

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ATLAS CARTOGRAPHIQUE 2016



La situation foncière guyanaise repose sur un paradoxe apparent ; d'un côté : la rareté des terrains utiles, de l'autre : l'existence d'immenses étendues physiquement disponibles. Difficile à première vue de comprendre la « pénurie » de foncier.

Au sein de l'opinion publique, la question de l'accès au foncier renvoie bien souvent à celle de la propriété.

Plus de 90% du territoire guyanais relève de la propriété étatique. A l'heure où d'aucuns s'accordent sur

la nécessité de mettre fin à la « gestion jalouse et stérile » du domaine de l'Etat¹, cette mainmise inédite sur les terres guyanaises fait débat.

A qui appartient la Guyane ? De quels types de terrains l'Etat est-il propriétaire ? Quels sont ceux qui appartiennent aux collectivités ? Quels espaces relèvent de la propriété privée ? Qu'en est-il à l'échelle des communes ? L'atlas cartographique des propriétés fon-

cières en Guyane se propose d'apporter des éléments de réponse à ces questionnements. Il explore également les questions de l'organisation de l'espace, indissociables de la réflexion sur la propriété, à travers l'occupation actuelle des sols et le document de référence en matière de planification qu'est le SAR (Schéma d'aménagement régional), approuvé en 2016.

¹ Source : rapport d'information n° 538 de la délégation sénatoriale à l'outre-mer -18 juin 2015

UNE CONNAISSANCE DE LA PROPRIÉTÉ PEU PRÉCISE ET INCOMPLÈTE

La documentation cadastrale ne renseigne que partiellement la propriété

PLAN CADASTRAL

Le plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Néanmoins, il peut constituer une présomption de propriété (source : cadastre.gouv.fr).

La présente étude a été réalisée à partir du plan cadastral 2016 recueilli auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFiP) de Guyane. Ce document rend compte d'une situation de propriété apparente. Par ailleurs, plusieurs parcelles n'indiquent aucun propriétaire renseigné. Si cette part est faible à l'échelle de la Guyane (1,8% en nombre de parcelles - 1,21% en surface), elle est néanmoins très marquée pour certaines communes. L'origine peut-être multiple

(mutation en cours, numéro de parcelle non renseigné, délaissé ou ajouté pour compléter le plan...).

En Guyane, il peut arriver que les mutations foncières s'opèrent sans donner lieu à des actes notariés. Difficilement quantifiable, ce phénomène de mutation illicite entraîne, là aussi, un décalage entre propriété « cadastrale » et propriété réelle.

Le cadastre ne couvre pas intégralement le territoire

Certains espaces ne donnent pas lieu à la constitution de parcelles. On parle alors de domaine non cadastré. En France hexagonale, le domaine non cadastré représente 3% du territoire (source : DFiP, 2016 - Commission données du CNIG 12/10/2016). Il recoupe :

- ◆ les emplacements occupés par de grandes étendues de terrains improductifs de revenu (dunes, landes, marais, glaciers, montagnes arides, etc.)

- ◆ la voirie (rues, routes, voies communales, chemins ruraux)
- ◆ les places publiques
- ◆ les fortifications, remparts et glacis des ouvrages militaires
- ◆ les rivages de la mer, les canaux de navigation de l'Etat non concédés et les cours d'eaux domaniaux (fleuves et rivières navigables ou flottables)
- ◆ cours d'eau non domaniaux (non navigables, ni flottables)

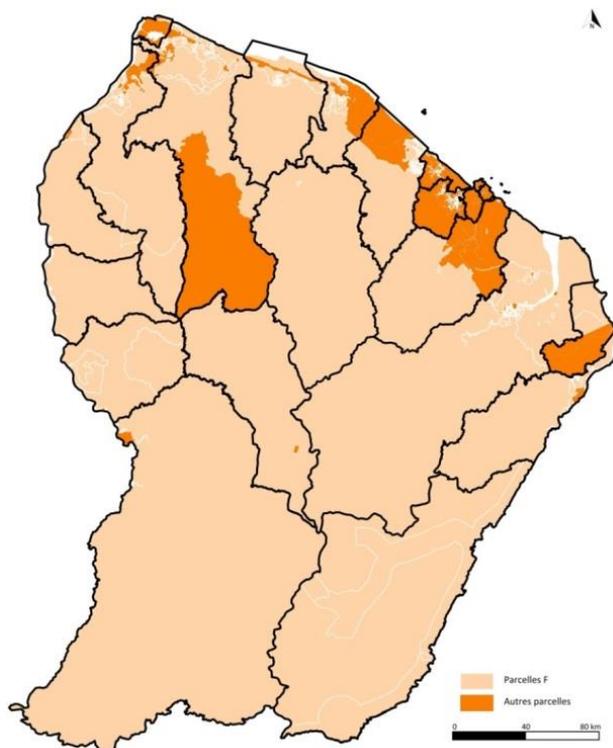
Le domaine non cadastré concerne des propriétés pouvant aussi bien relever du droit public que du droit privé. Il est à différencier du domaine public.

En Guyane, le domaine non cadastré représente 1,4% du territoire, soit 120 211 ha (source AUDeG 2016). Cela tient notamment à la non prise en compte des grandes surfaces d'eau libre (barrage de Petit Saut, fleuves à l'approche des estuaires) et des fluctuations du trait de côte sur la bande littorale.

91% de parcelles de section F, au géoréférencement imprécis

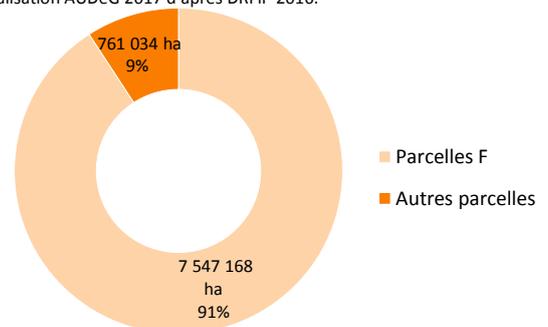
REPARTITION SPATIALE DES PARCELLES DE SECTION F.

Réalisation AUDeG 2017 d'après DRFiP 2016.



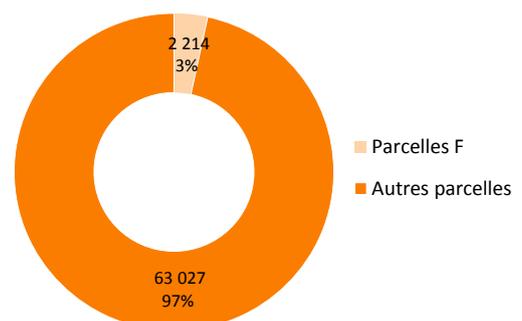
PART DES PARCELLES DE SECTION F (EN SURFACE).

Réalisation AUDeG 2017 d'après DRFiP 2016.



PART DES PARCELLES DE SECTION F (EN NOMBRE).

Réalisation AUDeG 2017 d'après DRFiP 2016.



La documentation cadastrale présente en Guyane des divergences de précision selon les secteurs géographiques. Si les parcelles de la bande littorale et des secteurs urbanisés sont régulièrement mises à jour, la connaissance n'est que partielle ailleurs. Initialement, seule une partie réduite de la Guyane était

cadastrée. En dehors de ces sections, des titres de propriétés existaient, sans pour autant être graphiquement intégrés au plan cadastral. L'étendue de la couverture cadastrale à l'ensemble du territoire a donné lieu à la création de parcelles au sein de sections F, venues compléter les vides de la matrice cadas-

trale. Elles représentent 3% du cadastre en nombre de parcelles mais comptent pour près de 91% de la surface cadastrale soit 7 547 168 ha. A la différence des parcelles d'autres sections, leur géoréférencement est imprécis.

Six classes de propriétaires déterminées à partir du nom de propriétaire renseigné au plan cadastral

La classification de la propriété foncière distingue, selon un découpage communal, les propriétés suivantes :

- ◆ Etat
- ◆ Collectivité territoriale de Guyane (CTG), issue de la fusion de la ré-

gion et du département de Guyane en 2016

- ◆ Communes (et groupements)
- ◆ Etablissements publics ou assimilés
- ◆ Privés
- ◆ Non renseigné

Chacune de ces classes correspond à différents types de propriétaires déterminés à partir des noms renseignés au plan cadastral, la principale difficulté étant la variabilité de l'orthographe de saisie de ces noms.

CLASSIFICATION DES PROPRIETAIRES.

Réalisation : AudeG, 2017 d'après DRFIP 2016.

Classe	Exemples
Etat	DDE, DGAC, Ministères, Service local du Domaine
Collectivité territoriale de Guyane (CTG)	Conseil Général, Région
Communes	CACL, CCEG, Cayenne, Maripasoula
Etablissements publics ou assimilés	ONF, EPFA Guyane, CNES, Conservatoire du littoral, Pôle Emploi, CAF, Centre hospitalier, PAG
Privés	SIGUY, SIMKO, SEMSAMAR, associations, SCI, particuliers
Non renseigné	-

La documentation cadastrale peut lister jusqu'à six « propriétaires » sur une même parcelle ; chacun de ces « propriétaires » étant en fait titulaire d'un droit immobilier pouvant être différent (propriétaire, usufruitier, gestionnaire, nu-propriétaire, emphytéote, etc.). Ainsi, plus de 30% des 65 241 parcelles du cadastre guyanais comptent au

moins deux propriétaires. Afin d'établir la classification, nous nous sommes basés sur l'ayant droit principal identifié dans la documentation cadastrale. La quasi-totalité des parcelles des collectivités (communes et CTG) et des établissements publics ne comptent qu'un seul et unique propriétaire. Les parcelles Etat comptent pour l'essentiel

deux propriétaires. On peut supposer qu'il s'agit de l'Etat propriétaire et d'ayants-droit tiers (gestionnaires ou emphytéotes par exemple). 30% des parcelles des privés ont plus d'un propriétaire, laissant supposer une part importante d'indivision.

REPARTITION DU NOMBRE DE PARCELLES PAR CLASSE ET NOMBRE DE PROPRIETAIRES.

Réalisation : AudeG, 2017 d'après DRFIP 2016.

Classe	Nombre de propriétaires								Total
	1	2	3	4	5	6	-		
Etat	245	4 903	9						5 157
Collectivité territoriale de Guyane (CTG)	640	1							641
Communes	7 042	4	7						7 053
Etablissements publics ou assimilés	1 662	20	13						1 695
Privés	34 990	11 429	1 177	470	358	1 075			49 499
Non renseigné							1196		1 196
Total	44 579	16 357	1 206	470	358	1 075	1 196		65 241

L'ensemble de ces limites constitue autant d'approximations qui précisent les conditions d'utilisation de cet atlas cartographique de la propriété foncière et imposent de la prudence quant aux

exploitations qui peuvent en être faites. L'exploitation des fichiers fonciers traités par le CEREMA permettrait une analyse plus complète et plus fiable de la propriété. A ce titre, l'AudeG mène

actuellement une réflexion quant à la mobilisation de ces données. Pour l'heure, la seule source d'information utilisée reste la documentation cadastrale.

PROPRIÉTÉS FONCIÈRES : CHIFFRES CLÉS

REPARTITION DES PROPRIETES FONCIERES PAR COMMUNE.

Réalisation : AUDeG, 2017 d'après DRFIP, 2016.

	Etat		Collectivité territoriale de Guyane		Communes		Etablissements publics		Privés		Non renseigné		Total ca- dastre
	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)
APATOU	201 789,85	96,07%	6 832,37	3,25%	1 334,17	0,64%	-	0,00%	80,99	0,04%	12,91	0,01%	210 050,29
AWALA-YALIMAPO	12 775,19	85,57%	3,58	0,02%	22,09	0,15%	2 063,05	13,82%	64,93	0,43%	-	0,00%	14 928,84
PAPAICHTON	266 427,71	99,82%	4,10	0,00%	476,25	0,18%	0,04	0,00%	9,92	0,00%	0,45	0,00%	266 918,48
GRAND-SANTI	209 981,17	99,95%	72,79	0,03%	6,59	0,00%	-	0,00%	14,46	0,01%	6,47	0,00%	210 081,48
MANA	637 806,13	97,11%	24,11	0,00%	318,55	0,05%	2 440,32	0,37%	10 460,83	1,59%	5 769,40	0,88%	656 819,34
MARIPASOULA	1 862 920,88	99,93%	6,74	0,00%	234,17	0,01%	1,97	0,00%	558,23	0,03%	481,00	0,03%	1 864 202,99
SAINT-LAURENT DU MARONI	409 396,82	96,56%	98,05	0,02%	365,04	0,09%	1 254,95	0,30%	5 810,18	1,37%	7 038,81	1,66%	423 963,85
SAUL	440 637,63	99,98%	-	0,00%	10,11	0,00%	0,77	0,00%	98,13	0,02%	0,10	0,00%	440 746,74
CCOG	4 041 735,38	98,88%	7 041,74	0,17%	2 766,97	0,07%	5 761,11	0,14%	17 097,67	0,42%	13 309,12	0,33%	4 087 712,00
SAINT-ELIE	583 091,18	100,00%	-	0,00%	27,41	0,00%	-	0,00%	0,19	0,00%	-	0,00%	583 118,78
IRACOUBO	254 712,86	98,28%	1,17	0,00%	112,91	0,04%	369,68	0,14%	3 202,14	1,24%	776,67	0,30%	259 175,41
KOUROU	171 826,84	75,60%	16,94	0,01%	3 762,66	1,66%	45 409,66	19,98%	6 250,97	2,75%	15,13	0,01%	227 282,20
SINNAMARY	95 955,81	77,50%	3,80	0,00%	678,41	0,55%	23 398,91	18,90%	3 556,22	2,87%	217,10	0,18%	123 810,26
CCDS	1 105 586,69	92,64%	21,90	0,00%	4 581,38	0,38%	69 178,25	5,80%	13 009,53	1,09%	1 008,90	0,00%	1 193 386,65
CAYENNE	297,41	12,43%	157,41	6,58%	409,81	17,13%	153,49	6,42%	1 326,42	55,44%	47,89	2,00%	2 392,43
MACOURIA	6 631,21	26,63%	164,62	0,66%	1 721,69	6,91%	900,97	3,62%	12 541,56	50,36%	2 945,73	11,83%	24 905,78
MATOURY	3 663,90	26,80%	124,15	0,91%	1 281,62	9,37%	28,21	0,21%	7 891,81	57,72%	682,31	4,99%	13 671,99
MONTSINERY-TONNEGRANDE	7 167,29	12,92%	2,87	0,01%	556,86	1,00%	407,30	0,73%	17 584,70	31,70%	29 746,26	53,63%	55 465,28
REMIRE-MONTJOLY	916,90	21,93%	480,74	11,50%	154,28	3,69%	318,51	7,62%	2 220,05	53,10%	90,41	2,16%	4 180,88
ROURA	281 211,94	77,52%	10,81	0,00%	618,17	0,17%	3 443,30	0,95%	26 963,99	7,43%	50 516,29	13,93%	362 764,50
CACL	299 888,64	64,72%	940,60	0,20%	4 742,42	1,02%	5 251,79	1,13%	68 528,54	14,79%	84 028,88	18,13%	463 380,87
CAMOPI	949 246,53	90,83%	34,03	0,00%	1,49	0,00%	0,90	0,00%	95 742,14	9,16%	-	0,00%	1 045 025,10
OUANARY	87 182,10	84,13%	-	0,00%	136,19	0,13%	713,46	0,69%	15 597,11	15,05%	-	0,00%	103 628,87
REGINA	1 130 281,37	99,18%	12,02	0,00%	1 719,50	0,15%	-	0,00%	5 154,04	0,45%	2 477,31	0,22%	1 139 644,24
SAINT-GEORGES	270 604,00	98,25%	0,61	0,00%	2 898,96	1,05%	165,06	0,06%	1 744,81	0,63%	11,32	0,00%	275 424,76
CCEG	2 437 314,00	95,07%	46,65	0,00%	4 756,15	0,19%	879,43	0,03%	118 238,11	4,61%	2 488,63	0,10%	2 563 722,97
GUYANE	7 884 524,71	94,90%	8 050,89	0,10%	16 846,93	0,20%	81 070,58	0,98%	216 873,85	2,61%	100 835,54	1,21%	8 308 202,49

ANALYSE DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

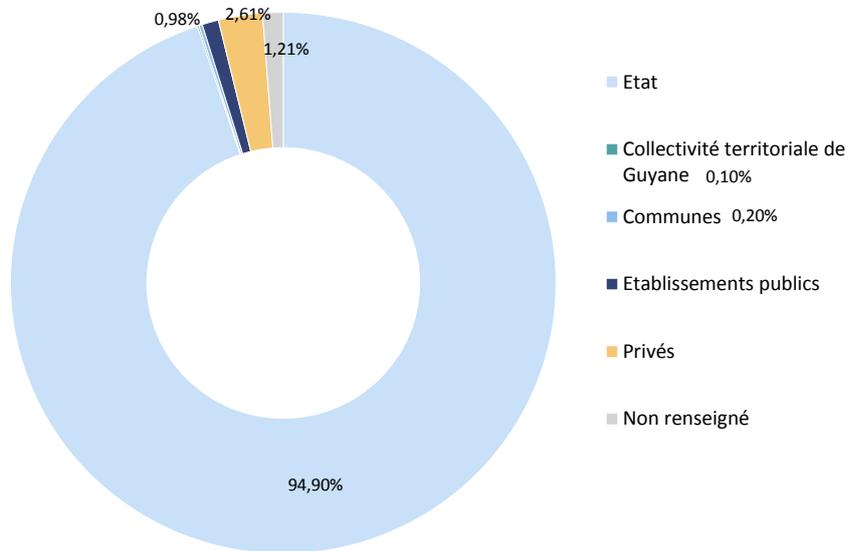
L'Etat, grand propriétaire historique de la Guyane

Le territoire guyanais se singularise par une prédominance de la propriété étatique. Avec une emprise foncière de 78 845km² - soit 94,90% de la surface cadastrale - l'Etat est le premier propriétaire foncier de Guyane. Cette situation, résultant du décret du 15 novembre 1898, est consacrée par l'article D. 33 du code du domaine de l'État qui dispose que « les terres vacantes et sans maître du département de la Guyane, ainsi que celles qui n'ont pas été reconnues comme étant propriétés privées individuelles ou collectives en vertu des dispositions du décret n° 46-80 du 16 janvier 1946, font partie du domaine de l'État ».

Loin derrière, avec quelques 2 169 km², les propriétaires privés totalisent 2,61% de la surface cadastrale devant les établissements publics (0,98% dont 0,80% de propriété du CNES) les communes (0,20%) et la CTG (0,10%).

REPARTITION DE LA SURFACE CADASTRALE PAR TYPE DE PROPRIETAIRE.

Réalisation AUDeG 2017 d'après DRFiP 2016.



Propriété foncière et occupation des sols : 97% des terrains de l'Etat occupés par la forêt, plus de 40% des surfaces agricoles et urbanisées aux mains des privés

L'analyse croisée de la documentation cadastrale avec d'une part, l'occupation des sols (OCS) établie par l'Office national des forêts (ONF) et d'autre part, celle du Parc amazonien de Guyane (PAG) permet de rendre compte de la propriété en fonction de la nature de l'occupation des terrains. Cette analyse se limite toutefois aux périmètres de ces deux études - à savoir la bande littorale et le PAG - soit un peu plus de la moitié de la surface cadastrale (environ 52%). Les espaces non couverts par ces études sont majoritairement couverts par de la forêt.

Au sein de ce périmètre, les espaces naturels tiennent une place prépondérante : forêts et milieux semi-naturels représentent - à eux seuls - 95% de la surface. Les zones humides occupent 3%. Les 2% restant sont occupés à part égale par les territoires agricoles et les territoires artificialisés (1% chacun) et, de manière insignifiante, par les surfaces d'eau.

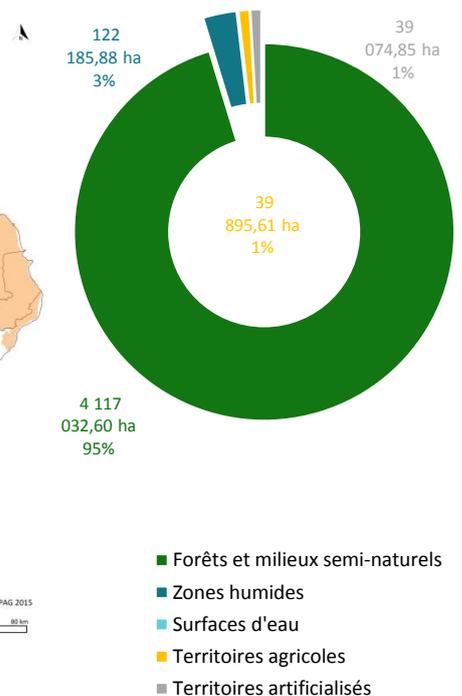
SURFACE CADASTRALE COUVERTE PAR LES OCS ONF ET PAG.

Réalisation AUDeG 2017 d'après ONF 2015 et PAG 2015.



REPARTITION DE L'OCCUPATION DES SOLS AU SEIN DES PERIMETRES ONF ET PAG.

Réalisation AUDeG 2017 d'après ONF 2015 et PAG 2015.



Loin devant les zones humides (2,47%) et les territoires agricoles et artificialisés (0,3% chacun), les forêts et milieux semi-naturels occupent près de 97% des terrains de Etat.

Même constat pour les établissements publics où les forêts et milieux naturels occupent une place prépondérante

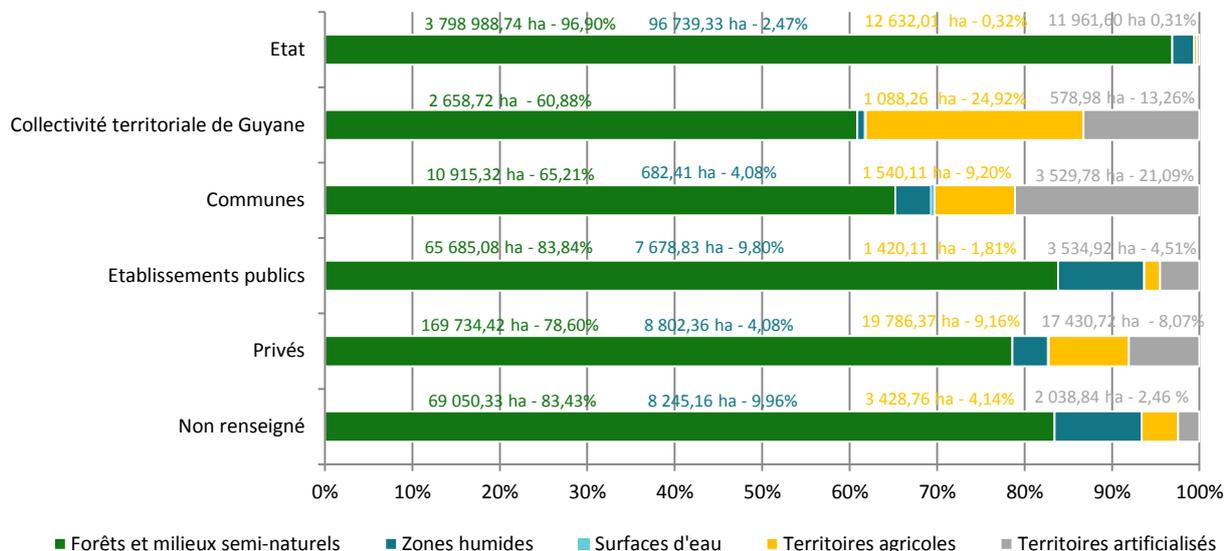
(83,84%) avec une part relative plus importante des espaces agricoles et artificialisés, notamment du fait des propriétés du CNES et de l'EPFAG.

Les collectivités se singularisent par leurs parts élevées de territoires agricoles et artificialisés. Les premiers représentent 24,92% et 9,20% du foncier respectif de

la CTG et des communes ; les seconds, 13,26% et 21,09%. A l'image des terrains des établissements publics, les privés sont occupés par des forêts et milieux semi-naturels à hauteur de 78,60%. En revanche, la part des terrains artificialisés et agricoles y avoisine les 10% (8,07% et 9,16% respectivement).

OCCUPATION DES SOLS PAR TYPE DE PROPRIETAIRE.

Réalisation AUDeG 2017 d'après ONF 2015, PAG 2015 et DRFIP 2016.



Si les espaces agricoles et artificialisés sont insignifiants relativement à la propriété étatique, ils n'en demeurent pas moins significatifs en valeur absolue, du fait de l'immensité du domaine de l'Etat.

Aussi, l'analyse de la propriété par type d'occupation des sols donne à voir une image différente de celle de l'occupation des sols par type de propriétaire.

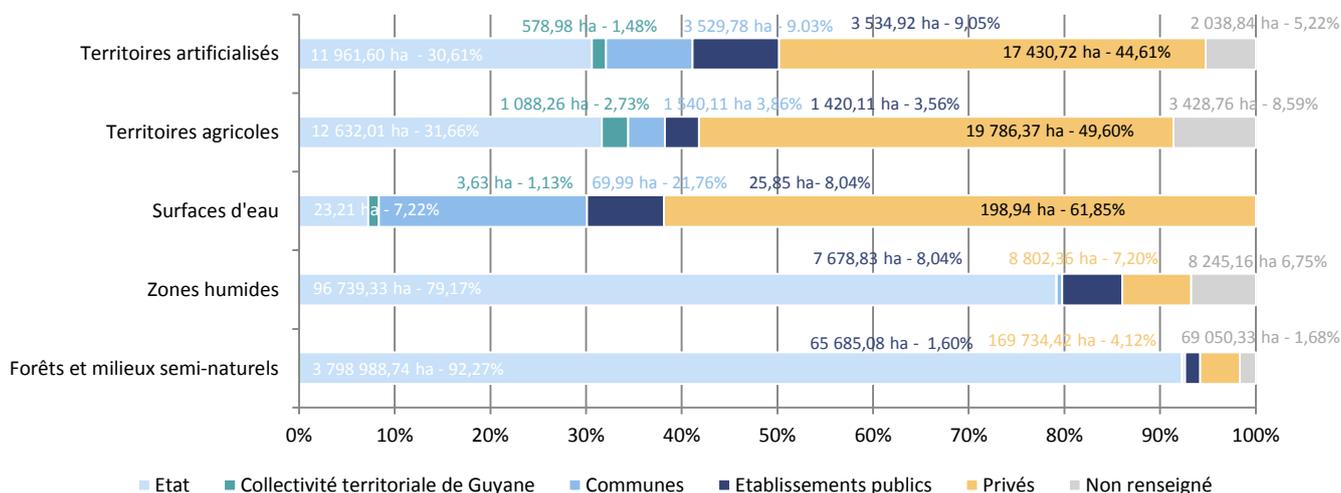
Sans surprise, l'Etat est le premier propriétaire des forêts et milieux naturels ainsi que des zones humides avec respectivement 92,27% et 79,17% des surfaces.

En revanche, pour les espaces agricoles et artificialisés ainsi que les zones humides, les privés sont les propriétaires majoritaires (avec une part comprise entre 44,61% et 61,85%), devant l'Etat et les collectivités. Tous types de ter-

rains confondus, les autres propriétaires (CTG, communes et établissements publics) ne sont que faiblement représentés hormis dans le cas des surfaces d'eau où la part communale s'élève à 21,76%. Cela est principalement le fait de la commune de Kourou propriétaire des lacs du Bois Chaudat et du Bois Diable.

REPARTITION DE LA PROPRIETE PAR TYPE D'OCCUPATION DES SOLS.

Réalisation AUDeG 2017 d'après ONF 2015, PAG 2015 et DRFIP 2016.



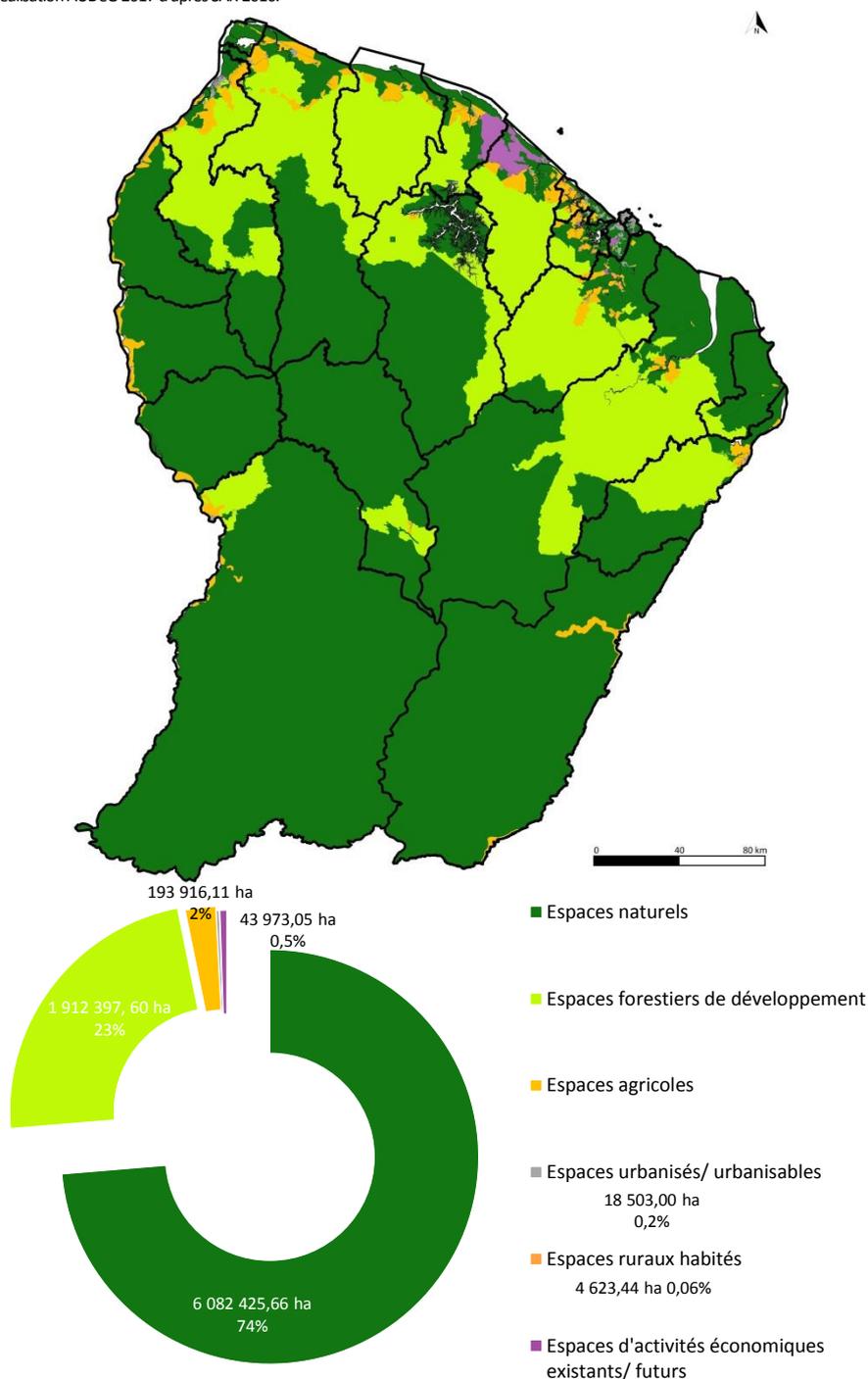
Propriété foncière et planification territoriale : un enjeu environnemental et agricole pour le domaine de l'Etat, un enjeu urbain et économique pour les terrains privés

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou autres cartes communales sont les documents d'urbanisme idoines dès lors qu'il s'agit de planification territoriale à l'échelle parcellaire. Ainsi, leur croisement avec les données cadastrales permettrait de rendre compte de la propriété foncière avec une dimension prospective. Cependant, les difficultés à suivre les évolutions des docu-

ments d'urbanisme guyanais et à obtenir les zonages actualisés qui en découlent nous ont poussés à leur préférer le schéma d'aménagement régional de la Guyane (SAR). Même s'il n'a pas vocation à définir la destination des sols à l'échelle parcellaire, le SAR permet d'envisager la propriété foncière et la planification à l'échelle du territoire guyanais.

SYNTHESE DE LA DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR : LOCALISATION ET REPARTITION.

Réalisation AUDeG 2017 d'après SAR 2016.



SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

Approuvé en 2016, le schéma d'aménagement régional de la Guyane, définit la destination générale des différentes parties du territoire à l'horizon 2030. Le SAR distingue différents types d'espaces à enjeux :

- ◆ Espaces naturels (de conservation durable, à haute valeur environnementale et remarquables du littoral)
- ◆ Espaces forestiers de développement
- ◆ Espaces agricoles
- ◆ Espaces urbanisés / urbanisables
- ◆ Espaces ruraux habités
- ◆ Espaces d'activités économiques existants / futurs

Les espaces naturels sont destinés à conserver leur vocation naturelle. L'ouverture à l'urbanisation y est proscrite et l'affectation à usage agricole - quand elle y est autorisée - se limite à l'agriculture vivrière.

Les espaces forestiers de développement sont destinés à conserver leur vocation première, ils peuvent néanmoins accueillir des installations en lien avec les activités forestière, touristique, de recherche scientifique ou d'extraction (carrière).

Les espaces agricoles regroupent les espaces d'activité existants et futurs. L'urbanisation y est strictement interdite mais ces espaces peuvent être reclassés en espaces naturels / forestiers ou en espaces d'activités futures destinées à la production de matériaux, en fonction de la qualité agronomique des sols.

Les espaces urbanisés / urbanisables sont les espaces privilégiés de la densification et de l'extension du tissu urbain.

Les espaces ruraux habités recourent les secteurs d'urbanisation spontanée. L'ouverture à l'urbanisation y est possible mais ils restent considérés comme des potentialités non préférentielles et non concurrentielles par rapport aux espaces urbanisés / urbanisables.

Les espaces d'activités économiques existants / futurs représentent des lieux privilégiés d'implantation d'entreprises et de services devant contribuer au renforcement du tissu économique guyanais.

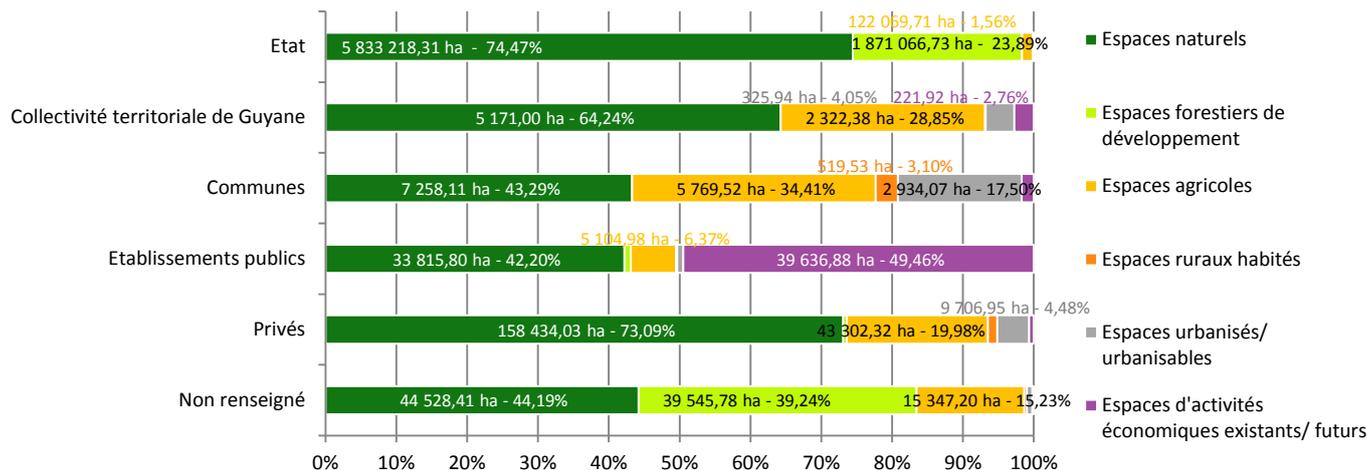
Plus de 98% des terrains de l'Etat sont identifiés dans le SAR comme des espaces naturels (74,74%) ou des espaces forestiers de développement (23,89%). Les 2% restant représentent néanmoins plus de la moitié des espaces agricoles (62,95%). Le domaine de l'Etat représente avant tout un enjeu environnemental et agricole. Pour les autres catégories de propriétaires, les espaces naturels représentent une proportion

non négligeable de la propriété, oscillant entre 73,09% pour les privés et 42,20% pour les établissements publics. La CTG et les communes détiennent respectivement 28,85% et 34,41% de terrains dont la destination dans le SAR est l'agriculture, traduisant ainsi le positionnement des collectivités en faveur du développement de cette filière économique. Seul 17,50% du foncier communal est voué aux espaces

urbanisables / à urbaniser. S'agissant des établissements publics, près de la moitié du foncier (49,46%) est orienté vers l'activité économique, notamment du fait des propriétés du CNES. On note également une part non négligeable d'espaces agricoles (6,37%) qui correspond pour partie au foncier de l'EPFAG auquel incombe l'aménagement de diverses zones agricoles.

DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR PAR TYPE DE PROPRIETAIRE.

Réalisation AUDeG 2017 d'après SAR 2016 et DRFIP 2016.



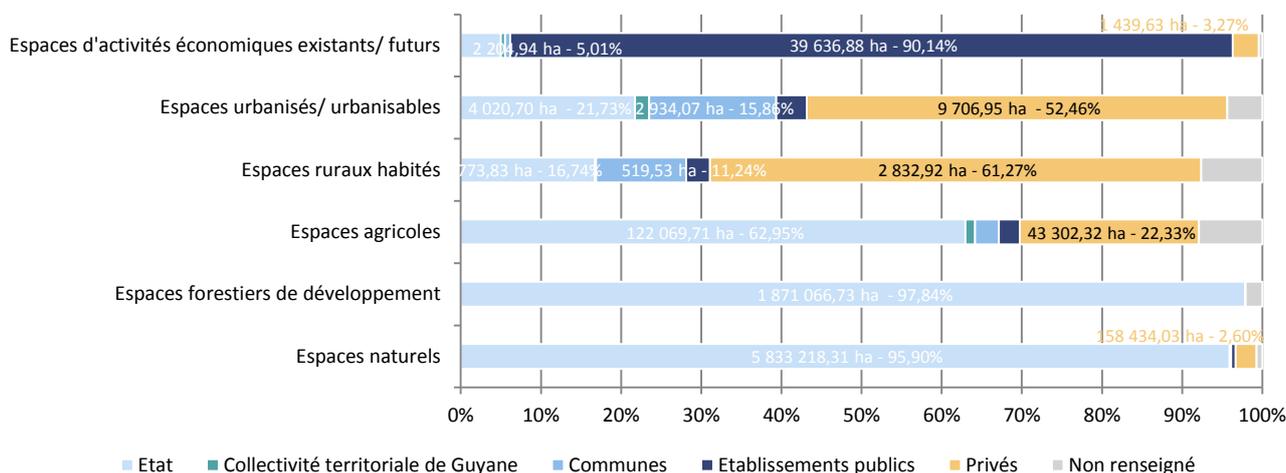
Les terrains des privés concentrent l'essentiel des enjeux de développement urbain. En effet, 52,46% des espaces urbanisables / urbanisés du SAR sont aux mains des privés. Le restant étant partagé entre les terrains de l'Etat et des communes (respectivement 21,73% et 15,86%). De même, plus de la moitié des espaces ruraux habités concernent les terrains privés (61,27%) devant ceux de l'Etat (16,74%) et des communes (11,24%). Les espaces d'activités économiques sont quasi exclusivement le fait des établissements publics (90,14%) et en

particulier du CNES qui a lui seul représente 89,91% de la surface totale des espaces d'activités économiques existants/ futurs. Cela s'explique par l'étendue du centre spatial guyanais (plus de 65 000 ha de propriété CNES) qui a un poids prépondérant au sein des zones d'activités économiques. S'agissant des espaces agricoles, le foncier de l'Etat (62,95%) et celui des privés (22,33%) concentrent l'essentiel des enjeux ; les parts des collectivités et établissements publics restant marginales (de l'ordre de 6%). Les espaces naturels et espaces

forestiers de développement sont détenus presque sans partage par l'Etat (avec des parts s'élevant respectivement à 95,90% et 97,84%). La part des collectivités parmi les espaces dédiés au développement urbain et économique apparaît ainsi relativement faible par rapport à celle des privés et des établissements publics. Cela questionne la capacité des collectivités à impulser le développement territorial, avec en trame de fond la problématique du foncier. Difficile de faire émerger des projets de territoire sans maîtrise foncière.

TYPE DE PROPRIETAIRE PAR DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR.

Réalisation AUDeG 2017 d'après SAR 2016 et DRFIP 2016.



Une répartition de la propriété variable dans l'espace : communes « Etat » vs communes « privés »

D'une commune à l'autre, la répartition de la propriété foncière affiche de grandes disparités. On peut ainsi différencier deux types de communes.

Les communes de l'île de Cayenne (Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury) ainsi que celle de Macouria forment un ensemble relativement homogène au sein duquel prédomine la propriété privée (aux alentours de 50%). La part de propriété des collectivités y est également nettement plus importante qu'à l'échelle du territoire puisqu'elle oscille entre 8% et 24% contre 0,30%. A l'inverse, la part de l'Etat, elle, n'excède pas les 27%. Il s'agit de communes urbanisées qui concentrent population, activités et équipements sur une faible superficie. Bien qu'elles soient fortement peuplées les villes de Saint-Laurent et Kourou, ne figurent toutefois pas dans cette catégorie de communes. Leurs bourgs pré-

sentent une répartition de la propriété semblable à celle des communes de l'île de Cayenne mais ils ne représentent qu'une faible fraction de la surface communale, dominée par la propriété étatique.

A première vue, la répartition de la propriété à Montsinéry-Tonnégrande semble s'inscrire dans une logique que l'on pourrait rapprocher de celle des communes de l'île de Cayenne. Cependant, les lacunes du cadastre communal (les parcelles sans propriétaire identifié représentent plus de la moitié de la surface) empêchent de faire un tel rapprochement.

Les 17 autres communes sont, à l'image de la Guyane, caractérisées par l'omniprésence de la propriété étatique (au moins 75% de la surface cadastrale). Au sein de cet ensemble, on peut toutefois distinguer les communes de Sinnamary et Kourou (où derrière l'Etat, le

CNES détient près de 20% des terrains) ainsi que celles de Ouanary, Camopi et Roura, où la part de propriété privée atteint respectivement 15%, 9% et 7%.

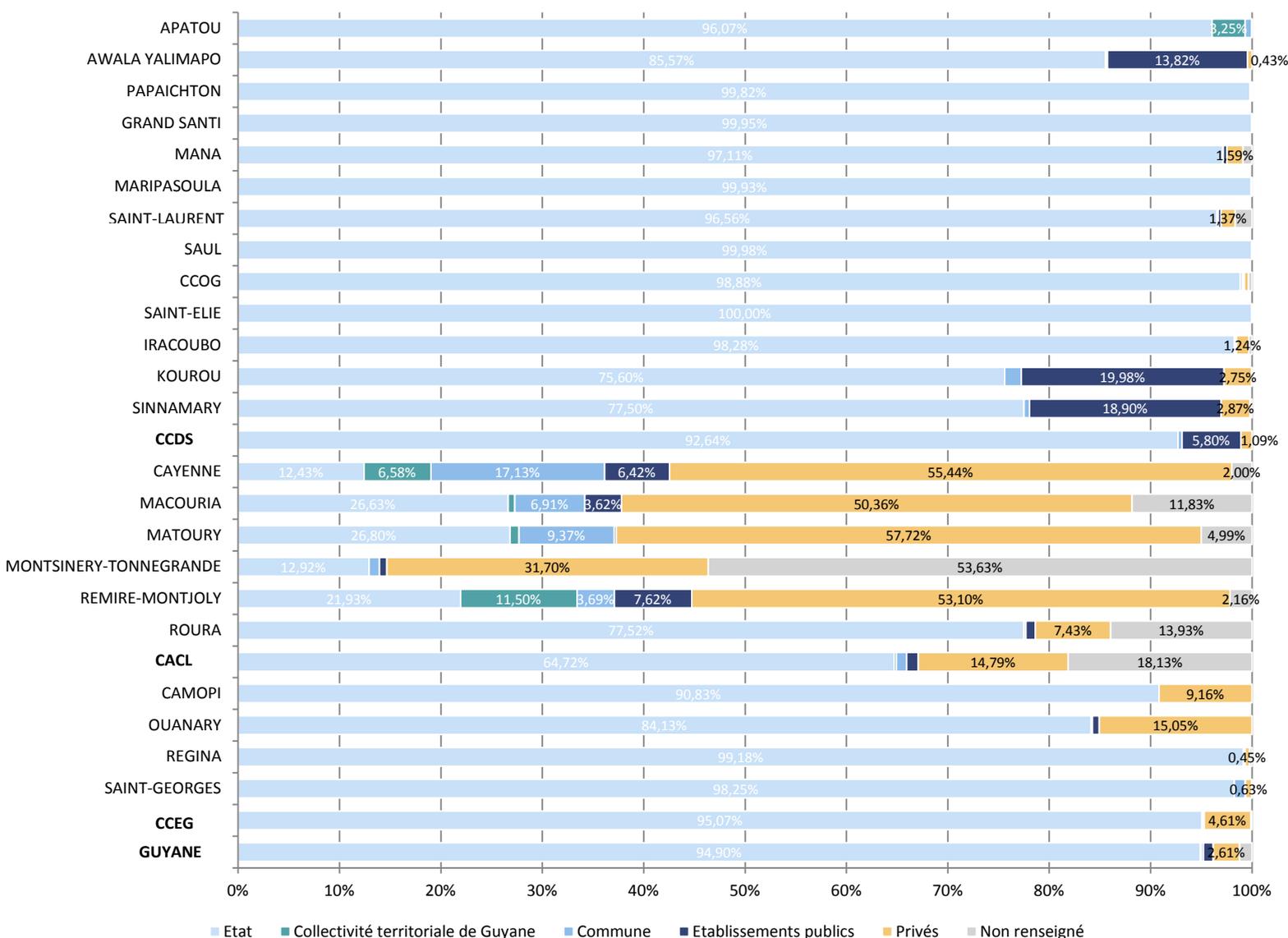
Les cartes qui suivent rendent compte de la répartition de la propriété foncière par commune, toutes étant regroupées par EPCI :

- ◆ Communauté de communes de l'Ouest guyanais (CCOG)
- ◆ Communauté de communes des savanes (CCDS)
- ◆ Communauté d'agglomération du centre littoral (CACL)
- ◆ Communauté de communes de l'Est guyanais (CEEG).

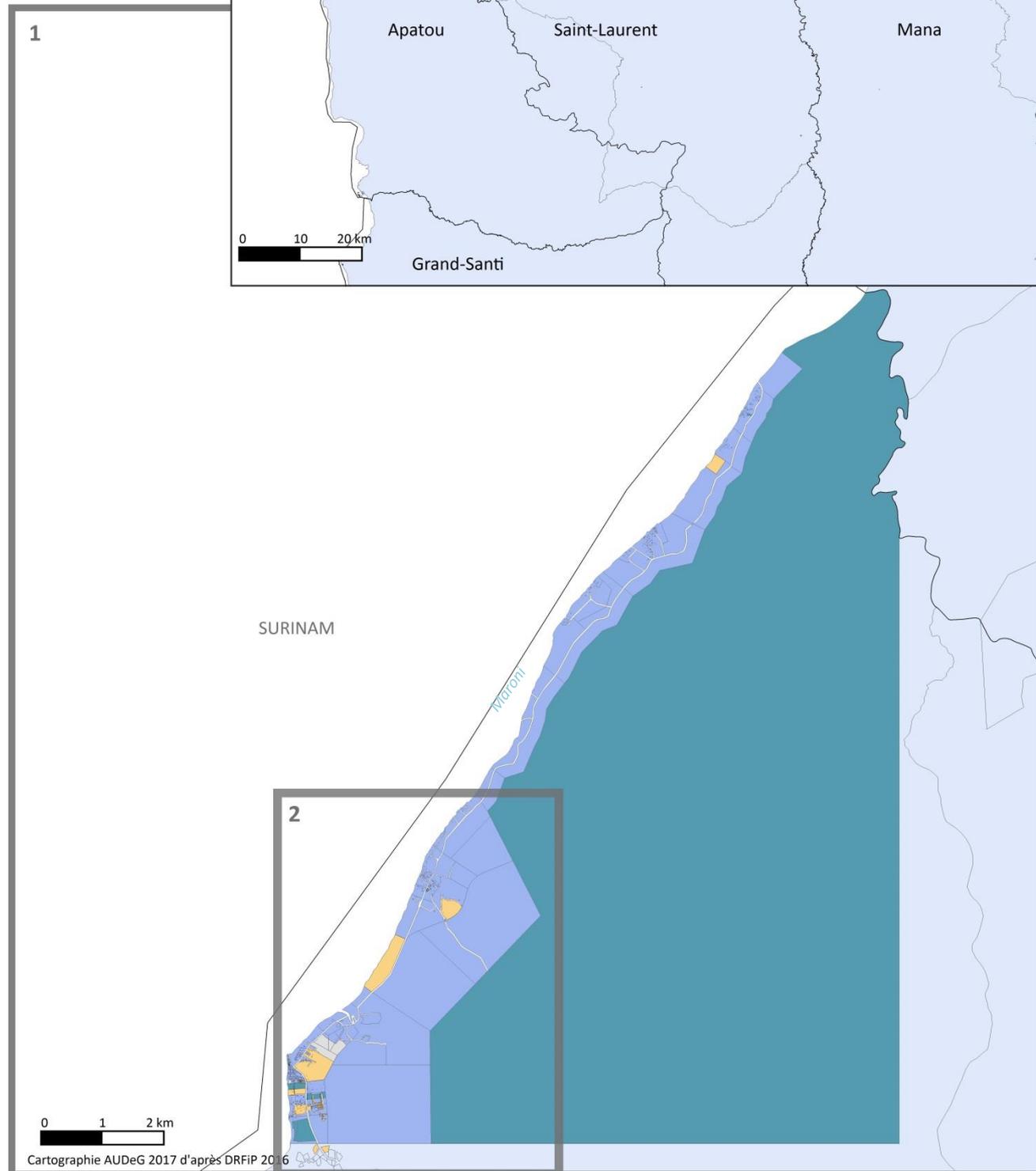
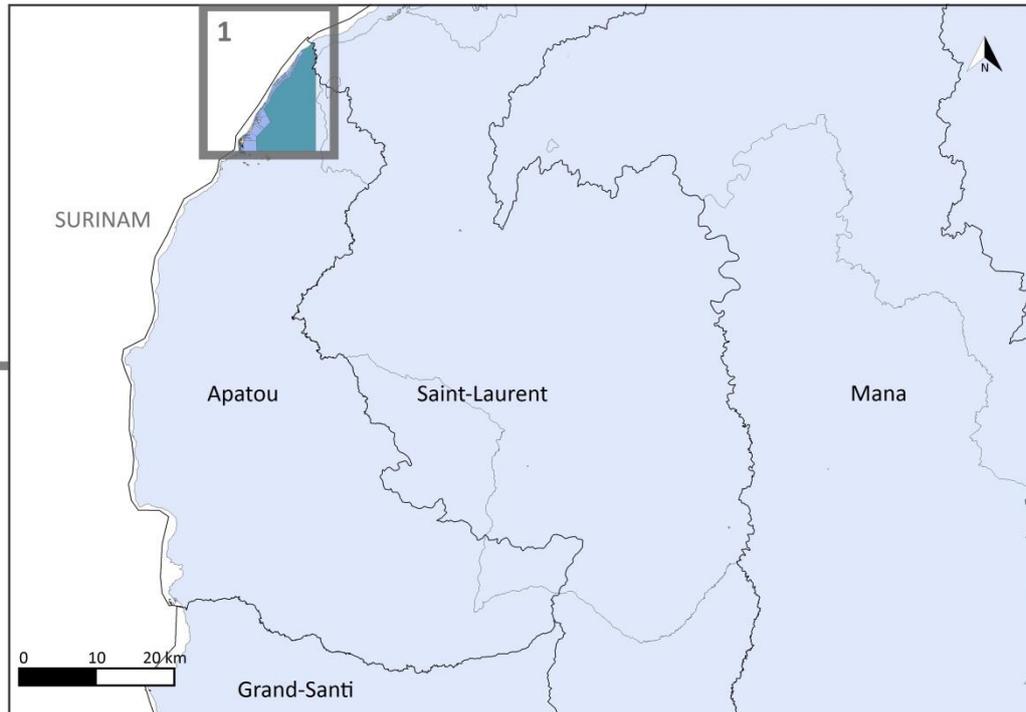
La consultation de ces données est possible sur un navigateur cartographique en ligne sur GéoGuyane.

REPARTITION DE LA PROPRIETE FONCIERE PAR COMMUNE.

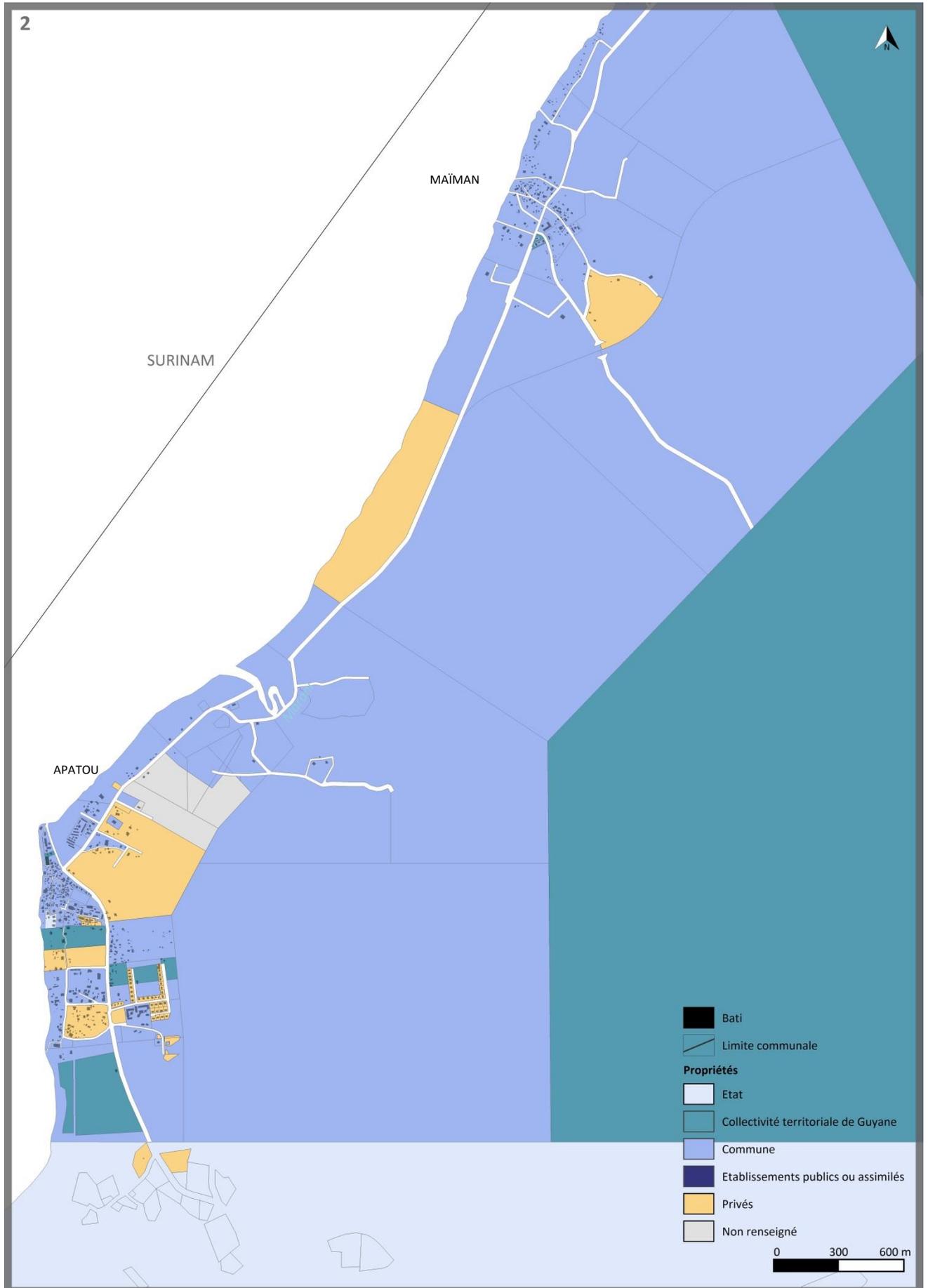
Réalisation AUDeG 2017 d'après DFFIP 2016.



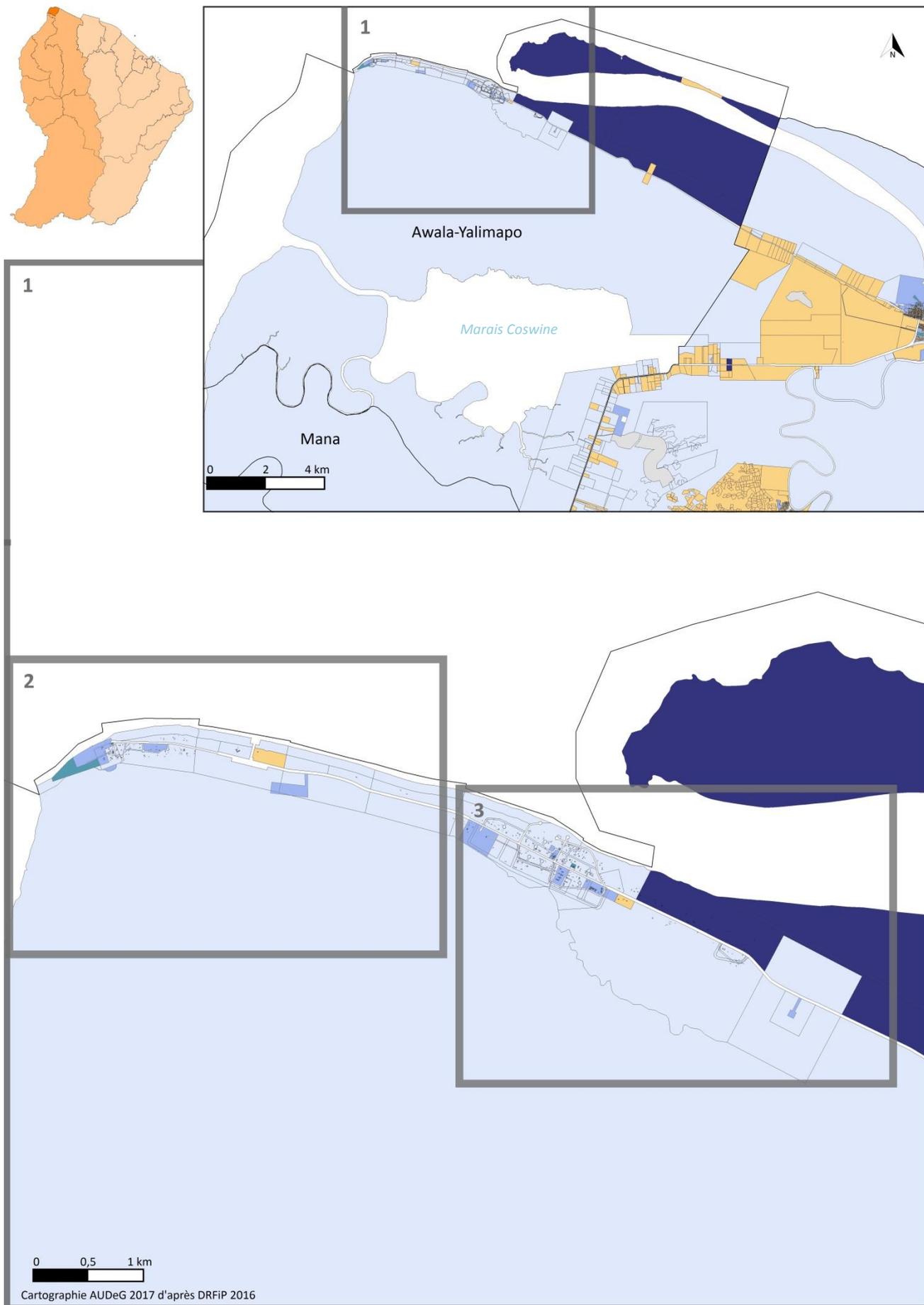
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE D'APATOU



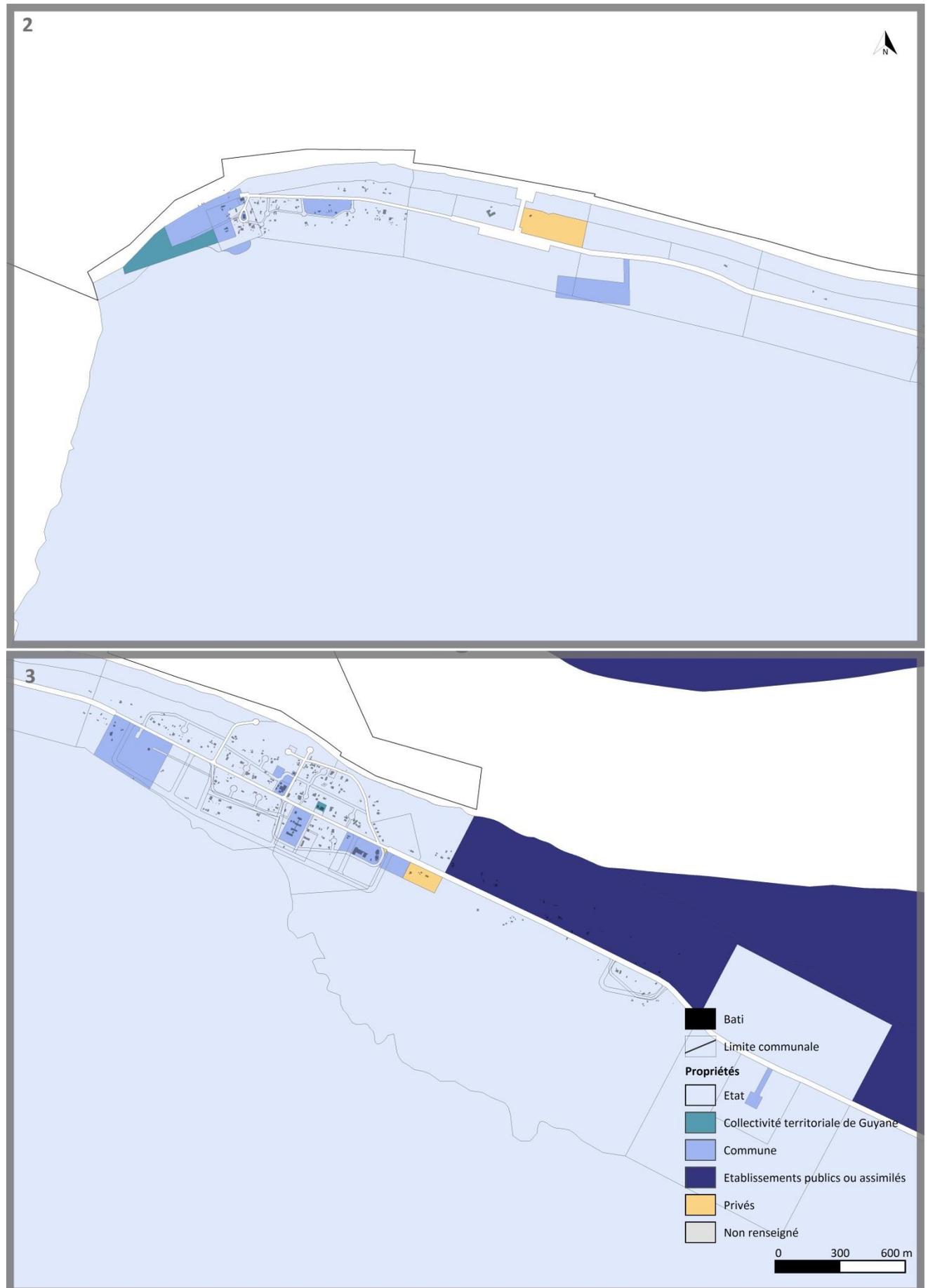
Bourg d'Apatou et village de Maïman



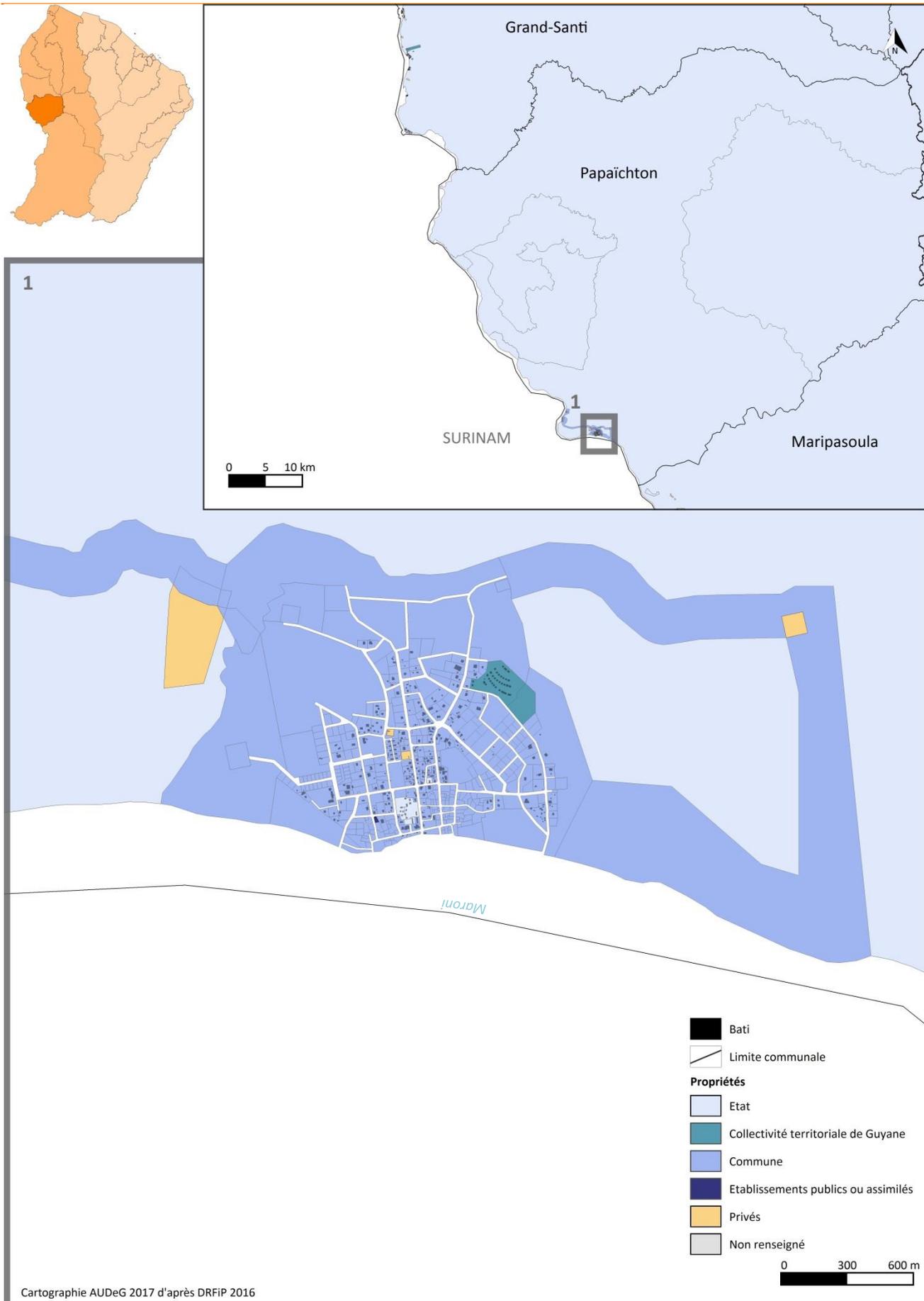
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE D'AWALA-YALIMAPO



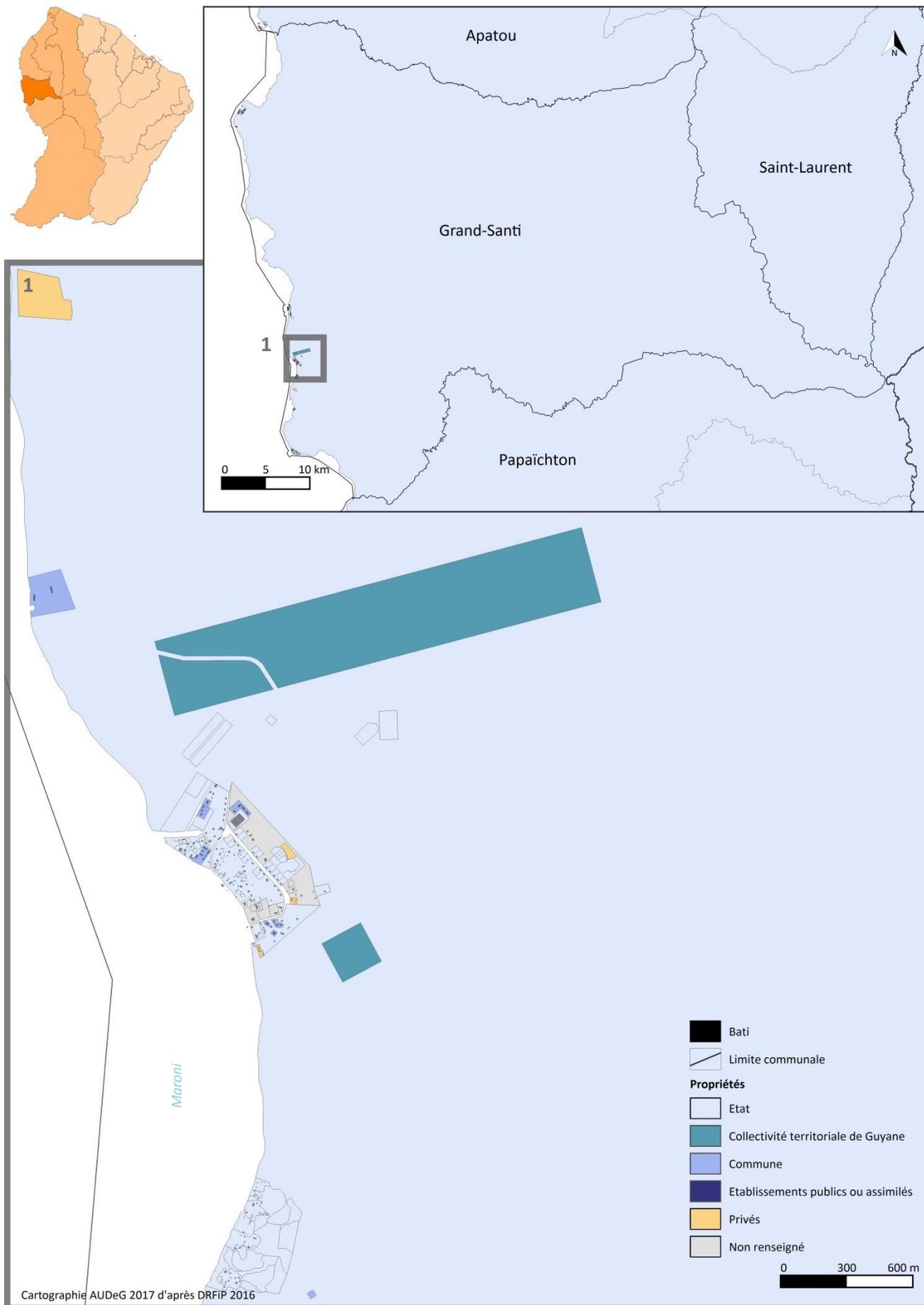
Village de Yalimapo (2) et bourg d'Awala (3)



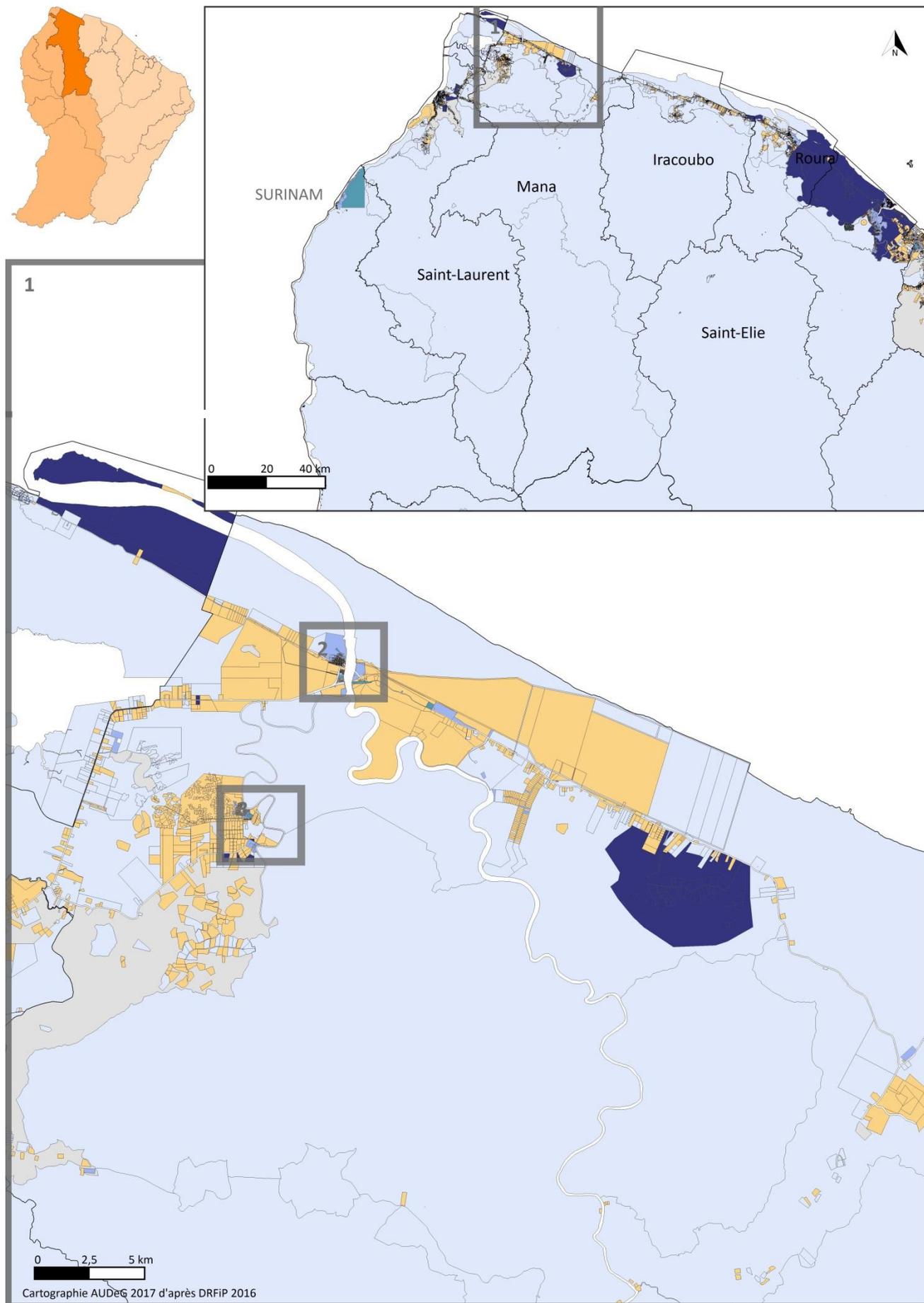
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE DE PAPAÏCHTON



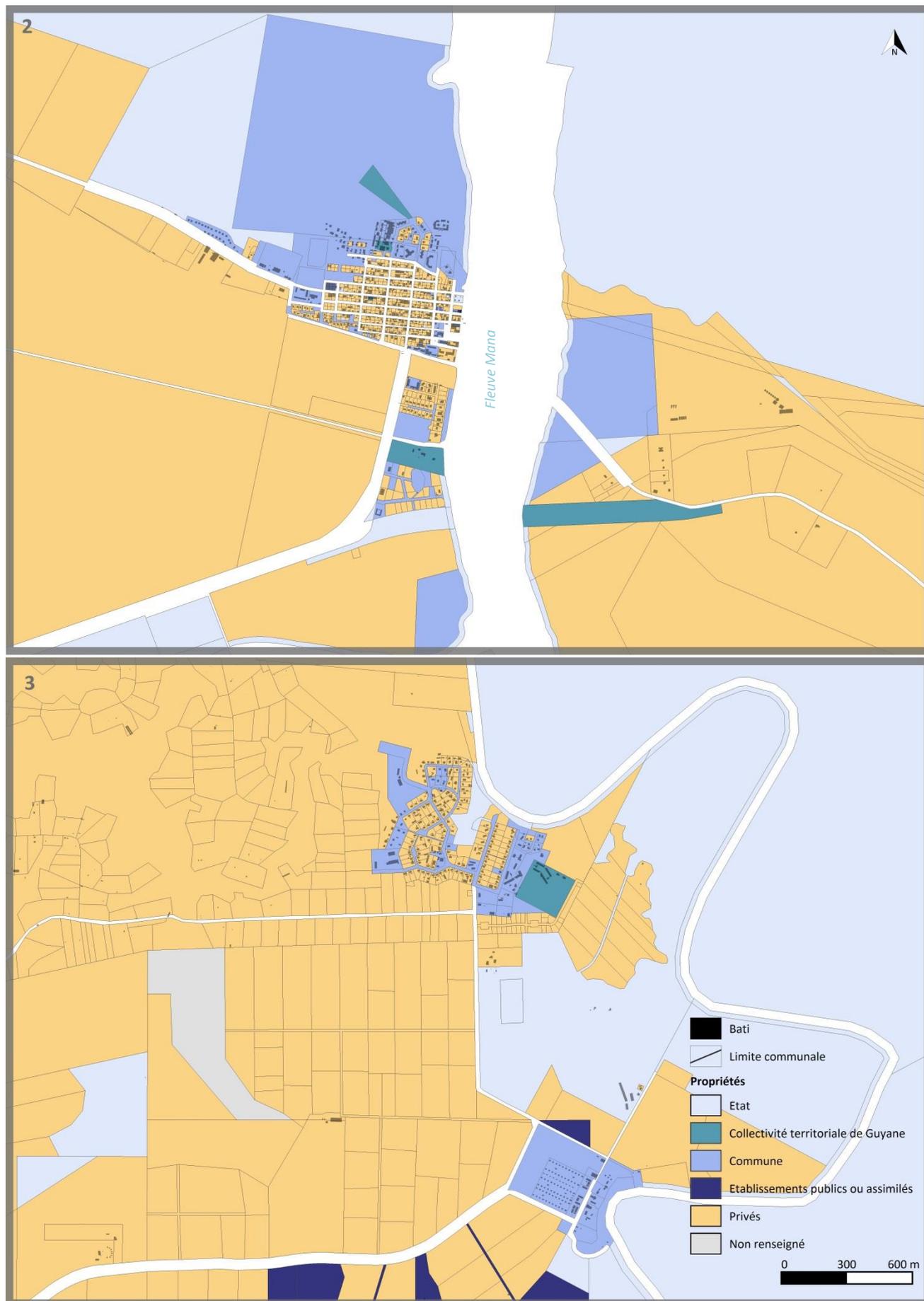
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE DE GRAND-SANTI



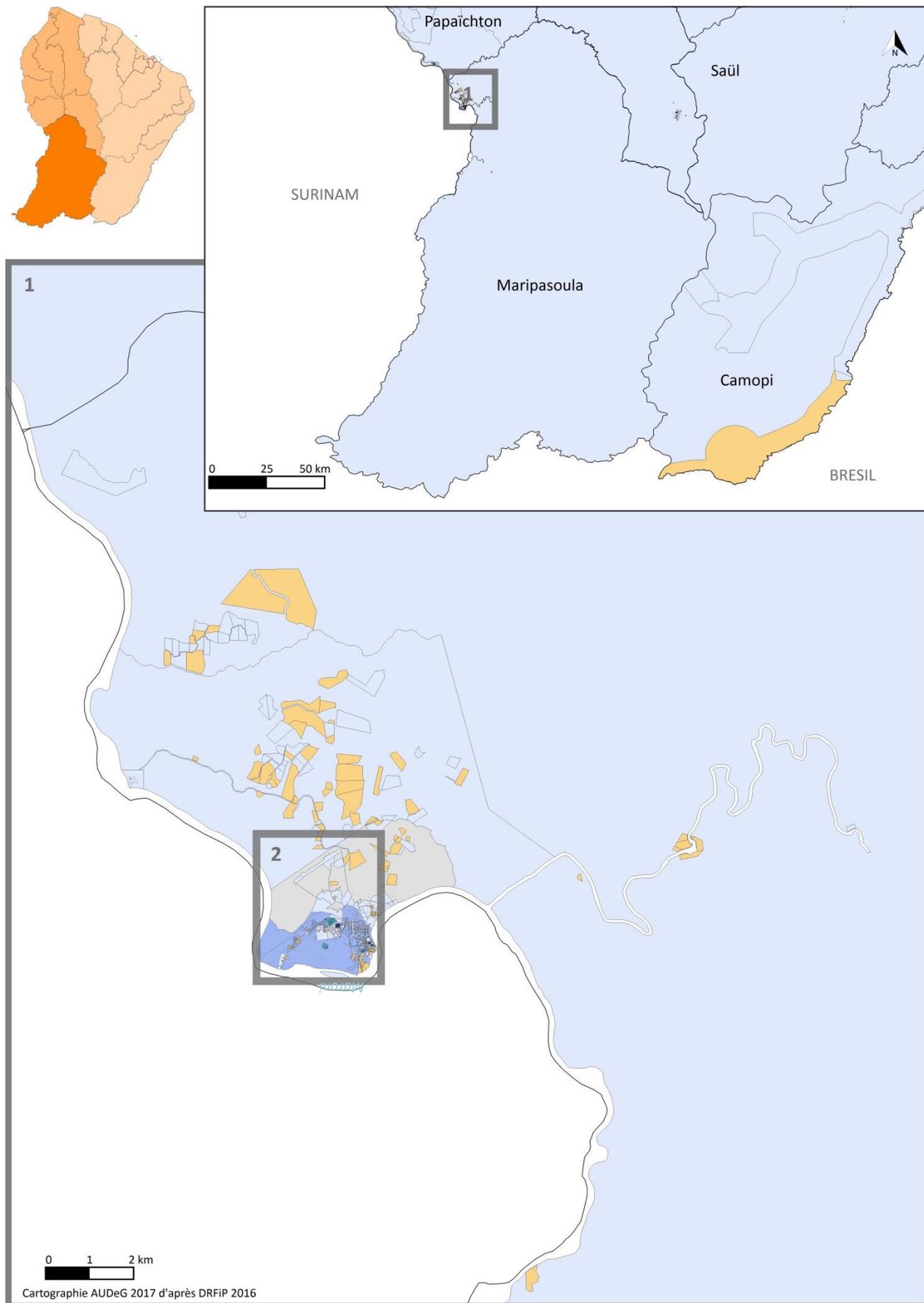
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE DE MANA



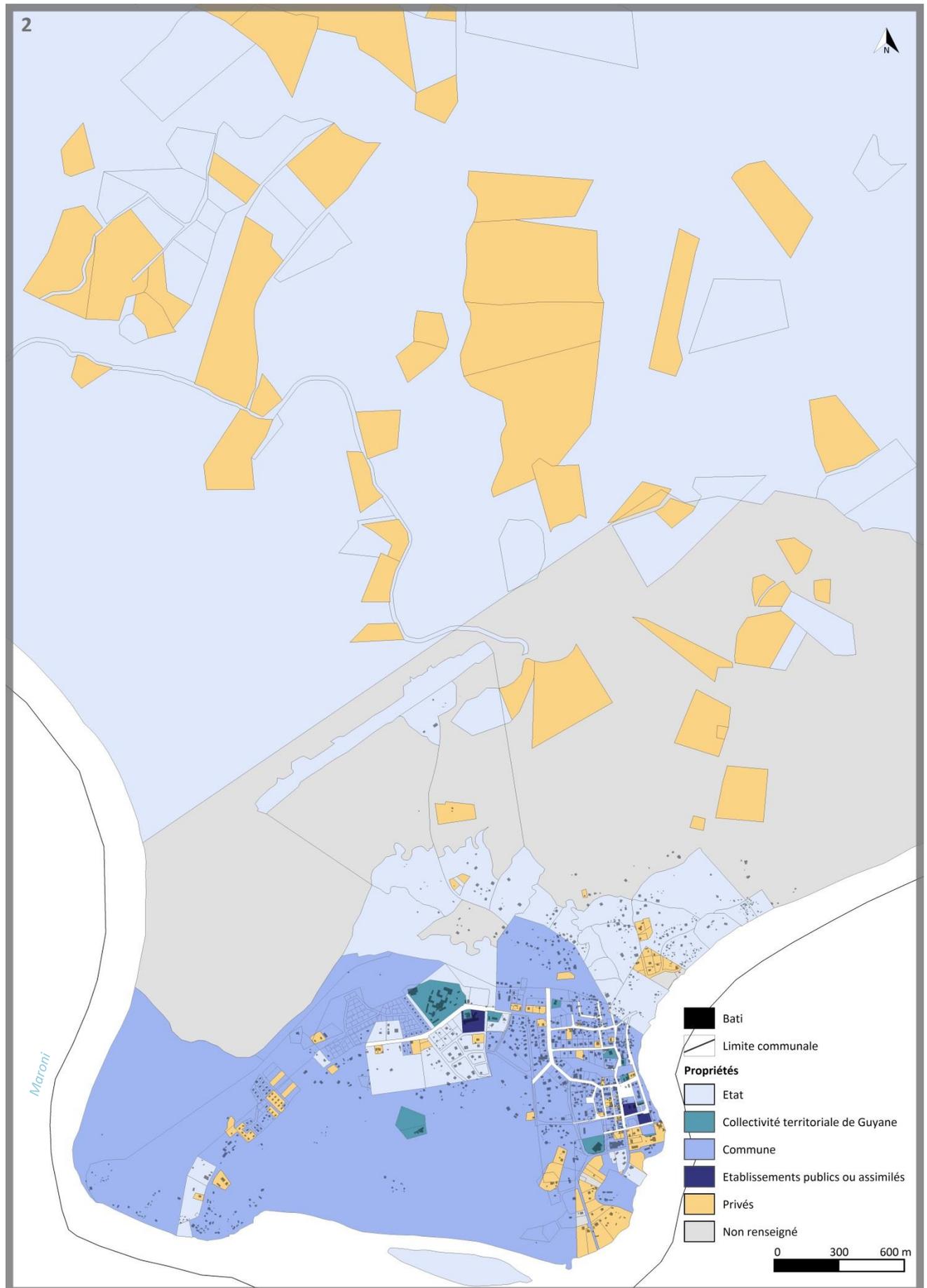
Bourg de Mana (2), villages de Javouhey et Acarouany (3)



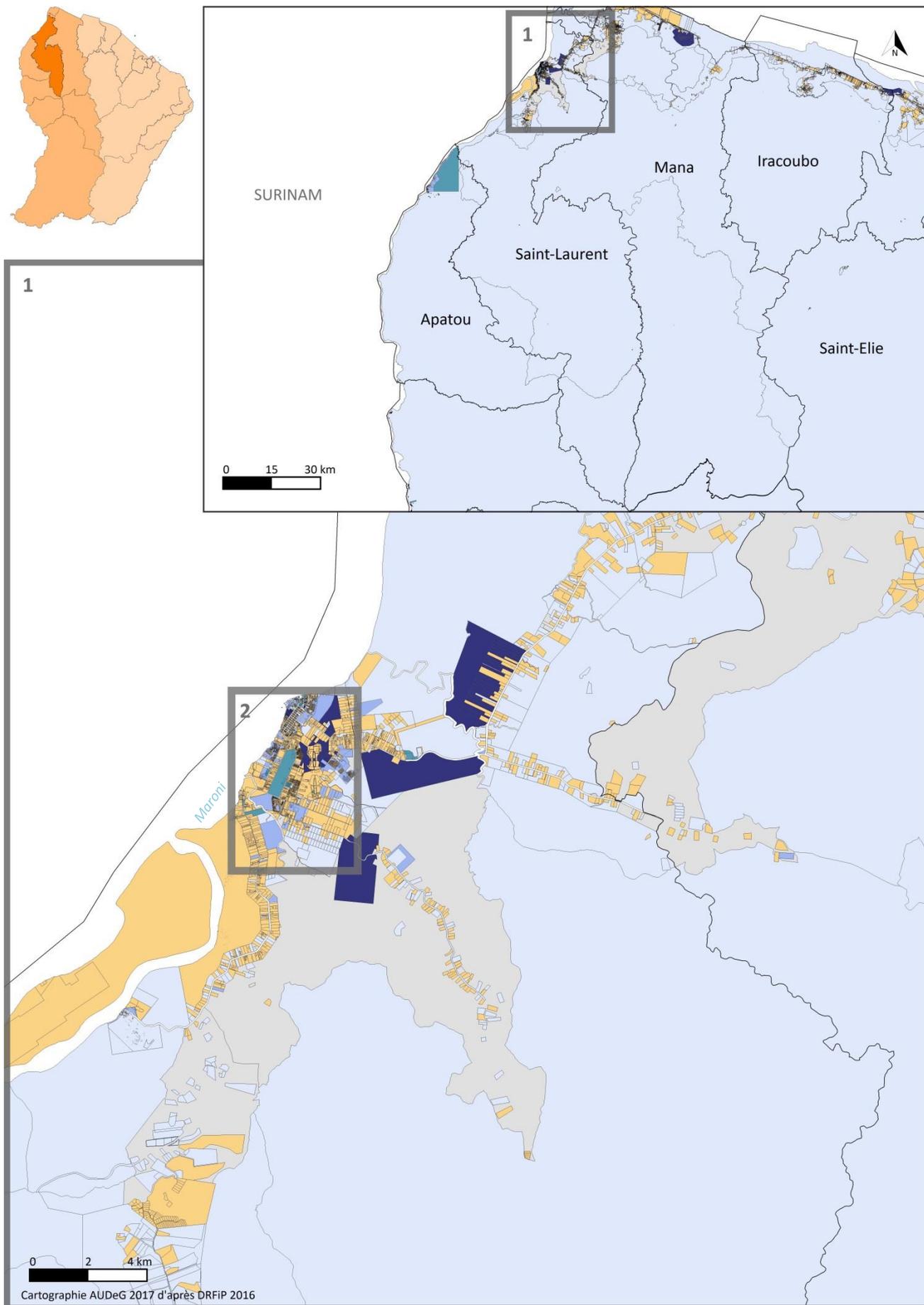
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE DE MARIPASOULA

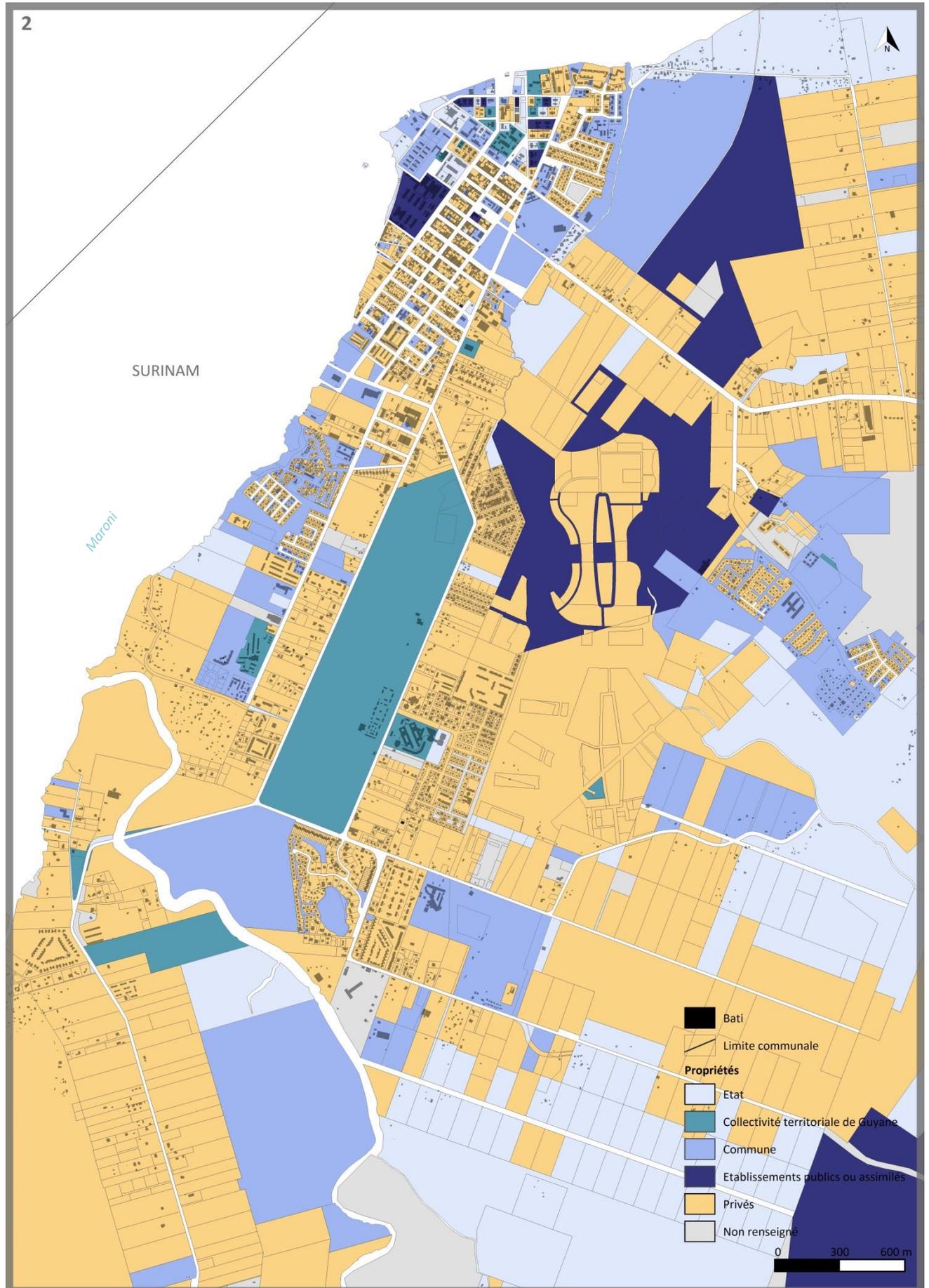


Bourg de Maripasoula

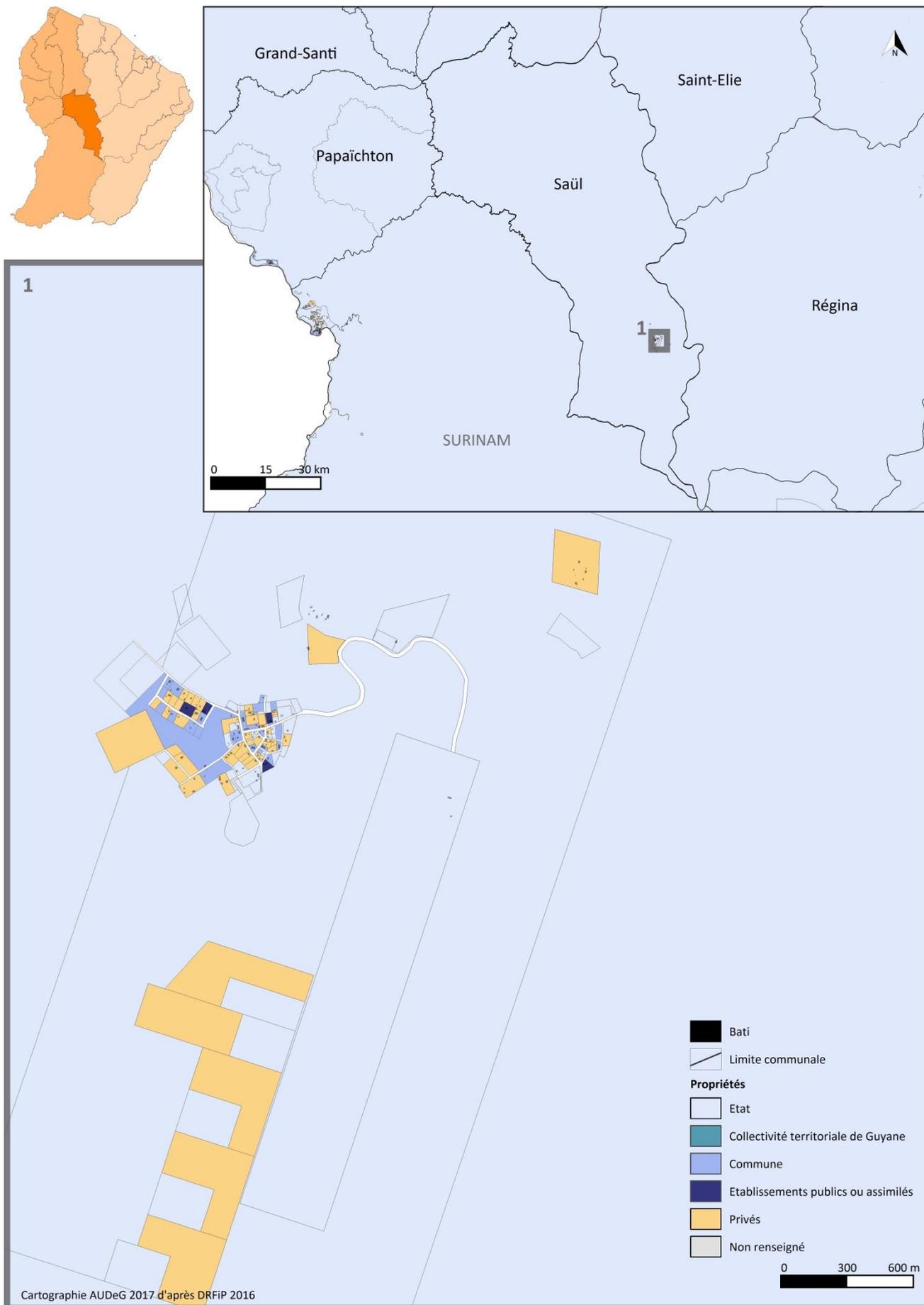


PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE DE SAINT-LAURENT

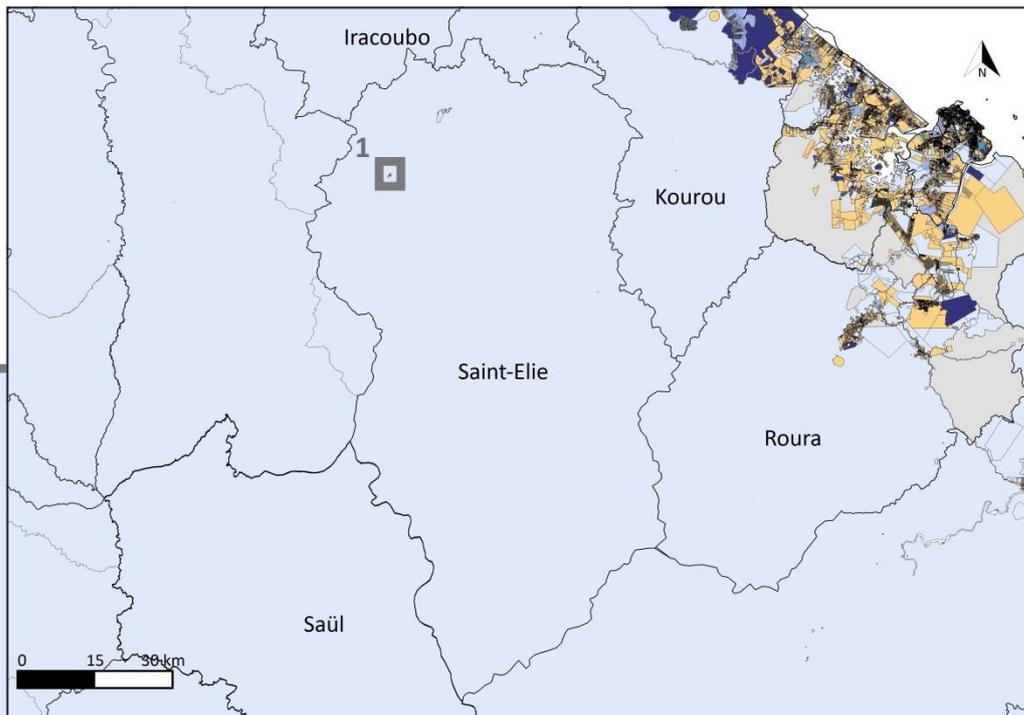




PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCOG : COMMUNE DE SAÛL



PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCDS : COMMUNE DE SAINT-ÉLIE



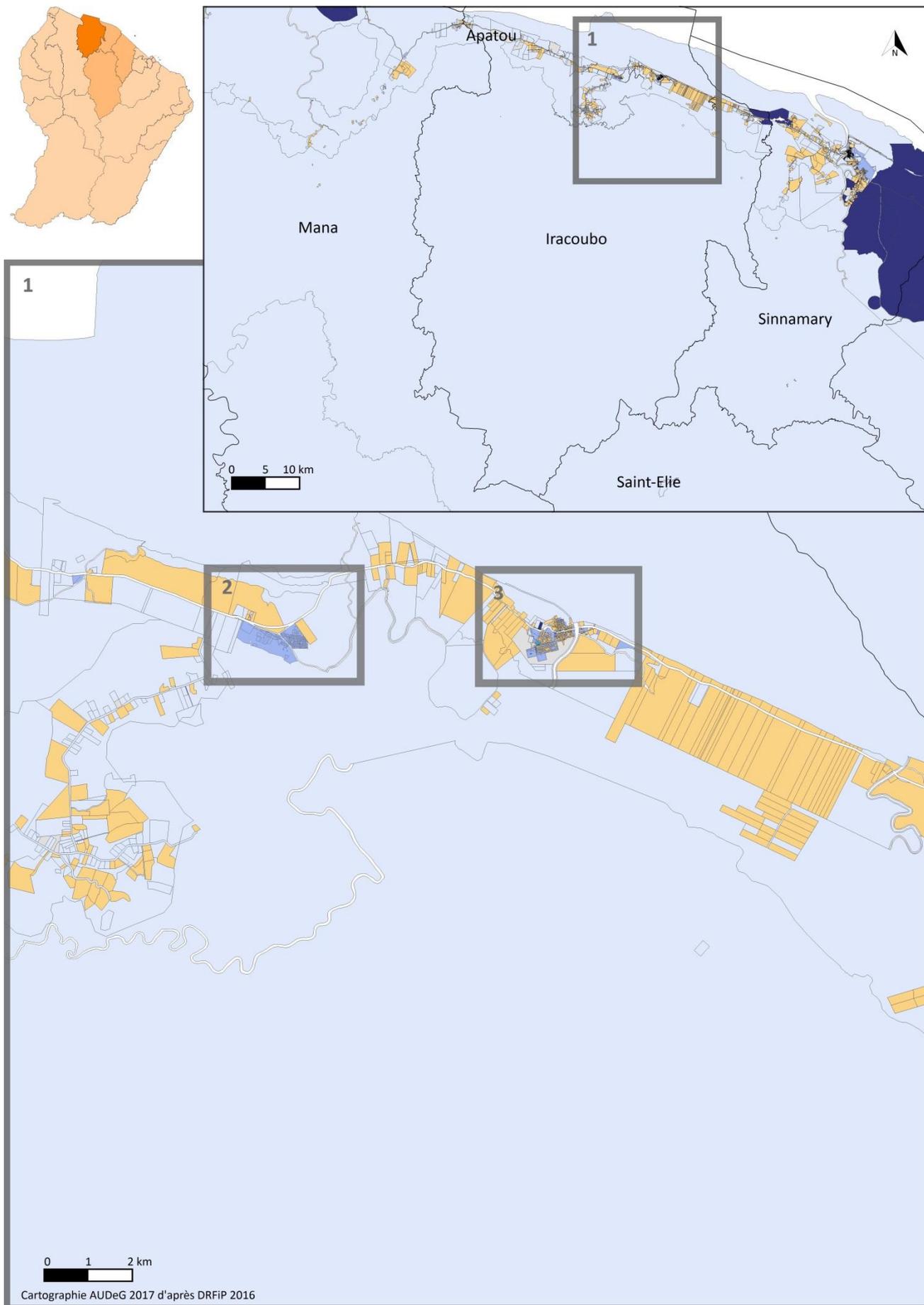
1



-  Bati
-  Limite communale
- Propriétés**
-  Etat
-  Collectivité territoriale de Guyane
-  Commune
-  Etablissements publics ou assimilés
-  Privés
-  Non renseigné

Cartographie AUDeG 2017 d'après DRFIP 2016

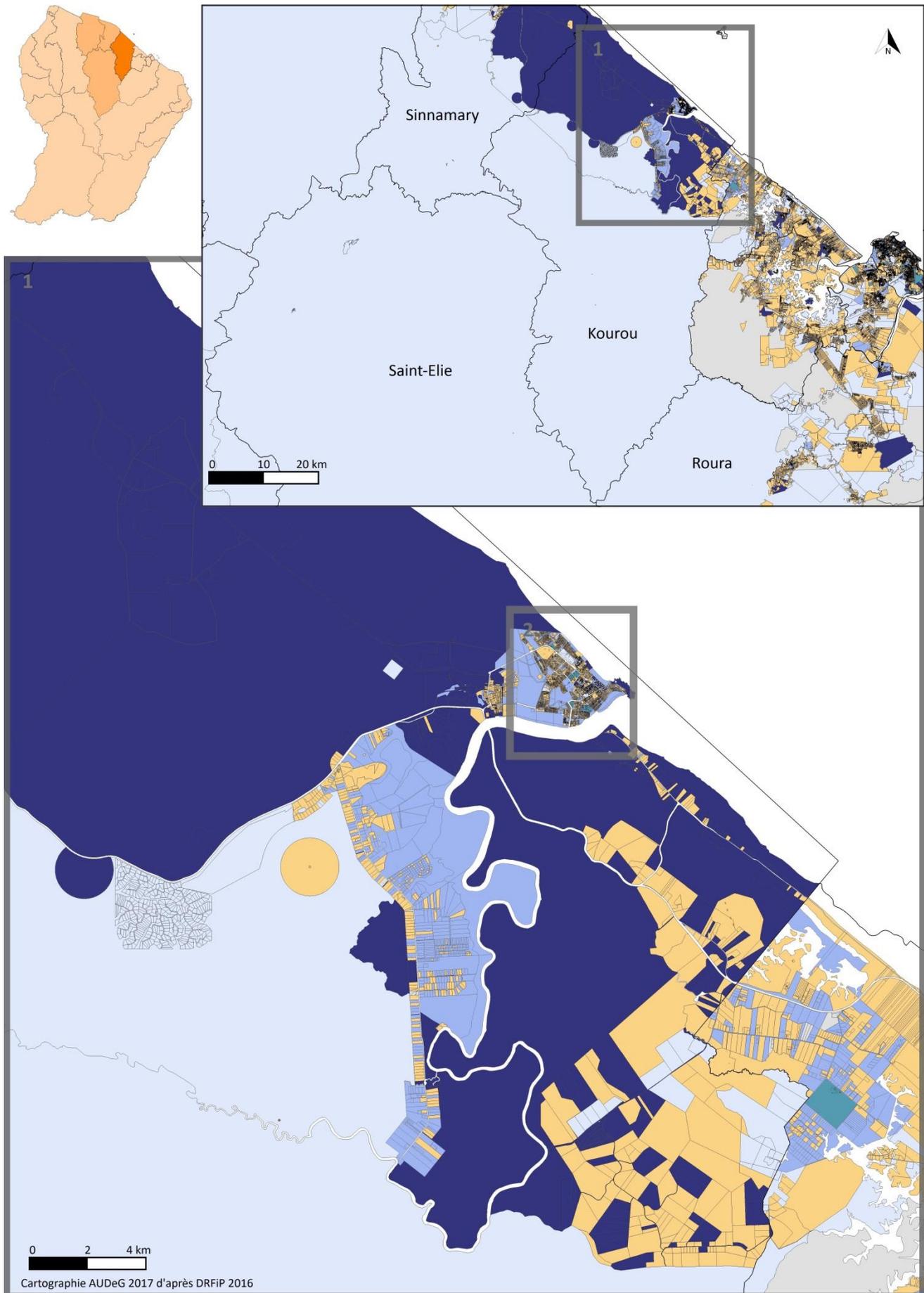
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCDS : COMMUNE D'IRACOUBO



Village de Bellevue (2) et bourg d'Iracoubo (3)



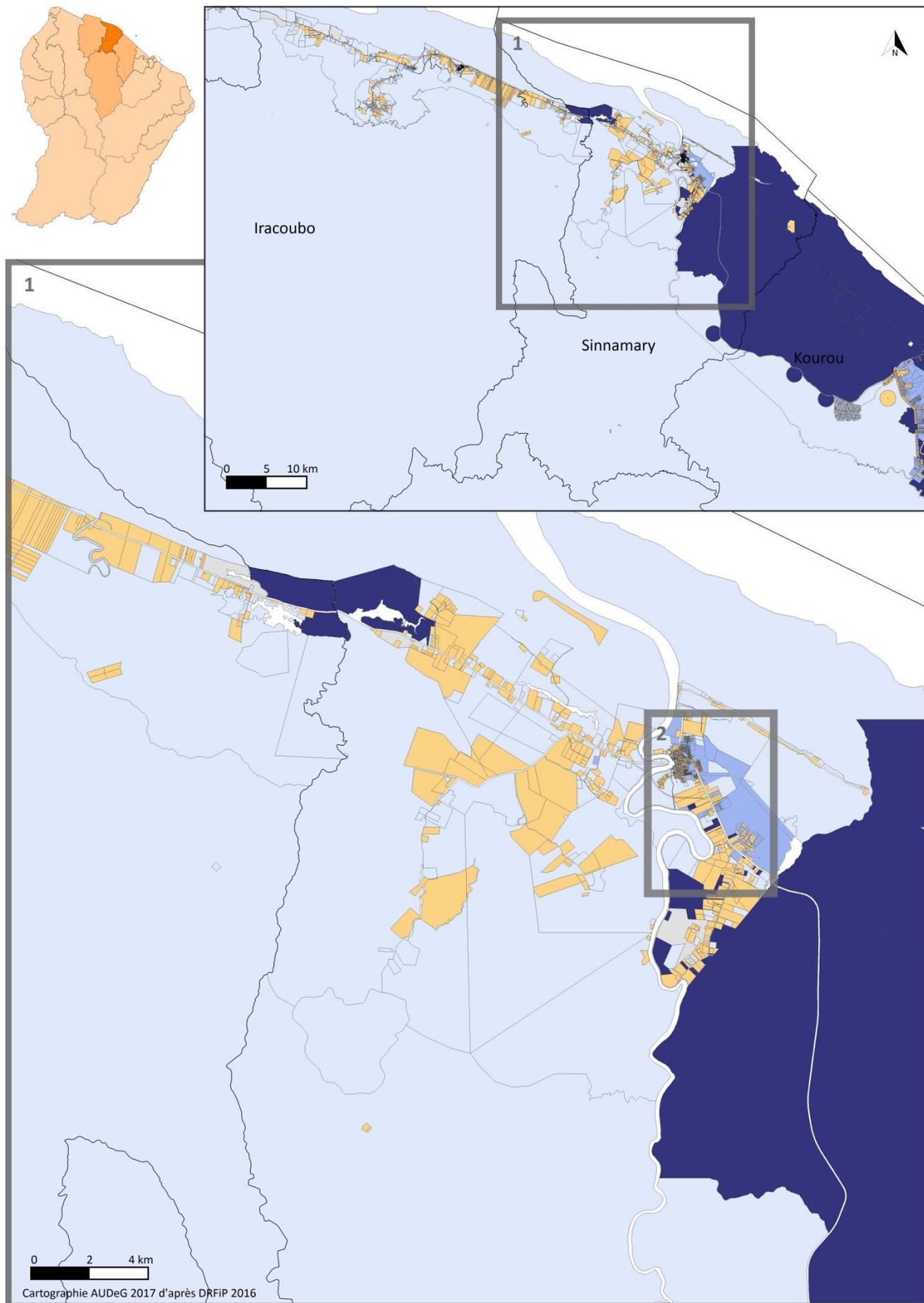
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCDS : COMMUNE DE KOUROU



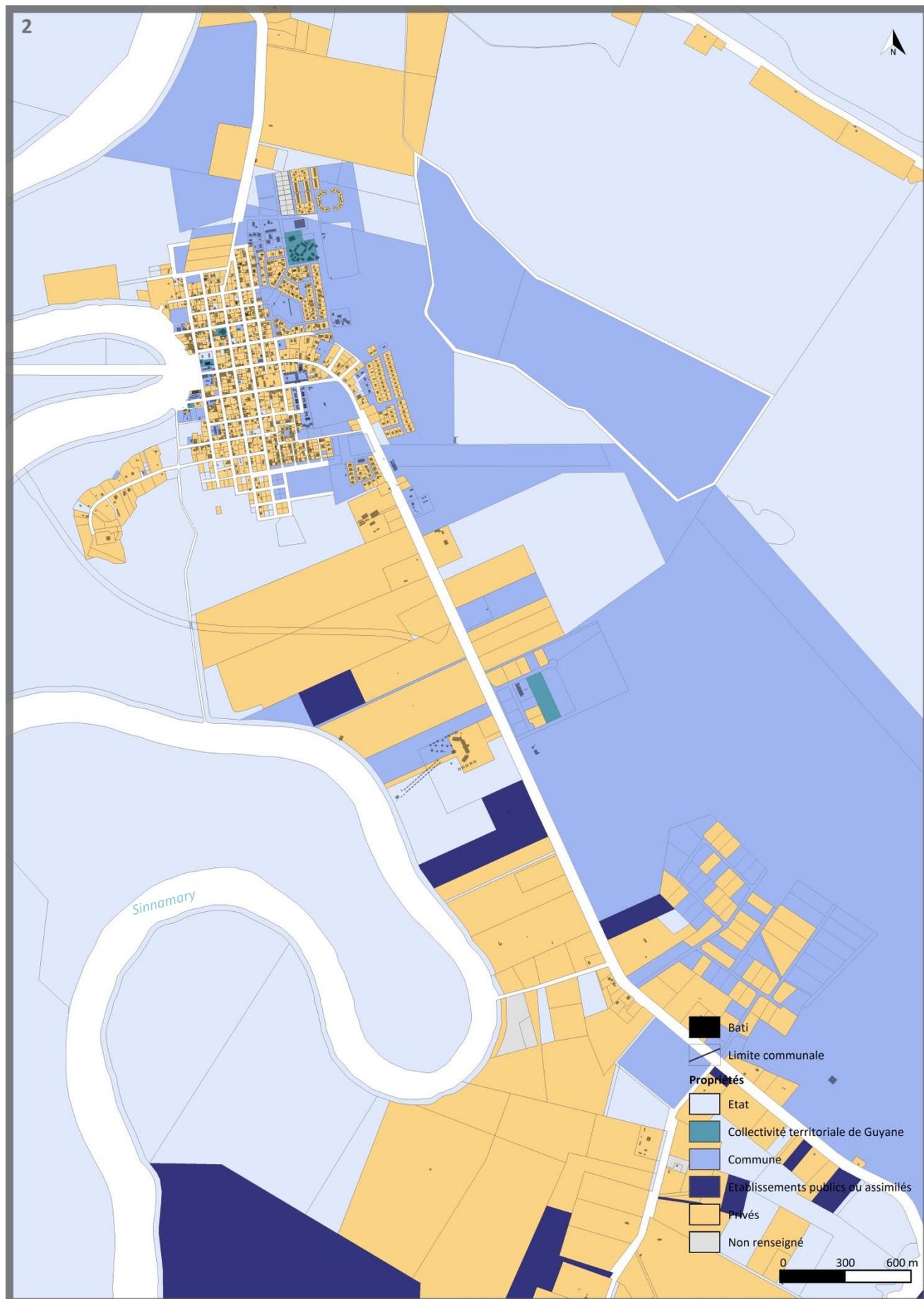
Bourg de Kourou



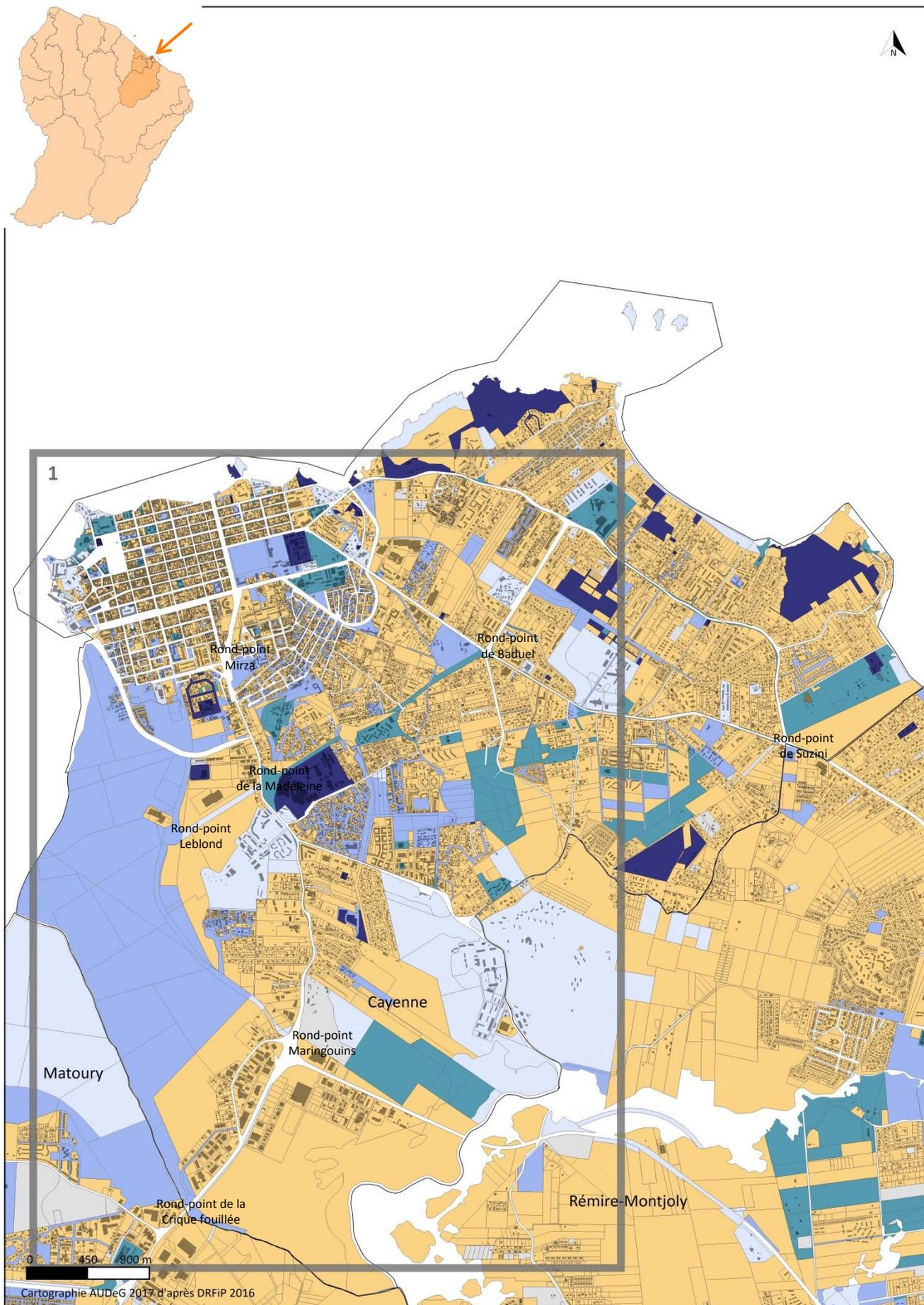
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCDS : COMMUNE DE SINNAMARY

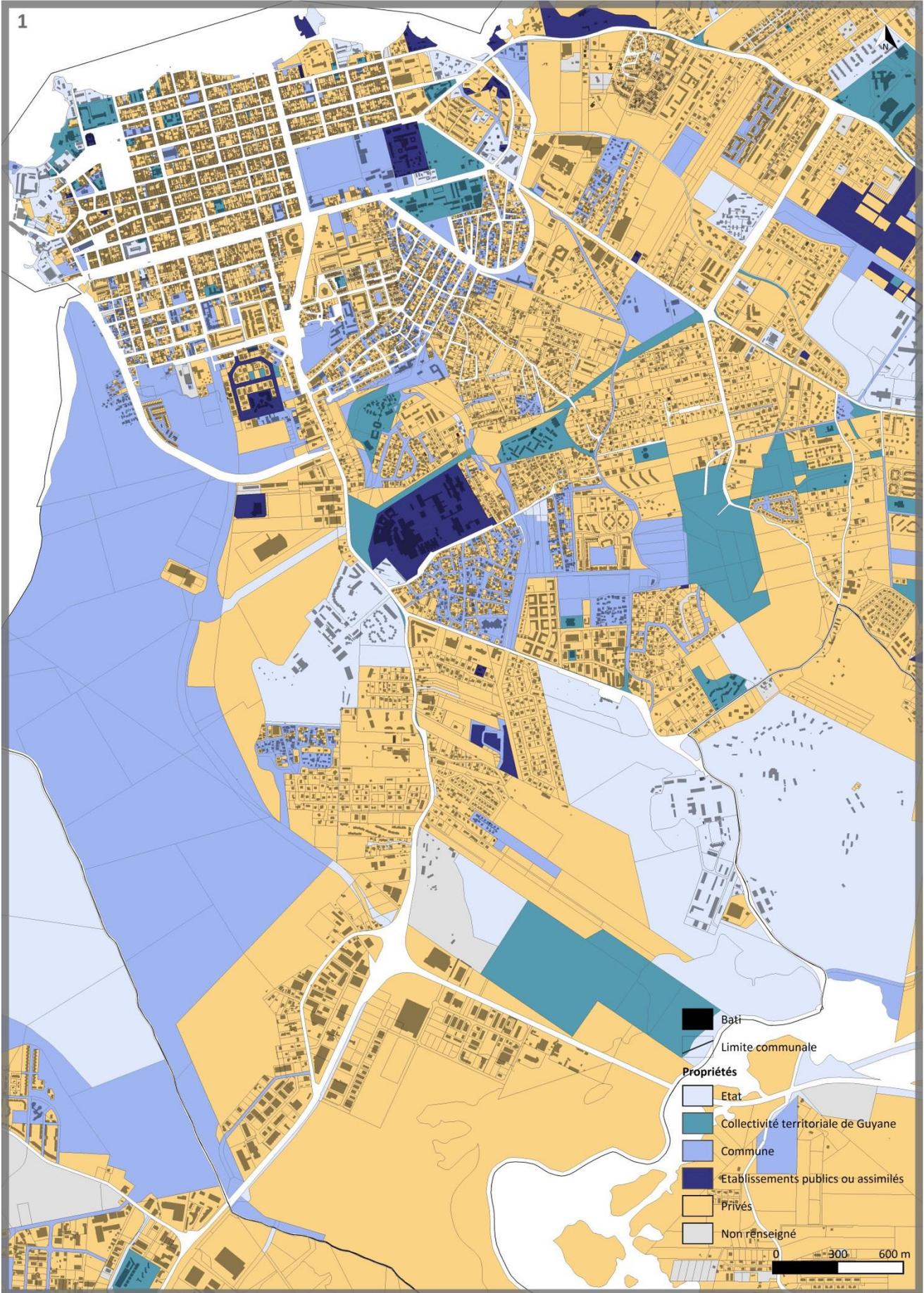


Bourg de Sinnamary

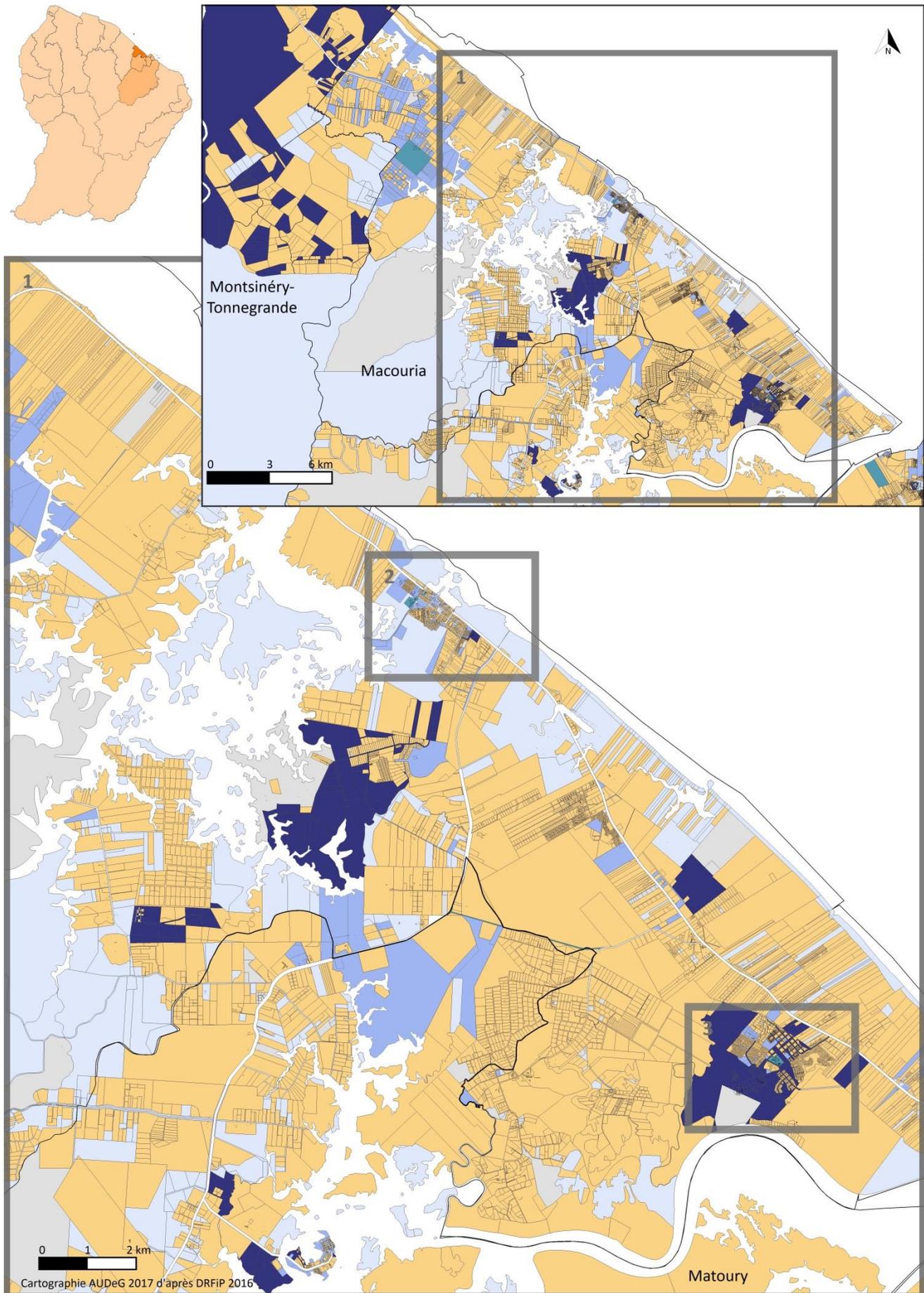


PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CACL : COMMUNE DE CAYENNE

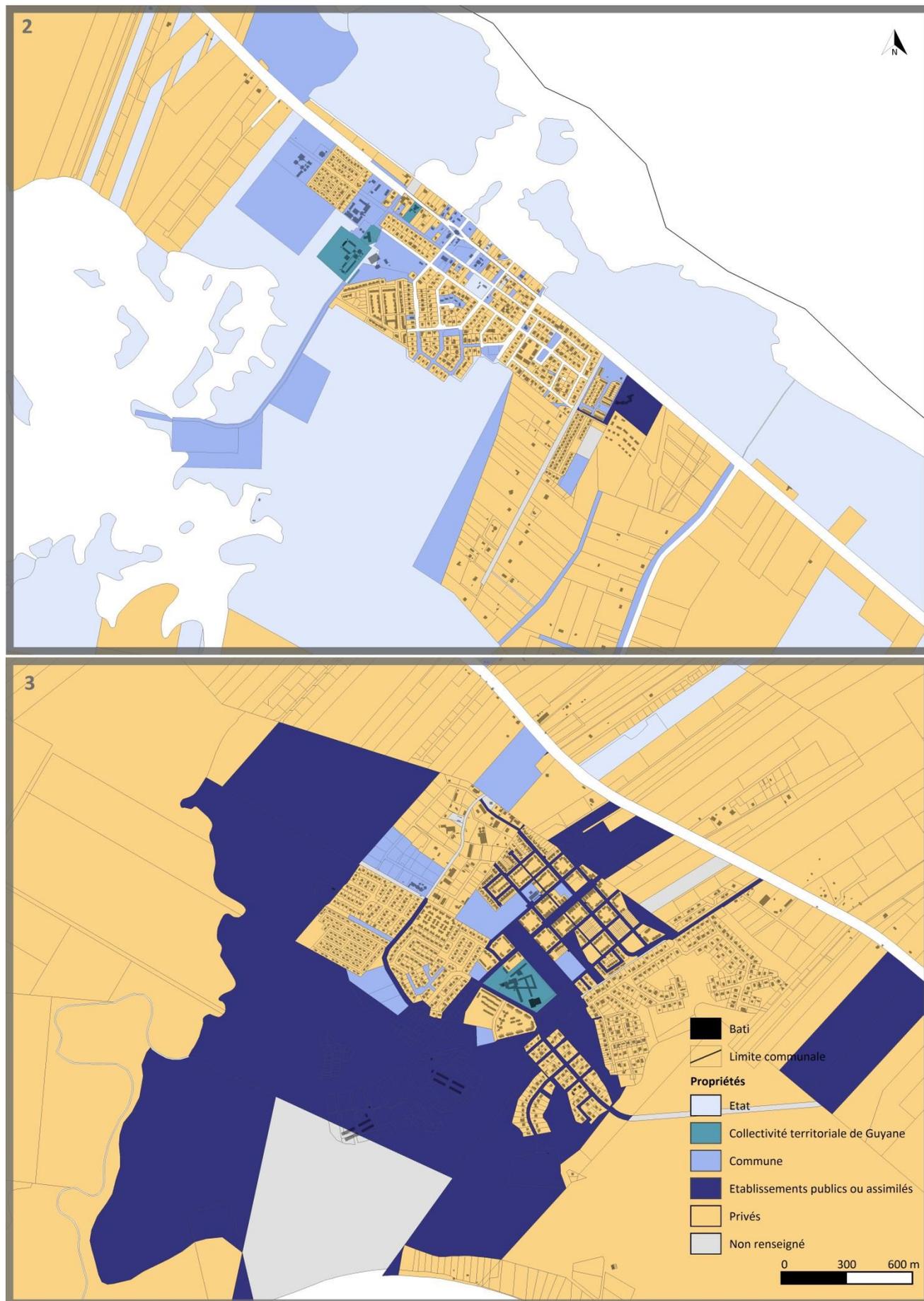




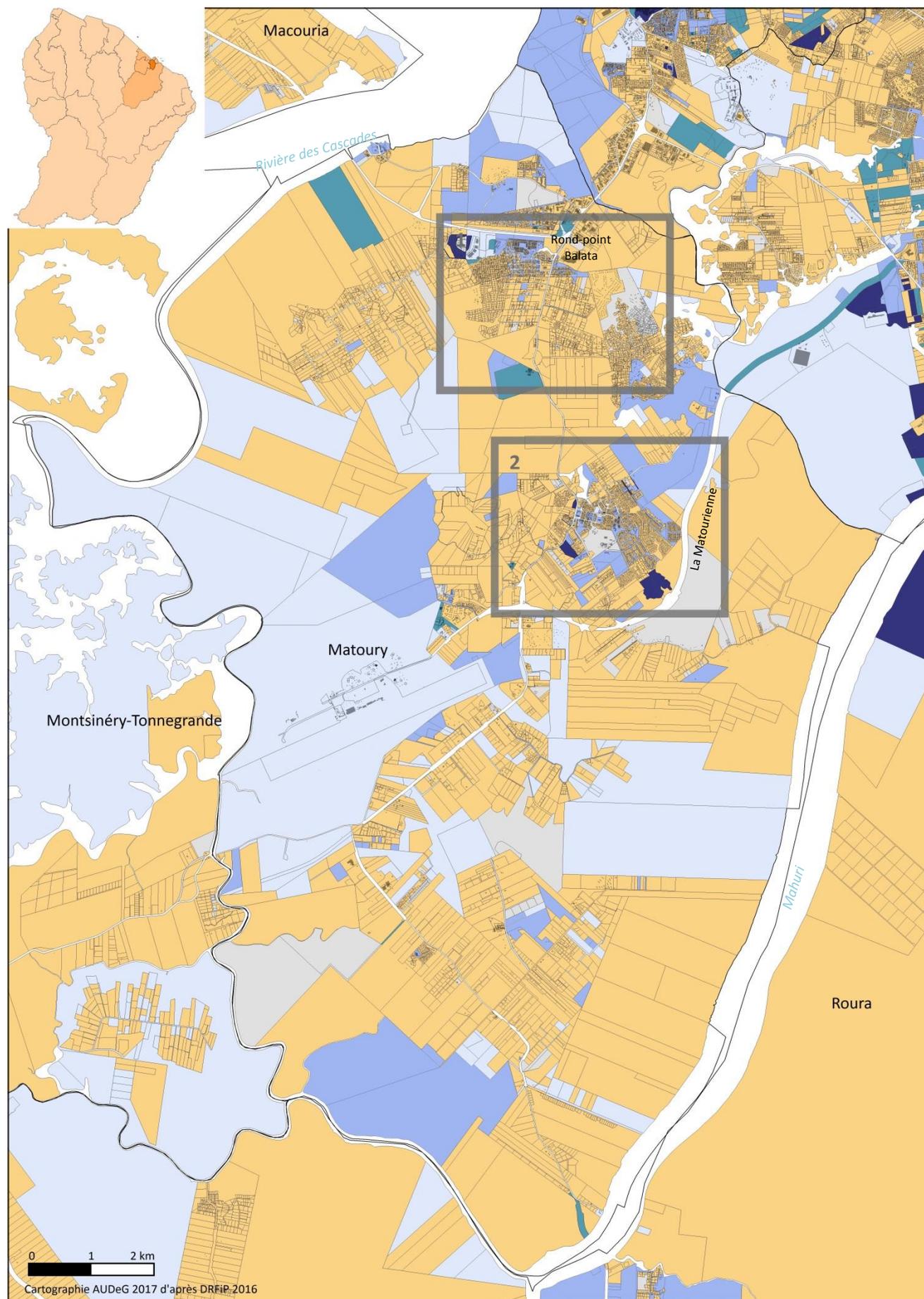
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CACL : COMMUNE DE MACOURIA



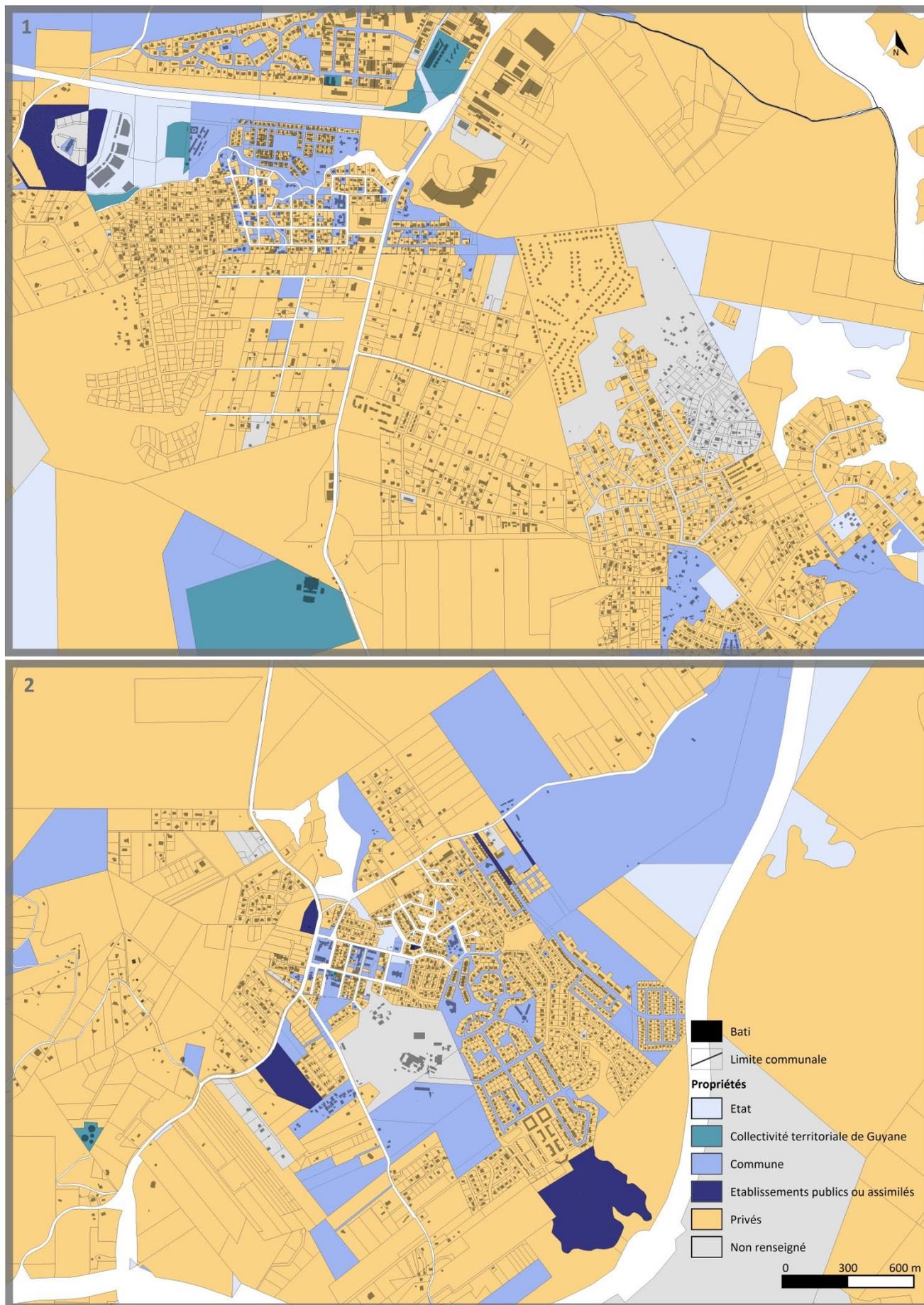
Bourg de Tonate(2) et Soula (3)



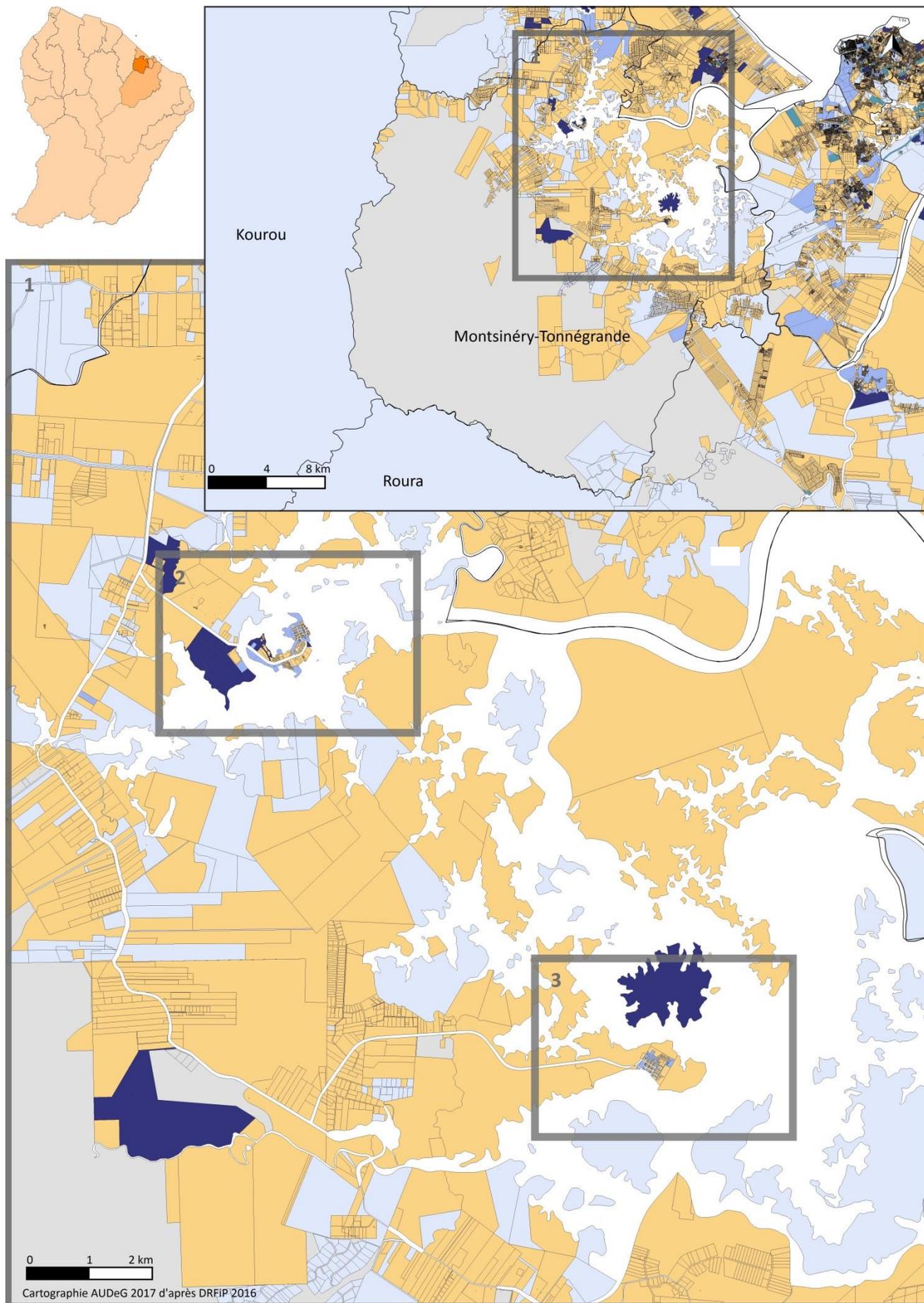
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CACL : COMMUNE DE MATOURY



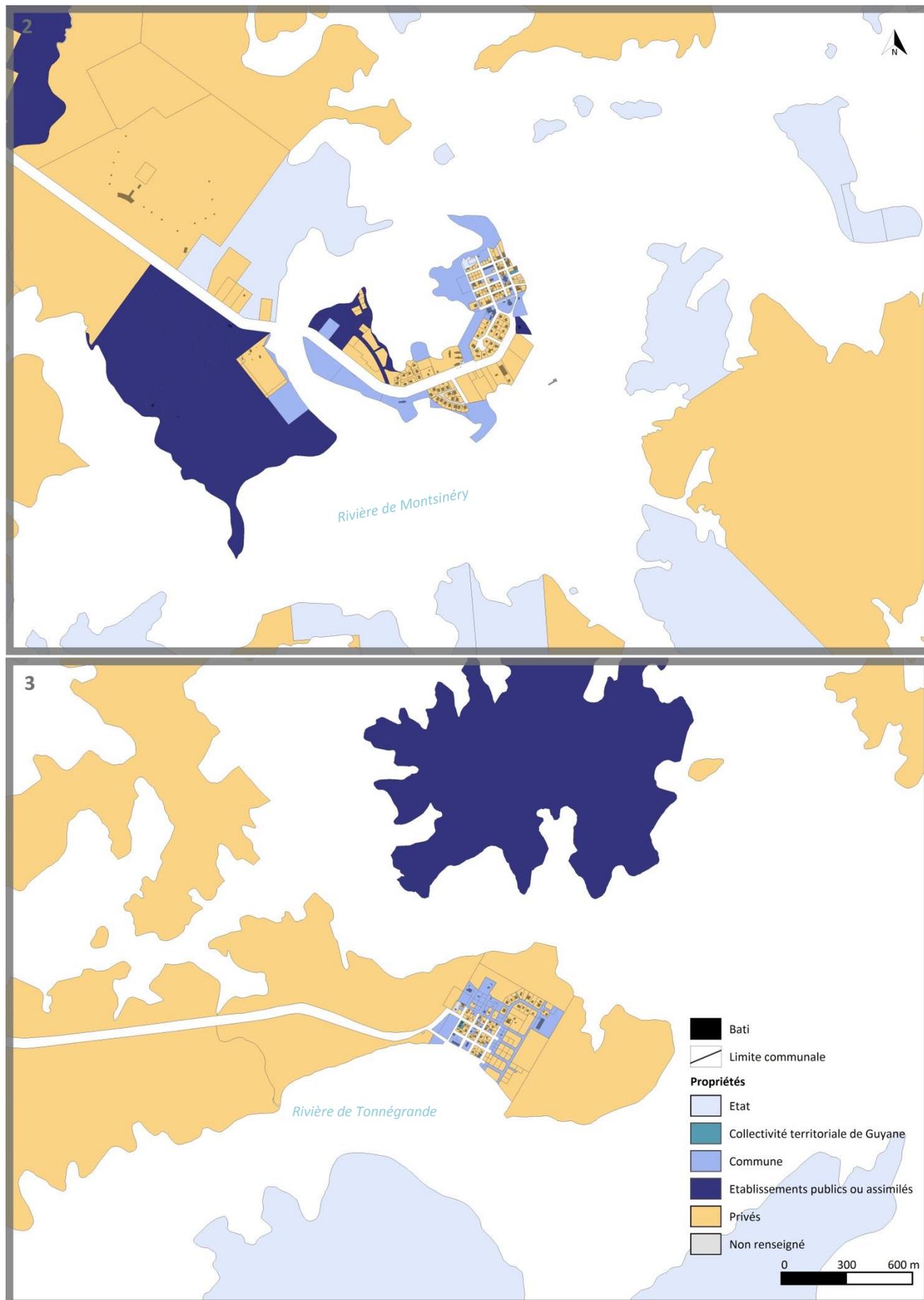
Cogneau-Balata-Lamirande (2), bourg de Matoury(3)



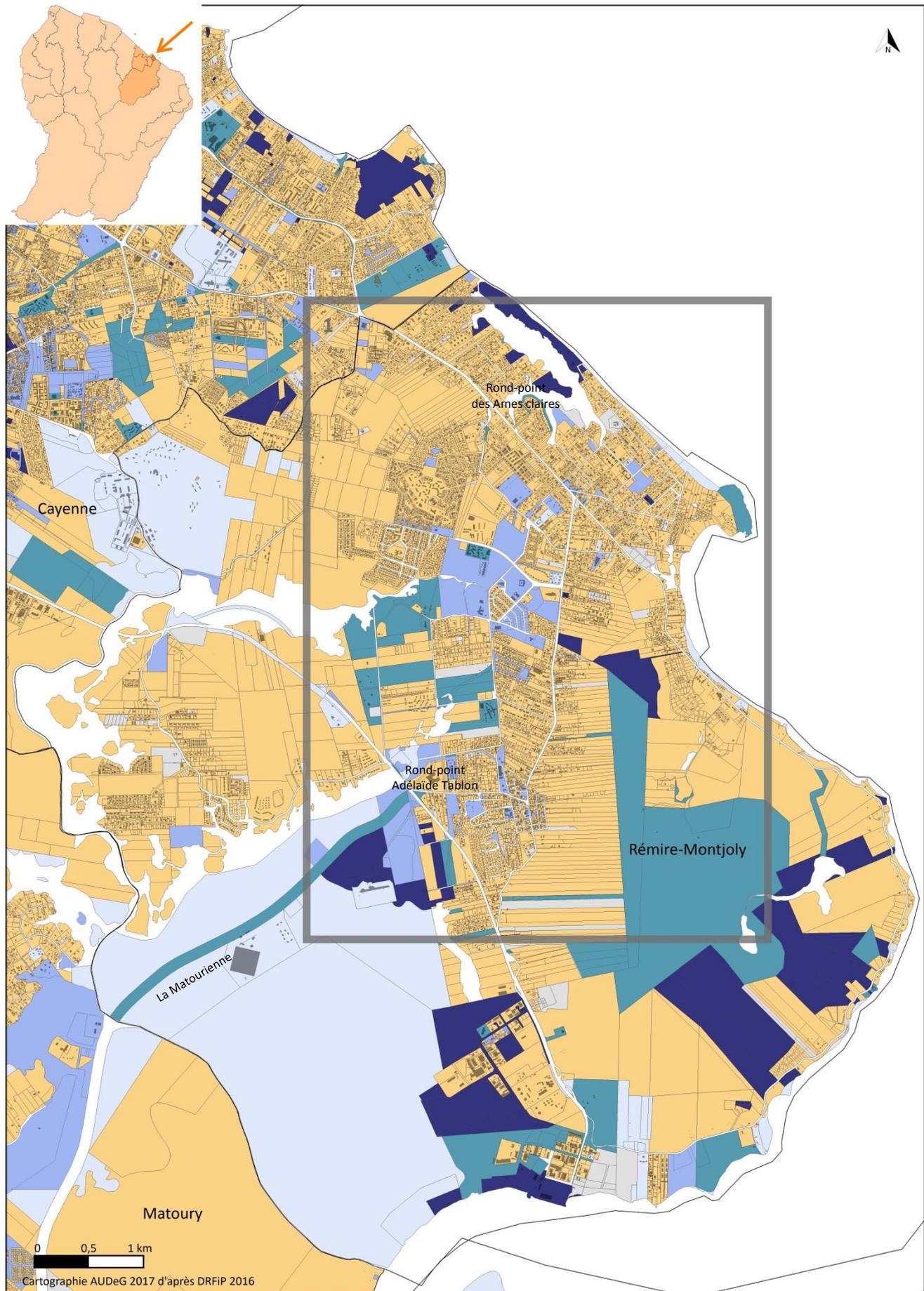
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CACL : COMMUNE DE MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE

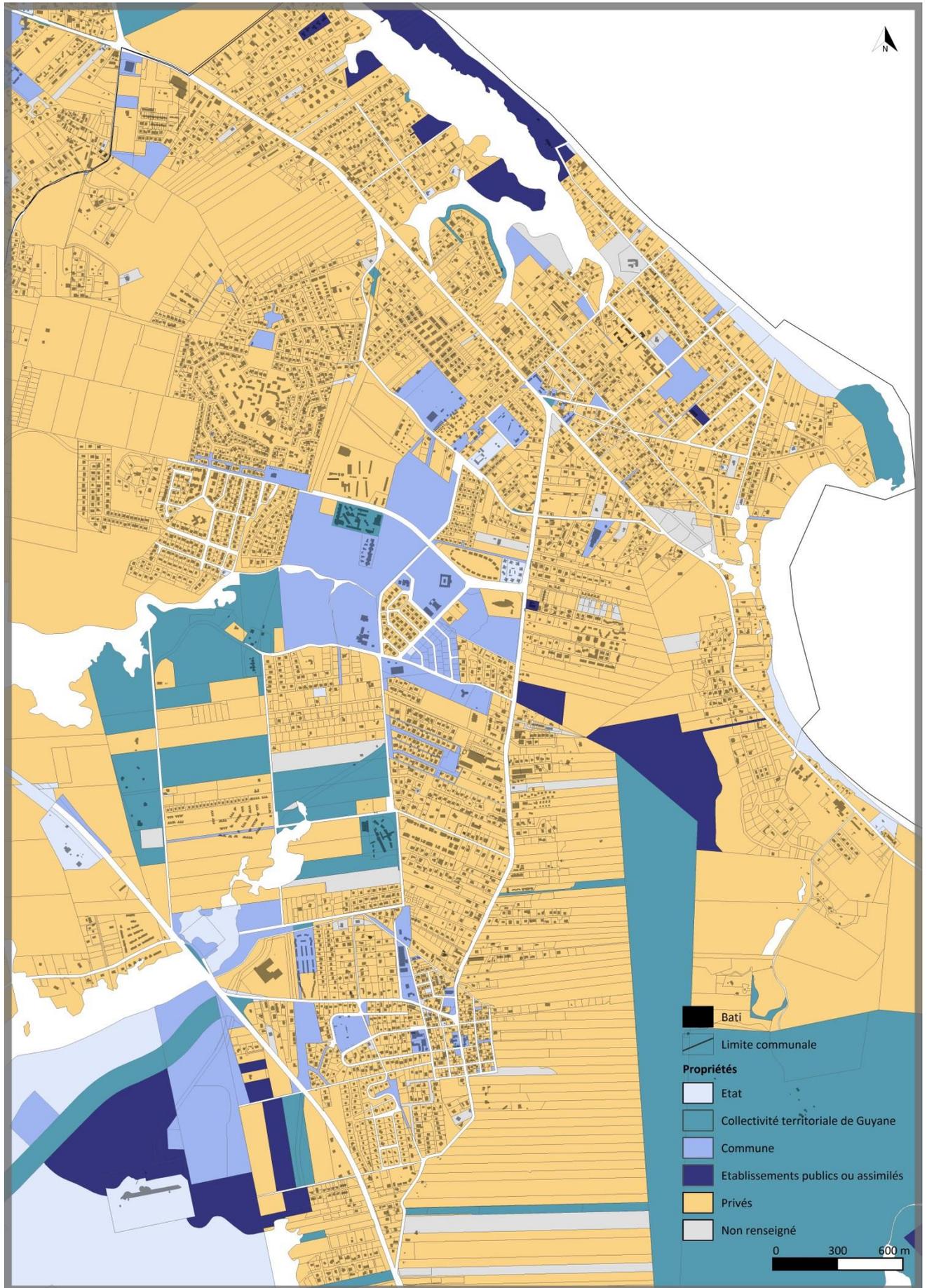


Bourgs de Montsinéry (2) et Tonnégrande (3)

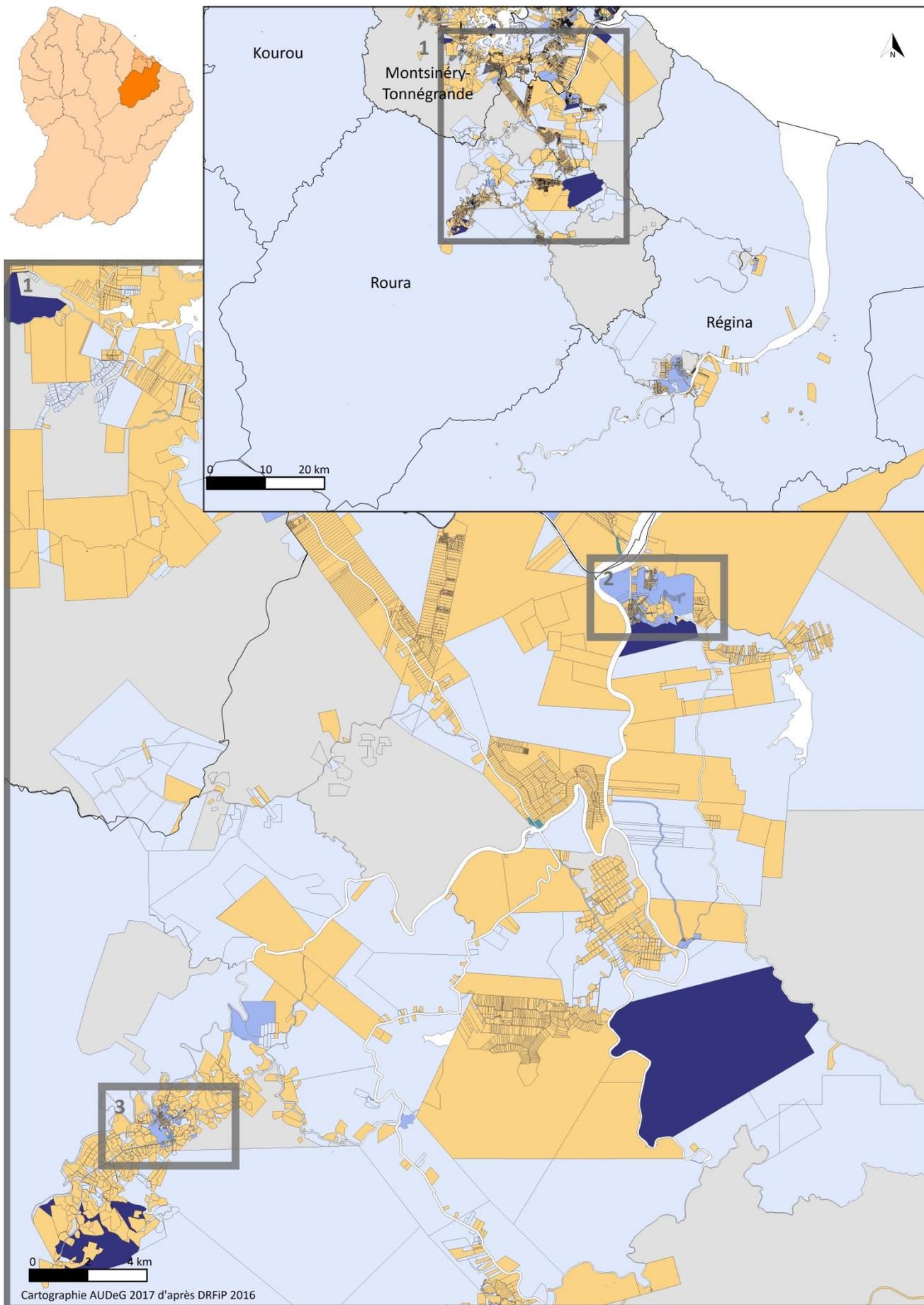


PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CACL : COMMUNE DE RÉMIRE-MONTJOLY

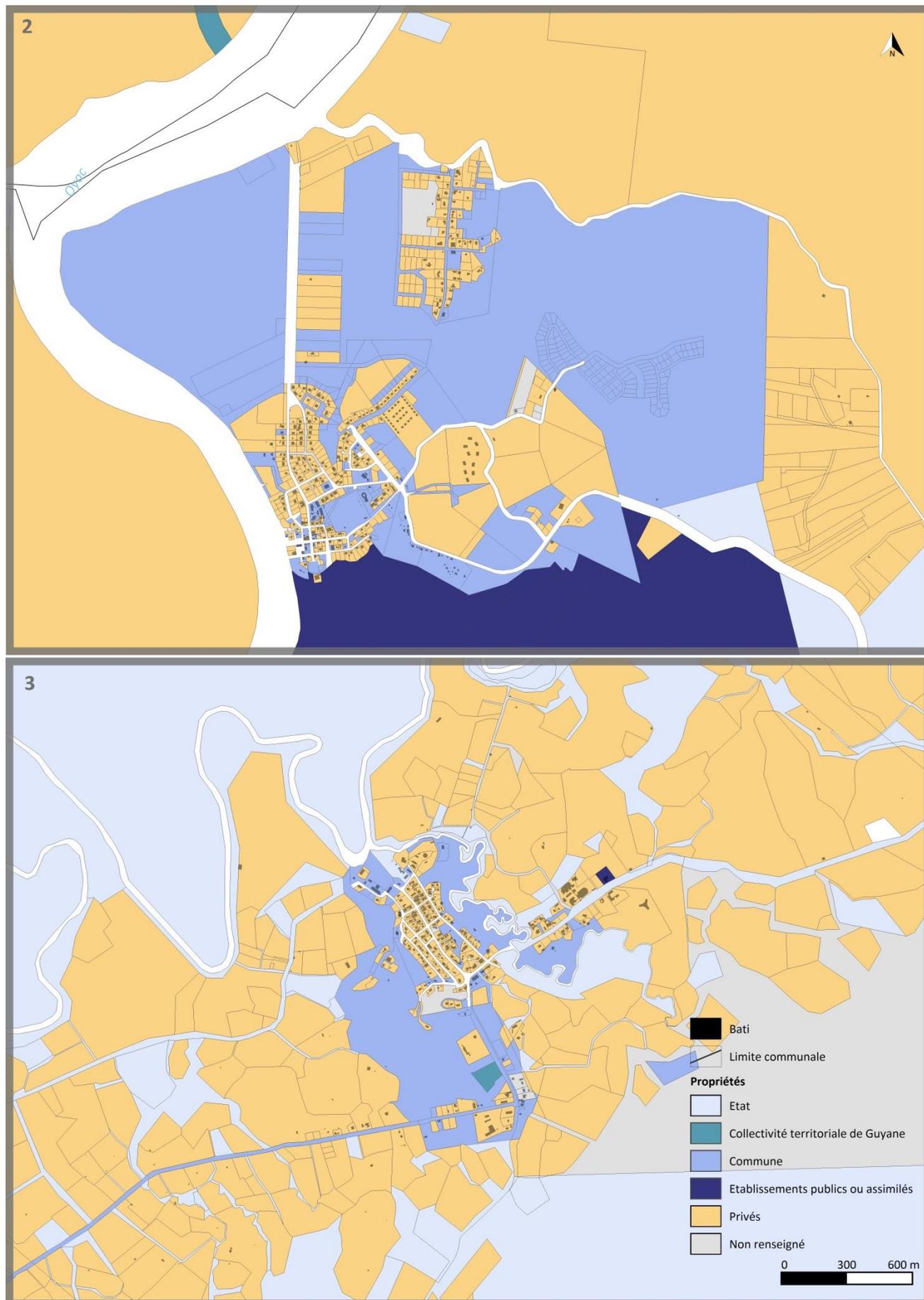




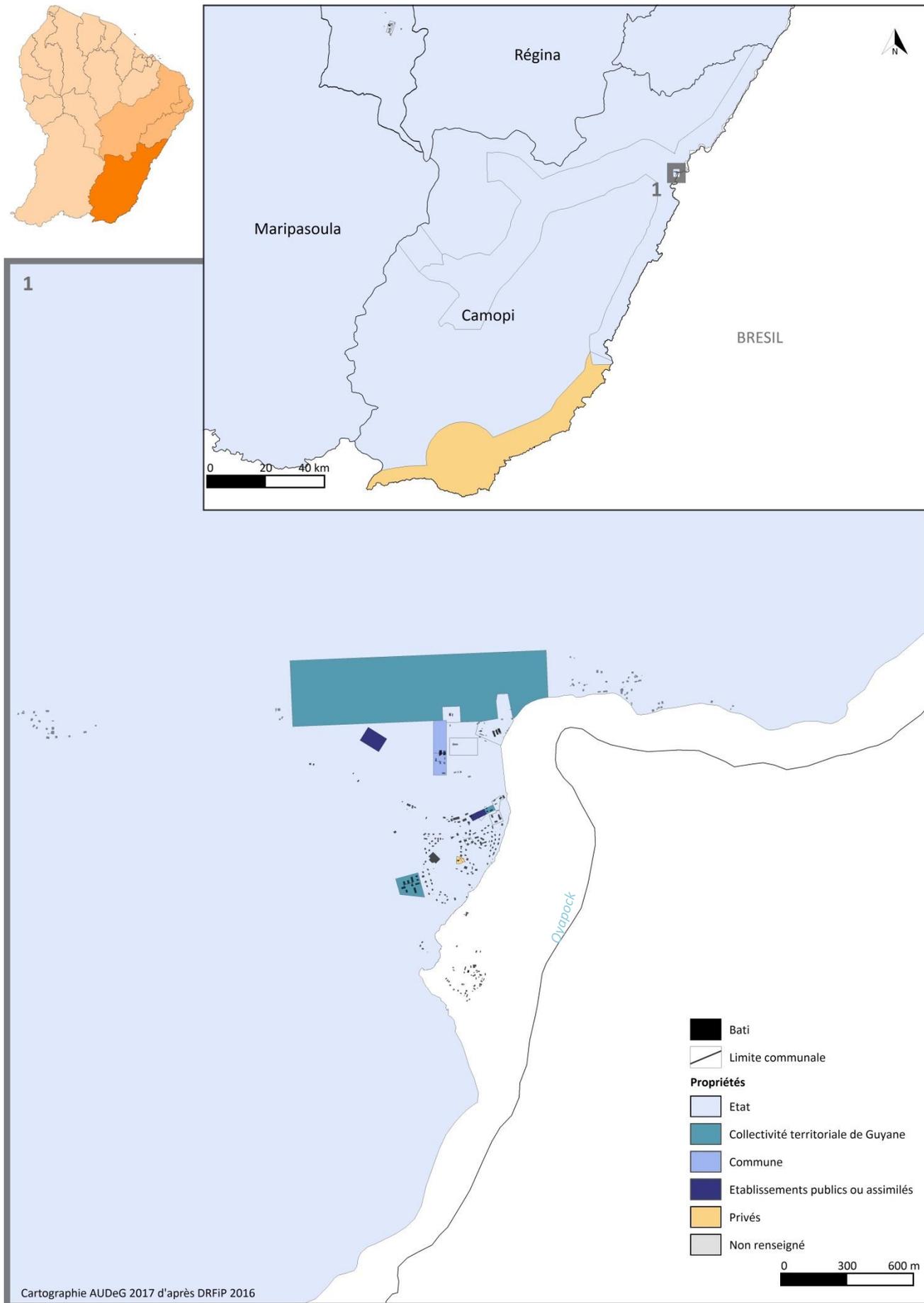
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CACL : COMMUNE DE ROURA



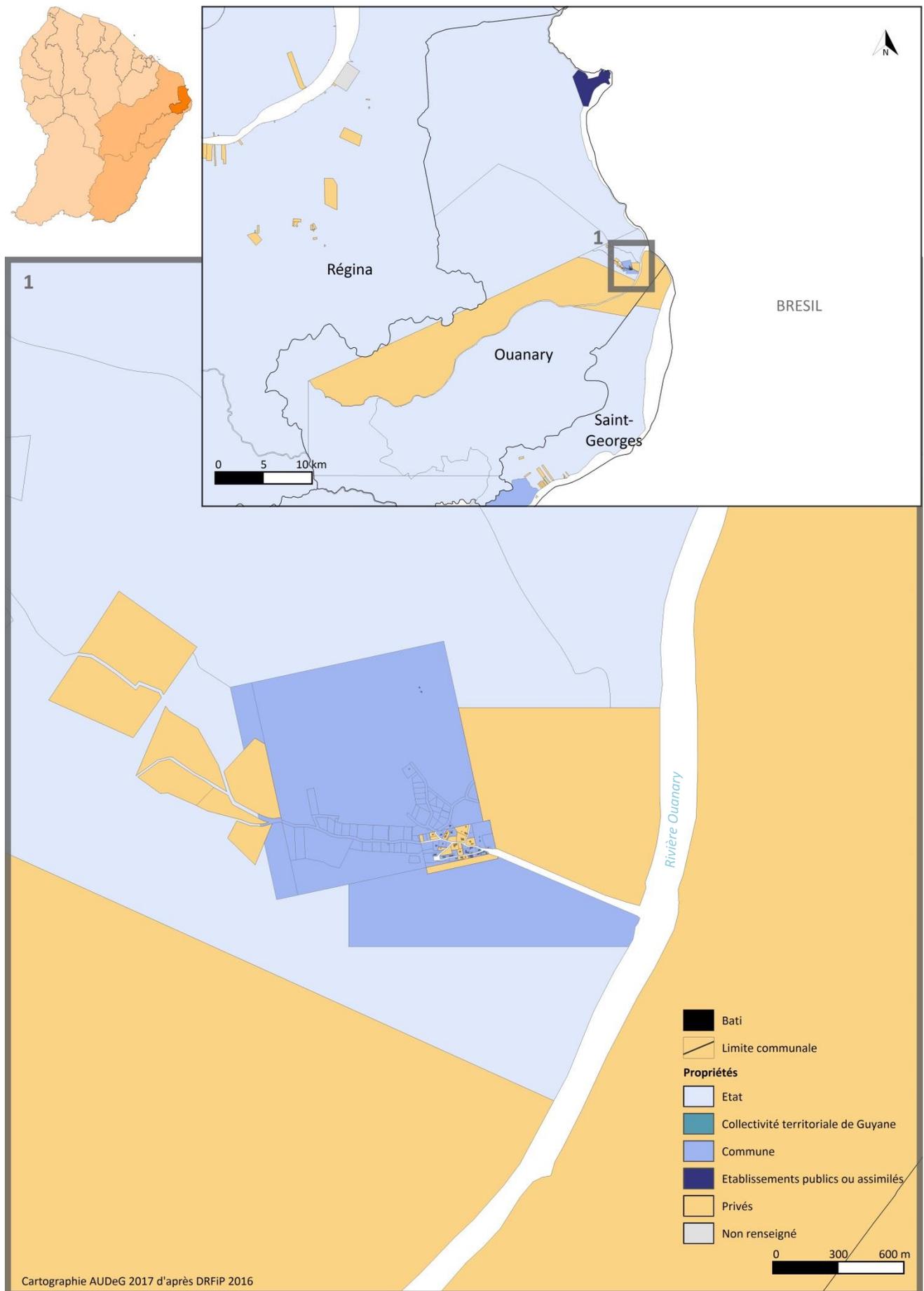
Bourg de Roura (2) et village de Cacao (3)



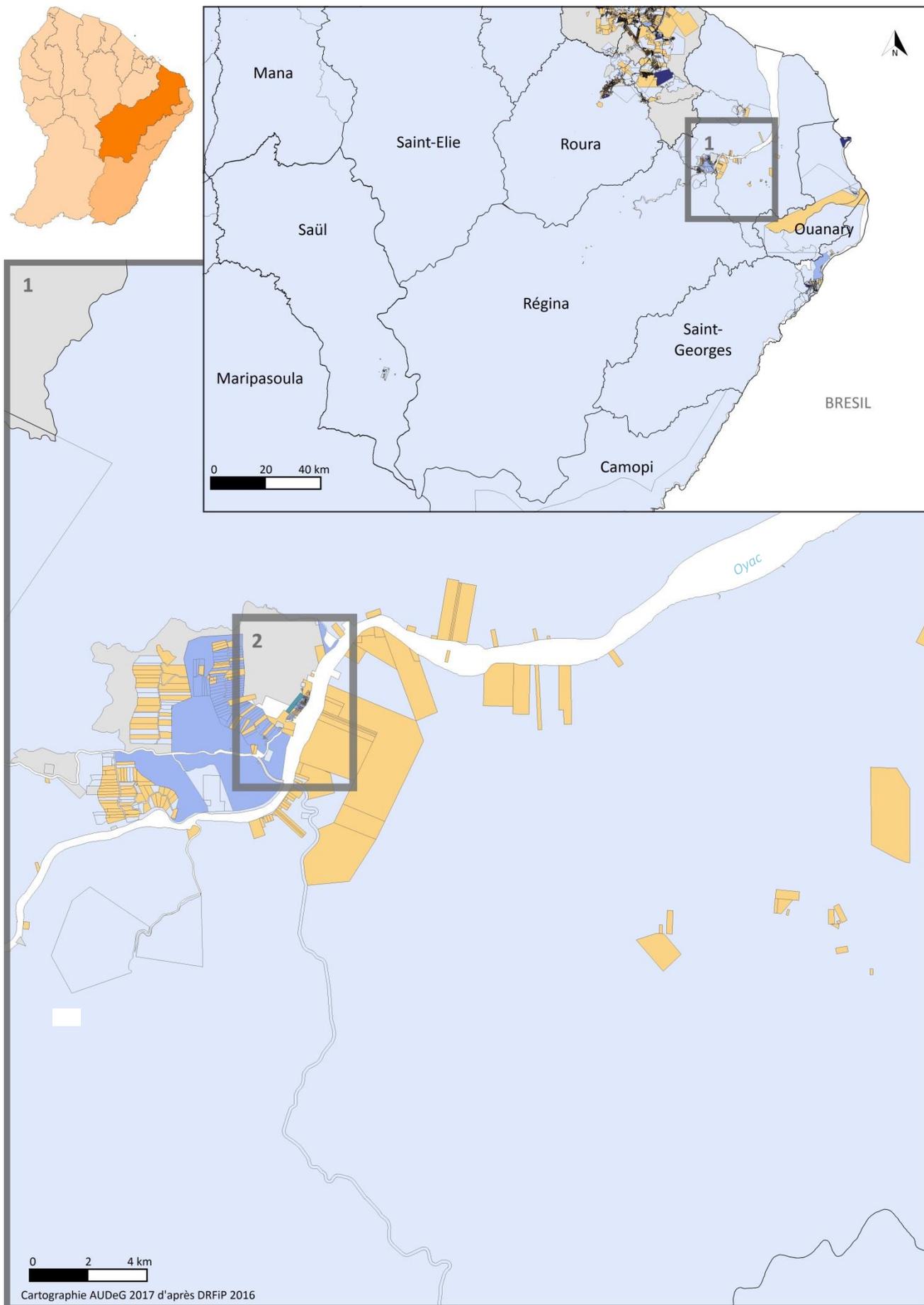
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCEG : COMMUNE DE CAMOPI



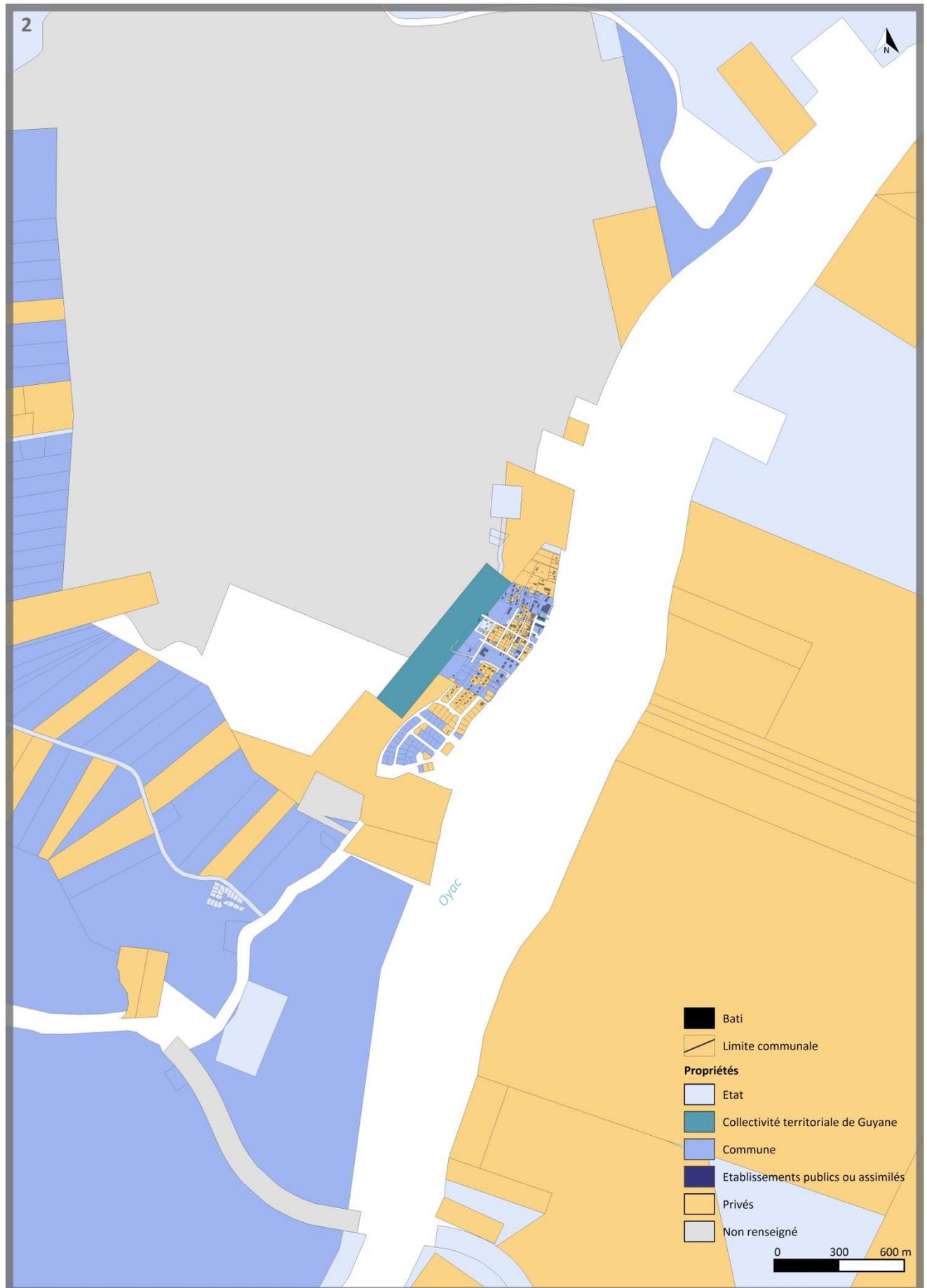
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCEG : COMMUNE DE OUANARY



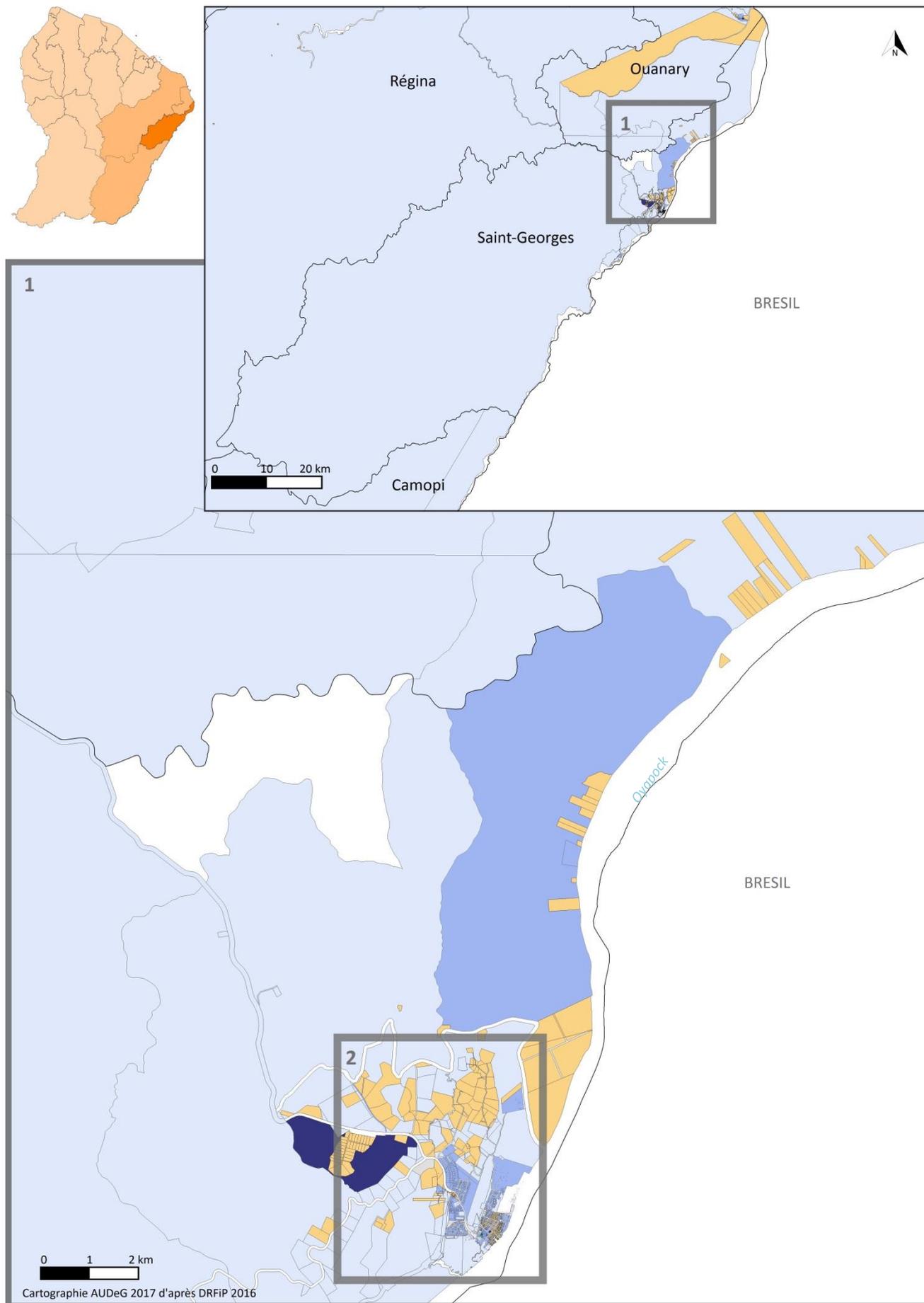
PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCEG : COMMUNE DE RÉGINA



Bourg de Régina

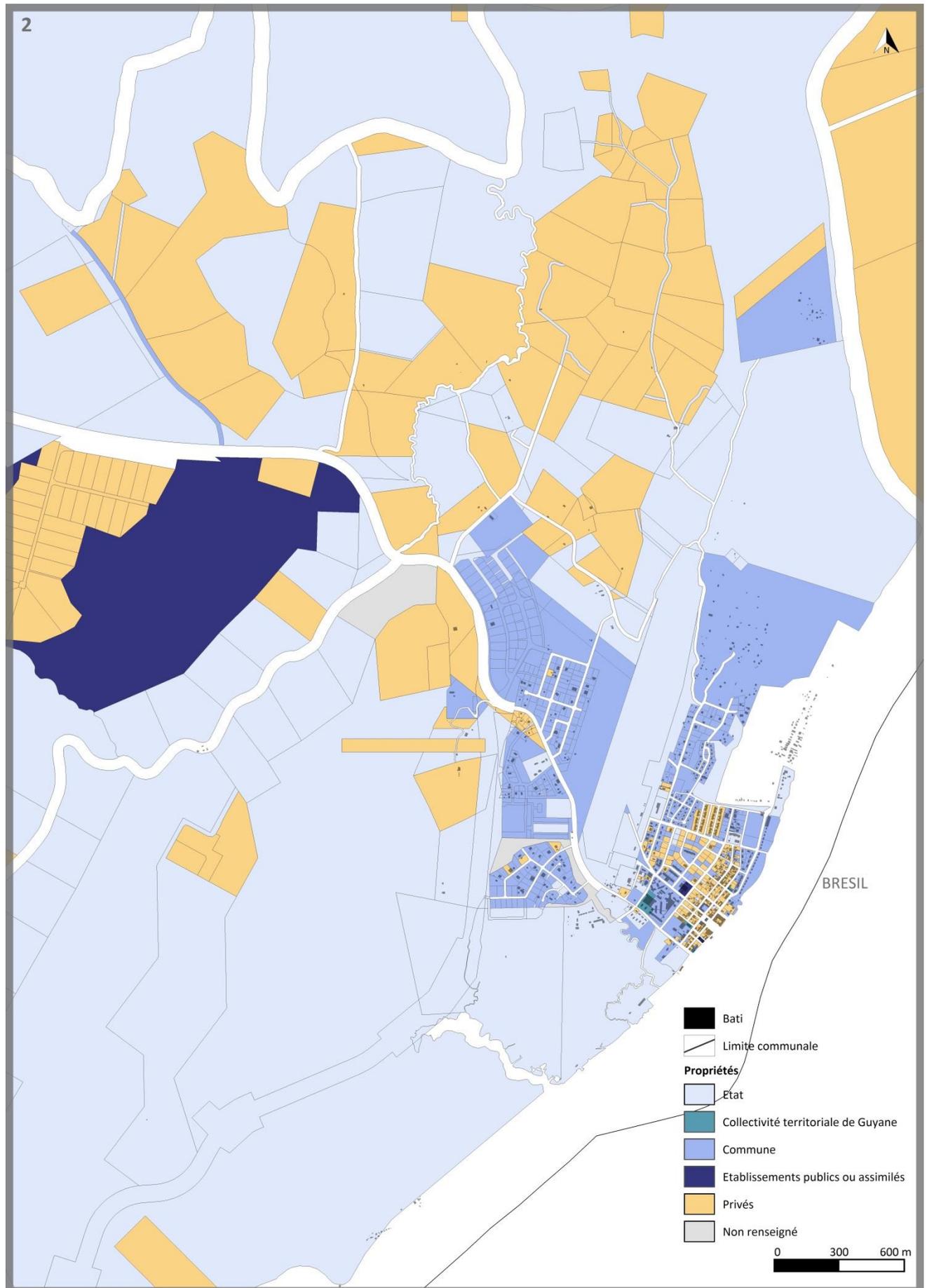


PROPRIÉTÉS FONCIÈRES CCEG : COMMUNE DE SAINT-GEORGES



Cartographie AUDeG 2017 d'après DRFiP 2016

Bourg de Saint-Georges



CONCLUSION ET ENJEUX

L'analyse de la propriété foncière à l'échelle du territoire guyanais fait apparaître sans surprise une prédominance de la propriété étatique. Dans un contexte où la cession des terrains de l'Etat apparaît comme la panacée, il convient toutefois d'apporter des précisions à ce constat.

Le domaine de l'Etat représente avant tout des enjeux environnementaux et agricoles. Près de 97% des terrains de l'Etat sont occupés par des espaces naturels. Néanmoins, une part considérable des territoires occupés par l'agriculture est établie sur des terrains privés (49,6%), le reste relevant principalement de la propriété de l'Etat (31,66%).

Le croisement des données cadastrales avec le schéma d'aménagement régio-

nal (SAR) révèle que les orientations de développement urbain à horizon 2030 concernent majoritairement la propriété privée (52,46% des surfaces identifiées comme espaces urbanisés / urbanisables au SAR) devant l'Etat (21,73%) et les communes (15,86%). Les terrains identifiés au SAR comme espaces d'activités économiques existants / futurs relèvent quasi exclusivement de la propriété du CNES (90%).

Les accords de la Guyane du 21 avril 2017 prévoient la cession gratuite de 250 000 ha et 400 000 ha de terrains du domaine privé de l'Etat respectivement aux collectivités et aux peuples autochtones. La question des parcelles qui en feraient l'objet demeure entière mais elle devrait mobiliser les acteurs du territoire et identifier les instruments nécessaires pour la mise en

pratique d'une nouvelle politique foncière en Guyane.

Au-delà des questions d'appropriation, la problématique foncière guyanaise renvoie à la notion de disponibilité. Il faut par là dépasser la simple idée de disponibilité physique des terrains pour s'intéresser aux notions de disponibilité physique réelle et disponibilité économique. En effet, c'est moins le manque de terrains bruts que celui d'aménagements et d'équipements (infrastructures et réseaux) qui constitue un obstacle dirimant à la production d'un foncier susceptible d'accueillir logements, activités ou autres équipements publics à des prix abordables.

POUR ALLER PLUS LOIN

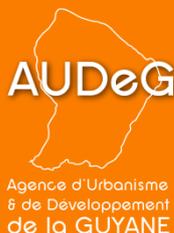
Bibliographie

- ◆ *Etude de préfiguration d'un système d'observation foncière*, J. COMBY (2007)
- ◆ *Domaines public et privé de l'État outre-mer : 30 propositions pour mettre fin à une gestion jalouse et stérile*, Rapport d'information n°538, fait au nom de la délégation sénatoriale à l'outre-mer (2015)

Sites Internet

- ◆ Site de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) : www.fnau.org
- ◆ Site de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG) : www.audeg.fr
- ◆ Portail géographique de la Guyane GéoGuyane : www.geoguyane.fr

Directrice de publication : **Juliette GUIRADO**
Rédaction, illustration : **Jonathan BANIGO**
Conception, réalisation : **AUDeG**
Cayenne - Septembre 2017



AUDeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : 0594 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr