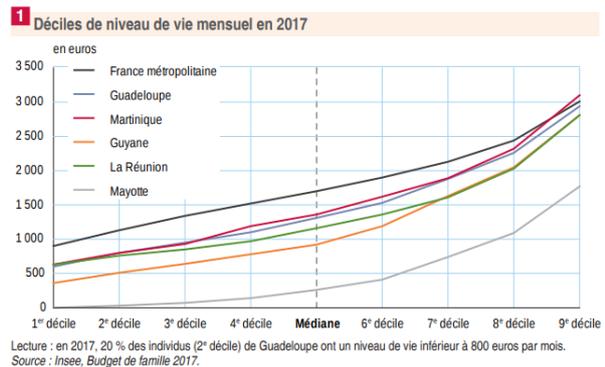
Source : INSEE RP 2018 traitement GTC

NB : Les habitations de fortune pèseraient entre 1 et 2 points dans le phénomène



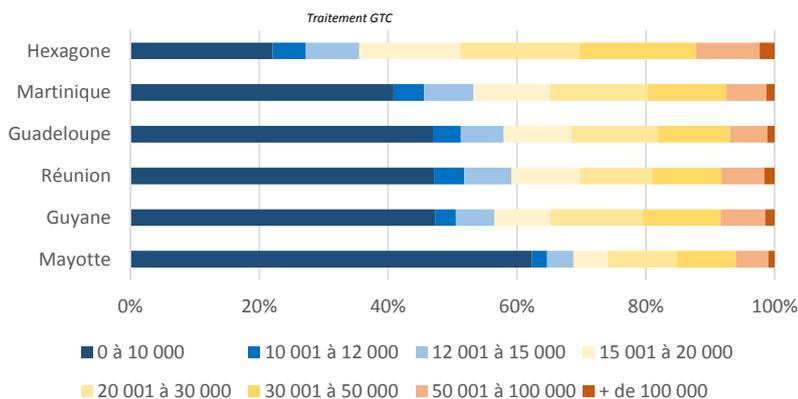
Près de 50% des ménages ont un revenu fiscal de référence inférieur à 10 000 euros

Les données de revenus des ménages par décile et par unité de consommation ne sont pas disponibles pour la Guyane en dehors de celles issues de la dernière enquête budget des familles qui date de 2017. Il apparaît que 20% des individus de Guyane ont un niveau de vie inférieur à 500 euros par mois.

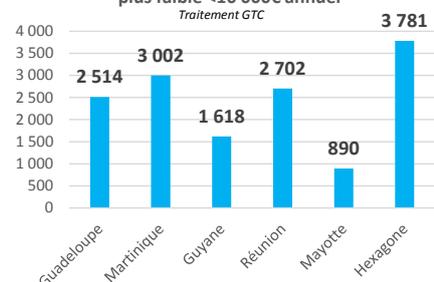


Les données par tranche de revenu fiscal de référence permettent cependant d'estimer la répartition des foyers fiscaux en fonction de leur niveau de revenu en 2020. La Guyane a une situation proche des autres DOM avec près de 50 % des foyers fiscaux se situant dans la première tranche (<10 000 euros). Le revenu fiscal moyen de référence de ces populations est cependant beaucoup plus faible en Guyane (1 618 €) que dans les territoires de Guadeloupe, Martinique et La Réunion. Il est cependant supérieur à celui de Mayotte. Cela signifie qu'une grande partie de la population a peu de ressources et cela impacte nécessairement sa capacité d'accès au logement.

Répartition des foyers fiscaux par tranche de revenus fiscal de référence en 2020 (en milliers d'euros) - source : IRCOM 2020



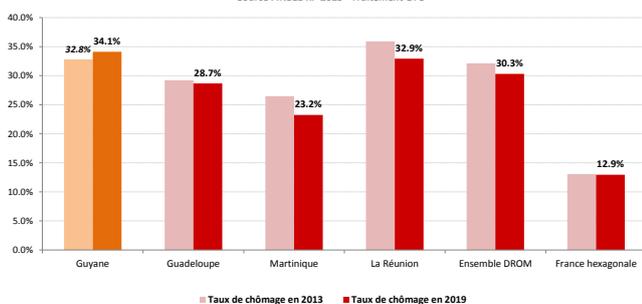
Revenu fiscal moyen de référence des foyers fiscaux de la tranche de revenu la plus faible <10 000€ annuel



Le taux de chômage estimé par l'INSEE a d'ailleurs augmenté sur la Guyane entre 2013 et 2019 de presque 2 points alors qu'il a eu plutôt tendance à diminuer sur les autres départements d'outre-mer (hors Mayotte). Cette augmentation concerne la CC des Savanes et la CA du centre Littoral

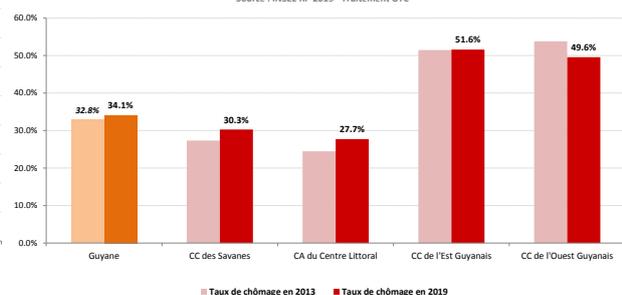
Taux de chômage

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



Taux de chômage

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



Une partie des ménages non éligibles au logement au logement de droit commun

Une partie des ménages est présente illégalement sur le territoire guyanais et n'a donc pas la possibilité d'accéder au logement de droit commun. Il n'est pas possible d'estimer le nombre de ménage dans cette situation.

Extrait du Schéma Territorial des Services aux Familles

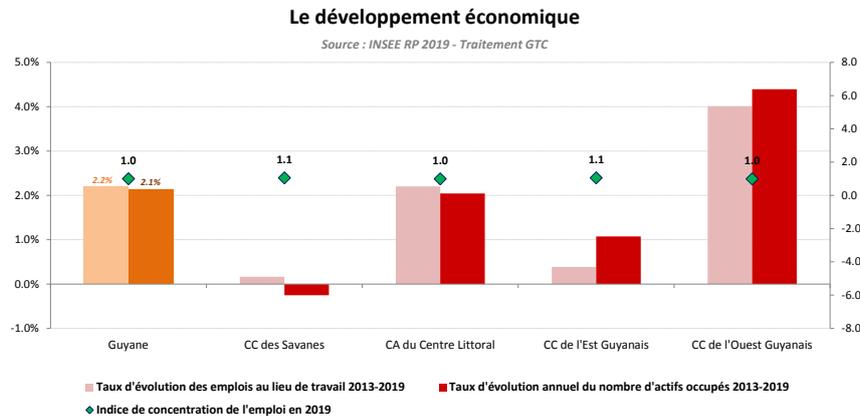
Au 30 juin 2020, on compte en Guyane environ 38 000 bénéficiaires de l'Aide Médicale de l'Etat, couverture maladie de ceux qui n'ont pas de papiers pour séjourner officiellement en France, soit 13% de la population totale. Certaines communes présentent des taux supérieurs : 20% de la population à Saint-Laurent du Maroni, 16% à Cayenne, 15% à Mana et Matoury, 14% à Kourou et Saint-Georges de l'Oyapock.

Extrait de l'entretien avec l'ADIL en avril 2022

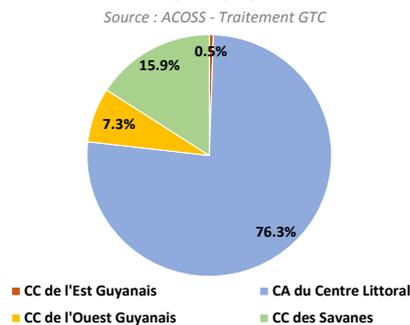
Les questions de titre de séjour peuvent amener à ne pas disposer de la réalité de la composition des ménages dans la demande exprimée dans le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social. Les agents constatent que souvent un des membres du couple n'a pas de titre de séjour. Les agents le renseignent alors en commentaire. Cette situation a un impact sur la programmation car les très grands ménages sont probablement sous-estimés. L'instruction de la demande lors du passage en commission modifie souvent les choses.

Un développement économique centré sur la CAEL et l'Ouest Guyanais

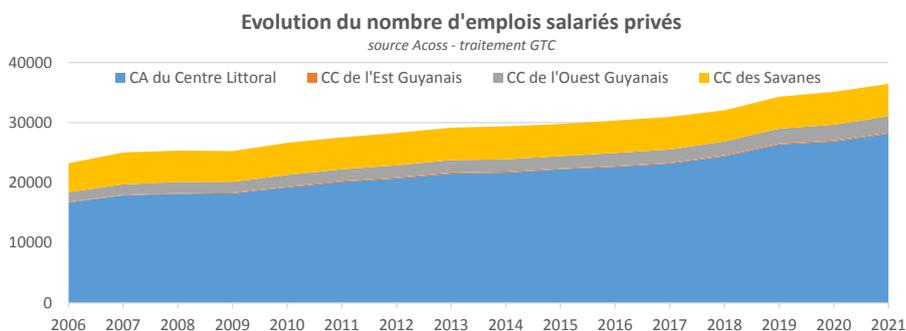
On constate un équilibre entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois au lieu de travail sur l'ensemble des intercommunalités guyanaises. En 2019, l'emploi est cependant concentré sur la CA du Centre littoral (76 % et dont le nombre a augmenté entre 2013 et 2019) et dans une moindre part la CC des Savanes (16 %, dont le nombre a plutôt eu tendance à baisser). On note enfin, la progression très rapide de l'Ouest Guyanais. Ces mouvements économiques peuvent avoir des effets induits assez importants sur les besoins en logements.



Répartition de l'emploi salarié privé en 2020



Les données les plus récentes concernent l'évolution de l'emploi salarié privé. Elles confirment la forte progression de la CA du Centre littoral (+ 1000 emplois salariés privés par an depuis 2017) et également à son échelle la progression de l'Ouest Guyanais (+ 100 emplois salariés privés par an depuis 2017).

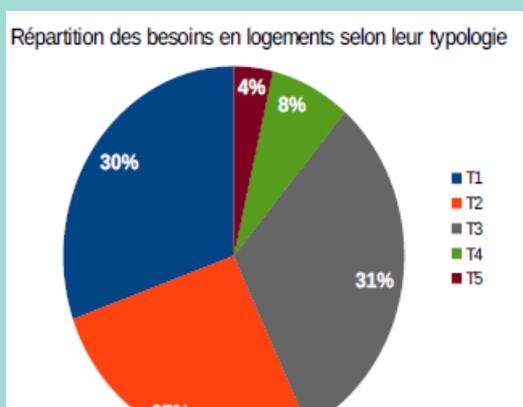
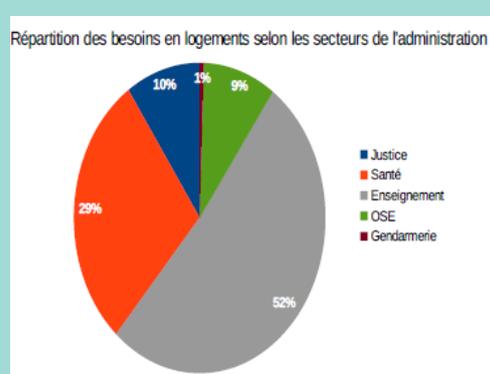
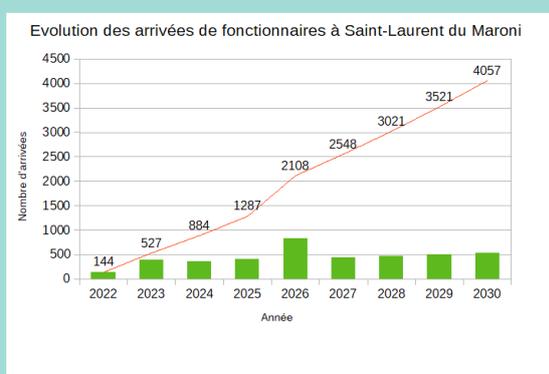


Les projets de développement des territoires liés au développement des institutions publiques

Dans le futur, plusieurs projets de développement vont avoir des impacts sur le développement des territoires :

- **Sur la CC de l'Est Guyanais et la commune de Saint-Georges**, la création de la cité scolaire pourrait impacter les besoins en logement, sous réserve d'une offre qui ne souffre pas de la concurrence brésilienne actuellement constatée auprès des fonctionnaires et notamment des professeurs. A noter également un risque d'occupation des logements limitée à une période de 9 mois de l'année seulement, en lien avec l'année scolaire (ce qui complique la gestion locative)

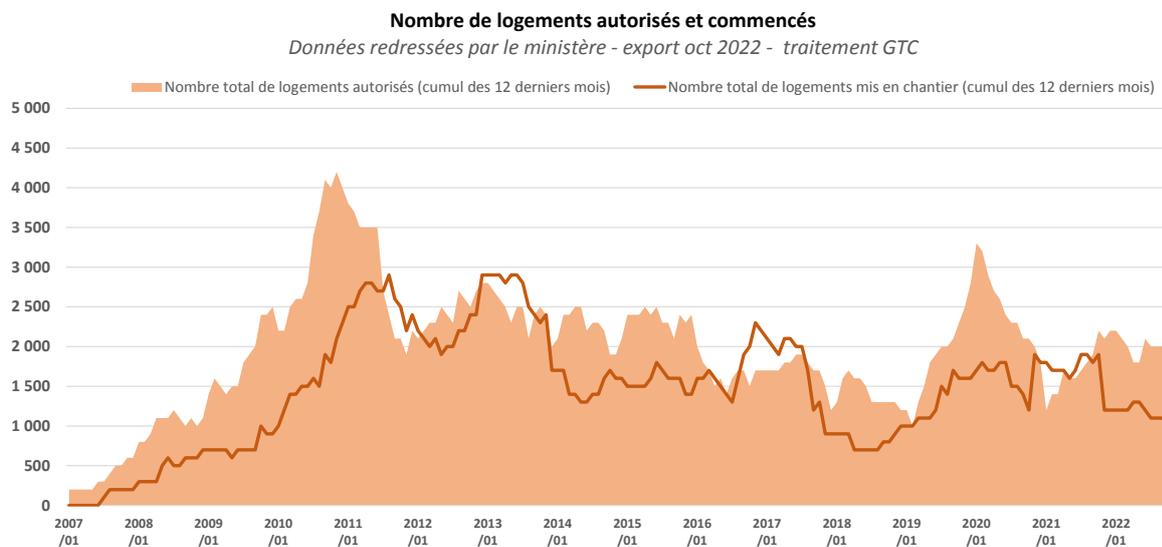
- **Sur la CC de l'Ouest Guyanais**, le projet de développement de la cité administrative et d'une cité judiciaire (tribunal et centre pénitentiaire) impactera nécessairement le territoire avec l'installation de nombreux fonctionnaires et la création d'emplois induits. Les premières estimations indiquent une augmentation de 4 000 fonctionnaires d'ici 2030 et une arrivée de 400 d'entre eux dès 2026 avec l'ouverture de la cité judiciaire. Les premiers travaux montrent une expression des besoins qui s'orienterait plutôt sur les petites typologies avec une colocation encouragée.



4. Un parc de logement qui progresse, un niveau de vacance qui interroge

Une dynamique de production de logements sous-estimée et inférieure aux besoins estimés en 2017

Selon les données officielles redressées de SITADEL, on compte en moyenne 1 850 logements autorisés par an et 1 390 logements commencés par an sur l'ensemble de la Guyane depuis 2017. Sur la période du recensement (2011-2017), les données indiquent en moyenne 2 030 logements commencés chaque année, en prenant une estimation de livraisons 2 ans plus tard pour être comptabilisé dans le recensement. Or, les données du recensement indiquent parallèlement une progression du stock de logements sur la même période de 2860 logements. Les données SITADEL sous-estiment donc vraisemblablement le niveau de production de logements. Dans tous les cas, le niveau de production a été inférieur aux besoins en logement estimé par l'étude précédente (4 400 à 5 200 logements par an).



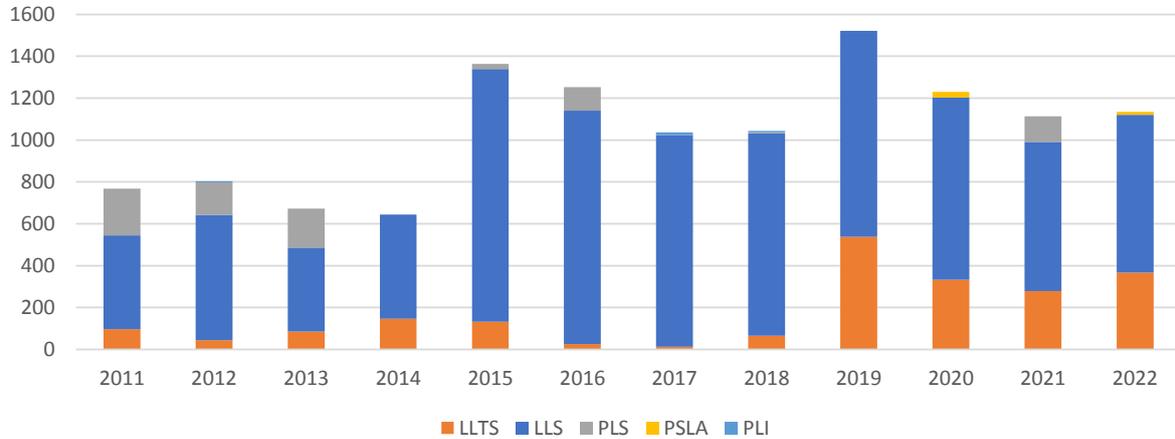
Les données SITADEL

- Les mises en chantier sont sous-déclarées ou sous-collectées depuis la réforme de l'urbanisme de 2007, de l'ordre de 15 % en moyenne. Les données sont donc redressées par les services statistiques de chaque DREAL.
- En Guyane, certaines années n'ont pas été redressées et le niveau de production réel peut être sous-estimé.
- Les acteurs estiment que probablement un logement sur deux est construit d'une manière illégale et sans déclaration. Le niveau de construction réel est donc sous-estimé en Guyane. Ces logements illégaux peuvent être de qualité ou se situer dans des squats et donc être non décents.

Deux données permettent d'estimer le niveau de production de logements sociaux au sein de la production globale de logements. La première recense les agréments délivrés par les services de l'Etat. On estime ainsi que depuis 2015, 1 211 logements en moyenne sont agréés chaque année en Guyane.

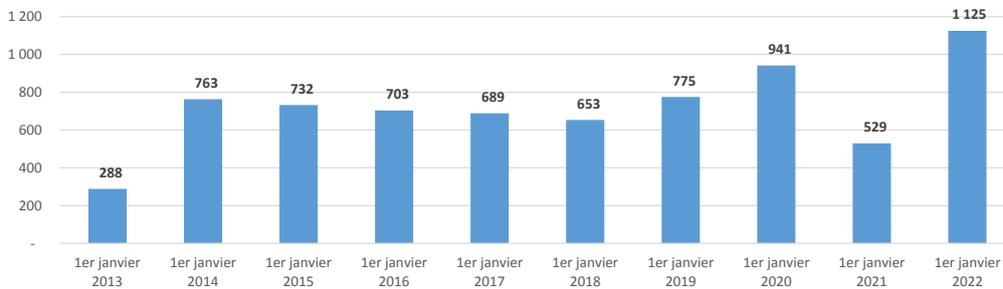
Les agréments de logements sociaux en Guyane

Source : DGTM Guyane



La deuxième source correspond aux livraisons de logements enregistrées dans le Répertoire du Parc Locatif Social. Il apparaît que sur la période 2013-2019, en moyenne 638 logements sociaux ont été livrés chaque année, soit près de la moitié des agréments accordés. Si on compare les données de RPLS aux données du recensement, on peut estimer qu'un peu moins d'un tiers des logements livrés sur cette période sont des logements locatifs sociaux.

Evolution des mises en service de logements sociaux en Guyane
RPLS 2022 - traitement GTC

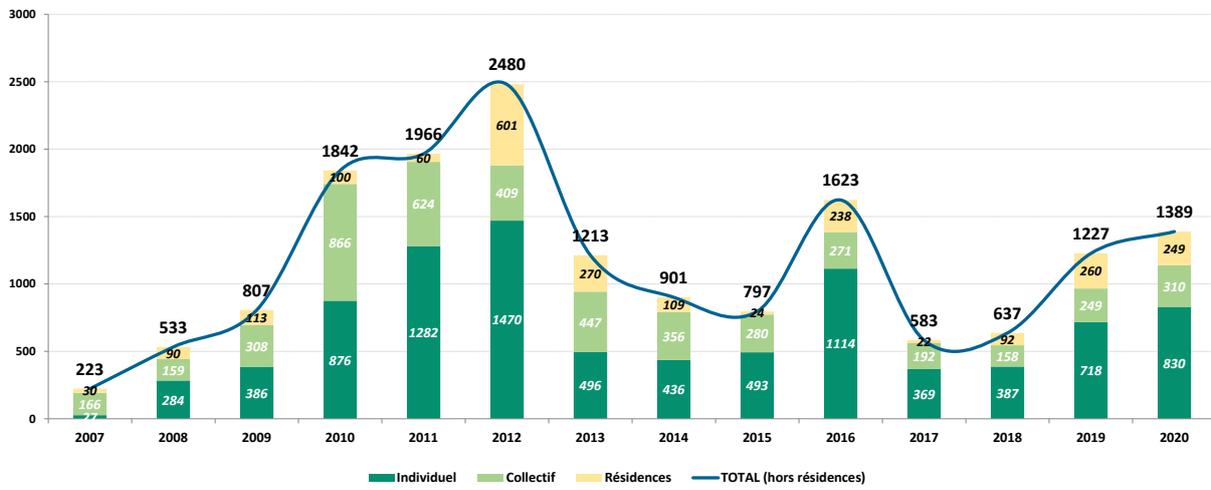


La production de logement recensée par SITADEL a été portée à 60 % par des logements collectifs depuis 2017, 24 % par l'individuel et 16 % pour les logements spécifiques en résidences.

Guyane

Nombre de logements construits par an

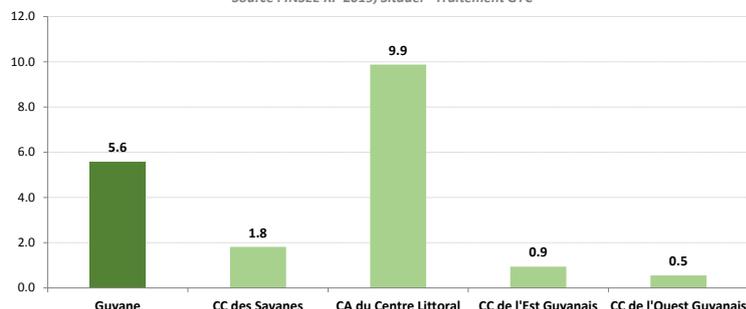
Source : Sítadel - Traitement GTC



A l'échelle des territoires, l'activité de construction a été la plus importante sur la CA du Centre littoral en lien avec l'urbanisation de Macouria et de Cayenne notamment.

Indice de construction 2013-2019

Source : INSEE RP 2019, Sitadel - Traitement GTC

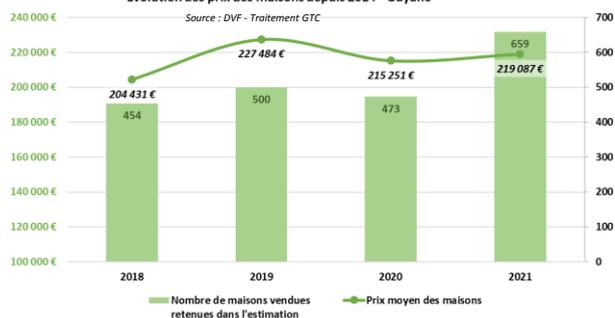


Un marché de l'immobilier actif, centré sur la CA CL

Les données valeurs foncières permettent d'estimer la nature des transactions sur les marchés immobiliers de Guyane. Il apparaît que les marchés de l'individuel et du collectif sont aussi actifs l'un que l'autre avec 659 transactions pour l'un en 2021 et 695 pour l'autre. 75 % des transactions ont concernées la CA CL sur cette période. Il semble qu'il y ait eu une reprise des deux marchés après la période COVID. Le marché du collectif a connu une augmentation des prix que le marché de l'individuel semble avoir moins rencontré.

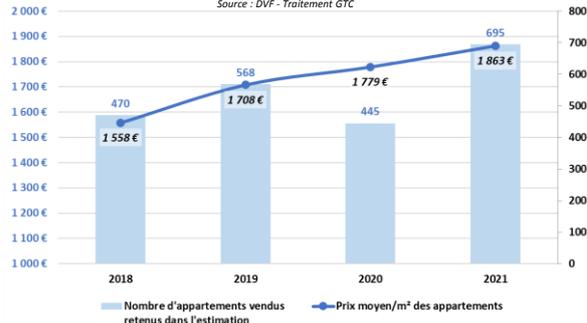
Evolution des prix des maisons depuis 2014 - Guyane

Source : DVF - Traitement GTC



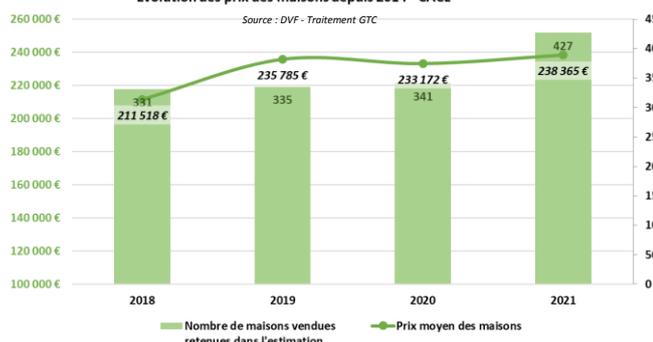
Evolution des prix des appartements depuis 2014 - Guyane

Source : DVF - Traitement GTC



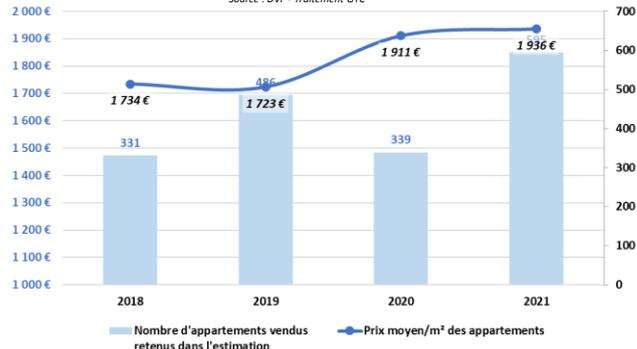
Evolution des prix des maisons depuis 2014 - CA CL

Source : DVF - Traitement GTC



Evolution des prix des appartements depuis 2014 - CA CL

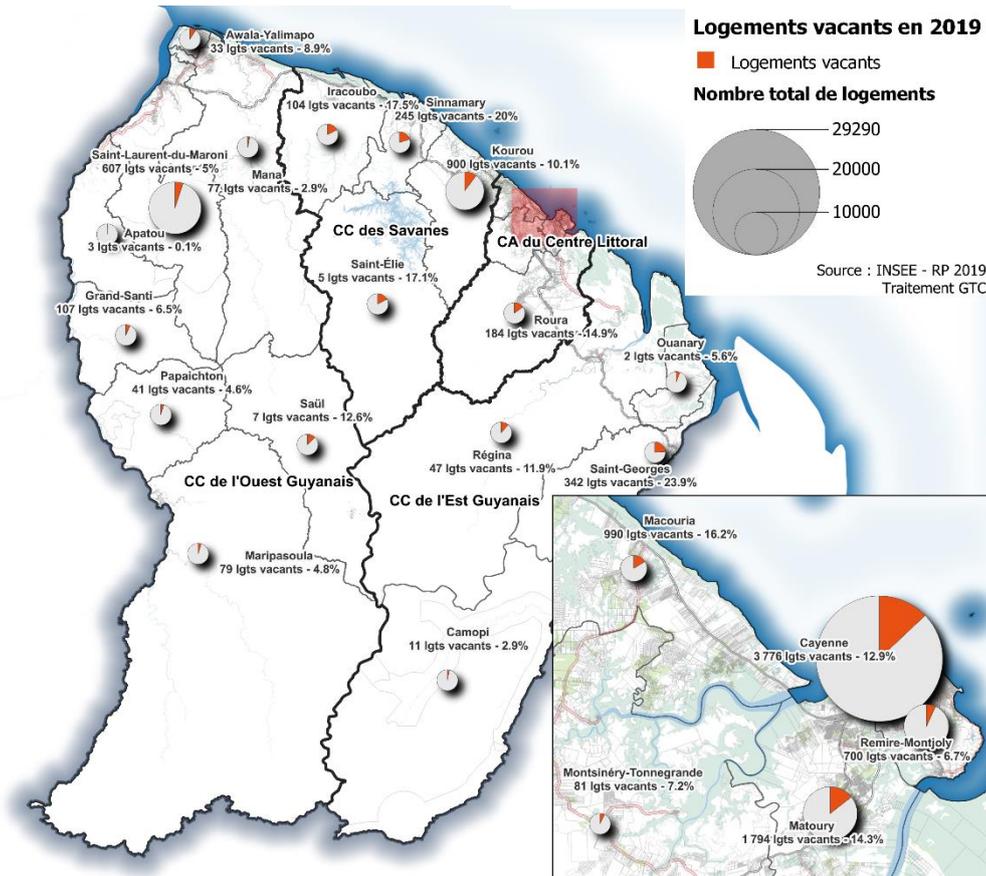
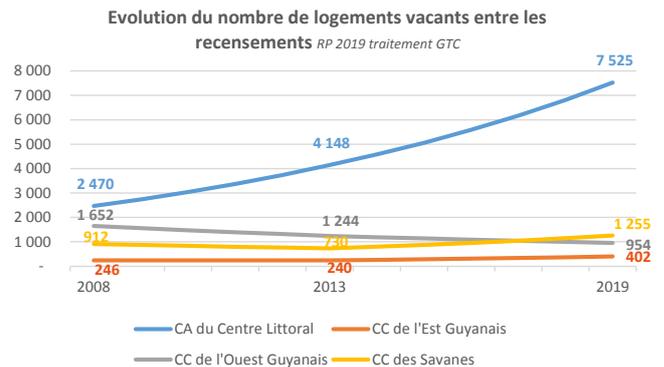
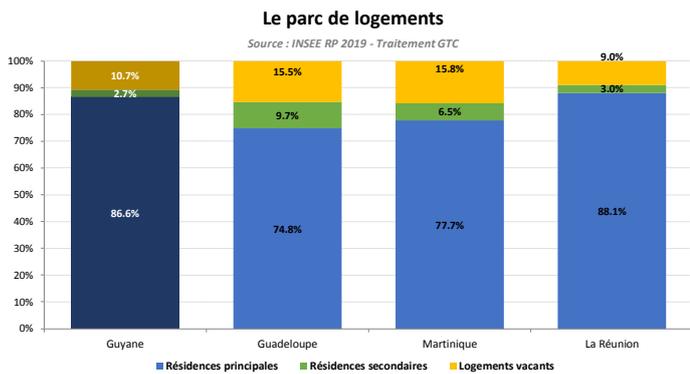
Source : DVF - Traitement GTC



Une progression de la vacance des logements qui interroge les acteurs de l'habitat

On compte près de 11 % de logements vacants selon les données du recensement en Guyane, soit une part moindre que dans les départements de Guadeloupe et de Martinique. A l'échelle des territoires, les taux les plus importants sont constatés sur l'Est Guyanais (18 %), sur la CA du Centre Littoral (12.4 %) et la CC des Savanes (11.7 %). La CC de l'Ouest Guyanais se démarque avec un niveau de vacance de 4,5 % qui correspond à minima à la vacance de rotation.

Le nombre de logements vacants est en augmentation très rapide sur la CA CL. Les taux sont d'ailleurs très élevés pour les communes de Cayenne, Matoury et Macouria.



Les logements vacants sur la CA CL

Il existe un problème de vacance sur le centre-ville de Cayenne et dans certains centres-bourgs (Montsinéry-Tonnegrande). Le bourg de Roura est par contre plutôt préservé.

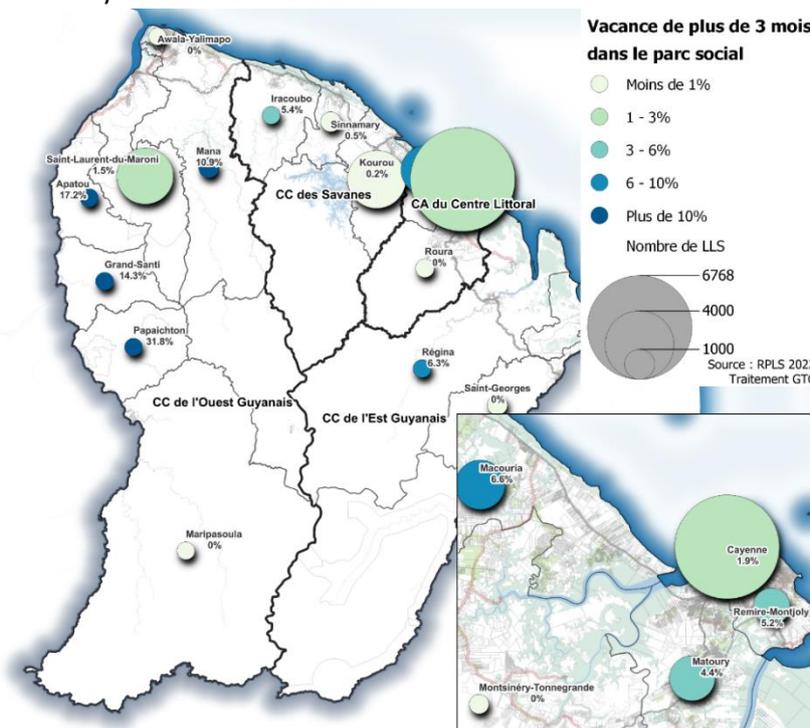
La ville de Cayenne identifie, dans le cadre de ses réflexions associées à son OPAH-RU, et à sa candidature au plan national de lutte contre la vacance plusieurs causes à ce phénomène dans le centre-ville : des successions non réglées, des loyers élevés et des propriétaires qui préfèrent ne pas louer plutôt que de baisser le niveau de loyer la concurrence de l'offre dans les secteurs périphériques avec des loyers moins élevés.

Les chiffres précédents concernant l'ensemble du parc, il a été décidé d'isoler la question de la vacance dans le parc social de celle du parc privé.

Les données du Répertoire du Parc Locatif Social permettent d'estimer un taux de vacance commerciale. On constate une amélioration de la situation depuis 2019 avec une baisse régulière du taux de logements vacants (914 logements). A cette vacance commerciale, s'ajoutent 492 logements en vacance technique et non proposés à la location (en restructuration bien souvent).



A l'échelle des communes, on constate un taux de vacance commerciale plus important sur 4 communes de l'Ouest Guyanais et sur Macouria.



La vacance selon les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux SIGUY et SIMKO estiment que le niveau de vacance est plutôt maîtrisé et tourne autour de 1,5% en moyenne. Sur certains secteurs, comme Soula, on compte 3 ou 4% sur certains parcs et notamment sur les logements financés en PLS. De plus, il existe une vacance technique de 150 logements sur le parc de la SIGUY dans le cadre de réhabilitation ou de renouvellement. La moitié de ces 150 logements sont voués à la démolition.

La SEMSAMAR compte début 2022 un taux de vacance commerciale plus élevé (12 %), principalement à Macouria et Matoury qui rencontrent des problématiques d'ancienneté du parc. Un projet de réhabilitation est en cours. La vacance est également due à des problèmes de localisation : les logements sont éloignés des transports, des équipements et des lieux d'emploi.

Les données LOVAC, croisement du fichier foncier et du fichier des locaux vacants permettent de questionner la vacance dans le parc privé. Notons que les données du recensement et de Lovac ne sont pas directement comparables et que les données LOVAC sont en cours d'expertise par les territoires.

Sans s'attacher aux volumes, ces données permettent d'estimer que plus de la moitié des logements privés vacants le sont depuis plus de 2 ans. Les taux semblent cependant surestimés et méritent une expertise de terrain.

Source : fichier du CEREMA à l'échelle des communes	Nombre de logements vacants du parc privé au 01/01/2020	Nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 01/01/2020	Part des Logements vacants depuis plus de 2 ans	Taux de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 01/01/2020
Cayenne	4 963	2 572	52	11.0
Macouria	895	556	62	13.1
Matoury	1 652	781	47	8.0
Remire-Montjoly	1 703	688	40	7.4
Roura	139	79	57	8.2
Montsinéry-Tonnegrande	128	56	44	7.2
CACL	9 480	4 732	50	9.7
Régina	29	14	48	5.7
Saint-Georges	154	87	56	7.9
CC de l'Est Guyanais	183	101	55	7.5
Mana	336	241	72	13.0
Saint-Laurent-du-Maroni	912	517	57	6.4
Maripasoula	78	49	63	5.0
Grand-Santi	134	111	83	10.5
Apatou	85	55	65	5.3
Papaïchton	59	47	80	9.5
CC de l'Ouest Guyanais	1 604	1 020	64	7.5
Iracoubo	67	35	52	6.4
Kourou	780	382	49	8.0
Sinnamary	246	193	78	20.8
CC des Savanes	1 093	610	56	9.8
Guyane	12 360	6 463	52	9.3

Les logements vacants en Guyane

Le fichier LOVAC est en cours d'expertise sur la CACL et il semble que le niveau de vacance indiqué par cette source soit surestimé, ce que confirment les enquêtes de terrain.

Les acteurs s'accordent sur le fait que le potentiel de récupération de logements vacants dans le parc privé n'est pas aussi important que les chiffres le laissent penser. En effet, il est constaté deux mouvements :

- des situations de squat dans des logements vacants et donc un phénomène de « fausse » vacance,
- une dégradation très rapide des logements vacants qui ne sont plus entretenus (en lien notamment avec le climat) et qui de fait deviennent assez rapidement obsolètes et ne pourront plus être remis sur le marché au regard de leur niveau de dégradation.

Des résidences secondaires peu importantes mais en développement sur la CACL

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent seulement 3 % du parc de logements de la Guyane, ce qui est très faible. Ce taux est cependant plus important sur la CACL avec 6 % et une augmentation du nombre plus rapide sur la période la plus récente. Trois communes se distinguent par ailleurs avec des taux beaucoup plus importants : Régina (22 %), Montsinéry-Tonnegrande (9 %), Papaïchton (7 %).

Résidences secondaires et logements occasionnels (source : INSEE RP 2019 – traitement GTC)	Nombre en 2019	% en 2019	Augmentation annuelle du stock 2008-2013	Augmentation annuelle du stock 2013-2019
CA du Centre Littoral	1463	6,00 %	23	135
CC de l'Est Guyanais	142	2%	1	-4
CC de l'Ouest Guyanais	625	3%	-12	-12
CC des Savanes	358	3%	29	17
Guyane	2 588	3%	41	136

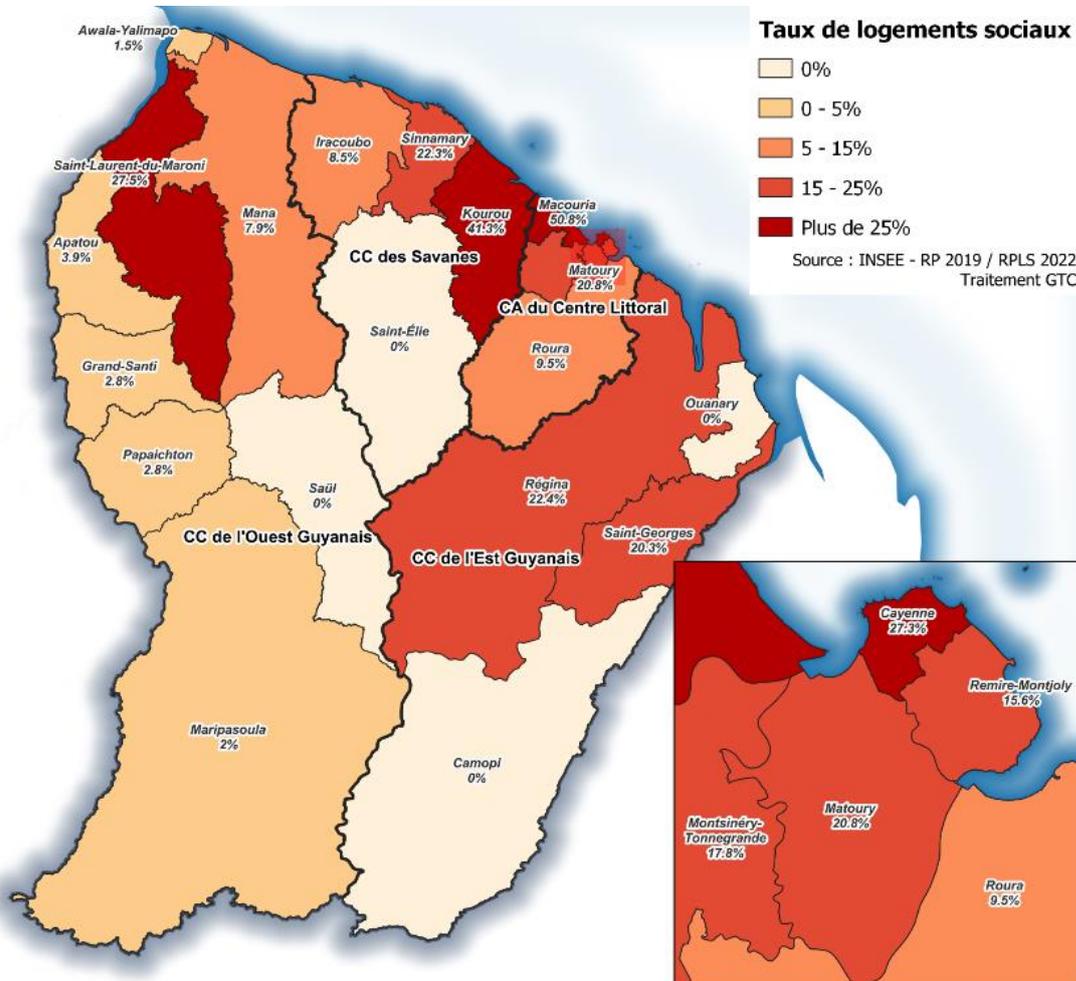
On compte également quelques logements proposés à la location touristique sur les grandes communes. Le nombre est plus important sur les communes de Cayenne et de Rémire-Montjoly.

Airbnb / Vrbo	Logement entier proposé à la location touristique
Cayenne	152
Remire-Montjoly	101
Matoury	51
Macouria	8
Kourou	70
Autres communes	Non référencées sur le site
Total au 4 avril 2022	382

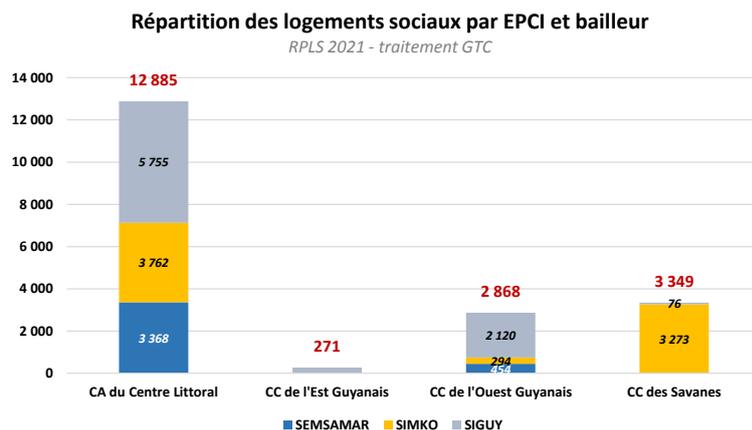
Source : AirD&A recensement au 4 avril 2022 - traitement GTC

5. Un parc social sous tension

L'offre locative sociale se développe sur le territoire Guyanais. On compte en 2022, 20 310 logements sociaux soit un taux de 24,7 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales décomptées par l'INSEE en 2019. A l'échelle des territoires, le parc social se concentre sur les principales communes qui comptent presque toutes un taux supérieur à 25 % (41 % sur Kourou, 51 % sur Macouria).

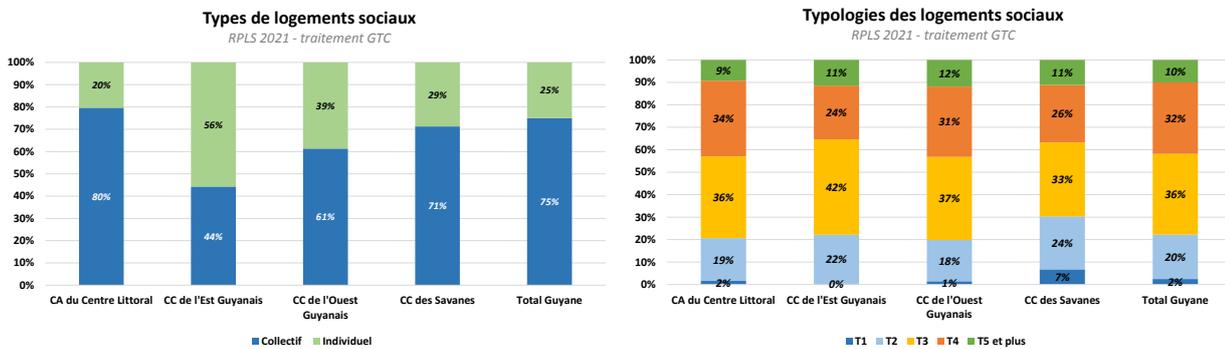


Ce parc se répartit entre 3 bailleurs principaux (dont deux SIMKO et SIGUY ont créé un GIE). La SIMKO bénéficie d'une implantation historique sur la CC des Savanes, puisque cet acteur est historiquement une émanation du centre spatial et de ses besoins en logement. En 2010, les trois bailleurs ont racheté les logements de l'ex SA HLM.



Un parc de taille moyenne et plutôt collectif

Le parc social de Guyane se caractérise par une forme urbaine essentiellement collective (75 % des logements du parc existant) et ce particulièrement sur la CA du Centre Littoral. Les logements collectifs récents comportent des balcons d'une taille maximale de 14 m² par application des dispositions relatives au financement des logements sociaux et très sociaux. On compte également 20 % de petits logements et seulement 10 % de T5 et plus, ce qui peut étonner au regard de la taille moyenne des ménages très élevée.

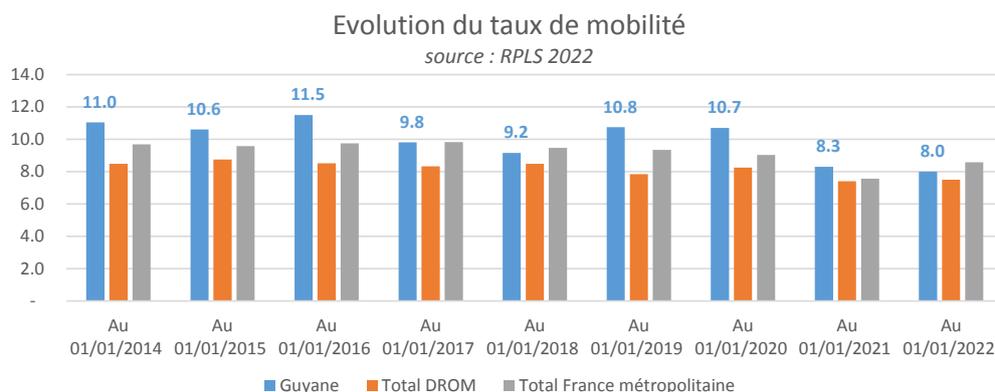


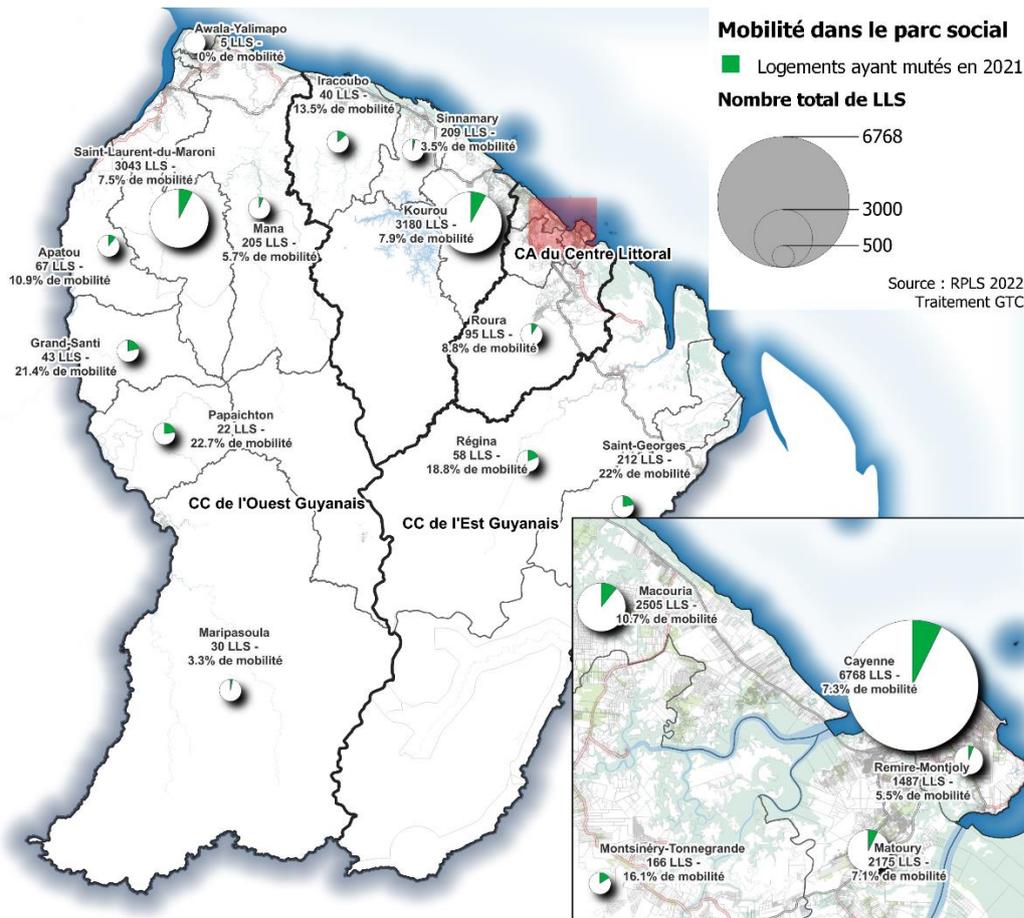
Des situations de suroccupation et des familles nombreuses

Les données sur l'occupation du parc social à l'échelle de la Guyane sont considérées comme peu fiables puisque le taux de réponse à l'enquête de 2020 n'est que de 40 % (on considère que les données exploitables à partir d'un taux de réponse de 60%). Pour autant, nous retiendrons trois chiffres qui illustrent les difficultés du parc social en Guyane et qui ont été également rapportées par les acteurs du secteur : 12 % des logements enquêtés sont en situation de suroccupation ; 45 % sont occupés par des familles monoparentales et 25% sont occupés par des familles nombreuses (3 enfants ou plus).

Une mobilité qui a tendance à baisser, preuve de difficulté à sortir du parc social

Les données du Répertoire du Parc Locatif Social indiquent une mobilité très faible sur le parc Guyanais, en baisse de plus de 1 point par rapport à l'année 2018.





Extrait de l'entretien avec SIGUY-SIMKO

Il y a une problématique de parcours résidentiels, particulièrement à Cayenne avec un taux de rotation très faible. Les ménages n'arrivent pas à quitter leur logement. Il existait les Logement Evolutifs Sociaux (LES) qui permettaient une accession à la propriété très sociale en laissant à l'occupant la charge des aménagements intérieurs et des finitions. Aujourd'hui ce produit n'est plus développé car non faisable financièrement.

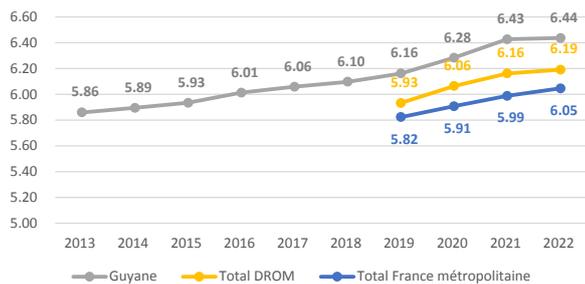
Des niveaux de loyers élevés

Même si les ressources de la population sont faibles, les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social sont plutôt élevés. Ainsi, ils sont supérieurs à la moyenne constatée dans les DROM. Cela s'explique en partie par un développement plus récent du parc (parce que que les loyers plafonds des programmes récents sont calculés avec des valeurs plus fortes que les loyers plafonds des programmes anciens). Ainsi, 60 % du parc de logement social de Guyane a été construit depuis 20 ans contre 45 % en moyenne dans la totalité des DROM. Le faible taux (moins de 13 %) de logements très sociaux dans le parc contribue également à cette situation.



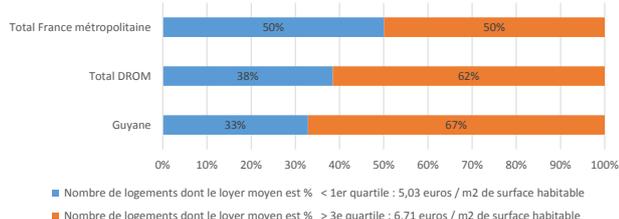
Evolution du loyer moyen du parc social

source RPLS 2022 - traitement GTC

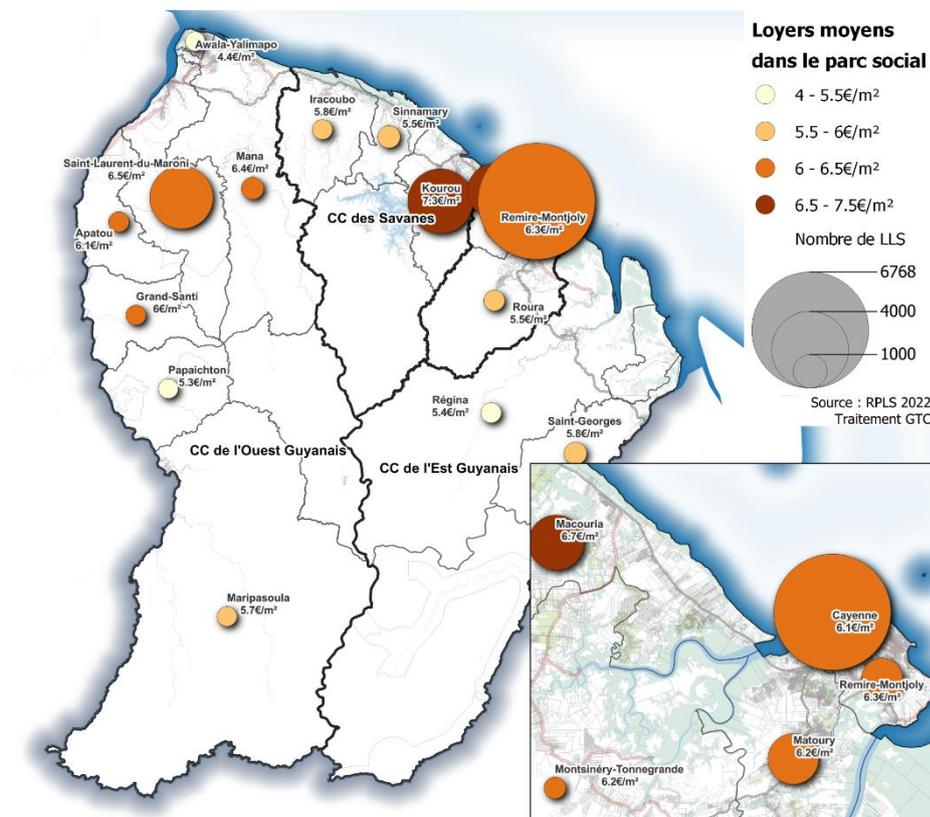


Répartition des logements en fonction des niveaux de loyers

Source : RPLS 2022 - traitement GTC



A l'échelle des communes, les loyers les moins élevés sont ceux des logements situés dans les communes plus reculées.



Extrait de l'entretien avec la DGTM

Des demandes régulières de dérogation sont effectuées par les bailleurs sociaux pour permettre des attributions à des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds, notamment pour louer des logements sur la zone de Saint-Georges ou des logements de type PLS.

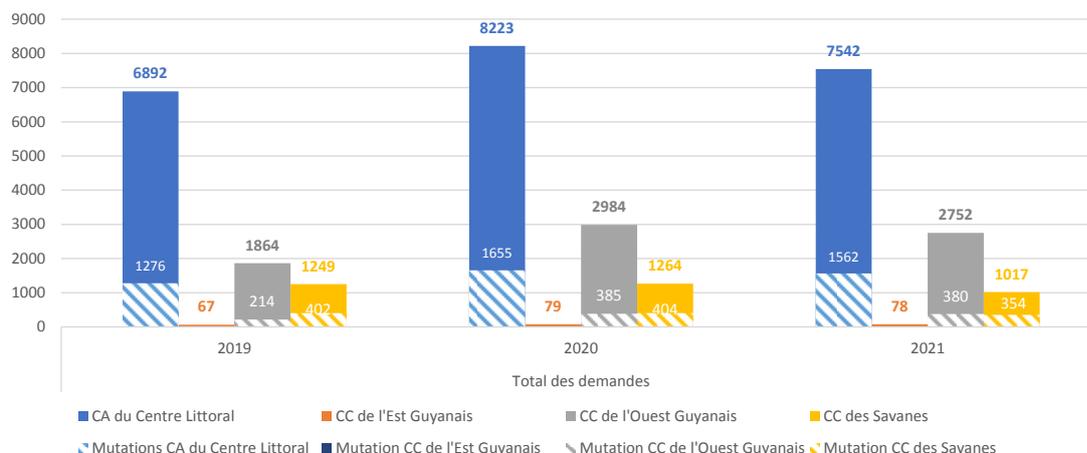
Une demande en logements sociaux sous-estimée et très sociale

Selon les données officielles du SNE, on comptabilise en Guyane en 2021 11 389 demandes de logement social. 66 % de la demande exprimée concerne la CA Centre Littoral et seulement 20 % correspond à de la demande de mutation.

Evolution de la demande locative sociale exprimée dans le SNE

extraction avril 2022 (en hachuré = demandes de mutations)

Traitement GTC



Extrait de l'entretien de l'ADIL

L'ADIL est un des guichets d'enregistrement de la demande locative sociale sur l'agglomération de Cayenne. Elle constate une utilisation de plus en plus forte du portail grand public soit directement par les ménages, soit par des coordonnateurs ou des travailleurs sociaux qui enregistrent pour le compte des ménages. Cela pose cependant la question de l'égalité de traitement et du niveau d'information qui est délivré au ménage.

En terme quantitatif, l'ADIL indique que le fichier de la demande est très intéressant et permet de mesurer l'évolution de la demande et le profil des demandeurs. Pour autant, il sous-estime probablement le besoin réel :

- La prise en compte des squats dans la demande exprimée est sous-estimée : elle est liée en général à des procédures d'évacuations de squat. De plus la question a été retirée dans le dernier CERFA alors qu'en Guyane cette information avait beaucoup de sens.
- La question du titre de séjour et des ressources peut amener à ne pas disposer de la réalité de la composition des ménages dans la demande exprimée. Les agents constatent que souvent un des membres du couple n'a pas de titre de séjour. Les agents le renseignent alors en commentaire. Cette situation a un impact sur la programmation car les très grands ménages sont probablement sous-estimés. L'instruction de la demande lors du passage en commission modifie souvent les choses.
- Les frontières sont poreuses et il existe souvent des lieux de résidence de chaque côté du fleuve. C'est un phénomène qui est bien connu. Mais cela ne doit pas venir occulter notamment dans l'ouest guyanais des besoins réels de la population de logements décents et adaptés à la composition familiale et à leur ressource. Il peut également y avoir un phénomène de double résidence (pour les communes rurales les bailleurs sociaux ne sont pas forcément concernés) mais cela reste à la marge et s'explique dans la plupart des cas (scolarisation des enfants sur Cayenne ou les environs, nécessité d'habiter à proximité d'un pôle médical...).

Le développement du guichet de l'Adil dans les années à venir sur l'Ouest Guyanais devrait permettre d'améliorer la connaissance de la demande sur ce territoire.

Une fois ces limites posées et intégrées, l'analyse du fichier de la demande permet de caractériser la demande exprimée à partir d'une extraction du fichier détaillé. Il apparaît que 73 % des demandeurs ont demandé en premier choix leur commune de résidence. 3 % des demandes sont originaires de métropole.

	TOTAL demandeurs		Demandeurs qui demandent leur commune de résidence en 1er choix	
Nombre total	11337	100.0%	8280	73.0%

Analyse détaillée de la demande (extraction au 25 mars 2022)		Nombre	% de la catégorie	Nombre	% de la catégorie
Lieu de résidence actuel des demandeurs	Nombre de demandes venant de métropole	334	2.9%	0	0.0%
	Nombre de demandes des autres DROM-COM	37	0.3%	0	0.0%
	Nombre de demandes de Guyane	10965	96.7%	8280	100.0%
	<i>Régina</i>	9	0.1%	7	0.1%
	<i>Cayenne</i>	4167	38.0%	3468	41.9%
	<i>Iracoubo</i>	23	0.2%	10	0.1%
	<i>Kourou</i>	898	8.2%	755	9.1%
	<i>Macouria</i>	725	6.6%	383	4.6%
	<i>Mana</i>	169	1.5%	78	0.9%
	<i>Matoury</i>	1416	12.9%	801	9.7%
	<i>Saint-Georges</i>	68	0.6%	53	0.6%
	<i>Remire-Montjoly</i>	836	7.6%	506	6.1%
	<i>Roura</i>	51	0.5%	13	0.2%
	<i>Saint-Laurent-du-Maroni</i>	2250	20.5%	2149	26.0%
	<i>Sinnamary</i>	63	0.6%	26	0.3%
	<i>Montsinéry-Tonnegrande</i>	62	0.6%	11	0.1%
	<i>Maripasoula</i>	34	0.3%	3	0.0%
	<i>Camopi</i>	1	0.0%	0	0.0%
	<i>Grand-Santi</i>	69	0.6%	4	0.0%
<i>Apatou</i>	98	0.9%	8	0.1%	
<i>Awala-Yalimapo</i>	8	0.1%	0	0.0%	
<i>Papaïchton</i>	18	0.2%	5	0.1%	

On constate dans les données déclarées, que 69 % des demandeurs sont éligibles au Logement Locatif Très Social (LLTS)¹. Le niveau de ressource médian est en effet très faible et inférieur au seuil de pauvreté.

Analyse détaillée de la demande (extraction au 25 mars 2022)		Nombre	% de la catégorie
Ressources des ménages	Niveau de ressources 1er décile	318 €	-
	Délai d'attente médian des demandeurs du 1er décile en mois	9.7	-
	Niveau de ressources 1er quartile	548 €	-
	Délai d'attente médian des demandeurs du 1er quartile en mois	11.6	-
	Niveau de ressources médian	890 €	-
	Délai d'attente médian des demandeurs en-dessous de la médian	11.7	-
Situation par rapport aux plafonds de ressources HLM	Niveau de ressources 3e quartile	1 400 €	-
	Délai d'attente médian des demandeurs au dessus du 3e quartile	11.5	-
	Nombre de ménages sous plafonds LLTS	7802	68.8%
	Nombre de ménages entre LLTS et LLS	1610	14.2%
	Nombre de ménages entre LLS et PLS	1035	9.1%
	Nombre de ménages au-dessus des plafonds	890	7.9%

On peut noter un décalage entre la taille des ménages qui ont fait une demande et la typologie demandées. En effet, 17 % des demandeurs appartiennent à des ménages de 5 personnes ou plus alors que seulement 7 % des demandes concernent des logements de type T5 et T6.

Analyse détaillée de la demande (extraction au 25 mars 2022)		Nombre	% de la catégorie
Taille des ménages	Nombre de demandes de ménages de 1 personne	3475	30.7%
	Nombre de demandes de ménages de 2 personnes	2472	21.8%
	Nombre de demandes de ménages de 3 personnes	2016	17.8%
	Nombre de demandes de ménages de 4 personnes	1424	12.6%
	Nombre de demandes de ménages de 5 personnes et plus	1950	17.2%
Typologies demandées	Nombre de demandeurs pour T1	882	7.8%
	Nombre de demandeurs pour T2	2497	22.0%
	Nombre de demandeurs pour T3	4053	35.8%
	Nombre de demandeurs pour T4	3134	27.6%
	Nombre de demandeurs pour T5	724	6.4%
	Nombre de demandeurs pour T6 ou plus	47	0.4%

¹ recalculé à partir du seuil LLTS et de l'extraction détaillée du SNE du 25 mars 2022

Le type de logement actuel des demandeurs de logement social est assez diversifié. Les situations de mal logement étant, comme précisé au-dessus, sous-estimées. 43 % des demandeurs sont en activité.

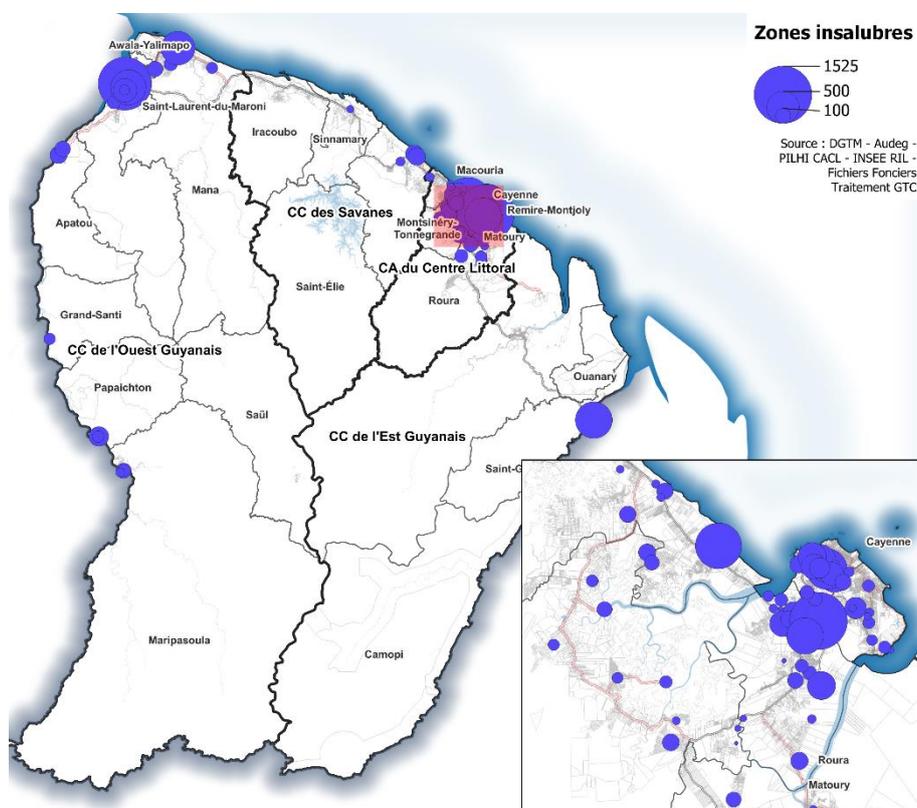
Analyse détaillée de la demande (extraction au 25 mars 2022)		Nombre	% de la catégorie
Type de logement actuel	Nombre de demandeurs sortant d'hébergement	524	4.6%
	Nombre de demandeurs sans domicile	245	2.2%
	<i>Sans abri</i>	228	2.0%
	<i>Habitat mobile</i>	9	0.1%
	<i>Hôtel</i>	6	0.1%
	<i>Camping</i>	2	0.0%
	Nombre de demandeurs vivant dans un squat	446	3.9%
	Nombre de demandeurs vivant chez particulier	1557	13.7%
	Nombre de demandeurs locataires du parc privé	3046	26.9%
	Nombre de demandeurs vivant chez leurs parents/enfants	2572	22.7%
Handicap	Nombre de demandeurs qui demandent un logement pour cause de santé ou d'inadaptation au handicap	809	7.1%
	<i>Dont 1er accès</i>	493	60.9%
	<i>Dont Mutation</i>	316	39.1%
Type de contrat de travail du demandeur principal	Salarié du privé	3493	30.8%
	Agent de l'État	1399	12.3%
	Étudiant ou apprenti	362	3.2%
	Assistant familial ou maternel	18	0.2%
	Chômage	2250	19.8%
	Autres situations	3815	33.7%

6. L'habitat dégradé

Le logement insalubre en squat

La DGTM a réalisé une étude en 2018 permettant un recensement des secteurs d'habitat insalubres sur la base des secteurs qui avaient été identifiés dans l'étude de 2014. L'objet de l'étude actuelle n'était pas d'enquêter l'évolution de ces secteurs. Toutefois, les données de l'étude ont été actualisées par les informations du PILHI porté par la CACL et par une mise à jour du nombre de logements concernés dans ces zones avec le Répertoire Informatisé des Logements de l'INSEE. Ces secteurs peuvent être constitués d'habitat illégal ou d'habitat légal.

Selon les acteurs, le nombre de personnes habitants ces secteurs évolue constamment et rapidement. Les mouvements de dé squattage ont un effet de vase communicant, car une partie des populations vivant en squat n'est pas éligible au logement de droit commun (faute de titre de séjour ou de ressources suffisantes).



Extrait de l'entretien avec l'ARS

La problématique des squats de bâtiment existe, il s'agit principalement de locaux vacants. Il existe également des situations de marchands de sommeil dans des squats : le logeur s'approprie un bien (terrain ou un local) qui ne lui appartient pas et le loue illégalement. Les procédures ne sont pas toutes adaptées à la situation de la Guyane. On constate une augmentation du phénomène avec l'immigration clandestine. Cela génère des situations de sur occupation notamment avec des familles dont l'un des membres bénéficie d'un titre régulier (carte de séjour, de résident, de travailleur, etc.).

Des enjeux important d'amélioration de l'habitat mais des dispositifs inadaptés à la situation locale

L'article 39 du Règlement Sanitaire Départemental de Guyane de 2009 définit les règles générales d'habitabilité d'un logement, qui prévoient notamment : « *Tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puit reconnu potable et d'une évacuation réglementaire des eaux usées...* ».

Le tableau ci-dessous précise les éléments et il apparaît que plus de 7400 logements n'ont pas de point d'eau à l'intérieur du logement. Cette situation n'est pas forcément liée à l'habitat traditionnel. A titre d'information, la distinction entre « cases traditionnelles » et « maisons ou immeubles en bois » n'est pas vraiment pertinente puisque que la distinction est laissée à l'appréciation de l'agent recenseur.

Selon le recensement de 2018, nombre de résidences principales de type	2 Cases traditionnelles			3 Maisons ou immeubles en bois			4 Maisons ou immeubles en dur			Total		
	Sans point d'eau à l'intérieur	Sans électricité	Sans les deux	Sans point d'eau à l'intérieur	Sans électricité	Sans les deux	Sans point d'eau à l'intérieur	Sans électricité	Sans les deux	Sans point d'eau à l'intérieur	Sans électricité	Sans les deux
Apatou	78	88	77	715	763	682	138	180	119	932	1 032	878
Awala-Yalimapo	12	2	2	82	64	59	60	24	17	154	89	78
Camopi	7	7	7	222	192	187	1	0	0	230	199	194
Cayenne	0	0	0	66	21	2	228	93	27	294	113	30
Grand-Santi	235	129	126	602	398	393	103	73	67	940	600	586
Iracoubo	7	7	7	34	22	17	22	24	12	63	53	35
Kourou	0	8	0	38	65	33	71	51	22	109	124	55
Macouria	5	3	1	90	178	58	51	269	29	146	450	88
Mana	103	104	103	734	731	592	169	168	119	1 006	1 003	815
Maripasoula	73	20	20	259	140	122	61	15	15	393	175	157
Matoury	3	20	3	70	273	56	130	556	47	203	848	106
Montsinéry-Tonnegrande	2	0	0	28	80	19	30	45	13	60	125	32
Ouanary	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
Papaïchton	35	4	3	202	31	27	17	2	1	254	38	31
Régina	16	16	12	8	6	2	6	6	3	30	28	17
Remire-Montjoly	3	7	3	24	24	3	36	46	0	63	77	6
Roura	1	9	1	48	200	43	0	46	0	49	255	44
Saint-Élie	0	0	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1
Saint-Georges	50	55	39	92	34	22	25	7	3	167	96	64
Saint-Laurent-du-Maroni	956	623	455	977	1 012	646	367	506	251	2 299	2 141	1 352
Saül	0	1	0	1	6	0	0	0	0	1	7	0
Sinnamary	2	3	2	20	14	5	20	14	7	42	31	14
Total Guyane	1 587	1 106	862	4 315	4 258	2 968	1 535	2 124	752	7 437	7 488	4 582

Extrait des ateliers

La notion d'insalubrité a fait débat entre les participants, certains ayant indiqué que l'accès à l'eau potable qui se fait à proximité directe du logement notamment dans le cadre de l'habitat traditionnel de type « carbet » pourrait être considéré comme suffisant, l'eau étant située sur la parcelle d'habitation.

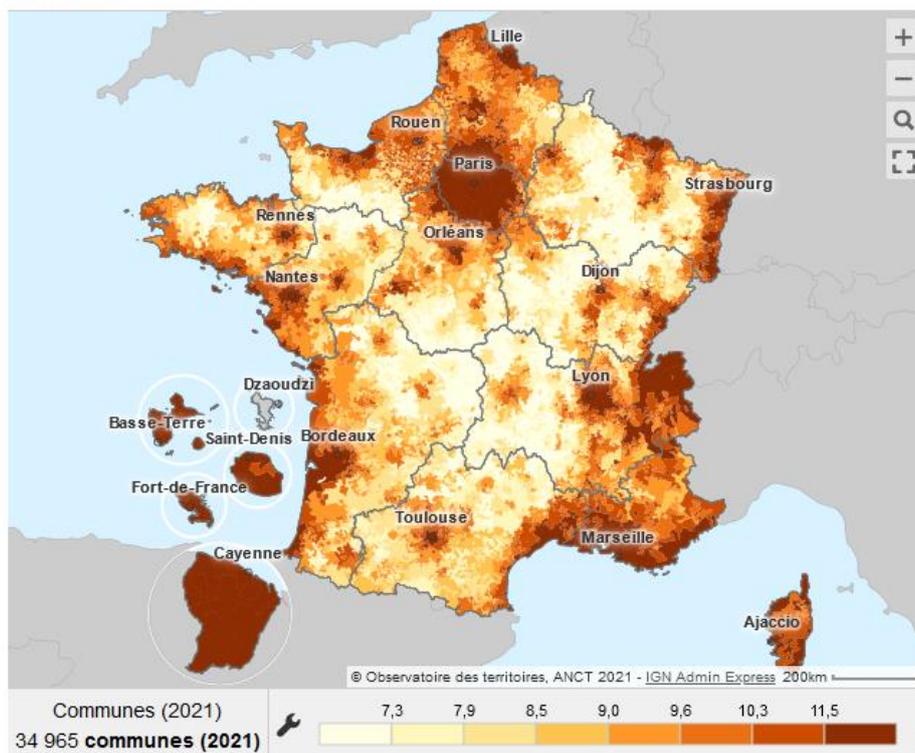
Selon l'INSEE, la question de l'accès à l'eau et à l'électricité est envisagée d'une manière plutôt large (y compris à proximité de la parcelle) mais il existe des biais en fonction des agents recenseurs et l'information n'est pas identifiée d'une manière homogène sur le territoire.

Il existe également un enjeu d'amélioration de l'habitat dans le diffus, d'autant plus que l'habitat a tendance à se dégrader rapidement compte-tenu du climat. L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants est financée dans les DROM, non par l'Anah, mais par l'État au titre de la LBU. Ce dispositif est actuellement réservé aux seuls propriétaires très modestes (par application des plafonds de ressources conditionnant l'éligibilité aux logements locatifs très sociaux). Mais, à la suite d'une demande contenue dans l'accord régional de Guyane de déclinaison du PLOM 2019-2022, une ouverture aux propriétaires modestes a été décidée dans le cadre de la loi de finances pour 2022 et sa concrétisation, dans une nouvelle version de l'arrêté interministériel ad hoc, devrait se faire

prochainement. Par ailleurs les ménages guyanais peuvent aussi solliciter l'aide MaPrimRenov' de l'Anah (ou des certificats d'économie d'énergie) pour financer des travaux contribuant à l'amélioration de leur confort thermique, mais cette préoccupation est moins forte que celle de la lutte contre la précarité énergétique en métropole. Par contre l'Anah finance en Guyane (comme en métropole) les projets d'amélioration de l'habitat des propriétaires bailleurs : la dynamique de dossiers relativement faible observée en Guyane s'explique par le haut niveau des loyers de marché, qui rend peu attractif les aides conditionnées à un plafonnement du loyer. Les services de l'Etat travaillent actuellement sur l'amélioration du dispositif.

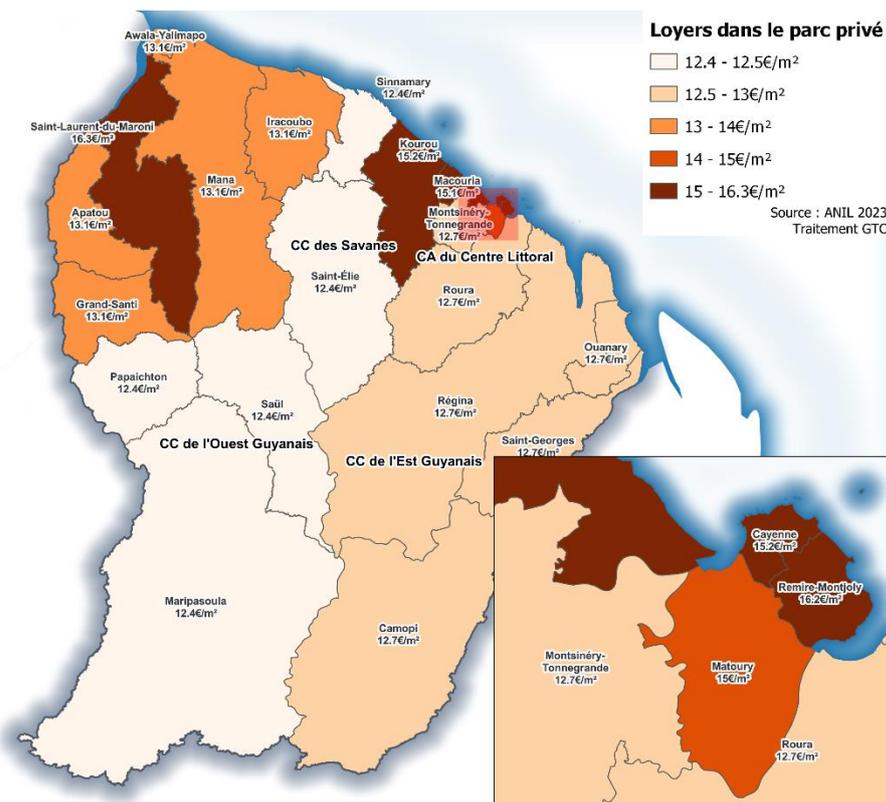
La publication de la dernière carte des loyers par l'ANIL et l'observatoire des territoires au début de l'année 2023 confirme le niveau très élevé des loyers en Guyane. Ils se situent tous dans la tranche la plus élevée des niveaux de loyers comme ceux des grandes agglomérations de métropole et des secteurs transfrontaliers.

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2022



Les niveaux de loyers moyens à la relocation sont même supérieurs dans la majeure partie du territoire, même si ces données sont à prendre avec précaution. En effet, les données de loyer du parc locatif privé sont issues de données d'annonces parues sur les plateformes de leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2022 (loyers charges comprises).

Pour certaines communes, aucune annonce n'a été observée ; l'indicateur de loyer correspond alors à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires. Les communes pour lesquelles cette estimation est effectuée ne sont pas signalées.

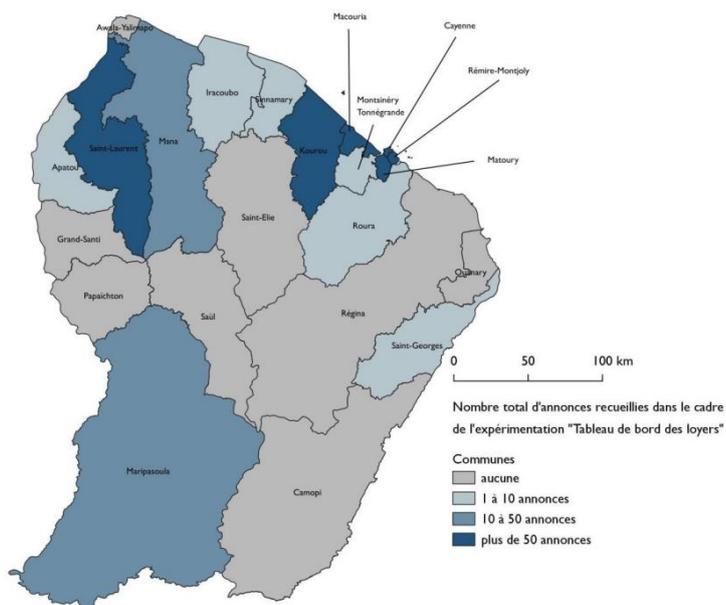


L'AUDEG avait réalisé en 2020 un tableau de bord des loyers à la relocation qui permet de préciser les choses et d'estimer un niveau de loyer médian à 800 € charges comprises. La répartition territoriale montre que les zones les plus denses ont les niveaux de loyers les plus élevés. Cette situation peut impacter les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé.

LOYER 2020	CHARGES INCLUSES			HORS CHARGES		
	Nombre d'annonces utiles aux calculs	MEDIANE loyer	MEDIANE loyer au m ²	Nombre d'annonces utiles aux calculs	MEDIANE loyer au hors charges	MEDIANE loyer au m ² hors charges
GUYANE	1497	800 €	15,00 €	522	753 €	14,36 €

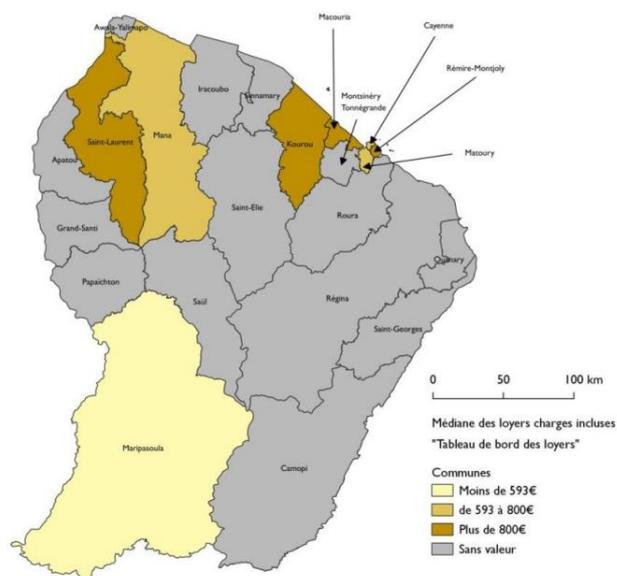
ANNONCES COLLECTÉES PAR COMMUNE

Réalisation : AUDeG 2020



CARTE DES LOYERS MEDIANS PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2020



Source : AUDEG tableau de bord des loyers 2020

Extrait de l'entretien avec la ville de Cayenne

La précédente OPAH de 2012 a bien fonctionné et redonné un cachet au centre-ville. Les procédures sont aujourd'hui plus difficiles à mettre en œuvre, il y a eu 6 dossiers depuis 2020. Les dispositifs nationaux ne sont pas adaptés au contexte local : Les zonages de tension sont inadaptés, les loyers ANAH ne sont pas rentables. Il faudrait mettre en place des subventions progressives selon le niveau de conventionnement.

La commune va travailler sur la mise en place de sessions d'information pour les propriétaires et les promoteurs, mais il est difficile de mobiliser les propriétaires quand ils n'occupent pas le logement (Résidences secondaires, propriétaires bailleurs, propriétaires vivant en métropole...).

La lutte contre l'habitat indigne

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est piloté par la Direction Générale de la Cohésion et des Populations et est constitué de représentants de l'Agence régionale de la Santé, de la DGTM. Il a été constaté une diminution du nombre de signalements lors de la période du COVID et un ralentissement des procédures.

Extrait de l'entretien avec l'ARS

Dans le cas d'habitat indigne diffus, l'ARS enregistre environ une quarantaine d'arrêtés d'insalubrité chaque année. La plupart des logements concernés, environ 60 %, sont en insalubrité irrémédiable et doivent être détruits. Ils se situent principalement à Cayenne mais aussi un peu à Saint-Laurent.

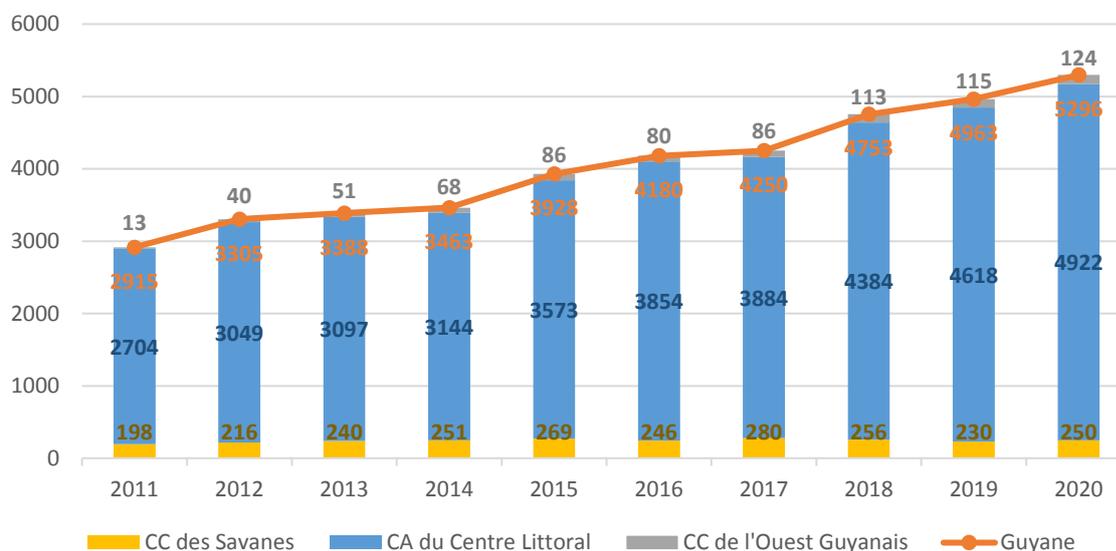
7. Une offre en logement spécifique saturée à étoffer sur certains segments

Une offre pour les étudiants à faire évoluer avec le développement de l'Ouest Guyanais

A la rentrée scolaire 2020, on compte 5 296 étudiants en Guyane. Ce nombre a constamment progressé ces dernières années, particulièrement sur la CACL et la ville de Cayenne.

Evolution des effectifs étudiants

source : ministère de l'enseignement - traitement GTC



Extrait de l'entretien avec le CROUS

Pour le CROUS, la Guyane est plutôt bien équipée en nombre de logement. Ainsi, à l'échelle nationale, on compte un ratio en moyenne de 8 % d'étudiants logés dans un logement CROUS. En Guyane en avril 2022, on compte 411 logements soit un ratio de 9,8%.

La localisation des logements CROUS est la suivante :

- Cayenne : 170 logements sur le campus de Troubiran (résidence de Troubiran), 146 logements (résidence Baduel)
- Kourou : 95 logements (résidence de Kourou) en lien avec l'IUT. Sur les 95 logements, le CROUS constate qu'il n'y a jamais plus de 50 % des logements occupés ce qui génère des pertes financières importantes.

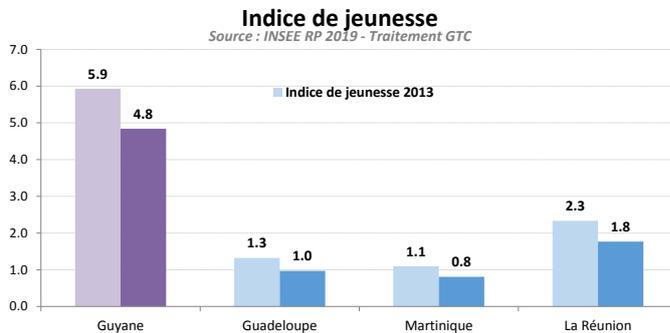
Sur la ville de Cayenne, le CROUS dispose d'une réserve foncière qui lui permettrait de construire une résidence de 80 appartements supplémentaires dans les années à venir si c'était nécessaire.

L'ouverture d'une annexe de l'université sur Saint-Laurent devrait générer des besoins, d'autant qu'il n'existe aucun internat. La difficulté est cependant d'identifier la part des étudiants originaires de Saint-Laurent qui ne viendront plus sur les autres sites universitaires et également ceux qui souhaiteront être logés en logement CROUS. En effet, en 2017 66 % des étudiants logés dans le logement CROUS étaient originaires de l'Ouest.

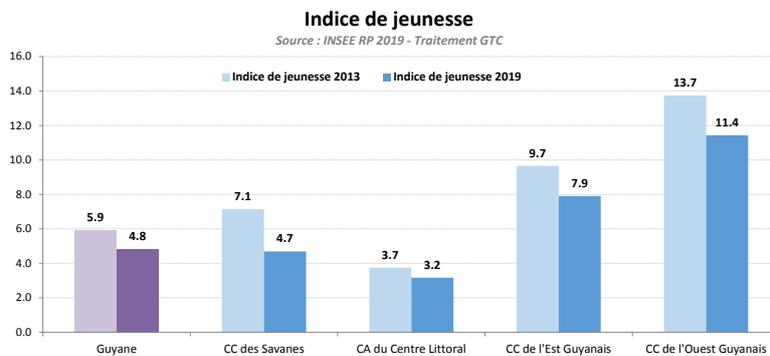
Une des questions qui se pose et à laquelle la production d'une offre neuve ne répondra pas est celle des étudiants étrangers qui se logent par leur propre moyen faute de papiers. Le Crous arrive à leur apporter des aides financières mais ne peut, compte-tenu de leur situation, leur attribuer de logement. Le Crous constate la présence d'un grand nombre d'entre eux dans les commissions d'aides.

Un vieillissement encore peu visible, mais dont les territoires se préoccupent

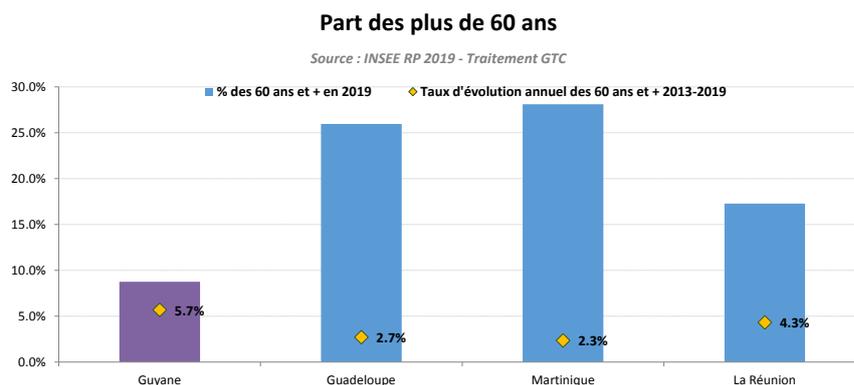
La population de Guyane se distingue par sa jeunesse avec près de 5 jeunes de moins de 20 ans pour une personne de 60 ans et plus et se démarque parmi les autres territoires d'outre-mer.



Au sein des EPCI, même si l'indice de jeunesse est encore très élevé, on note un vieillissement plus rapide sur la Communauté de Communes des Savanes qui voit son indice de jeunesse passer de 7 à 4 en 6 ans.



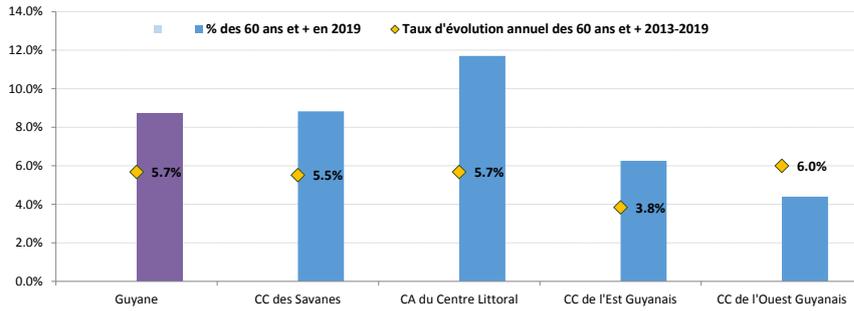
La Guyane compte seulement 8,7 % de personnes de plus de 60 ans en 2019 et est donc un des territoires d'outre-mer le plus jeune. La part des plus de 75 ans est d'ailleurs très faible avec 1,9 % de personnes de plus de 75 ans. Cependant, le rythme de vieillissement est plus rapide. Cela peut donc impacter les besoins en logement dans le futur.



A l'échelle des territoires, la CA du centre littoral et la CC des Savanes se distinguent par un vieillissement plus important avec : une part plus importante de 60 ans et plus que dans les autres territoires et une augmentation de leur nombre sur la dernière période assez rapide.

Part des plus de 60 ans et plus

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



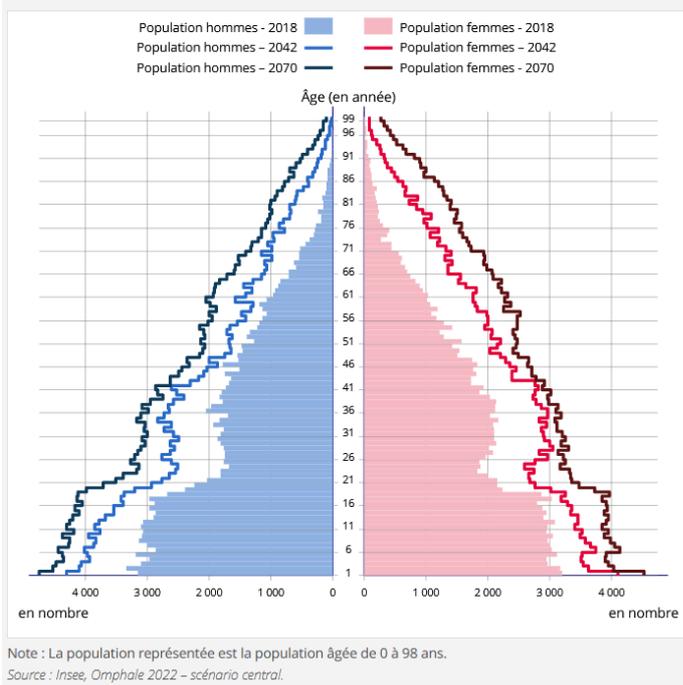
Extrait de l'entretien avec les EPCI et les principales communes

« Les besoins en habitat adapté au handicap et au vieillissement existent sur tous les secteurs. La CA CL pense que cet enjeu doit être pris en compte. »

« Sur la CCDS, à Kourou, Iracoubo et Sinnamary, on commence à constater un vieillissement de la population du fait du départ des jeunes pour faire leurs études ou trouver un emploi. Une fois partis, ces derniers ne reviennent pas et la population vieillit. Il reste alors les aînés. Le vieillissement va entraîner des besoins de maintien à domicile principalement, mais aussi de quelques places en structures. »

Les dernières prospectives de l'INSEE confirment cet enjeu pour le futur. Ainsi, en 2042, les plus de 65 ans devraient représenter 11 % de la population contre 5 aujourd'hui et près de 44 000 personnes.

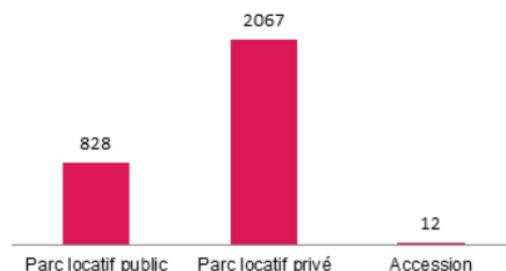
Figure 3 – Pyramide des âges des habitants de Guyane en 2018, en 2042 et en 2070



Une offre spécifique à destination des plus fragiles saturée et centralisée

Un certain nombre de difficultés sociales sont recensées en Guyane, ce qui pose la question de l'accompagnement des ménages dans et vers le logement. Les chiffres ci-dessous sont donnés à titre indicatif.

Selon la CAF, en 2020, après perception des aides au logement, plus de 2 900 foyers consacrent toujours plus de 40 % de leurs revenus au paiement du loyer et des charges. En Guyane, alors que le parc locatif social est majoritaire, 7 allocataires sur 10 dépensent plus de 40 % de leurs revenus pour se loger ont un logement dans le parc locatif privé.



Source : Caf 2020

Le territoire recense également des sans-abris dans les zones urbaines. Les recensements ne sont aujourd'hui pas exhaustifs. En effet, le service de maraude du Samu social de Saint-Laurent-du-Maroni a été mis en place au début de l'année en 2022. Les files de demandes actives et uniques sont en 2022 de 50-55 sur Cayenne et 15-20 personnes sur Saint-Laurent-du-Maroni.

On compte 81 places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale et 95 places en hébergement hors CHRS. A ces places s'ajoutent 26 places en Allocation Logement Temporaire. Le taux d'équipement en CHRS de la Guyane est inférieur à celui de la France (0.5 places pour 1 000 habitants, contre 0.9) alors même que la population en difficulté et potentiellement éligible y est beaucoup plus nombreuse.

Nombre de places à fin de mois					
	12-21	01-22	02-22	03-22	04-22
Places CHRS	81	81	81	81	81
<i>Places urgence</i>	18	18	18	18	18
<i>Places insertion et stabilisation</i>	63	63	63	63	63
Total Hébergement en CHRS	81	81	81	81	81
Places hébergement hors CHRS	79	79	79	79	79
<i>Places Hébergement d'Urgence</i>	55	55	55	55	55
<i>Places insertion et stabilisation</i>	24	0	24	24	24
<i>Places FSM</i>	0	24	0	0	0
RHVS	0	0	0	0	0
Hôtel	16	16	16	16	16
CHS	0	0	0	0	0
Autres (gymnases ou assimilés)	0	0	0	0	0
Total Hébergement hors CHRS	95	95	95	95	95
Total	176	176	176	176	176
Autres places financés par l'ALT	26				

Source : DGCOPPOP

Ces places sont centralisées sur Cayenne à l'exception d'une structure sur KOUROU.

OPERATEUR	CATEGORIE	COMMUNE	Nombre de places
Samusocial	CHRS	CAYENNE	30
ADAPEI	CHRS	CAYENNE	25
LAKLÉ	Pension de famille	CAYENNE	26
Akatij	CHRS	KOUROU	13
CCAS de Saint-Laurent du Maroni (SanDongo)	CHRS	ST LAURENT	13

Source : DGCOPOP

La ville de Cayenne compte également un foyer de travailleurs de 75 places qui vient compléter l'offre à destination des jeunes en insertion.

Extrait du PDALHPD

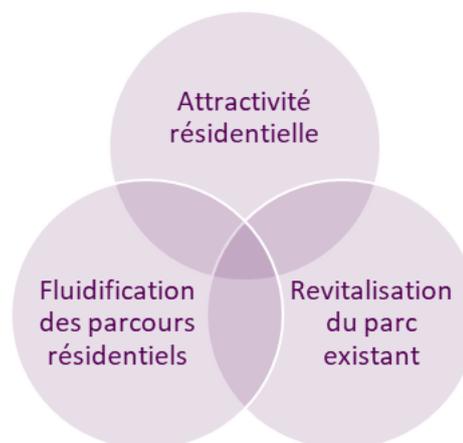
Plusieurs difficultés ont été soulignées par les acteurs :

- Une capacité d'hébergement manifestement insuffisante avec seulement 1/3 des demandes évaluées comme recevable donnant lieu à un hébergement effectif ;
- Une répartition très inégale des capacités d'hébergement / logement adapté sur le territoire
- Une inadaptation des structures à la diversification et à la nature des besoins avec :
 - o De grandes compositions familiales : à Saint-Laurent du Maroni, l'hébergement d'insertion est limité à 3 enfants ce qui peut être un obstacle à la mise à l'abri de certaines familles dans le cas de violences conjugales...
 - o Des jeunes isolés sans soutien familial qu'ils soient en « mobilité » pour poursuivre leurs études ou en rupture après avoir connu des conflits ou violences intrafamiliales ou une sortie ASE
 - o Des hommes isolés en errance depuis de nombreuses années (avec, pour certains, une problématique de vieillissement) ou sortants d'hôpitaux, souffrant d'important troubles de la santé mentale et/ou d'addictions
 - o Des familles à droits incomplets

ESTIMATION PARTAGEE DES BESOINS EN LOGEMENT

L'étude a été l'occasion de requestionner la réalité des besoins en logement en Guyane au regard des spécificités de la Guyane afin de tenir compte de l'ensemble des besoins et d'identifier ceux qui n'auraient pas été quantifiés jusqu'à présents. Il s'agissait notamment de regarder :

- La population présente sur le territoire, la manière dont elle évolue (décohabitation, vieillissement etc.) et les points de blocages éventuels dans les parcours résidentiels, les situations sans réponse (squats, sans-abrisme...).
- L'attractivité des territoires vis-à-vis de l'extérieur, ce qui implique l'accueil de nouveaux habitants (effet de tension du marché) ou à l'inverse le départ d'habitants (ce qui peut avoir un effet de détente avec une baisse de la demande en logement)
- La revitalisation du parc existant. Un état dégradé peut nécessiter une action de restructuration lourde et la disparition de logements. A l'inverse, une vacance assez forte peut permettre d'apporter une réponse en logement et faire baisser l'estimation du besoin (si les logements sont adaptés à la demande).



Pour cela 2 ateliers de travail ont été réalisés afin de s'accorder sur :

- les problématiques et leurs définitions à intégrer dans l'analyse des besoins en stock en Guyane
- les sources et l'échelle les plus adaptées.

Ce travail a été mené dans une volonté permanente de ne pas occasionner des doubles-comptes.

Les indicateurs présentés ci-dessous sont communs à l'ensemble de la Guyane cependant au regard des spécificités de chacun des territoires, les acteurs se sont accordés sur la nécessité de partir du besoin local pour identifier le besoin global. En effet, quel que soit le type de besoins, les hypothèses ne peuvent être linéaires sur l'ensemble du territoire Guyanais. Les sources ne sont aujourd'hui pas optimales, le modèle proposé pourra être mis à jour en cas d'évolution des sources.

La construction d'une estimation des besoins en stock en Guyane

Il s'agit d'estimer les besoins générés par le non ou le mal logement sur le territoire. Il s'agit donc de répondre au besoin des populations déjà en Guyane.

Les indicateurs qui n'ont pas été retenus

La notion de confort du logement a fait débat entre les participants. Certains souhaitant s'appuyer sur la notion de décence du logement et les éléments nécessaires, notamment l'accès à l'eau potable, d'autres estimant que sur certaines parties du territoire cette définition était trop restrictive.

=> Selon l'INSEE la question de l'accès à l'eau et à l'électricité est envisagée d'une manière plutôt large (y compris à proximité de la parcelle) mais il existe des biais en fonction des agents recenseurs et l'information n'est pas identifiée d'une manière homogène sur le territoire.

A été également indiqué un risque important de double compte avec d'autres indicateurs qui seront retenus.

Les personnes sans domicile et sortantes de structures d'hébergement

L'AUDEG a indiqué que la source du recensement ne pouvait pas être pertinente par rapport à ce sujet, du fait de la prise en compte, parmi les SDF, des orpailleurs sur les communes de l'Ouest, car ils ne sont pas présents d'une manière durable sur le territoire et ne génèrent pas de besoins en équipement.

Les chiffres du recensement des individus en habitation mobile, mariniers, sans-abri par commune confirment cet état de fait avec des volumes conséquents d'habitants dans les secteurs d'orpaillage de l'Ouest Guyanais (Maripasoula, Papaïchton, Grand-Santi, Saint-Laurent du Maroni...).

La source du recensement ne peut donc pas être retenue pour l'estimation des besoins en logement des personnes sans-domicile.

Communes	Individus en habitation mobile, mariniers, sans-abri
Régina	3
Cayenne	92
Iracoubo	18
Kourou	12
Macouria	0
Mana	4
Matoury	0
Saint-Georges	8
Remire-Montjoly	26
Roura	13
Saint-Laurent-du-Maroni	541
Sinnamary	9
Montsinéry-Tonnegrande	0
Ouanary	0
Saül	0
Maripasoula	4 183
Camopi	1
Grand-Santi	700
Saint-Élie	133
Apatou	40
Awala-Yalimapo	1
Papaïchton	1 918
Guyane	7 702

L'INSEE a réalisé un nouveau recensement des personnes sans-abris sur les grandes communes en 2022 et les volumes sont comparables à ceux du SNE, voire légèrement supérieurs (100 à Cayenne, 200 à Saint-Laurent). **Les données ne sont cependant pas encore disponibles.**

Le SNE identifie 245 ménages sans abris. Il est considéré comme une source fiable sur le territoire de la CACL grâce au travail de l'ADIL. C'est moins vrai pour le reste du territoire. Cela devrait s'améliorer avec un enregistrement des données par l'Adil sur le reste du territoire à venir.

	SNE
Nombre de ménages "sans domicile"	245
<i>Sans abri</i>	228
<i>Habitat mobile</i>	9
<i>Camping</i>	2
<i>Hôtel</i>	6

Les données du SIAO n'ont pas pu être débattues en l'absence de leurs représentants.

Les données issues des maraudes réalisées par le Samu-social sont beaucoup plus élevées : 2018 : 4 998 personnes rencontrées (mail) / 2019 : 4 907 personnes rencontrées (mail) / 2020 : 7 396 personnes rencontrées lié au COVID / 2021 : 5 166 personnes rencontrées. **Il s'agit du nombre de contacts ; les mêmes personnes sont rencontrées plusieurs fois.** La file active du Samu-social : 50-55 demandes actives sur Cayenne et 15/20 personnes sur Saint-Laurent du Maroni.

- ⇒ **Le chiffre du SNE étant territorialisé, il a été retenu par défaut. Les données de la file active ont été ajoutées. Ce besoin est pris en compte à 100%.**
- ⇒ **Par le futur, la fiabilisation des données du SIAO permettra probablement d'être probablement plus exhaustif sous réserve de territorialisation de l'information.**

Parmi les structures présentes sur le territoire, le Foyer de jeunes travailleurs (structure spécifique) n'a pas été retenu, de même que les maisons relais ou pensions de famille, qui sont considérées comme des structures à plus long terme, à l'exception des structures qui accueillent les jeunes mères.

OPERATEUR	CATEGORIE	COMMUNE	Nombre de places
Samusocial	CHRS	CAYENNE	30
ADAPEI	CHRS	CAYENNE	25
LAKLÉ	Pension de famille	CAYENNE	26
Akatij	CHRS	KOUROU	13
CCAS de Saint-Laurent du Maroni (SanDongo)	CHRS	ST LAURENT	13

- ⇒ Seules les données des structures géo localisées ont été prises en compte. Les données ALT n'ont pu être ajoutées car non localisées à la commune.
- ⇒ Une hypothèse de besoin calculé à partir de 50 % de taux de rotation, ce qui correspond à un séjour moyen de 2 ans.
- ⇒ Une hypothèse de réponse apportée à 70 % par le développement de nouvelles structures compte-tenu du déficit du territoire.

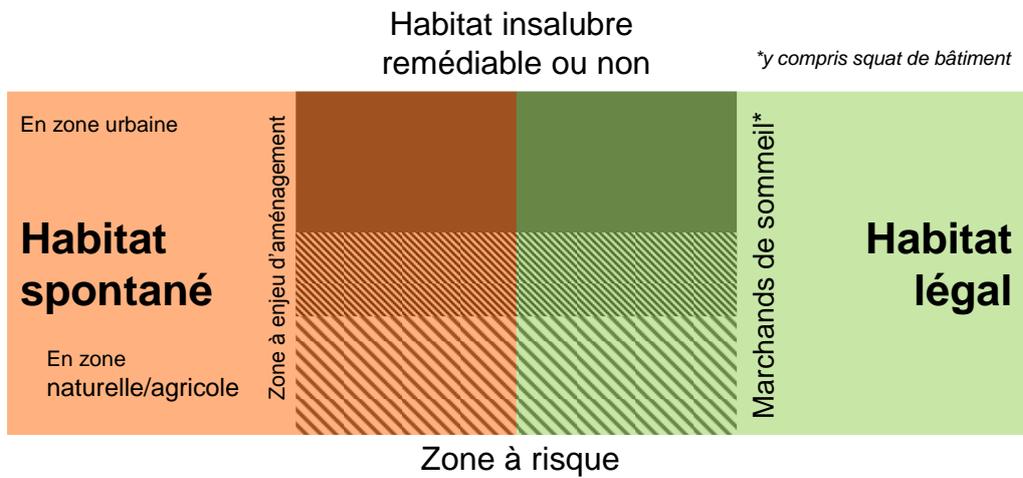
En synthèse

	Personnes sans domicile				Structures d'hébergement			
	Nombre de personnes sans domicile	Délai de resorption en années (immédiate si laissé vide)	Part des relogements dans le neuf	Construction neuve	Nombre de places en structures d'hébergement	Taux de rotation souhaitable	Part des relogements dans le parc neuf	Construction neuve sur 10 ans
CC de l'Est Guyanais	2			2	0			0
Régina	0		100%	0	0	50%	70%	0
Saint-Georges	2		100%	2	0	50%	70%	0
Ouanary	0		100%	0	0	50%	70%	0
Camopi	0		100%	0	0	50%	70%	0
CA du Centre Littoral	199			199	81			284
Cayenne	146		100%	146	81	50%	70%	284
Macouria	7		100%	7	0	50%	70%	0
Matoury	25		100%	25	0	50%	70%	0
Remire-Montjoly	19		100%	19	0	50%	70%	0
Roura	0		100%	0	0	50%	70%	0
Montsinéry-Tonnégrande	2		100%	2	0	50%	70%	0
CC de l'Ouest Guyanais	104			104	13			46
Mana	1		100%	1	0	50%	70%	0
Saint-Laurent-du-Maroni	95		100%	95	13	50%	70%	46
Saül	0		100%	0	0	50%	70%	0
Maripasoula	1		100%	1	0	50%	70%	0
Grand-Santi	1		100%	1	0	50%	70%	0
Apatou	5		100%	5	0	50%	70%	0
Awala-Yalimapo	0		100%	0	0	50%	70%	0
Papaïchton	1		100%	1	0	50%	70%	0
CC des Savanes	9			9	13			46
Iracoubo	2		100%	2	0	50%	70%	0
Kourou	6		100%	6	13	50%	70%	46
Sinnamary	1		100%	1	0	50%	70%	0
Saint-Élie	0		100%	0	0	50%	70%	0
Guyane	314			314	107			375

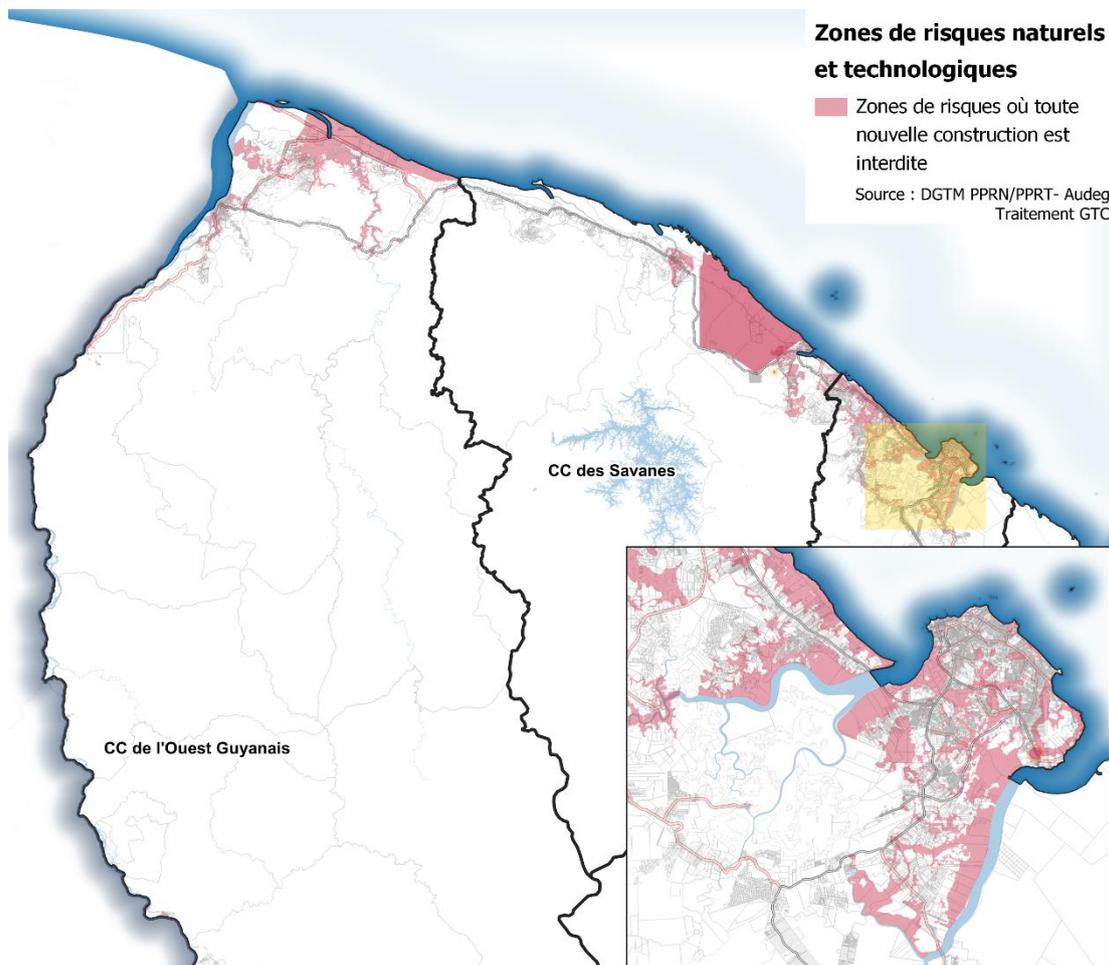


L'habitat en zone de risque, en zone naturelle/agricole, en zone insalubre

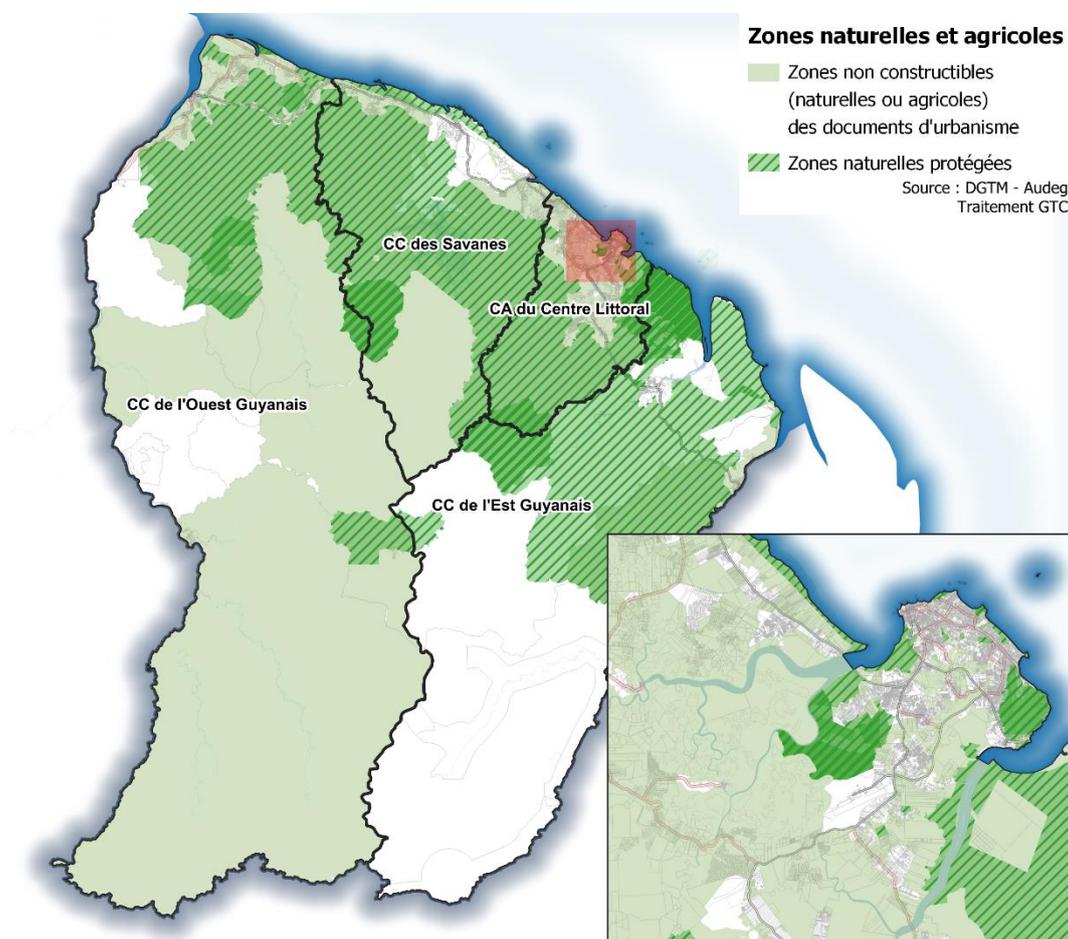
Le premier atelier a permis de débattre de l'imbrication des phénomènes en Guyane que cherche à résumer ce schéma qui n'indique aucune proportion des phénomènes.



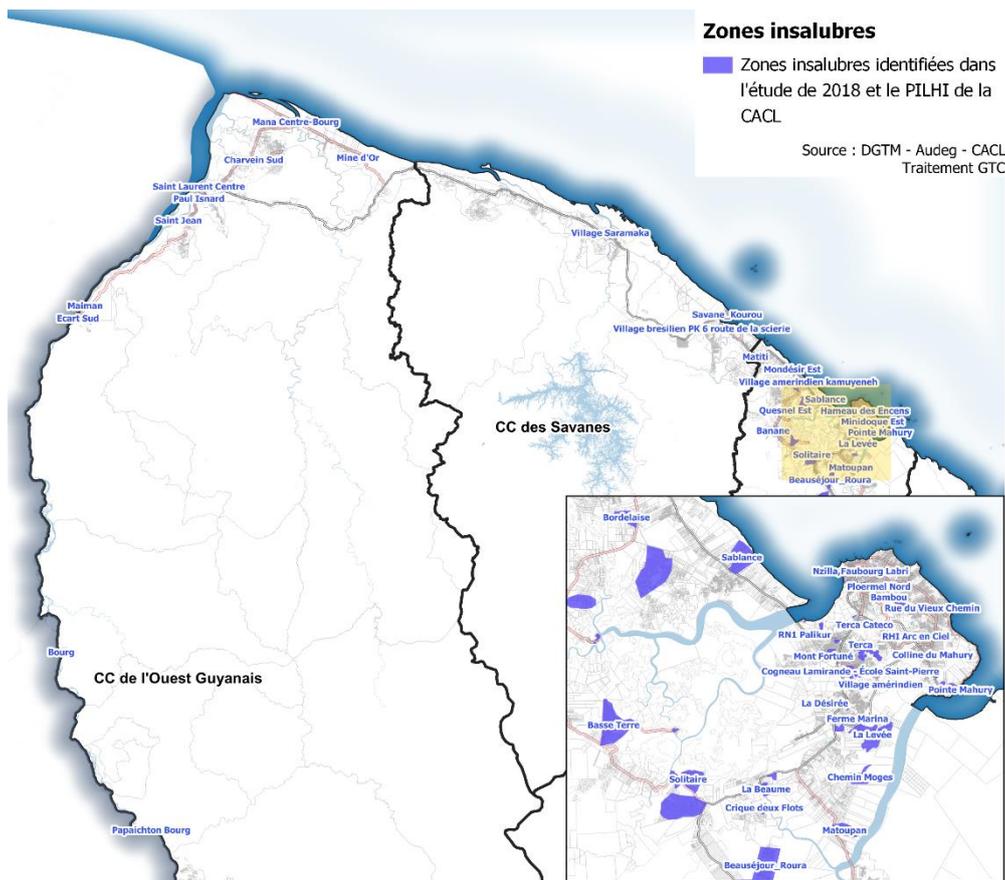
Il a été fait le choix de faire des zones à risque une catégorie à part entière, d'autant que les besoins en logements qui y sont liés risquent augmenter dans les années à venir. Ont été retenus les secteurs d'habitat situés dans les zones des risques inondation, érosion-submersion, glissement de terrain et technologique dans lesquels toute construction neuve est interdite.



L'habitat spontané ou illégal se développe dans les secteurs agricoles et naturels. Il a été souhaité qu'une quantification soit établie. A été retenu ensuite dans le besoin, seulement l'habitat présent en zones protégées (*Arrêtés préfectoraux de protection de biotope, Réserve Naturelle Nationale, Réserve Naturelle Régionale, Réserves biologiques intégrales, Espaces remarquables du littoral*).

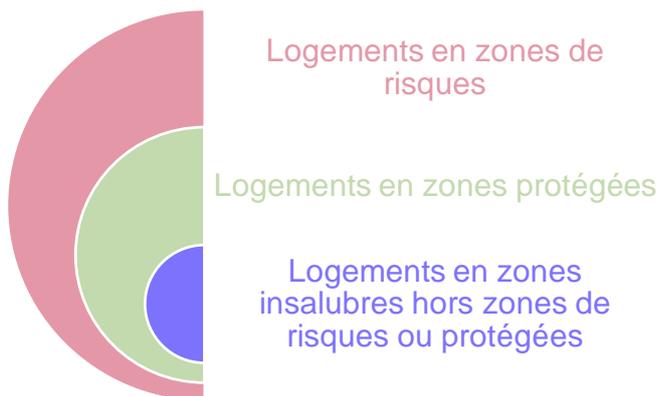


L'habitat spontané peut-être à la fois de qualité ou insalubre et qu'à l'inverse certains logements en habitat légal sont dans des situations d'insalubrité. Dans la constitution du besoin en stock, il a été fait le choix de retenir uniquement les zones identifiées en 2018 dans le rapport « Mission de repérage de l'habitat indigne » et d'en mettre à jour les informations. Les hypothèses de prises en compte dans le besoin sont ensuite propres à chacune des zones (hypothèses du PILHI de la CA CL, 20 %, 50 % ou 100 % pour les autres secteurs issus des échanges avec la DGTM et l'AUDEG).



⇒ Ces données pourront évoluer. La connaissance des risques peut en effet être revue, de même que celle des zones protégées.

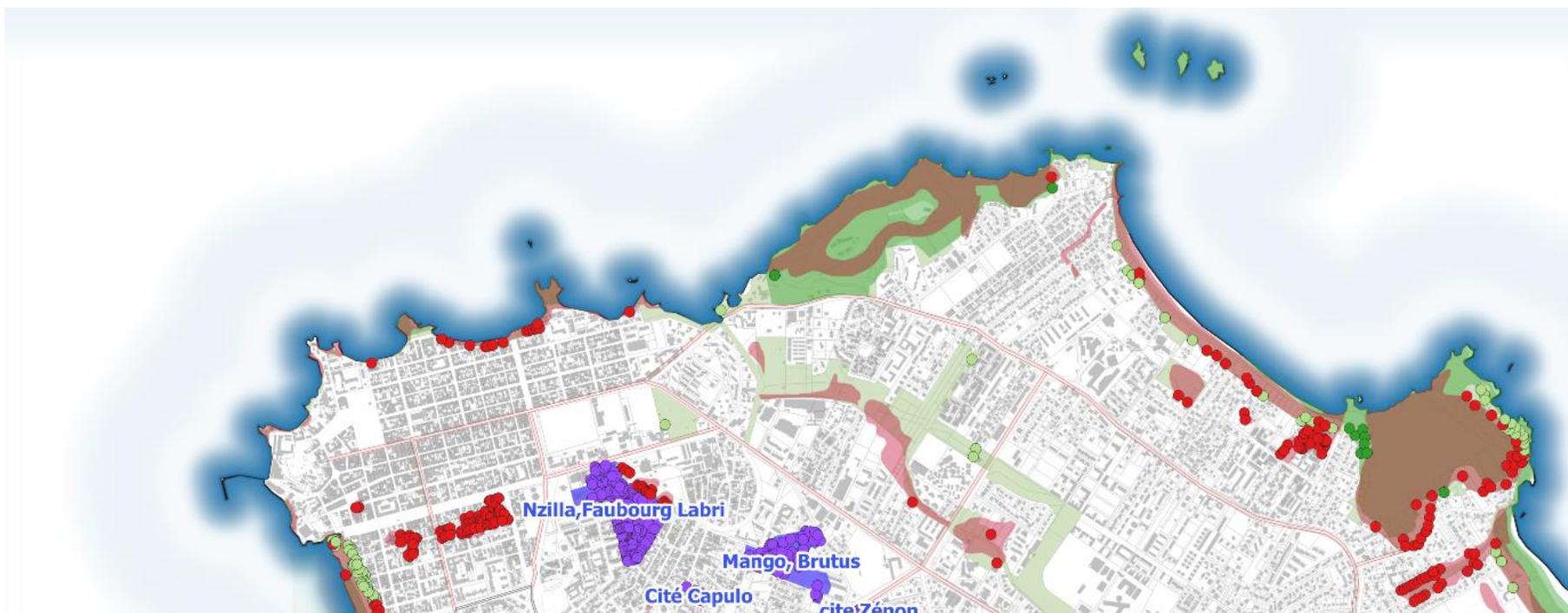
Le schéma ci-dessous synthétise les éléments retenus dans la constitution du besoin.



Les logements situés dans ces zones ont été comptabilisés à partir de la source « Répertoire Informatisé des Logements » fourni par l'INSEE quand elle était disponible ou pour les autres communes par les fichiers fonciers.

Pour les logements insalubres les données du PILHI ont été prises en compte quand elles étaient disponibles.

La cartographie est un exemple de la classification qui a été établie.



Méthode d'identification des logements en zones de risques, protégées, naturelles/agricoles et insalubres

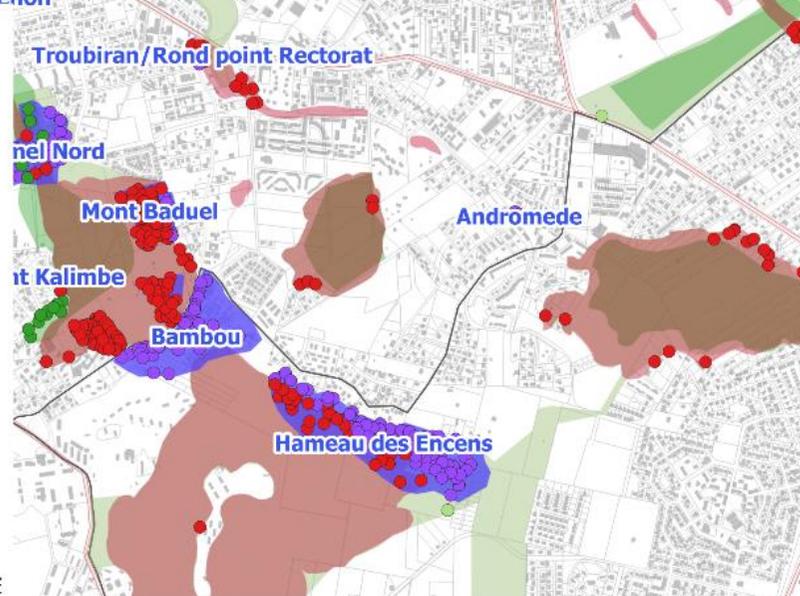
Risques naturels, zones insalubres et zones naturelles, agricoles ou protégées

- Zones de risques - constructions neuves interdites
- Zones d'habitat insalubre
- Zones naturelles protégées
- Zones non constructibles des documents d'urbanisme

Logements en zones :

- Principalement en zones de risques
- Principalement en zones insalubres
- Principalement en zones protégées
- Principalement en zones agricoles/naturelles

Traitements GTC
Sources : PPRN - DGTM - Documents d'urbanisme - RIL INSEE



En synthèse

	Zone de risques			Zones protégées				Habitat insalubre				
	Nombre de logements en zone de risques	Délai de résorption en années (immédiate si laissé vide)	Part des relogements dans le neuf (100% si laissé vide)	Construction neuve	Nombre de logements en zone agricole ou naturelle (hors zone de risques)	Nombre de logements en zone protégée	Délai de résorption en années (immédiate si laissé vide)	Part de non régularisable (100% si laissé vide)	Construction neuve	Nombre de logements insalubres (hors zones de risques ou agricoles/naturelles)	Part des ménages vivant dans un logement insalubre à reloger dans le neuf*	Délai de résorption en années (immédiate si laissé vide)
CC de l'Est Guyanais	0			0	63	0		0	824			412
Régina	0		100%	0	0	0		100%	0	0%		0
Saint-Georges	0		100%	0	63	0		100%	0	50%		412
Ouanary	0		100%	0	0	0		100%	0	0%		0
Camopi	0		100%	0	0	0		100%	0	0%		0
CA du Centre Littoral	2528			2 528	2304	65		65	10614			5 134
Cayenne	1003		100%	1 003	278	1		100%	1	2923	50%	1 448
Macouria	470		100%	470	1038	0		100%	0	1437	46%	656
Matoury	731		100%	731	359	0		100%	0	4234	45%	1 899
Remire-Montjoly	324		100%	324	121	62		100%	62	1068	62%	664
Roura	0		100%	0	88	2		100%	2	336	57%	193
Montsinéry-Tonnegrande	0		100%	0	420	0		100%	0	616	45%	275
CC de l'Ouest Guyanais	958			958	4400	33		33	6065			2 295
Mana	120		100%	120	970	7		100%	7	881	29%	259
Saint-Laurent-du-Maroni	489		100%	489	1690	14		100%	14	4369	41%	1 790
Saül	0		100%	0	0	0		100%	0	0	0%	0
Maripasoula	29		100%	29	244	0		100%	0	191	32%	61
Grand-Santi	76		100%	76	1367	0		100%	0	53	50%	27
Apatou	150		100%	150	0	0		100%	0	339	28%	96
Awala-Yalimapo	53		100%	53	129	12		100%	12	0	0%	0
Papaïchton	41		100%	41	0	0		100%	0	232	27%	62
CC des Savanes	273			273	588	6		6	323			162
Iracoubo	0		100%	0	170	6		100%	6	0	0%	0
Kourou	257		100%	257	418	0		100%	0	309	50%	155
Sinnamary	16		100%	16	0	0		100%	0	14	50%	7
Saint-Élie	0		100%	0	0	0		100%	0	0	0%	0
Guyane	3759			3 759	7355	104		104	17826	45%		8 002

* Pourcentage à la commune résultant des hypothèses de résorption de chaque zone d'habitat insalubre



Les personnes en situations d'inadéquation physique

La notion d'inadéquation physique est compliquée à estimer en Guyane. La source SNE est probablement sous-estimée car les bailleurs sociaux constatent que c'est lors de l'attribution ou de la visite du logement que les gens se déclarent en situation de handicap. Pour autant, c'est la seule disponible, c'est donc elle qui est retenue au titre des demandeurs en premier accès indiquant le motif logement actuel inadapté au handicap (hors squats, sortant de structure, sans domicile... pour éviter les doubles comptes).

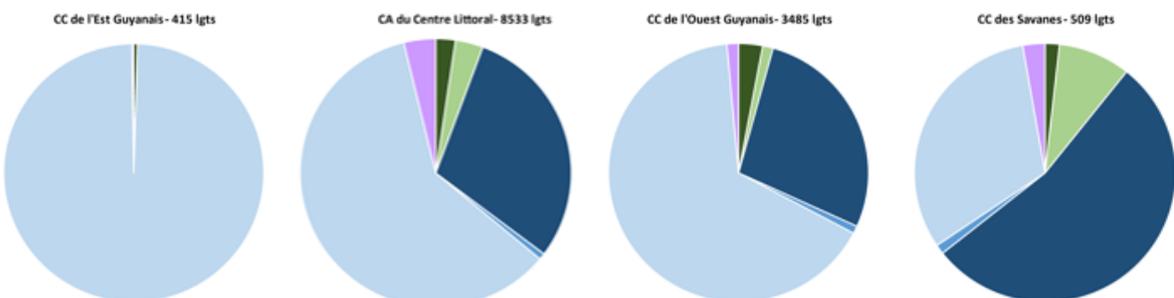
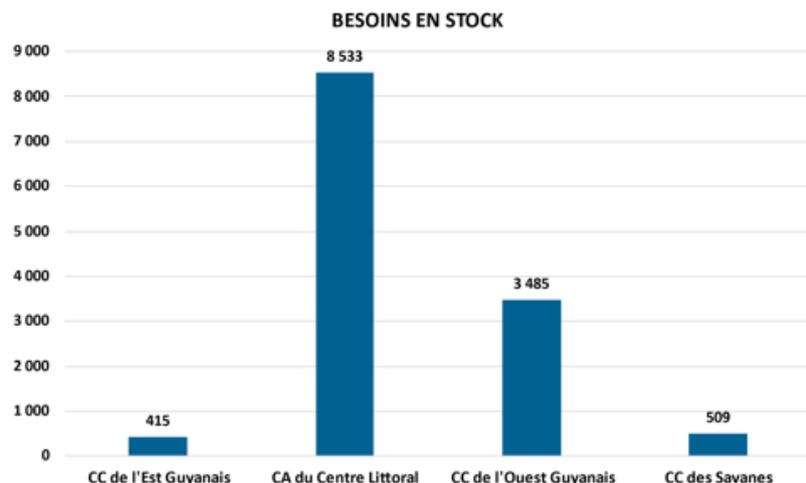
En synthèse

	Inadéquation physique			Construction neuve
	Nombre de ménages en inadéquation physique	Délai de resorption en années (immédiate si laissé vide)	Part des relogements dans le neuf (100% si laissé vide)	
CC de l'Est Guyanais	1			1
Régina	0		100%	0
Saint-Georges	1		100%	1
Ouanary	0		100%	0
Camopi	0		100%	0
CA du Centre Littoral	324			324
Cayenne	239		100%	239
Macouria	19		100%	19
Matoury	40		100%	40
Remire-Montjoly	22		100%	22
Roura	2		100%	2
Montsinéry-Tonnegrande	2		100%	2
CC de l'Ouest Guyanais	50			50
Mana	2		100%	2
Saint-Laurent-du-Maroni	48		100%	48
Saül	0		100%	0
Maripasoula	0		100%	0
Grand-Santi	0		100%	0
Apatou	0		100%	0
Awala-Yalimapo	0		100%	0
Papaïchton	0		100%	0
CC des Savanes	14			14
Iracoubo	0		100%	0
Kourou	14		100%	14
Sinnamary	0		100%	0
Saint-Élie	0		100%	0
Guyane	389		100%	389

Le schéma suivant propose une synthèse de ce besoin à l'échelle de la Guyane et de chaque EPCI.

En synthèse, un besoin estimé à 12 943 logements

- Personnes sans domicile
- Structures d'hébergement
- Zone de risques
- Zones protégées
- Habitat insalubre
- Inadéquation financière
- Inadéquation physique



2. L'estimation des besoins en flux

L'évolution de la structure des ménages et de la population

Il s'agit de mesurer les besoins en logement liés aux situations suivantes :

- les nouveaux arrivants sur le territoire
- les ménages dont la structure familiale évolue (divorce, jeunes qui souhaitent quitter le domicile parental, personnes âgées...)

Le changement du mode de recensement (population comptée à part et non plus population municipale) fausse les données du desserrement des ménages puisque par le passé les orpailleurs étaient pris en compte et ne le sont plus maintenant.

- un redressement des données de 2008 et de 2013 des communes de Saint-Laurent du Maroni, de Maripasoula et Papaïchton. L'année 1999 n'a pas besoin d'être redressée pour l'INSEE.

- une situation sur Grand-Santi qui ne nécessite pas de redressement pour le passé.

- une interrogation sur la commune de Saint-Elie qui au regard de la fermeture de l'école en 1999, rouverte en 2019 a priori et qui au regard des chiffres d'évolution de la population des ménages ne devrait pas être prise en compte en tant que tel pour l'analyse de la taille moyenne des ménages dans le passé. **L'INSEE propose de ne pas prendre en compte les chiffres de cette commune.**

Données corrigées sur le desserrement dans le passé	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2008	Taille moyenne des ménages en 2013	Taille moyenne des ménages en 2019	Desserrement des ménages 1999-2008	Desserrement des ménages 2008-2013	Desserrement des ménages 2013-2019	Besoins en logements générés par le desserrement 1999-2008	Besoins en logements générés par le desserrement 2008-2013	Besoins en logements générés par le desserrement 2013-2019
CC de l'Est Guyanais	4.12	4.18	4.18	4.23	0.16%	-0.02%	0.19%	-2	0	-3
CA du Centre Littoral	3.09	3.08	2.90	2.82	-0.06%	-1.20%	-0.45%	18	459	230
CC de l'Ouest Guyanais	4.03	4.42	4.70	4.55	1.03%	1.21%	-0.54%	-90	-158	103
CC des Savanes (hors Saint-Elie)	3.36	3.59	3.41	3.20	0.75%	-1.00%	-1.06%	-49	89	117
Guyane	3.34	3.44	3.41	3.30	0.45%	-0.41%	-0.52%	-202	249	415

Ces données corrigées constituent la base des travaux sur l'évolution de la structure des ménages et de la population des ménages. Les données à la commune montrent que certaines communes ont connu un resserrement probablement en lien avec l'accueil de nouvelles populations. Les tailles moyennes de ménages sont toujours élevées.

Deux hypothèses ont été travaillées :

Une première hypothèse :

- Qui prolonge la tendance longue de croissance démo graphique (2008-2019) pour l'ensemble des communes (seule la commune de Saint-Elie, qui est passée de 476 habitants 2008 à 79 en 2019, est maintenue à son nombre d'habitant actuel), une prolongation de la baisse récente de la taille moyenne des ménages. Cependant, pour les communes dont la taille moyenne des ménages augmente ou ne descend plus (Macouria, Matoury, Saint-Georges, Montsinéry-Tonnégrande, Ouanary, Saül, Maripasoula, Grand Santi, Apatou) et les cas atypiques (Saint-Elie) la taille moyenne des ménages est maintenue au niveau actuel.



En synthèse par an

	Evolution annuelle moyenne de la population					Estimation des besoins en accueil de nouvelles populations (effet démographique) par an
	Population des ménages en 2019	Evolution 2008-2019	Evolution 2013-2019	Hypothèse d'évolution annuelle moyenne de population	Population des ménages 2029	
CC de l'Est Guyanais	7 166				8 291	23
Régina	827	-0.1%	-1.8%	-0.1%	821	0
Saint-Georges	4 234	0.9%	1.4%	0.9%	4 615	9
Ouanary	242	10.1%	10.2%	10.1%	633	7
Camopi	1 863	1.8%	1.5%	1.8%	2 222	7
CA du Centre Littoral	145 502				186 708	1 452
Cayenne	64 565	1.2%	3.1%	1.2%	72 957	344
Macouria	16 155	6.0%	7.2%	6.0%	28 830	387
Matoury	33 395	2.5%	1.7%	2.5%	42 638	289
Remire-Montjoly	25 260	3.1%	3.1%	3.1%	34 422	373
Roura	3 170	1.5%	0.6%	1.5%	3 693	21
Montsinéry-Tonnegrande	2 957	3.5%	3.0%	3.5%	4 168	38
CC de l'Ouest Guyanais	88 985				129 731	948
Mana	11 594	2.7%	3.4%	2.7%	15 070	84
Saint-Laurent-du-Maroni	46 786	3.4%	3.4%	3.4%	65 183	489
Saül	152	-0.4%	0.2%	-0.4%	147	0
Maripasoula	7 657	5.8%	3.3%	5.8%	13 423	116
Grand-Santi	8 079	6.7%	4.1%	6.7%	15 402	137
Apatou	9 431	3.5%	3.6%	3.5%	13 307	71
Awala-Yalimapo	1 448	0.9%	1.2%	0.9%	1 592	3
Papaïchton	3 837	3.9%	0.1%	3.9%	5 607	47
CC des Savanes	29 238				27 881	-47
Iracoubo	1 730	-1.5%	-2.1%	-1.5%	1 489	-7
Kourou	24 563	-0.4%	-0.6%	-0.4%	23 684	-31
Sinnamary	2 866	-0.9%	-0.8%	-0.9%	2 629	-9
Saint-Élie	79	-15.0%	-10.1%	0.0%	79	0
Guyane	270 891	2.3%	2.6%		352 611	2 376

En synthèse par an

	Taille moyenne des ménages							Estimation des besoins pour répondre au desserrement des ménages par an
	Taille moyenne des ménages actuelle	Desserrement 2008-2019	Desserrement 2013-2019	TMM cible	Desserrement cible	Taille moyenne des ménages 2029	Nombre de ménages 2029	
CC de l'Est Guyanais							1 974	5
Régina	3.19	-0.2%	-0.8%		-0.8%	2.94	279	2
Saint-Georges	4.05	-0.2%	0.3%	4.05	0.0%	4.05	1 141	0
Ouanary	5.71	6.3%	6.1%	5.71	0.0%	5.71	111	0
Camopi	5.36	0.0%	-0.7%		-0.7%	5.01	443	2
CA du Centre Littoral							68 841	268
Cayenne	2.60	-1.1%	-0.6%		-0.6%	2.44	29 901	166
Macouria	3.27	-0.3%	0.0%	3.27	0.0%	3.27	8 807	0
Matoury	3.20	-0.4%	0.1%	3.20	0.0%	3.20	13 327	0
Remire-Montjoly	2.65	-1.0%	-0.7%		-0.7%	2.46	13 997	74
Roura	3.17	-0.8%	-2.4%		-2.4%	2.48	1 491	28
Montsinéry-Tonnegrande	3.16	0.1%	0.5%	3.16	0.0%	3.16	1 318	0
CC de l'Ouest Guyanais							30 914	186
Mana	4.47	0.2%	-0.8%		-0.8%	4.11	3 663	22
Saint-Laurent-du-Maroni	4.23	-0.5%	-1.2%		-1.2%	3.76	17 336	139
Saül	2.98	1.3%	6.3%	2.98	0.0%	2.98	49	0
Maripasoula	4.99	1.7%	0.9%	4.99	0.0%	4.99	2 691	0
Grand-Santi	5.33	3.1%	1.0%	5.33	0.0%	5.33	2 888	0
Apatou	5.47	1.4%	1.7%	5.47	0.0%	5.47	2 431	0
Awala-Yalimapo	4.42	0.0%	-0.2%		-0.2%	4.33	368	1
Papaïchton	4.95	-1.0%	-2.7%		-2.7%	3.77	1 488	24
CC des Savanes							9 676	101
Iracoubo	3.68	-0.7%	-1.0%		-1.0%	3.33	447	5
Kourou	3.19	-1.0%	-1.0%		-1.0%	2.88	8 224	83
Sinnamary	3.06	-1.2%	-1.3%		-1.3%	2.69	979	13
Saint-Élie	3.07	-1.4%	18.2%	3.07	0.0%	3.07	26	0
Guyane	0.00	-0.5%	-0.5%		-0.4%	3.17	111 405	560

Une deuxième hypothèse :

- Qui envisage un retour à une stabilité démographique à Kourou, une croissance plus importante à Saint-Georges (240 ménages supplémentaires par rapport à l'hypothèse précédente pour tenir compte de la cité éducative, une tendance démographique plus récente pour Sinnamary (-0.82 au lieu de -0.86). Elle envisage également un desserrement sur les communes qui avaient resserré dernièrement (application de la tendance longue sur les communes qui ont resserré dernièrement mais qui avaient connu une baisse auparavant (Macouria, Matoury)).

A noter que ces deux estimations vont un peu au-delà de l'hypothèse haute de la prospective de l'INSEE à l'horizon 2030.

L'évolution du parc de logements

Il s'agit de mesurer les besoins en logement générés par les mouvements au sein du parc existant notamment au regard de :

- L'évolution de la vacance
- L'évolution des résidences secondaires et des logements occasionnels
- Les opérations de démolition et de restructuration à venir du parc de logement

Concernant l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires. On compte 10.7% de vacance et 2.1% de résidences secondaires à l'échelle de la Guyane en 2019. Cependant, les analyses qualitatives ont montré :

- Des situations de squats dans certains biens vacants donc des logements faussement vacants
- Des logements qui se dégradent très rapidement et qui sont difficiles à remobiliser pour de la résidence principale. Une démolition parfois nécessaire.

En conséquence, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- ➔ A minima, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires ne progresse plus. Compte-tenu de la progression du parc en parallèle, cela entraîne une baisse de leurs parts respectives au sein du parc de logements
- ➔ Concernant le parc social ; il existe une vacance technique de 150 logements dans le cadre de réhabilitation ou de renouvellement à la SIGUY. La moitié de ces 150 logements sont voués à la démolition... sur Cayenne. Ces données sont donc prises en compte.

Le renouvellement du parc dans le passé est difficile à estimer compte-tenu :

- De la sous-estimation de la construction annuelle (construction illégale + remontée partielle des permis de construire)
- De l'absence de données fiscales de type Filocom sur la Guyane.

Cependant, l'objectif est calculé de la manière suivante :

- ➔ Prise en compte des démolitions prévues dans les opérations portées
 - **Cayenne : 380** (110 logements NPNRU+ 40 logements SIGUY Mirza + 180 maisons et 32 logements collectifs SIGUY Mont-Lucas et Zéphir + 18 logements SEMSAMAR à Baduel)
 - **Matouri : 30** logements SEMSAMAR (Maya) + **60 NPNRU**
 - **Saint-Laurent du Maroni : 33** logements dans le cadre du recyclage de 5 ilots NPNRU
- ➔ Une hypothèse complémentaire de renouvellement du parc dans le diffus de 2% du parc en 10 ans (hors logements situés dans les zones prises en compte dans le besoin en stock) pour tenir compte de la dégradation d'une partie du parc.



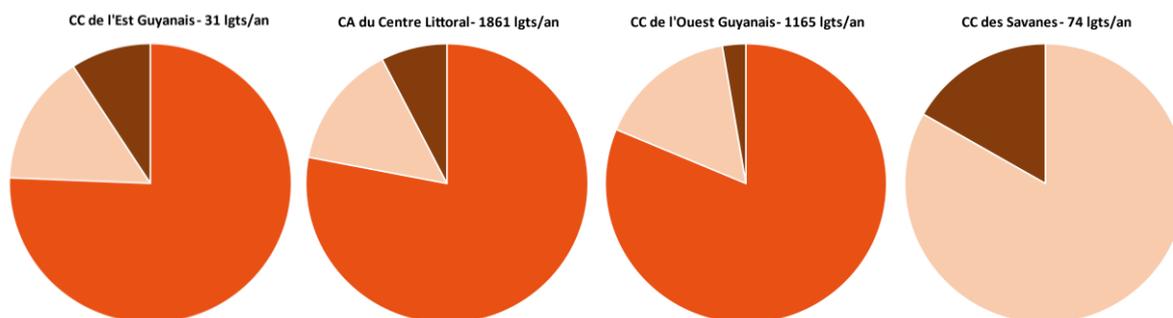
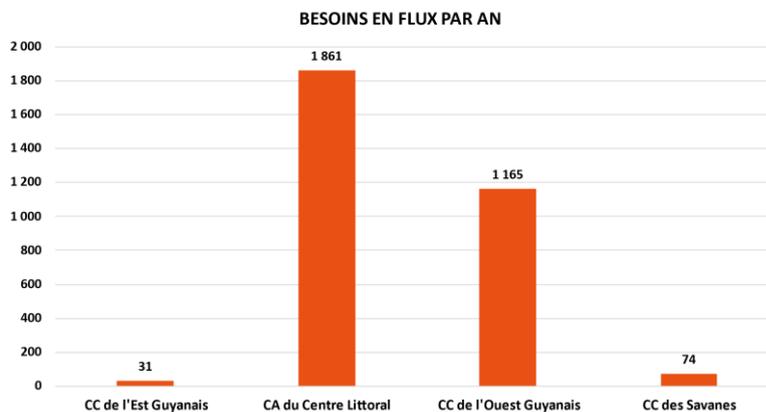
En synthèse par an

	Renouvellement/démolition				BESOINS EN FLUX PAR AN
	Hypothèse de démolitions portées par les bailleurs ou l'ANRU sur les 10 prochaines années	Hypothèse de démolition hors ANRU sur les 10 prochaines années	Hypothèse de démolition sur les 10 prochaines années	Estimation des besoins pour répondre aux démolitions par an	
CC de l'Est Guyanais	0	28	28	3	31
Régina	0	8	8	1	3
Saint-Georges	0	12	12	1	11
Ouanary	0	1	1	0	7
Camopi	0	7	7	1	10
CA du Centre Littoral	470	942	1 412	141	1 861
Cayenne	380	502	882	88	598
Macouria	0	83	83	8	396
Matoury	90	150	240	24	313
Remire-Montjoly	0	178	178	18	464
Roura	0	18	18	2	51
Montsinéry-Tonnegrande	0	10	10	1	39
CC de l'Ouest Guyanais	33	281	314	31	1 165
Mana	0	34	34	3	110
Saint-Laurent-du-Maroni	33	144	177	18	646
Saül	0	1	1	0	0
Maripasoula	0	29	29	3	118
Grand-Santi	0	30	30	3	140
Apatou	0	25	25	3	73
Awala-Yalimapo	0	6	6	1	5
Papaïchton	0	12	12	1	73
CC des Savanes	0	203	203	20	74
Iracoubo	0	12	12	1	-1
Kourou	0	166	166	17	69
Sinnamary	0	24	24	2	7
Saint-Élie	0	1	1	0	0
Guyane	503	1 454	1 957	196	3 132

Résultats de l'hypothèse 1 :

**En synthèse,
3 132 logements**

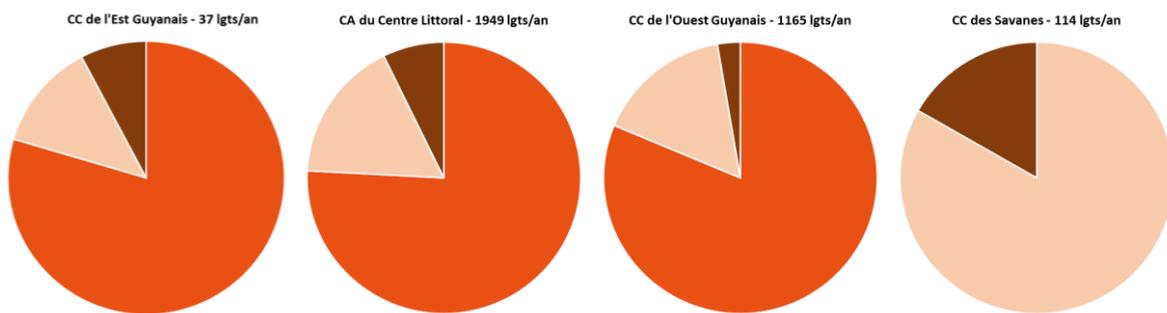
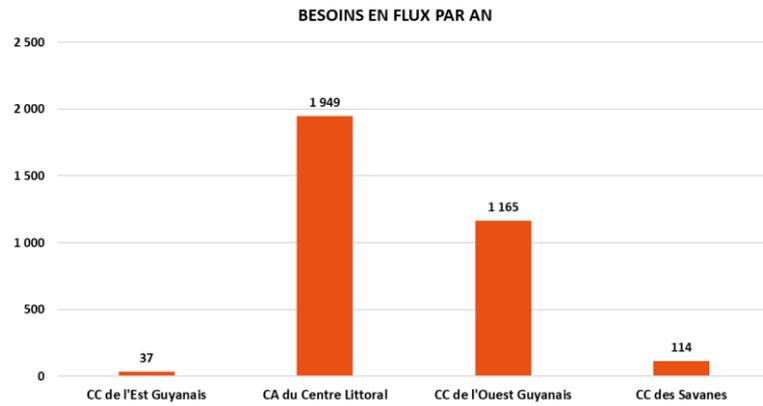
- Accueil de nouvelles populations
- Desserrement des ménages
- Variation logements vacants
- Variation résidences secondaires
- Renouvellement du parc



Résultats de l'hypothèse 2 :

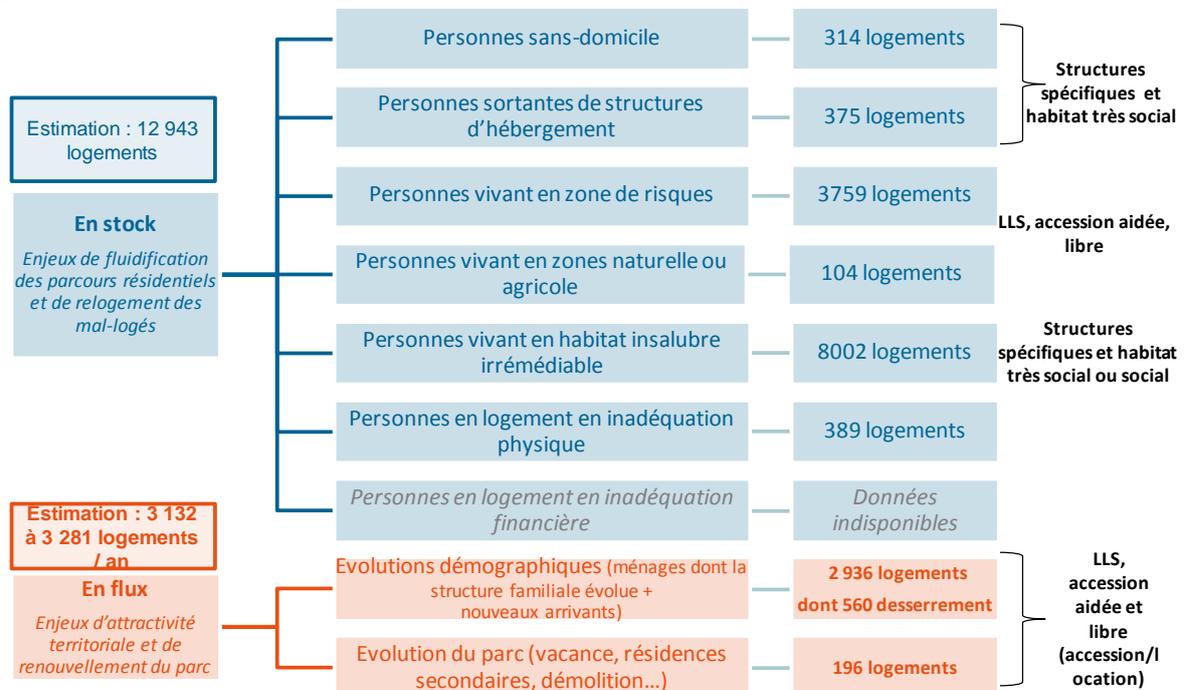
En synthèse, 3 265 logements

- Accueil de nouvelles populations
- Desserrement des ménages
- Variation logements vacants
- Variation résidences secondaires
- Renouvellement du parc



3. En synthèse à l'échelle de la Guyane

Les besoins estimés à l'échelle de la Guyane sont donc dans un horizon de 10 ans de plus de 44 000 logements.

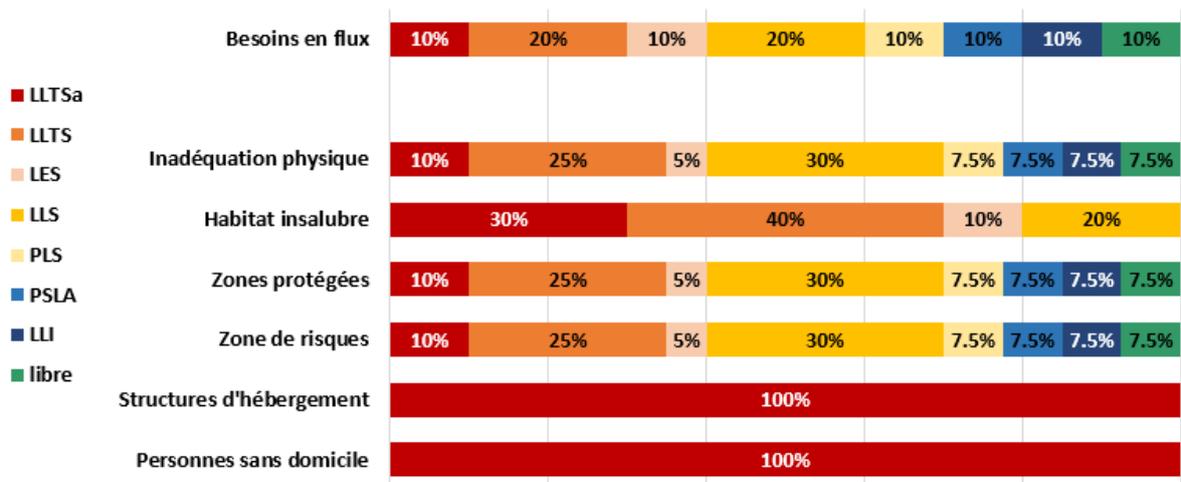


4. La déclinaison en produit au regard des besoins

Pour répondre à ces besoins, de nature très différente, des premières clés de répartition sont proposées avec une part plus importante de logements très sociaux pour les situations sociales les plus complexes et notamment les besoins en stock.

La répartition entre PLS et PLI devra être réfléchi territoire par territoire. Il ne s'agit pas en effet de développer une offre en PLS qui concurrencerait une offre déjà développée par les opérateurs privés. Le PLS doit permettre de répondre à un besoin ciblé (marché de niche) bien localisé, avec des prestations de qualité pouvant attirer une clientèle dédiée et non la clientèle du LLS.

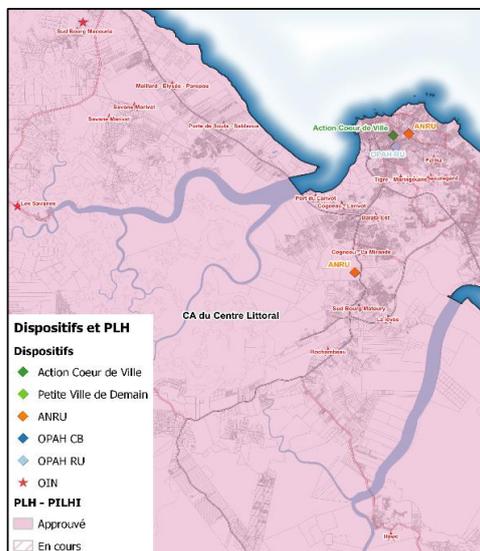
Répartition par produit selon le type de besoins



Résultats pour la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral

CA DU CENTRE LITTORAL

ARMATURE TERRITORIALE



6 communes

3 PLU approuvé et 3 PLU en cours de révision

PLH/PILHI approuvé

Dispositifs opérationnels :

- 1 commune Action Cœur de Ville
- 1 OPAH RU
- 2 opérations ANRU
- 10 OIN

DÉMOGRAPHIE

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
Population 2019	147 943 habitants	281 678 habitants
Croissance démographique 2013-2019	3.1%	2.4%
<i>dont solde naturel</i>	2.1%	2.4%
<i>dont solde migratoire</i>	1.0%	0.0%
Taille moyenne des ménages	2.82	3.30
Desserrement des ménages 2013-2019*	-0.5%	-0.5%
Solde migratoire avec le reste de la Guyane	527	-
Solde migratoire avec l'hexagone	-778	-805
Entrants depuis les DOM-COM et l'étranger	2 458	2 890

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
Taux de chômage en 2019	27.7%	34.1%
Nombre de chômeurs 15-64 ans en 2019	17 890	36 724
Evolution 2013-2019 des chômeurs 15-64 ans	5.0%	3.1%
Emploi salarié privé en 2021	28 185	36 468
Evolution 2013-2021	3.4%	2.8%

Projets de développement des institutions publiques sur la CA CL :

Pas de projets identifiés

* Données redressées pour retirer les orpailleurs du recensement 2013 pour les communes de Saint-Laurent-du-Maroni, Maripasoula, Papaïchton

PARC DE LOGEMENT

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
Nombre de logements en 2019	60 630	94 768
dont logements vacants	12.4%	10.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+10.4%</i>	<i>+8.1%</i>
dont résidences secondaires	2.4%	2.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+14.4%</i>	<i>+6.5%</i>
Indice de construction pour 1 000 habitants 2013-2019*	9.88	5.67
Nombre moyen de logements autorisés	1 326/an	1 587/an
Nombre moyen de logements commencés	882/an	959/an

* Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire

PARC SOCIAL

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
Nombre de logements sociaux en 2022	13 196	20 310
Taux de logements sociaux	25.6%	24.8%
Part de T1-T2	20.2%	21.6%
Part de T5 et plus	9.0%	10.1%
Part de LLTS	12.2%	11.5%
Taux de vacance	5.4%	4.8%
Taux de mobilité	7.8%	8.0%
Loyer moyen par m ²	6.25 €	6.44 €
Nombre de demandeurs	7 600	11 337
Nombre d'attributions	1308	2387
Ménages demandeurs de 1 ou 2 personnes	58.5%	52.5%
Ménages demandeurs de 5 personnes et plus	11.5%	17.2%
Ménages demandeurs sous plafonds LLTS	65.8%	68.8%

SNE au 31/03/2022

HABITAT EN ZONES DE RISQUES / PROTÉGÉES / INSALUBRES

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
Nombre de logements en zone de risques	2 528	3 759
Nombre de logements en zone protégée	65	104
Nombre de logements en zone insalubre	10 614	17 826

* En date du 2 février 2023 (sous réserve de modifications)

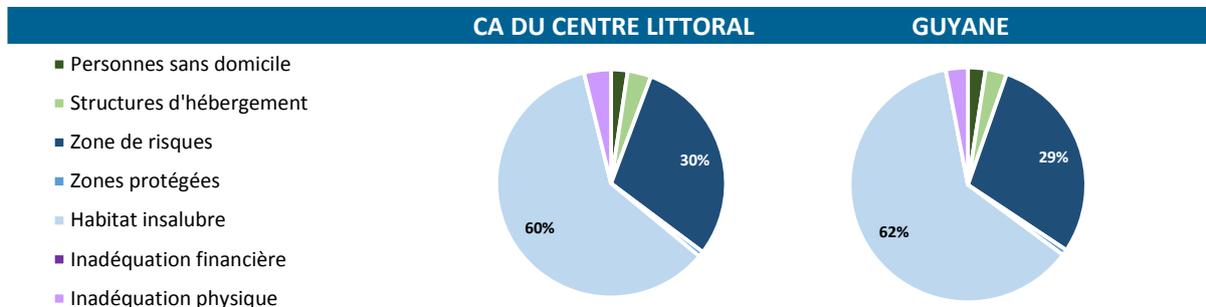
STRUCTURES D'HEBERGEMENT

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
Nombre de place en structures	81	107

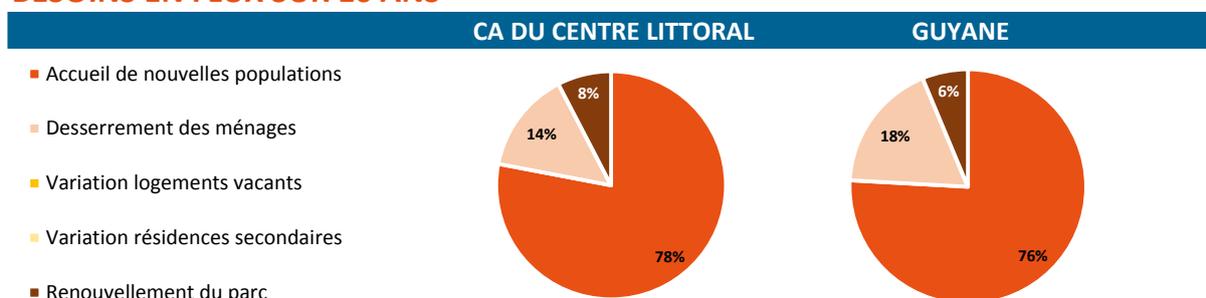
RESULTATS GLOBAUX

	CA DU CENTRE LITTORAL	GUYANE
BESOINS EN STOCK	3 485	12 943
BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	11 653	31 316

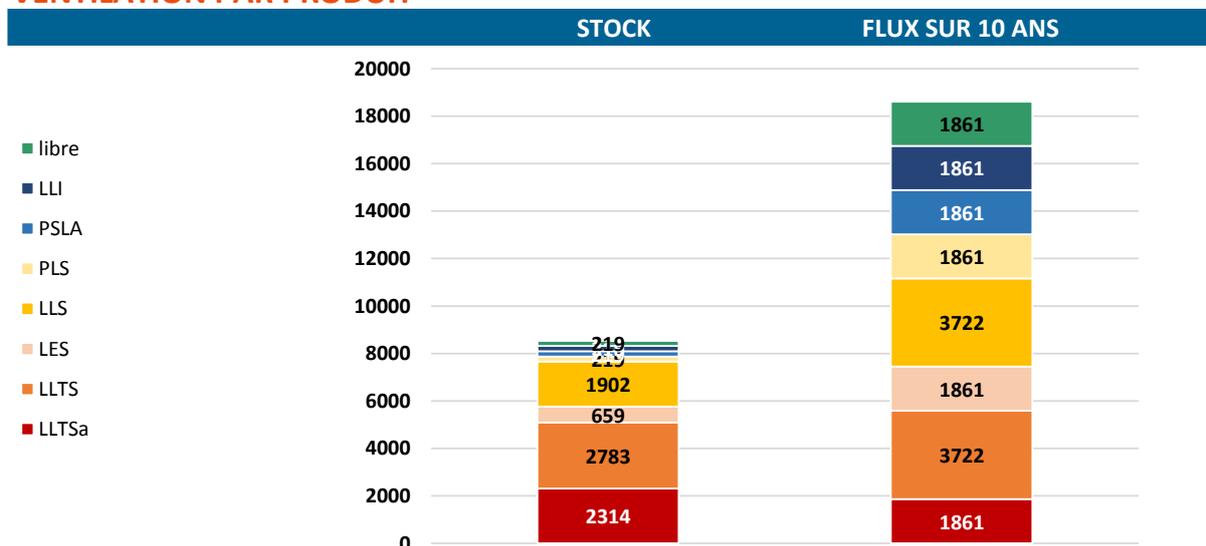
BESOINS EN STOCK



BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS

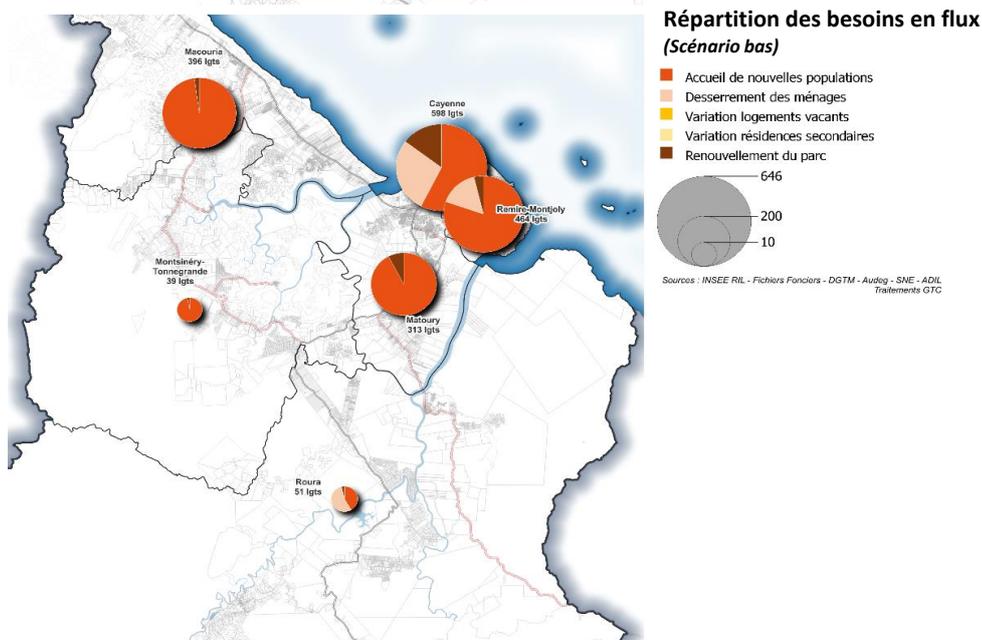
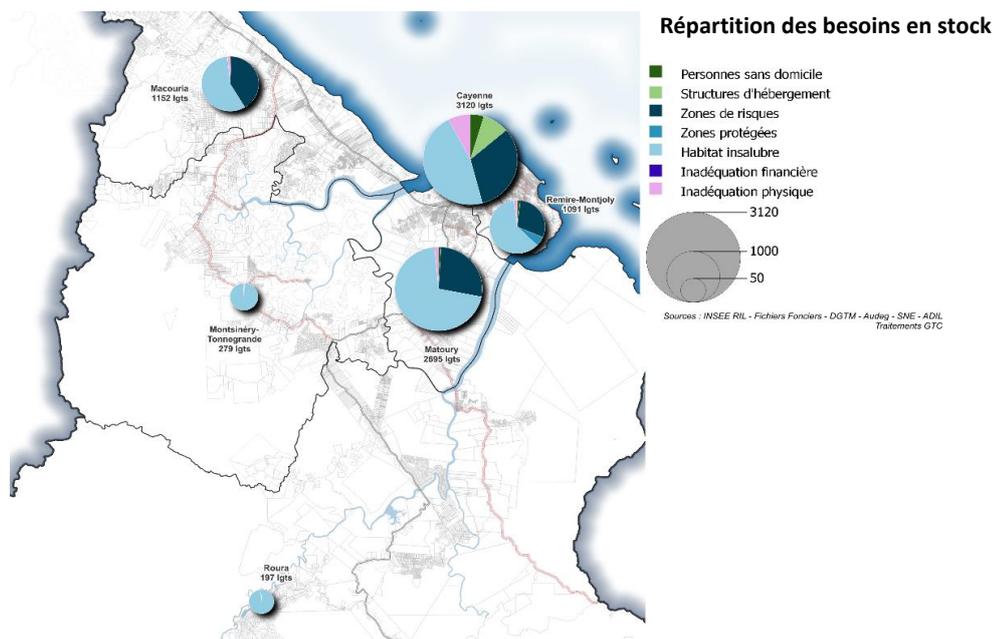


VENTILATION PAR PRODUIT



RESULTATS PAR COMMUNE

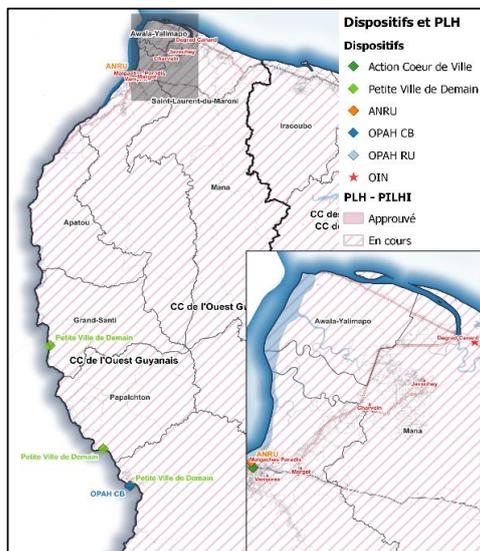
CA du Centre Littoral	BESOINS EN STOCK	BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	
		Scénario bas	Scénario haut
Cayenne	3 120	5 983	5 983
Macouria	1 152	3 955	4 272
Matoury	2 695	3 129	3 691
Remire-Montjoly	1 091	4 642	4 642
Roura	197	509	509
Montsinéry-Tonnegrande	279	393	393



Résultats pour la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais

CC DE L'OUEST GUYANAIS

ARMATURE TERRITORIALE



8 communes

- 4 PLU en cours d'élaboration ou de révision
- 3 cartes communales dont une en révision
- 1 commune en RNU

PLH/PILHI en cours d'élaboration

Dispositifs opérationnels :

- 3 communes Petite Ville de Demain
- 1 commune Action Cœur de Ville
- 1 OPAH Centre-bourg
- 1 opération ANRU
- 6 OIN

DÉMOGRAPHIE

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
Population 2019	96 757 habitants	281 678 habitants
Croissance démographique 2013-2019	2.5%	2.4%
<i>dont solde naturel</i>	3.0%	2.4%
<i>dont solde migratoire</i>	-0.5%	0.0%
Taille moyenne des ménages	4.55	3.30
Desserrement des ménages 2013-2019*	-0.5%	-0.5%
Solde migratoire avec le reste de la Guyane	-135	-
Solde migratoire avec l'hexagone	-85	-805
Entrants depuis les DOM-COM et l'étranger	202	2 890

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
Taux de chômage en 2019	49.6%	34.1%
Nombre de chômeurs 15-64 ans en 2019	13 685	36 724
Evolution 2013-2019 des chômeurs 15-64 ans	1.5%	3.1%
Emploi salarié privé en 2021	2 696	36 468
Evolution 2013-2021	3.4%	2.8%

Projets de développement des institutions publiques sur la CCOG :

Cité administrative (4 000 fonctionnaires + emplois induits) dont cité judiciaire (400 fonctionnaires d'ici 2026).

* Données redressées pour retirer les orpailleurs du recensement 2013 pour les communes de Saint-Laurent-du-Maroni, Maripasoula, Papaïchton

PARC DE LOGEMENT

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de logements en 2019	21 153	94 768
dont logements vacants	4.5%	10.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	-4.3%	+8.1%
dont résidences secondaires	3.0%	2.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	-1.7%	+6.5%
Indice de construction pour 1 000 habitants 2013-2019*	0.58	5.67
Nombre moyen de logements autorisés	208/an	1 587/an
Nombre moyen de logements commencés	57/an	959/an

* Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire

PARC SOCIAL

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de logements sociaux en 2022	3 415	20 310
Taux de logements sociaux	17.4%	24.8%
Part de T1-T2	18.5%	21.6%
Part de T5 et plus	12.9%	10.1%
Part de LLTS	12.4%	11.5%
Taux de vacance	6.1%	4.8%
Taux de mobilité	7.7%	8.0%
Loyer moyen par m ²	6.45 €	6.44 €
Nombre de demandeurs	2 732	11 337
Nombre d'attributions	704	2387
Ménages demandeurs de 1 ou 2 personnes	36.2%	52.5%
Ménages demandeurs de 5 personnes et plus	33.1%	17.2%
Ménages demandeurs sous plafonds LLTS	77.2%	68.8%

SNE au 31/03/2022

HABITAT EN ZONES DE RISQUES / PROTÉGÉES / INSALUBRES

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de logements en zone de risques	958	3 759
Nombre de logements en zone protégée	33	104
Nombre de logements en zone insalubre	6 065	17 826

* En date du 2 février 2023 (sous réserve de modifications)

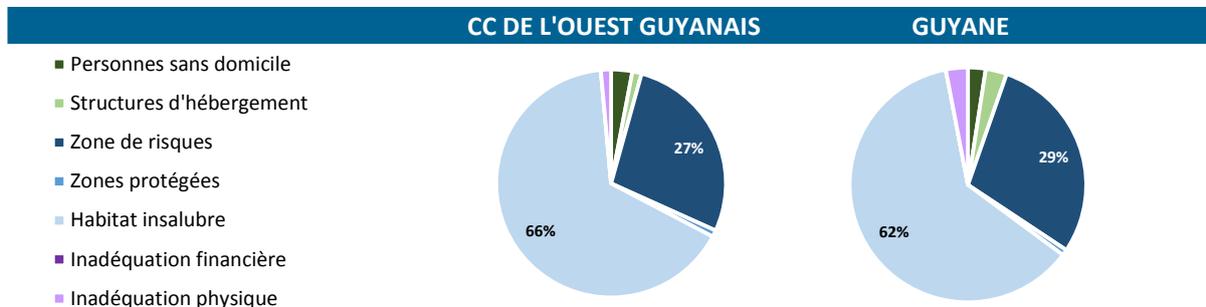
STRUCTURES D'HEBERGEMENT

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de place en structures	13	107

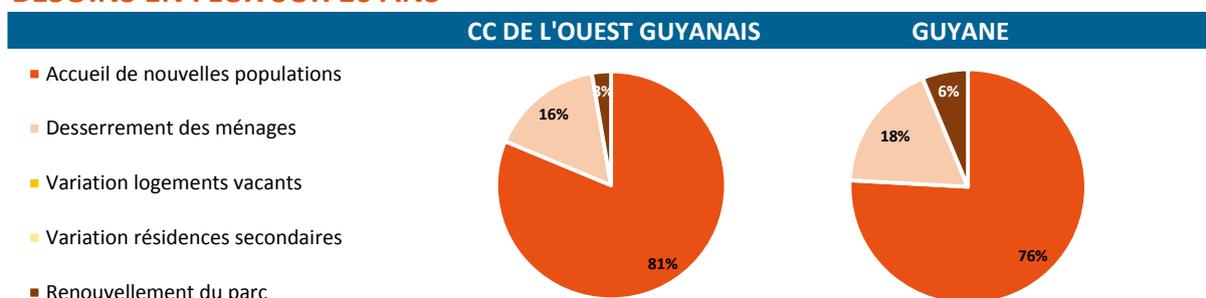
RESULTATS GLOBAUX

	CC DE L'OUEST GUYANAIS	GUYANE
BESOINS EN STOCK	3 485	12 943
BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	11 653	31 316

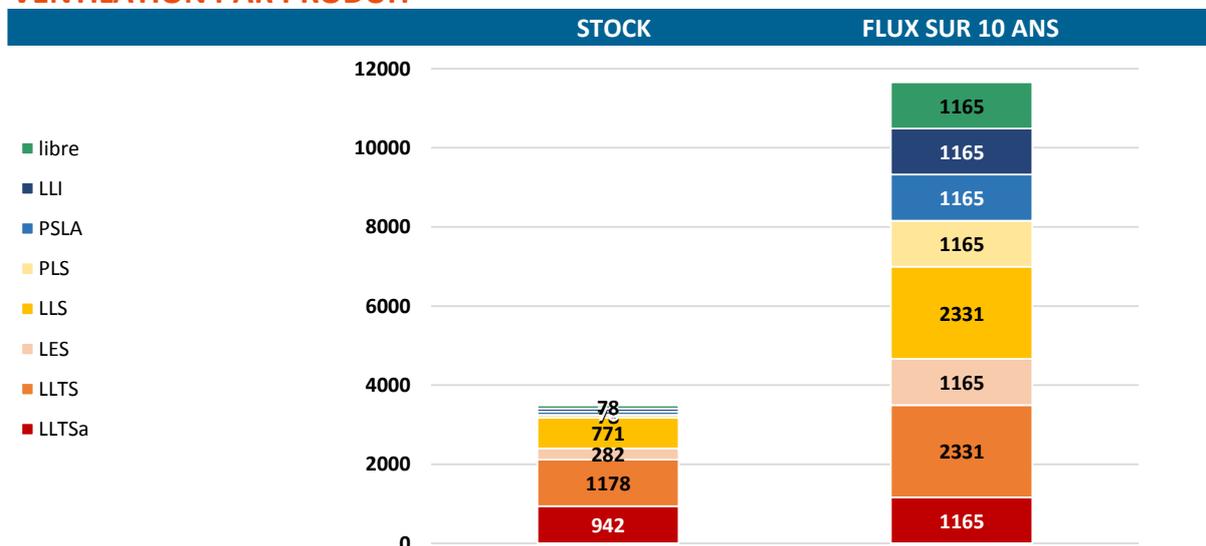
BESOINS EN STOCK



BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS

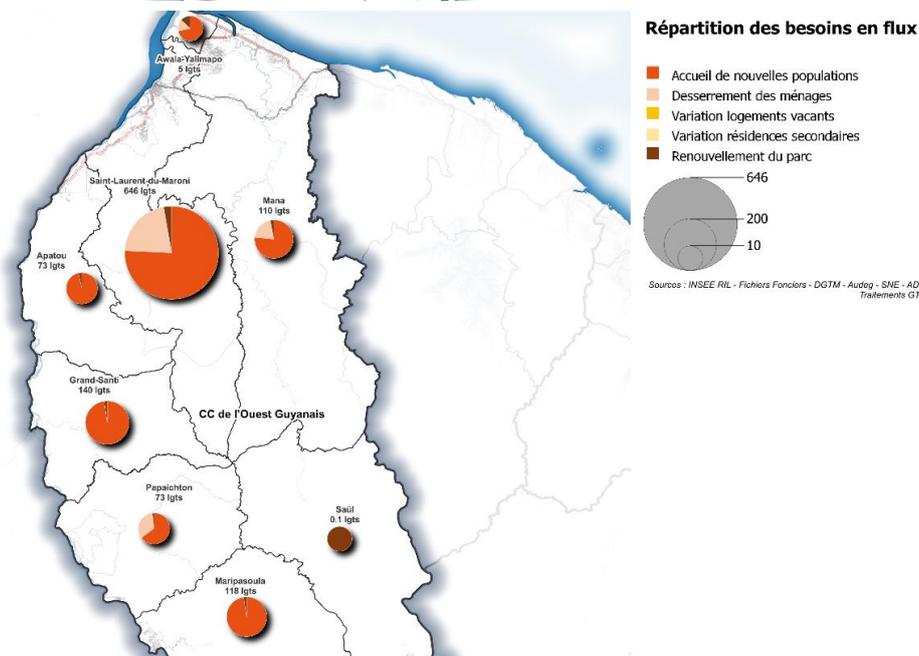
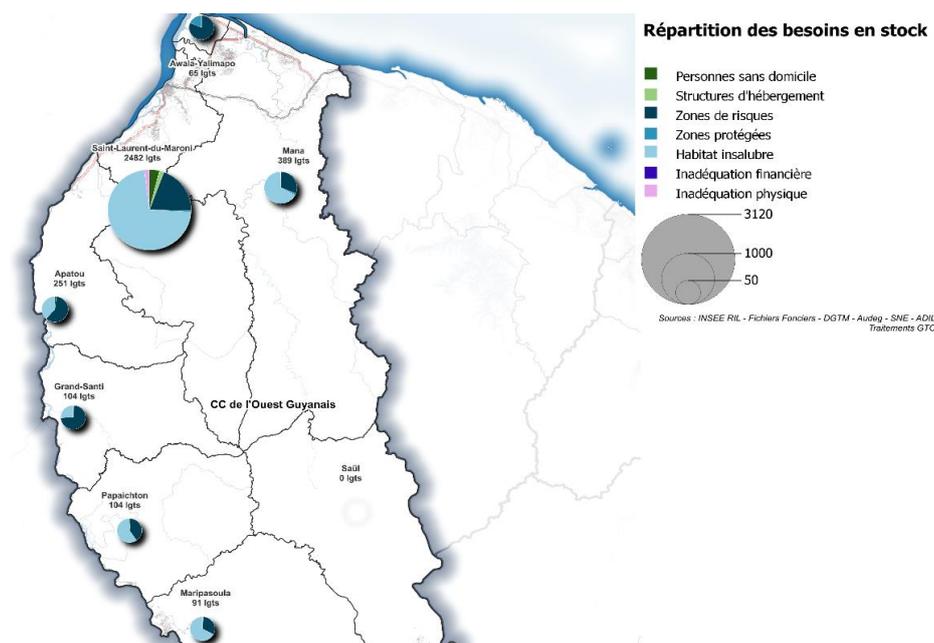


VENTILATION PAR PRODUIT



RESULTATS PAR COMMUNE

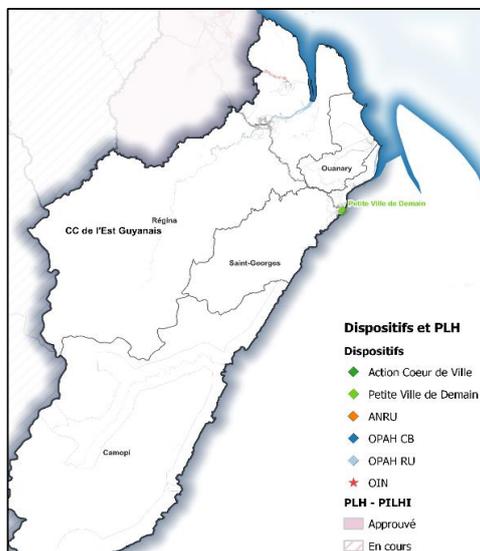
	BESOINS EN STOCK	BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS
CC de l'Ouest Guyanais	3 485	11 653
Mana	389	1 102
Saint-Laurent-du-Maroni	2 482	6 459
Saül	0	-1
Maripasoula	91	1 184
Grand-Santi	104	1 403
Apatou	251	733
Awala-Yalimapo	65	46
Papaïchton	104	725



Résultats pour la Communauté de Communes de l'Est Guyanais

CC DE L'EST GUYANAIS

ARMATURE TERRITORIALE



4 communes

1 PLU approuvé

3 communes en RNU

Pas de PLH/PILHI

Dispositifs opérationnels :

1 commune Petite Ville de Demain

DÉMOGRAPHIE

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
Population 2019	07 205 habitants	281 678 habitants
Croissance démographique 2013-2019	1.2%	2.4%
<i>dont solde naturel</i>	2.6%	2.4%
<i>dont solde migratoire</i>	-1.4%	0.0%
Taille moyenne des ménages	4.23	3.30
Desserrement des ménages 2013-2019*	0.2%	-0.5%
Solde migratoire avec le reste de la Guyane	-90	-
Solde migratoire avec l'hexagone	39	-805
Entrants depuis les DOM-COM et l'étranger	5	2 890

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
Taux de chômage en 2019	51.6%	34.1%
Nombre de chômeurs 15-64 ans en 2019	1 124	36 724
Evolution 2013-2019 des chômeurs 15-64 ans	1.1%	3.1%
Emploi salarié privé en 2021	190	36 468
Evolution 2013-2021	-0.5%	2.8%

Projets de développement des institutions publiques sur la CCEG :

Cité scolaire

* Données redressées pour retirer les orpailleurs du recensement 2013 pour les communes de Saint-Laurent-du-Maroni, Maripasoula, Papaïchton

PARC DE LOGEMENT

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de logements en 2019	2 239	94 768
dont logements vacants	18.0%	10.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+9.0%</i>	<i>+8.1%</i>
dont résidences secondaires	6.3%	2.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>-2.6%</i>	<i>+6.5%</i>
Indice de construction pour 1 000 habitants 2013-2019*	0.94	5.67
Nombre moyen de logements autorisés	10/an	1 587/an
Nombre moyen de logements commencés	2/an	959/an

* Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire

PARC SOCIAL

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de logements sociaux en 2022	270	20 310
Taux de logements sociaux	15.9%	24.8%
Part de T1-T2	22.2%	21.6%
Part de T5 et plus	11.5%	10.1%
Part de LLTS	20.4%	11.5%
Taux de vacance	4.0%	4.8%
Taux de mobilité	21.4%	8.0%
Loyer moyen par m ²	5.76 €	6.44 €
Nombre de demandeurs	91	11 337
Nombre d'attributions	64	2387
Ménages demandeurs de 1 ou 2 personnes	57.1%	52.5%
Ménages demandeurs de 5 personnes et plus	15.4%	17.2%
Ménages demandeurs sous plafonds LLTS	63.7%	68.8%

SNE au 31/03/2022

HABITAT EN ZONES DE RISQUES / PROTÉGÉES / INSALUBRES

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de logements en zone de risques	0	3 759
Nombre de logements en zone protégée	0	104
Nombre de logements en zone insalubre	824	17 826

* En date du 2 février 2023 (sous réserve de modifications)

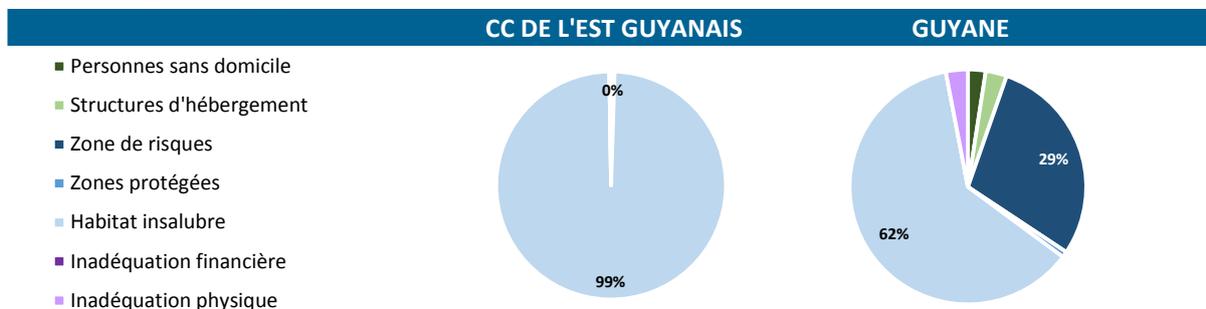
STRUCTURES D'HEBERGEMENT

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
Nombre de place en structures	0	107

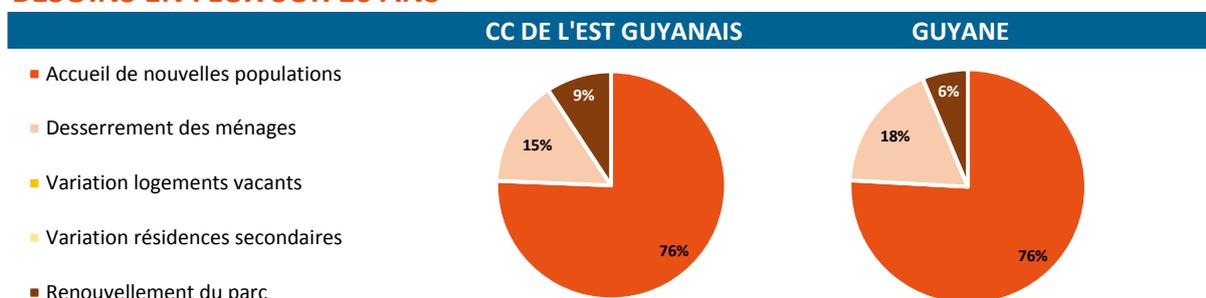
RESULTATS GLOBAUX

	CC DE L'EST GUYANAIS	GUYANE
BESOINS EN STOCK	3 485	12 943
BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	11 653	31 316

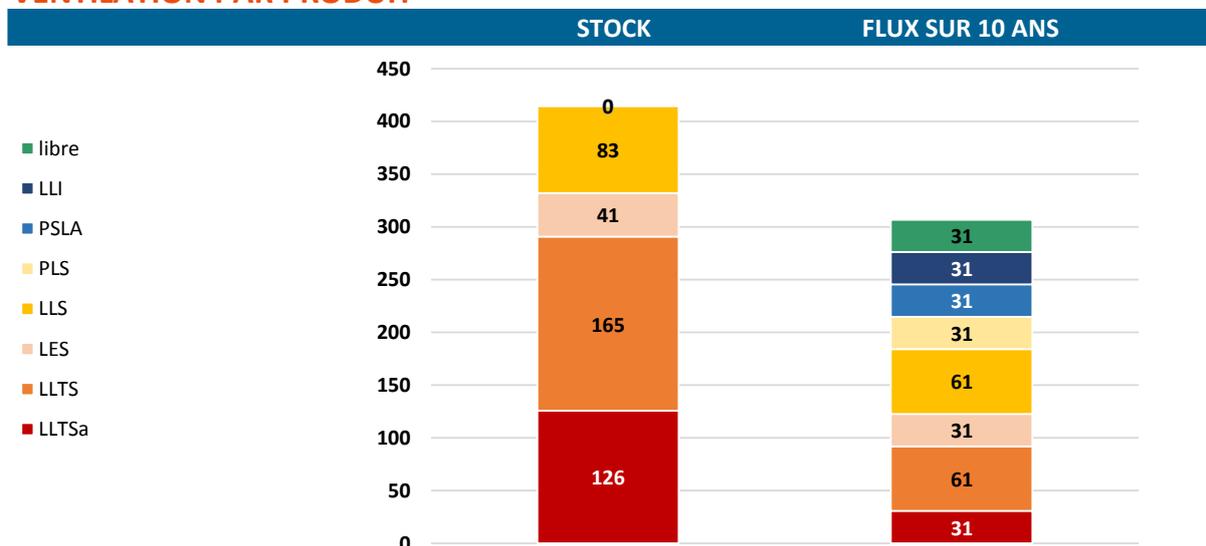
BESOINS EN STOCK



BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS

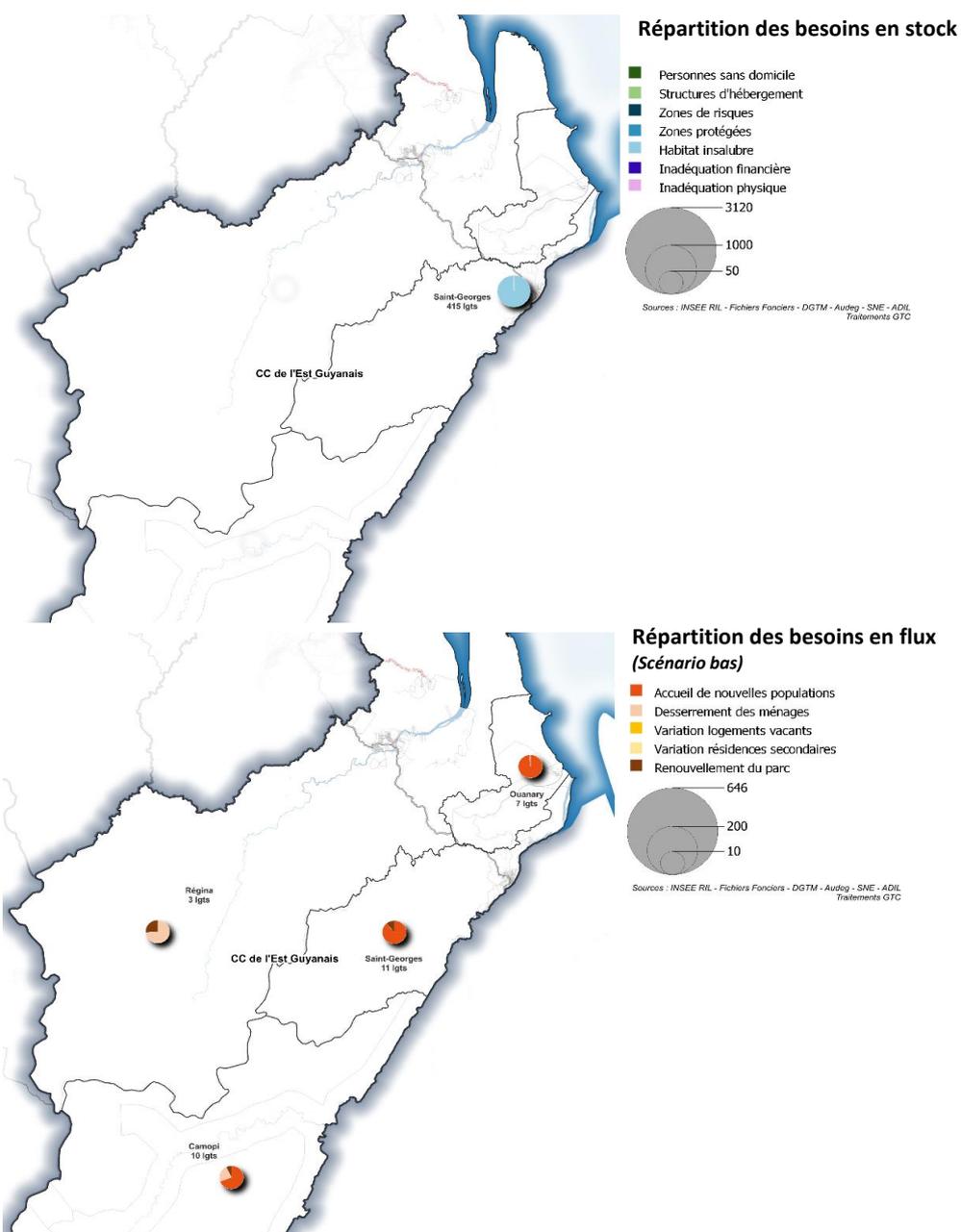


VENTILATION PAR PRODUIT



RESULTATS PAR COMMUNE

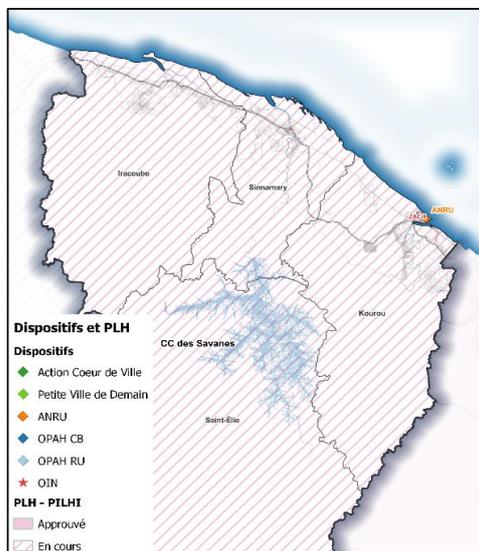
	BESOINS EN STOCK	BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	
		Scénario bas	Scénario haut
CC de l'Est Guyanais	415	307	366
Régina	0	28	28
Saint-Georges	415	106	166
Ouanary	0	69	69
Camopi	0	103	103



Résultats pour la Communauté de Communes des Savanes

CC DES SAVANES

ARMATURE TERRITORIALE



4 communes

1 PLU Approuvé, 1 PLU en cours d'élaboration
2 cartes communales

PLH/PILHI en cours d'élaboration

Dispositifs opérationnels :

1 opération ANRU

DÉMOGRAPHIE

	CC DES SAVANES	GUYANE
Population 2019	29 773 habitants	281 678 habitants
Croissance démographique 2013-2019	-0.6%	2.4%
<i>dont solde naturel</i>	2.1%	2.4%
<i>dont solde migratoire</i>	-2.8%	0.0%
Taille moyenne des ménages	3.20	3.30
Desserrement des ménages 2013-2019*	-0.9%	-0.5%
Solde migratoire avec le reste de la Guyane	-302	-
Solde migratoire avec l'hexagone	18	-805
Entrants depuis les DOM-COM et l'étranger	225	2 890

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

	CC DES SAVANES	GUYANE
Taux de chômage en 2019	30.3%	34.1%
Nombre de chômeurs 15-64 ans en 2019	4 024	36 724
Evolution 2013-2019 des chômeurs 15-64 ans	2.1%	3.1%
Emploi salarié privé en 2021	5 397	36 468
Evolution 2013-2021	0.0%	2.8%

Projets de développement des institutions publiques sur la CCDS :

Pas de projets identifiés

* Données redressées pour retirer les orpailleurs du recensement 2013 pour les communes de Saint-Laurent-du-Maroni, Maripasoula, Papaïchton

PARC DE LOGEMENT

	CC DES SAVANES	GUYANE
Nombre de logements en 2019	10 746	94 768
dont logements vacants	11.7%	10.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+9.4%</i>	<i>+8.1%</i>
dont résidences secondaires	3.3%	2.7%
<i>Evolution 2013-2019</i>	<i>+5.6%</i>	<i>+6.5%</i>
Indice de construction pour 1 000 habitants 2013-2019*	1.81	5.67
Nombre moyen de logements autorisés	43/an	1 587/an
Nombre moyen de logements commencés	18/an	959/an

* Logements ayant fait l'objet d'un permis de construire

PARC SOCIAL

	CC DES SAVANES	GUYANE
Nombre de logements sociaux en 2022	3 429	20 310
Taux de logements sociaux	37.5%	24.8%
Part de T1-T2	29.9%	21.6%
Part de T5 et plus	11.1%	10.1%
Part de LLTS	6.9%	11.5%
Taux de vacance	1.3%	4.8%
Taux de mobilité	7.7%	8.0%
Loyer moyen par m ²	7.18 €	6.44 €
Nombre de demandeurs	914	11 337
Nombre d'attributions	311	2387
Ménages demandeurs de 1 ou 2 personnes	50.0%	52.5%
Ménages demandeurs de 5 personnes et plus	17.3%	17.2%
Ménages demandeurs sous plafonds LLTS	69.1%	68.8%

SNE au 31/03/2022

HABITAT EN ZONES DE RISQUES / PROTÉGÉES / INSALUBRES

	CC DES SAVANES	GUYANE
Nombre de logements en zone de risques	273	3 759
Nombre de logements en zone protégée	6	104
Nombre de logements en zone insalubre	323	17 826

* En date du 2 février 2023 (sous réserve de modifications)

STRUCTURES D'HEBERGEMENT

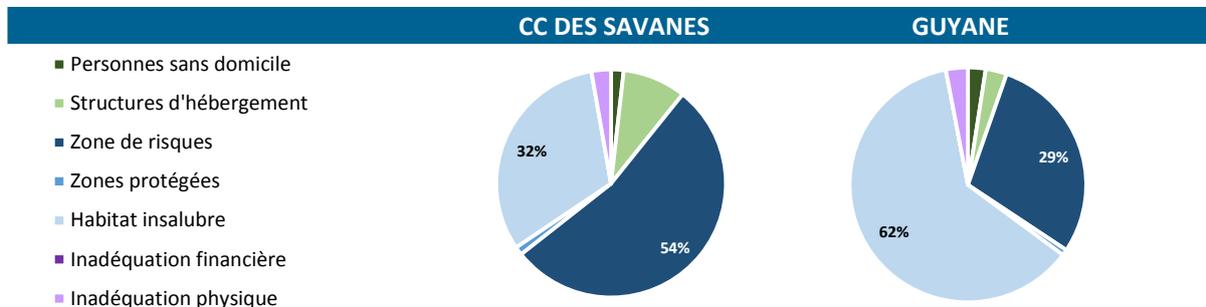
	CC DES SAVANES	GUYANE
Nombre de place en structures	13	107



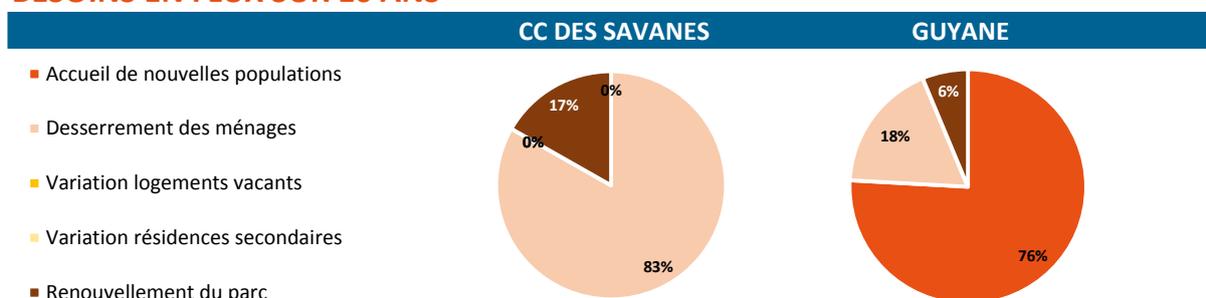
RESULTATS GLOBAUX

	CC DES SAVANES	GUYANE
BESOINS EN STOCK	3 485	12 943
BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	11 653	31 316

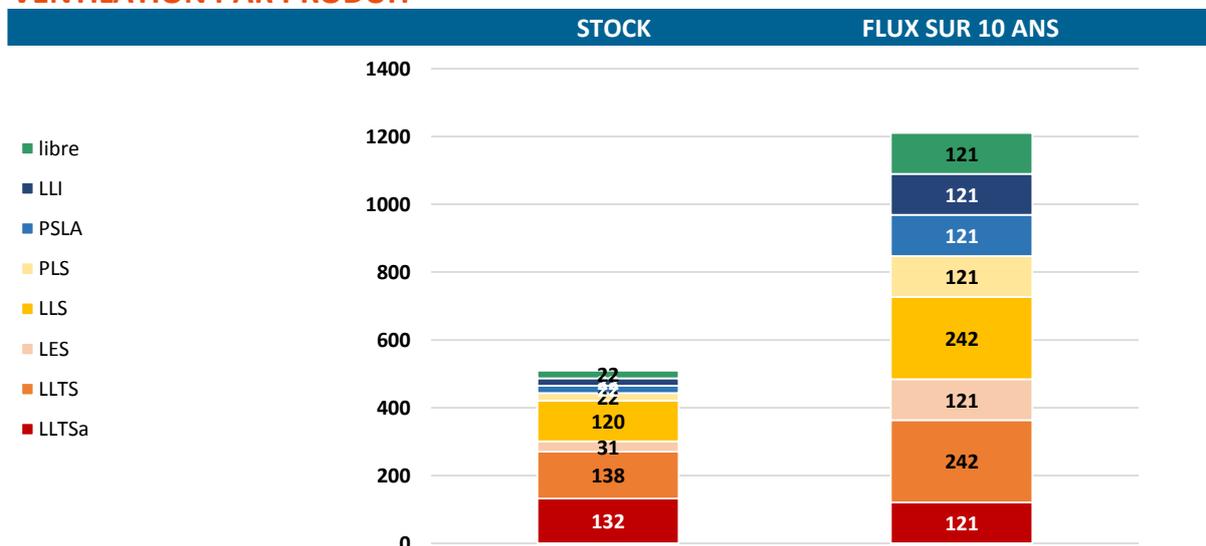
BESOINS EN STOCK



BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS



VENTILATION PAR PRODUIT



	BESOINS EN STOCK	BESOINS EN FLUX SUR 10 ANS	
		Scénario bas	Scénario haut
CC des Savanes	509	745	1 140
Iracoubo	8	-11	-11
Kourou	477	690	1 081
Sinnamary	24	66	70
Saint-Élie	0	1	1

