

ATLAS 2017



P A R C S O C I A L D E G U Y A N E

Patrimoine existant et projets | Analyse des données

Version publique – mars 2018



Nous remercions l'ensemble des partenaires ayant participé à la réalisation de cet atlas :
bailleurs sociaux, CTG, DEAL Guyane, DJSCS Guyane, INSEE, CERC.



Projet de logement social SEMSAMAR, ZAC Saint Maurice à Saint-Laurent
Source : Daniel DONAT, architecte, ARCHIDD (Fort de France)

Chiffres clés

- **16 356 logements locatifs sociaux en 2016**
- **5 696 logements locatifs sociaux à l'étude ou en chantier (horizon 2021)**
- **+5,4% entre 2012 et 2016, soit un gain de 3 787 logements en 4 ans**
- **17 communes sur 22 disposent de logements sociaux**
- **64,4% du parc social de Guyane localisé sur la CACL avec 10 541 logements sociaux**
- **Cayenne, Kourou, Matoury, Macouria et Saint-Laurent détenant à elles cinq 86,5% du parc social de Guyane avec 14 152 logements sociaux**
- **53 % du parc social est récent, datant de moins de 20 ans**
- **4,9 % du parc social vacant au 1er janvier 2016**
- **Loyer moyen oscillant entre 4,91€ par m² et par mois pour un LLTS, 6,14€ par m² et par mois pour un LLS, 9,21€ par m² et par mois pour un PLS**

Préambule

La situation générale du logement en Outre-Mer et particulièrement en Guyane est caractérisée par l'importance des besoins et le niveau insuffisant de l'offre.

En Guyane, le besoin annuel en logement pour 1 000 habitants est multiplié par trois par rapport à celui de la Martinique ou de la Guadeloupe. Cette situation tient notamment à une croissance démographique et un solde migratoire soutenus. Les ménages guyanais abritent des familles nombreuses (30% des ménages ont 3 enfants et plus - Insee 2014-), même si la tendance diminue faiblement sur les territoires urbains. Les inégalités de revenus sont fortes et de nombreux ménages sont dans une situation précaire : 60% de la population est éligible à une attribution de logement social.

Accéder au parc locatif social constitue donc en Guyane le seul moyen de se loger pour de nombreux ménages.

Selon des travaux récents menés par l'INSEE et la DEAL, la construction et la réhabilitation de 4 400 à 5 200 logements par an devront être produits chaque année jusqu'en 2040 pour répondre à la demande : 2 300 dans la zone d'emplois de Cayenne, 1 500 sur celle de Saint-Laurent et 600 sur celle de Kourou. Dans ce contexte, 7 logements sur 10 répondent à la croissance démographique, le reste répond aux besoins endogènes (décohabitation, logements étudiants, etc.). Or, ces dernières années, entre 1 000 et 1 900 logements par an sont réellement et réglementairement construits, soit le quart des besoins annuels estimés.

Au 1^{er} janvier 2016, les trois bailleurs de Guyane – la SIGUY, la SIMKO et la SEMSAMAR – détiennent un patrimoine de 16 356 logements locatifs sociaux. Entre 2012 et 2016 le parc social a gagné 3 800 unités, et près de 5 700 logements sont en projets à l'horizon 2021.

Malgré cet effort de construction, permis grâce à l'augmentation des montants engagés sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU), par le montant des prêts délivrés par la Caisse des Dépôts, la tension sur le locatif social de Guyane est très forte. Les conséquences sociétales et économiques sont problématiques : mal-logement, sur-occupation de logements, parcours résidentiels sinueux ou interrompus, développement des marchands de sommeil « des chambres au balcon », urbanisation spontanée.

Face à cette situation, il est nécessaire d'identifier le parc social existant et les projets engagés par les bailleurs pour connaître, anticiper et évaluer les différents besoins. C'est l'objet du présent atlas exposant en premier lieu des éléments généraux et analyses croisées des derniers chiffres disponibles sur le parc social de Guyane (produits, financements, demande potentielle, accès aux logements, cadre réglementaire, etc.). Ensuite, l'atlas propose des cartographies par EPCI et communes du patrimoine existant et des projets des bailleurs sociaux.

Présentation de l'étude

Objectifs

Cet atlas du parc social en Guyane est une réactualisation, la première version éditée par l'AUDeG datant de 2010.

Les objectifs principaux de cet atlas du logement social sont les suivants :

- effectuer un recensement complet du parc social et des projets des bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire ;
- faire une synthèse analytique à partir des variables du RPLS (Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux), tout en visant une meilleure compréhension du territoire ;
- cartographier les données à différentes échelles (intercommunal, communal, infra-communal) pour disposer d'une vision partagée entre les acteurs (élus, Etat, bailleurs, collectivités...) ;
- diffuser auprès des acteurs et du grand public les données produites via le portail géographique de Guyane **GÉO GUYANE** ;
- alimenter les données de l'observatoire de l'habitat en général.

Méthodologie

Plusieurs sources d'informations ont permis la réalisation de cet atlas :

1. un recensement exhaustif auprès des bailleurs sociaux de leur patrimoine avec les caractéristiques de chaque programme au moment de la réalisation du présent atlas ainsi que les projets des nouvelles opérations, qu'elles soient en phase d'étude, de dépôt de permis de construire, de mise en chantier ou de livraison ;
2. un croisement des données « bailleurs » avec le fichier du Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS) au 1^{er} janvier 2016 et une intégration des variables sur la couche bâtie représentant tous les programmes sociaux des bailleurs. Il faut noter que certains tableaux font état du patrimoine existant réellement au moment de l'étude, soit le cumul des données du RPLS au 1^{er} janvier 2016 et des données transmises par les bailleurs concernant les constructions réalisées jusqu'en septembre 2017.
3. un repérage des programmes à partir des données géoréférencées par l'AUDeG (atlas de 2010), par la DEAL Guyane et par repérage sur les fonds de référence à notre disposition (orthophoto IGN 2015 et SPOT6/7 pléiade 2015), le bâti parcellaire et la dernière mise à jour du cadastre 2017 ;
4. une validation de l'emprise des programmes grâce au repérage croisé avec les données de la CERC (Cellule Economique Régionale de la Construction) représentant la commande publique.

Les données exploitées permettent de disposer d'une vision globale, exhaustive et précise de l'ensemble du parc social en Guyane. Ainsi, chaque programme nous renseigne sur des données concernant sa situation, sa composition, sa typologie, son type de financement et son année de première mise en location.

L'atlas intègre les résidences universitaires CROUS du territoire guyanais.

Approches cartographiques proposées :

- Chaque commune de Guyane disposant de logements sociaux est illustrée par une cartographie représentant tous les logements sociaux et un tableau caractérisant les programmes avec les principales variables issues du fichier RPLS non soumises au secret statistique (identifiant et nom du programme, année de 1^{ère} mise en location, type de construction, nombre et typologie des logements, type de financement, etc.). Une déclinaison par quartier/secteur est réalisée sur les communes dont la cartographie générale ne permet pas une lecture aisée.
- Les cartes permettent le croisement des données du parc social avec les périmètres des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) et de l'Opération d'Intérêt National de Guyane (décret du 14/12/2016).

Description, utilisation et traitement des données du Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS)

Les tableaux et cartographies présentés dans cet atlas correspondent en grande partie aux données issues du Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS) au 1^{er} janvier 2016. Précisons que dans le cadre de la réalisation de cet atlas, ces données présentant diverses imperfections ont dû et pu être complétées et corrigées par les bailleurs et l'AUDeG.

Le RPLS constitue une donnée produite par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (MTES) et transmise localement par la DEAL Guyane en application des dispositions de l'article R.411-4 du code de la construction et de l'habitation. Il dresse l'état du parc des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année écoulée et des modifications intervenues au cours de l'année écoulée (vente, démolition, changement d'usage, ...). Le RPLS existe depuis 2011, et succède à l'EPLS (Enquête du Parc Locatif Social) réalisée entre 1987 et 2010.

Les bailleurs ont l'obligation de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire, à savoir par logement :

- Données de localisation géographique : adresse, immeuble, quartier politique de la ville (QPV), etc. ;
- Données structurelles : type de construction, nombre de pièces, surface habitable, année de première mise en location, financement initial du logement, etc. ;
- Données conjoncturelles : situation au 1^{er} janvier de l'année en cours (vacance) ou sur le mois de janvier (loyer).

Les règles de diffusion de ces données sont établies dans le décret n°20091485 du 2 décembre 2009 (Art R 411-5 du CCH). Ainsi, les statistiques issues des données RPLS peuvent être diffusées ou rediffusées sous réserve qu'elles respectent les deux règles suivantes :

- toute information portant sur l'identité du bailleur ne peut faire l'objet d'une diffusion publique ;
- aucun résultat statistique agrégé ne peut être diffusé publiquement s'il a été produit sur la base d'un échantillon inférieur à 11 logements sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune.

Identification et géolocalisation du parc social

A partir du socle de données produites en 2010, l'AUDeG a mené un travail d'identification et de géolocalisation du patrimoine, opération par opération, existantes ou en projets. Un identifiant est affecté à chacune d'entre elles afin de permettre la fusion des données tabulaires et des polygones créés.

L'ensemble des données sont mises en ligne sur le portail géographique **GÉO GUYANE** et accessible à tous en fonction des contraintes de diffusion des données imposées par l'article R 411-5 du CCH.

Limites de l'étude et précautions d'usage

Le fichier RPLS résulte de la transmission de données de la part des bailleurs sociaux. Les données sont transmises logement par logement. Un certain nombre d'informations, issues pourtant des logiciels de gestion interne des bailleurs, sont erronées et seule une vérification méticuleuse permet de rectifier certains manquements et imperfections.

De plus, le recueil des données auprès des bailleurs est dépendante des délais de réponse et de la qualité de leurs bases de données, des indications de géoréférencement, de la transmission de leurs projets et des détails correspondants et enfin de la relecture des données issues du RPLS.

Enfin, compte tenu du changement de méthodologie entre le RPLS et l'EPLS (avant 2011), il est impossible de comparer les données issues des deux fichiers hors mis des volumes globaux de logements sociaux.



39 logements locatifs sociaux de type PLS, SIMKO, Anse 5, Kourou

Source : Yves LE TIRANT, architecte

PARTIE 1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE ET ANALYSE DU PARC SOCIAL DE GUYANE

Evolution du parc social de Guyane

Les évolutions du patrimoine des bailleurs sociaux peuvent être dues majoritairement à des constructions de nouveaux logements sociaux, mais également à des ventes de logements et des transformations de programmes existants.

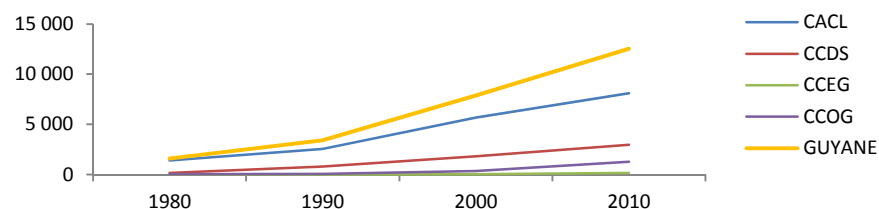
Entre 1980 et 2010

Dans les années 1980, les premières livraisons de logements sociaux en Guyane se concentrent principalement sur la capitale administrative Cayenne et la ville de Kourou et dans une moindre mesure sur la ville de Saint-Laurent. Pour Kourou, la création du Centre Spatial Guyanais dans les années 1970 a impulsé l'arrivée massive de main d'œuvre, ainsi que la création de logements.

Dans les années 1990, la dynamique de construction de logements sociaux suit la dynamique du développement du littoral guyanais avec une croissance significative observée sur la CACL. Les communes du fleuve et de l'intérieur n'en sont pas encore dotées.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux en Guyane et par EPCI entre 1980 et 2010

Sources : AUDeG 2017



L'essor de la croissance démographique entre 1990 et 2010 provoque une nécessité de construction de logements. Depuis 1980, et surtout après 1990, les communes du centre littoral connaissent une forte et régulière croissance de leur parc social. Le bassin d'emploi, le pôle administratif et l'attractivité de l'île de Cayenne provoquent le déplacement de la population et la nécessité de construction de logements sociaux dans les pôles périphériques urbains. Sur le territoire des savanes, l'offre augmente à un rythme moins soutenu que celle de la CACL.

Entre 2012 et 2016

En 2016, la Guyane compte 16 356 logements locatifs sociaux contre 12 569 en 2012, soit une progression de +5,4% en 4 ans (un gain de 3 787 logements). La CACL avec 10 541 logements sociaux rassemble à elle seule 64,4% du parc social de Guyane. Certaines communes connaissent depuis 2012 une explosion de leur parc social, comme Montsinéry-Tonnégrande (+41,4% par an) ou Macouria avec 29,5% de logements supplémentaires par an. Les communes dites « isolées » (Saül, Camopi, Ouanary et Saint-Elie) sont dépourvues en 2012 de logements sociaux, tout comme en 2017.

C'est dans l'Ouest guyanais que la plus forte croissance est enregistrée, particulièrement entre 2000 et 2016 avec une augmentation moyenne annuelle du parc social de +17,5%, nous menant à 2 212 logements en 2016. Il existe des logements gérés par la SIGUY sur la commune de Papaïchton, mais ceux-ci ne font pas réellement partie du patrimoine social car ils sont réservés aux corps enseignants de la commune. Il en est de même pour certains logements sur la commune de Grand-Santi (village d'Apagui).

En 2016, les communes de l'Est guyanais (CCEG) comptent 282 logements locatifs sociaux (1,7% du parc). L'offre est inexistante jusque dans les années 2000. Depuis 2012, la croissance est soutenue avec une variation moyenne de +10,5% par an.

Nombre de logements locatifs sociaux par communes et taux de variation annuel moyen (TVAM) entre 2012 et 2016

Sources : RPLS 2012 à 2016

	2012	2013	2014	2015	2016	TVAM 2012-2016
CACL	8 123	8 794	9 401	10 034	10 541	6,7%
Cayenne	4 820	5 115	5 638	5 703	5 715	4,3%
Macouria	624	675	1 046	1 453	1 757	29,5%
Matoury	1 840	2 175	1 772	1 727	1 786	-0,7%
Montsinéry-Tonnégrande	20	24	62	80	80	41,4%
Rémire-Montjoly	732	745	788	976	1 108	10,9%
Roura	87	60	95	95	95	2,2%
CCDS	3 096	3 181	3 228	3 323	3 321	1,8%
Iracoubo	34	40	40	40	40	4,1%
Kourou	2 842	2 917	2 964	3 041	3 057	1,8%
Saint-Elie	0	0	0	0	0	0%
Sinnamary	220	224	224	242	224	0,5%
CCEG	189	242	242	241	282	10,5%
Camopi	0	0	0	0	0	0%
Ouanary	0	0	0	0	0	0%
Régina	50	69	69	68	69	8,4%
Saint-Georges	139	173	173	173	213	11,3%
CCOG	1 161	1 798	1 937	2 095	2 212	17,5%
Apatou	36	49	49	49	49	8,0%
Awala-Yalimapo	5	5	5	5	5	0,0%
Grand-Santi	27	48	48	48	48	15,5%
Mana	152	161	161	205	205	7,8%
Maripasoula	40	46	46	46	46	3,6%
Papaïchton	0	0	0	0	0	0%
Saint-Laurent	901	1 489	1 628	1 742	1 837	19,5%
Saül	0	0	0	0	0	0%
Total général	12 569	14 015	14 808	15 693	16 356	5,4%

Répartition du parc social en 2016

Géographie et densité du parc social

Les 16 356 logements sociaux de Guyane se sont développés en corrélation avec l'attrait économique des bassins de vie, et du développement des zones d'emplois. Ainsi, plus de 6 logements sociaux sur 10 sont concentrés sur la CACL, territoire historiquement le plus développé et le plus peuplé puisqu'il concentre 50% de la population totale et une écrasante majorité des administrations et entreprises de Guyane.

Nombre de logements locatifs sociaux par communes en 2016

Sources: RPLS 2016, RP INSEE 2014

	Nb LLS 2016	% du parc social total	% de la pop municipale 2014	Densité de LLS pour 1000 hab.
CACL	10541	64,4%	50,2%	83
Cayenne	5715	34,9%	22,1%	102
Macouria	1757	10,7%	4,4%	157
Matoury	1786	10,9%	12,7%	56
Montsinéry-Tonnégrande	80	0,5%	1,0%	32
Rémire-Montjoly	1108	6,8%	8,6%	51
Roura	95	0,6%	1,4%	27
CCDS	3321	20,3%	12,2%	107
Iracoubo	40	0,2%	0,8%	21
Kourou	3057	18,7%	10,3%	118
Saint Elie	0	0	0,0%	0
Sinnamary	224	1,4%	1,2%	75
CCEG	282	1,7%	2,7%	41
Camopi	0	0	0,7%	0
Ouanary	0	0	0,1%	0
Régina	69	0,4%	0,4%	71
Saint-Georges	213	1,3%	1,6%	54
CCOG	2212	13,5%	34,8%	25
Apatou	49	0,3%	3,2%	6
Awala-Yalimapo	5	0,0%	0,5%	4
Grand Santi	48	0,3%	2,6%	7
Mana	205	1,3%	3,9%	21
Maripasoula	46	0,3%	4,4%	4
Papaïchton	22	0,1%	2,6%	3
Saint-Laurent	1837	11,2%	17,5%	42
Saül	0	0	0,1%	0
Total général	16356			64

Ce ratio entre la part que représente la commune sur le parc social total et la part de population est hétéroclite. En effet, les communes de l'Ouest qui comprennent près de 35% de la population guyanaise, ne comptent que 13,5% du parc social. Un net retard a été accumulé dans cette partie du territoire alors que la croissance démographique ne faiblit pas et que des projets d'envergure sont actés voire en cours de réalisation (nouvel hôpital, nouveaux établissements scolaires, etc.).

Concernant la densité de logements sociaux, la moyenne du territoire est de 64 logements sociaux pour 1000 habitants (populations municipales 2014, Insee).

A l'échelle communale, cette densité est disparate. Les chiffres indiquent clairement que certaines communes sont mieux loties que d'autres. Par exemple, Macouria, Kourou et Cayenne comptent respectivement 157, 118 et 102 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants, ce chiffre tombe à 42 à Saint-Laurent du Maroni, ou à 4 sur la commune de Maripasoula.

Les obligations de constructions de logements sociaux

Quelles sont les obligations réglementaires ?

L'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) adoptée le 13 décembre 2000 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements locatifs sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25% de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 (en particulier son article 97) a révisé les conditions d'ajustement ou d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.

Les communes ne respectant pas ces obligations sont dites « déficitaires » et sont alors redevables d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales et soumises à un rythme de rattrapage défini pour trois ans. Dans le cas où une commune refuse de se plier au quota SRU en vigueur, l'Etat peut délivrer lui-même un permis de construire autorisant la construction de logements sociaux sur la commune.

Quelle est la situation en Guyane ?

Part de logements locatifs sociaux dans le parc total de résidences principales

Sources : DEAL Guyane AUCL

	Taux de LLS	Respect loi SRU	Motifs
CACL	27,1%		
Cayenne	29,7%	En règle	Logements sociaux > 20%
Macouria	52,2%	En règle	Logements sociaux > 20%
Matoury	22,5%	En règle	Logements sociaux > 20%
Montsinéry-Tonnégrande	17,7%	Non assujettie	Pop < 3500 hab.
Rémire-Montjoly	15,4%	Déficitaire et prélevée	Pénalité annuelle 36 811€
Roura	13,7%	Non assujettie	Pop < 3500 hab.
CCDS	nc		
Iracoubo	8%	Non assujettie	Hors périmètre SRU
Kourou	41,8%	En règle	Logements sociaux > 20%
Saint-Elie	0%	Non assujettie	Hors périmètre SRU
Sinnamary	nc	Non assujettie	Hors périmètre SRU
CCEG	nc		
Camopi	0%	Non assujettie	Hors périmètre SRU
Ouanary	0%	Non assujettie	Hors périmètre SRU
Régina	nc	Non assujettie	Hors périmètre SRU
Saint-Georges	nc	Non assujettie	Hors périmètre SRU
CCOG	26,4%		
Apatou	12,3%	Déficitaire mais exonérée	Prélèvement < 4000€
Awala-Yalimapo	2,5%	Non assujettie	Pop < 3500 hab.
Grand Santi	10,5%	Déficitaire mais exonérée	Prélèvement < 4000€
Mana	16,7%	Déficitaire mais exonérée	Prélèvement < 4000€
Maripasoula	7%	Déficitaire mais exonérée	Prélèvement < 4000€
Papaïchton	8,3%*	Déficitaire mais exonérée	Prélèvement < 4000€
Saint-Laurent	34,3%	En règle	Logements sociaux > 20%
Saül	0%	Non assujettie	Pop < 3500 hab.

*le parc social de Papaïchton est réservé aux enseignants.

Sur les vingt-deux en Guyane, onze communes ne sont pas assujetties :

- il s'agit de quatre communes qui comptabilisent une population de moins de 3 500 hab. au dernier recensement de l'INSEE (Awala-Yalimapo, Montsinéry-Tonnégrande, Roura, Saül)
- et de sept communes qui sont hors du périmètre SRU : les quatre communes de la CCEG ainsi que Sinnamary, Saint-Elie et Iracoubo.

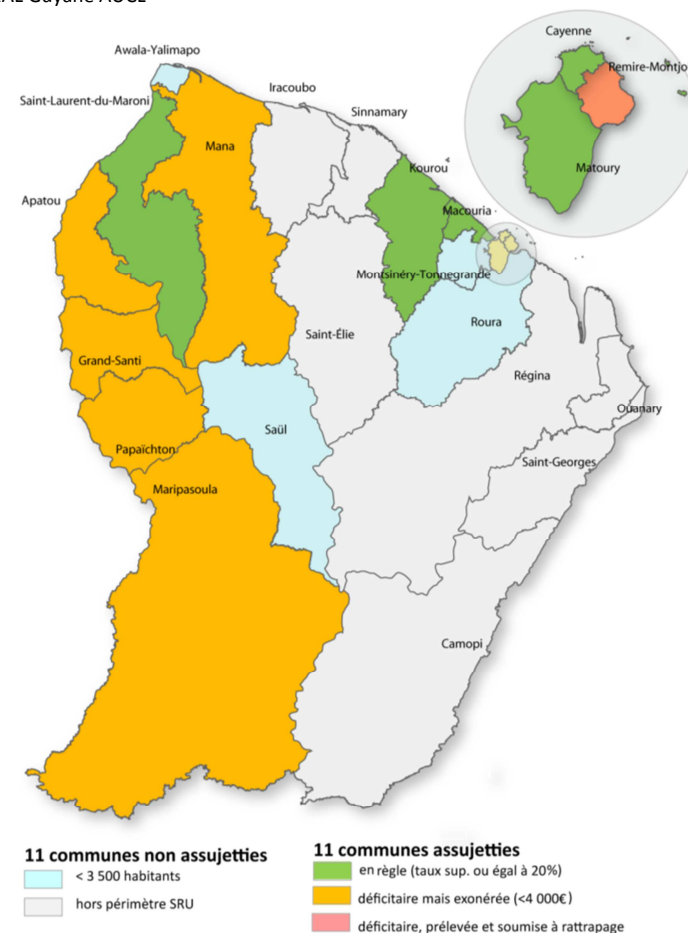
Les onze autres communes sont assujetties. Sur ces onze communes, cinq respectent l'objectif des 20% de la loi SRU : Cayenne, Macouria, Matoury, Kourou et Saint-Laurent. Six communes sont déficitaires.

- Cinq communes sont exonérées car le montant du prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 4 000€.
- Seule la commune de Rémire-Montjoly est déficitaire puisque présentant en 2016 un taux de 15,4% de logements locatifs sociaux contre les 20% obligatoires. Elle est donc redevable d'une pénalité financière annuelle d'un montant d'environ 37 000€. La commune est également soumise à des obligations de réalisation de logements sociaux par périodes triennales (articles L.302-8 à L.302-9-2), afin d'atteindre l'objectif à l'horizon 2025.

En 2017, malgré une production en évolution (+13,5% par rapport au 1^{er} janvier 2015, soit 132 LLS supplémentaires), la commune est de nouveau prélevée sur ses ressources fiscales au profit de l'EPFAG.

Situation au regard de l'article R55 de la loi SRU par communes en 2016

Sources : DEAL Guyane AUCL



Patrimoine existant

Les bailleurs ont l'objectif de proposer une offre complète dans le domaine de l'habitat couvrant les différentes étapes d'un parcours résidentiel pouvant aboutir à l'accession à la propriété. Leurs missions vont dans le sens d'une amélioration du cadre de vie et la stimulation de la croissance économique du territoire.

Leur mission principale est de construire et/ou de gérer sur tout le territoire guyanais des logements sociaux en collaboration avec l'Etat (DEAL, DGFIP), la Caisse des Dépôts, les collectivités locales (Collectivité Territoriale de Guyane, EPCI, communes) et les organismes tels que la CAF. Ils assurent l'attribution des logements, le recouvrement des loyers auprès de leurs locataires, effectuent l'entretien régulier et la maintenance de leurs logements, assurent la réhabilitation des plus anciens.

Trois bailleurs sociaux en Guyane

Il existe en 2017 trois bailleurs sociaux en Guyane : la **SIGUY** (Société Immobilière de Guyane), la **SIMKO** (Société Immobilière de Kourou) et la **SEMSAMAR** (Société d'Economie Mixte de Saint-Martin).

En novembre 2009, la SA HLM, implantée sur le territoire depuis les années 1970, a été mise en liquidation administrative. Son patrimoine d'environ 4 000 logements a alors été transféré aux trois autres bailleurs sociaux pré-cités.



La **SIGUY** naît en 1975 suite à la scission de la SIAG (société immobilière des Antilles et de la Guyane), datant de 1946. Elle est le premier bailleur social de Guyane avec 8 306 logements en exploitation en 2016 (51% du parc). Les résidences de la SIGUY sont réparties sur tout le littoral de Saint-Georges à Saint-Laurent (à l'exception de Kourou) et dans les communes du Maroni, d'Apatou jusqu'à Maripasoula.



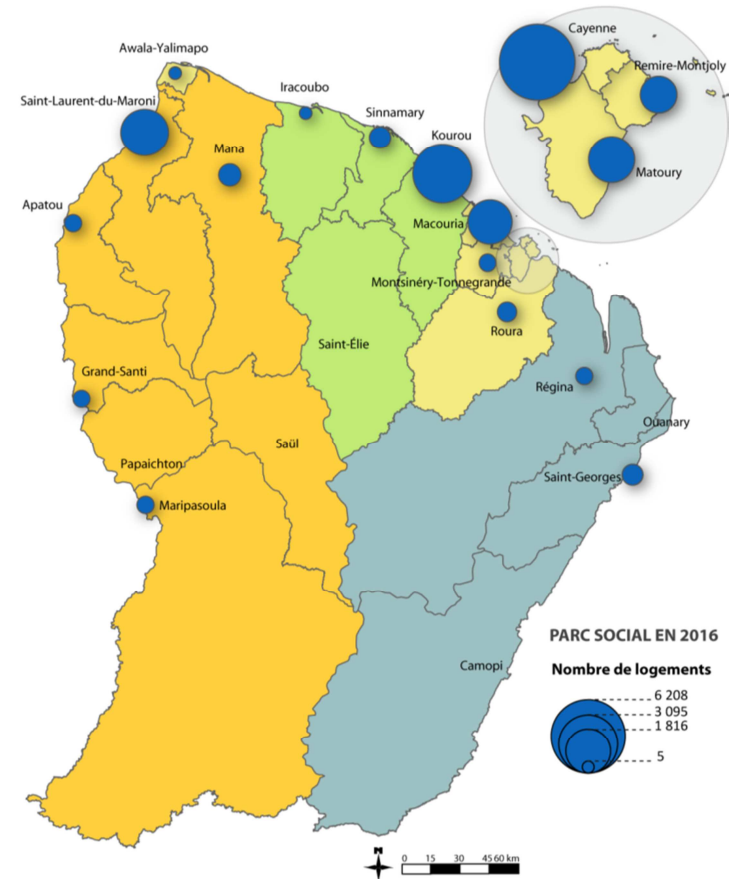
La **SIMKO** a été créée en 1967 afin de bâtir la ville de Kourou, en lien avec le développement de l'activité spatiale. En 2016, son patrimoine représente 32% du parc social et s'élève à près de 5 176 logements répartis entre Kourou, Cayenne, Macouria, Sinnamary et Rémire-Montjoly.



La **SEMSAMAR** s'est développée à l'origine en Guadeloupe, puis s'est implantée en Guyane en 2005. En 2016, elle possède 2 874 logements sociaux en Guyane (18% du parc), majoritairement sur la CACL et dans une moindre mesure sur la CCOG.

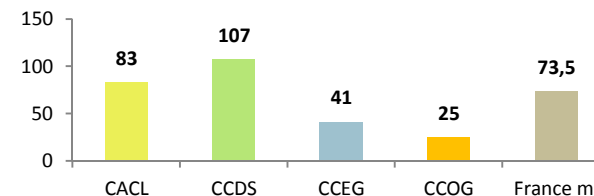
Parc de logements locatifs sociaux et par communes

Sources : RPLS 2016, AUDeG 2017



Densité du parc social : nombre de logements sociaux pour 1000 habitants par EPCI

Sources : RPLS 2016



Ancienneté du patrimoine existant

Environ un quart des logements sociaux de Guyane sont anciens de plus 30 ans, soit 3 872 logements construits avant 1990, dont 1 814 ont été bâtis avant 1970. Ce parc ancien se situe principalement à Cayenne : il s'agit des opérations Cabassou (344 logements), Chatenay II, III et IV (179 logements), Rénovation Urbaine (319 logements individuels et collectifs) ou encore Zéphir (358 logements dont 197 individuels). Les 151 logements de la cité Medan-Oyanas, anciennement patrimoine SA HLM, datent de 1967. C'est également à cette époque que l'ensemble de 122 collectifs de la Cité Eldo à Kourou a été mis en location.



Démolition, bâtiments de Mirza

Sources : AUDeG 2013

Certaines de ces opérations bénéficient de projets de réhabilitation, c'est notamment le cas de certains bâtiments collectifs ou individuels aujourd'hui vétustes du quartier de la Rénovation urbaine à Cayenne.

Certains bâtiments des collectifs Mirza dont la 1ère mise en location date de 1960 ont été démolis en 2013. D'autres seront réhabilités. C'est notamment le cas de 40 logements des bâtiments B et C de Mirza.

Dans les années 1980, ont été construites les grandes opérations des Ames-Clares à Rémire-Montjoly (326 logements), Monnerville (142 logements) et Europe (112 logements) à Kourou. Près de 650 logements sociaux sont bâtis à Kourou pendant cette décennie. A Cayenne, les tours Floriales (103 logements bâtis en 1982) qui devaient initialement être réhabilitées dans le cadre de l'opération ANRU devraient être prochainement démolies.

Un quart du parc social a entre 20 et 30 ans, il a été bâti entre 1991 et 2000. C'est à cette époque que les premiers logements sociaux dans l'Ouest guyanais sont bâtis : résidence les écoles (40 logements), résidence Saint-Maurice (88 logements). Cette résidence sera étoffée de plusieurs autres bâtiments en 2001, 2011 et 2012. A Cayenne, l'ensemble de 649 logements à Mont-Lucas est bâti, à Matoury, ce sont les 305 logements de Zénith qui sont proposés à la location à partir de 1996.

Un autre quart a été mis en location entre 2001 et 2010. C'est à cette époque que sont construites des opérations dans l'Est guyanais, Anhinga I et II (96 logements) ou résidence Onozo (60 logements) à Saint-Georges, et la résidence Beluce (44 logements) à Régina. Les communes du Maroni comme Apatou, Maripasoula et Grand-Santi bénéficient également de leurs premiers

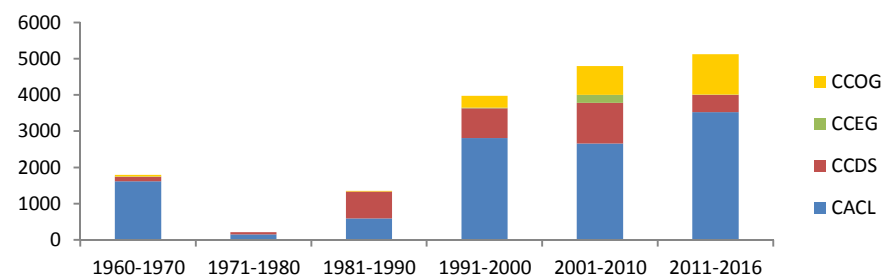
logements sociaux. Durant cette période, 602 logements sociaux sont construits à Saint-Laurent. Un peu plus de 1 000 logements sont créés à Kourou et plus de 2 600 sur le territoire de la CACL.

Le dernier quart date d'il y a moins de 10 ans. On compte 1 114 nouveaux logements dans la CCOG dont 93% sont situés à Saint-Laurent. Sur le territoire de la CCDS, Kourou accueille près de 450 logements sociaux. Les communes de la CACL accueillent 3 527 nouveaux logements sociaux entre 2010 et 2017. Parmi eux, 676 logements se situent à Rémire-Montjoly notamment sur les opérations Clos de Montjoly et Cabassou. La commune de Macouria voit quant à elle son parc exploser avec la mise en location de 422 logements dans la ZAC de Soula, et de 203 logements à Sainte Agathe.

Les opérations en projet ou déjà en chantier sont nombreuses et sont détaillées dans le paragraphe suivant.

Date de 1ère mise en location du parc social par EPCI

Sources : RPLS 2016



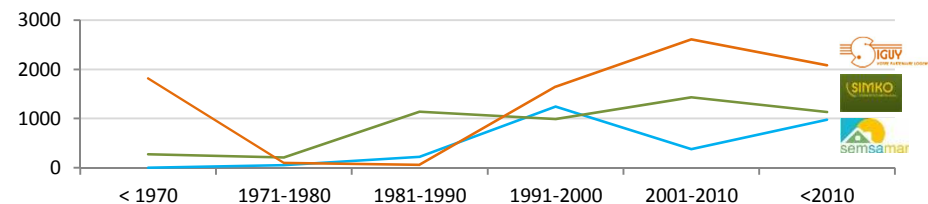
Nombre de logements et date de 1ère mise en location

Sources : RPLS 2016

	< 1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	<2010
Nombre de log.	2 088	362	1 423	3 876	4 417	4 190
%	13%	2%	9%	24%	27%	26%

Evolution du parc des bailleurs sociaux depuis les années 60

Sources : RPLS 2016



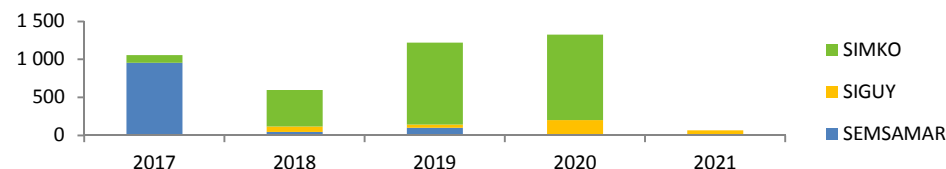
Les projets à l'horizon 2021

Près de 5 696 logements sont à l'étude ou en chantier. Parmi eux, 140 logements sont concernés par des projets de réhabilitation. 67% se trouvent sur la CACL.

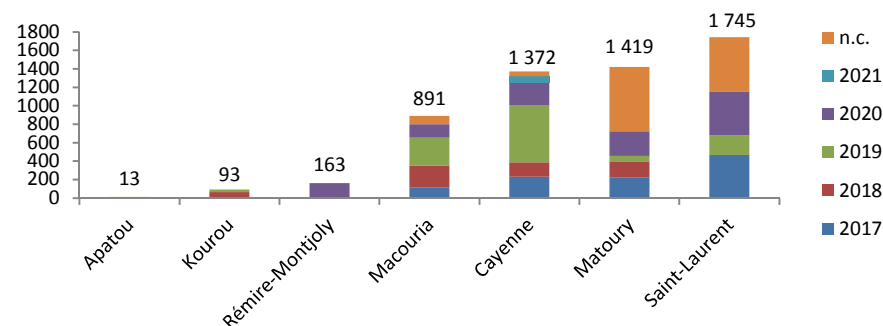
Au vu des projets recensés par l'AUDeG auprès des bailleurs dans le cadre du présent atlas, le parc social serait, d'ici à quelques années, majoritairement détenu par la SIMKO en atteignant 8 901 logements, soit 38% du parc. La SIMKO historiquement bailleur de la commune de Kourou s'étend sur d'autres communes comme les trois de l'île de Cayenne ou Saint-Laurent, notamment sur une opération prévue de 389 logements dans la ZAC Saint Maurice. En 2017, la SIGUY est limitée par un plan de redressement qui la contraint à une production maximum de 100 logements par an. Ses projets gonfleront le patrimoine de 443 nouveaux logements à l'horizon 2021 (8 408 logements au total). La part de la SIGUY dans le parc social diminuerait pour atteindre 37% en 2021. Selon les prévisions, la SEMSAMAR s'enrichirait de près de 2 500 logements pour atteindre 25% du parc social.

Nombre de logements sociaux en projets par bailleurs et par années

Sources : AUDeG 2017



En termes de répartition par communes, le graphique suit les prévisions fournies par les bailleurs. Certains projets sont en cours de construction, d'autres sont en phase de dépôt de permis, ou encore à l'étude.



Il est probable que l'ensemble des projets n'aient pas été transmis par les bailleurs dans le cadre de ce recensement car encore incertains, notamment sur la commune de Saint-Georges où un projet de cité scolaire avec la construction d'un collège, d'un lycée et d'un internat mènera à la construction de nouveaux logements sociaux.

De manière générale, les Accords de Guyane signés le 21 avril 2017 engagent l'Etat pour le déblocage massif de fonds pour la construction de collèges et de lycées à hauteur de 50 millions par an, soit un total de 250 millions d'euros. Ce sont autant de projets qui engendreront une production de logements sociaux.

Tableau récapitulatif du patrimoine existant en 2017 et des projets à l'horizon 2021

Sources : RPLS 2016, AUDeG 2017

	TOTAL en 2016	Part du parc 2016	TOTAL en 2021	Part du parc 2021
CACL	10 541	64,4%	14 386	62,7%
Cayenne	5 715	34,9%	7 087	30,9%
Macouria	1 757	10,7%	2 648	11,5%
Matoury	1 786	10,9%	3 205	14%
Montsinéry-Tonnégrande	80	0,5%	80	0,3%
Rémire-Montjoly	1 108	6,8%	1 271	5,5%
Roura	95	0,6%	95	0,4%
CCDS	3 321	20,3%	3 414	14,9%
Iracoubo	40	0,2%	40	0,2%
Kourou	3 057	18,7%	3 188	13,9%
Saint-Elie	0	0%	0	0%
Sinnamary	224	1,4%	224	1,0%
CCEG	282	1,7%	282	1,2%
Camopi	0	0%	0	0%
Ouanary	0	0%	0	0%
Régina	69	0,4%	69	0,3%
Saint-Georges	213	1,3%	213	0,9%
CCOG	2 212	13,4%	3 970	17,3%
Apatou	49	0,3%	62	0,3%
Awala-Yalimapo	5	0,01%	5	0,01%
Grand Santi	48	0,3%	48	0,2%
Mana	205	1,3%	205	0,9%
Maripasoula	46	0,3%	46	0,2%
Papaïchton	0	0%	0	0%
Saint-Laurent	1 837	11,2%	3 582	15,6%
Saül	0	0%	0	0%
total patrimoine 2016	16 356	100%	22 955	100%

Les différents produits et leurs financements

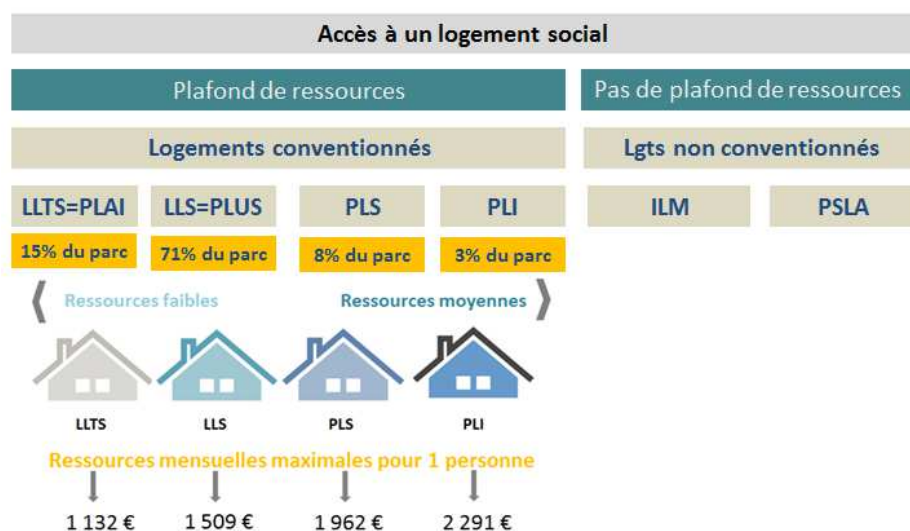
Moduler l'offre pour garantir la mixité

Un logement locatif social est un logement loué pour un prix modéré, inférieur aux prix du marché privé, destiné à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens. Il existe différents types de produits dans les DOM : le LLTS (PLAI en France métropolitaine), le LLS (PLUS en France métropolitaine) et le PLS.

Le **LLTS** (logement locatif très social) est destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources. Le **LLS** (logement locatif social) est le produit central de financement du logement social. Le **PLS** (prêt locatif social) est destiné au financement de logements sociaux pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds LLS.

En complément à ces produits, les organismes développent aussi des programmes adossés à des **PLI** (prêts locatifs intermédiaires). Ils répondent aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais qui peinent à trouver un logement dans les zones tendues.

Détails des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés en LLS, en LLTS, et en PLS dans les départements d'outre-mer au 1^{er} janvier 2017



Il existe également quelques logements non conventionnés sans plafond de ressources, dont les loyers sont plus élevés, comme les **ILM** (Immeuble à Loyer Modéré).

Il existe enfin le **PSLA** (Prêt Social de Location-Accession), il est consenti au bailleur pour financer des logements qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

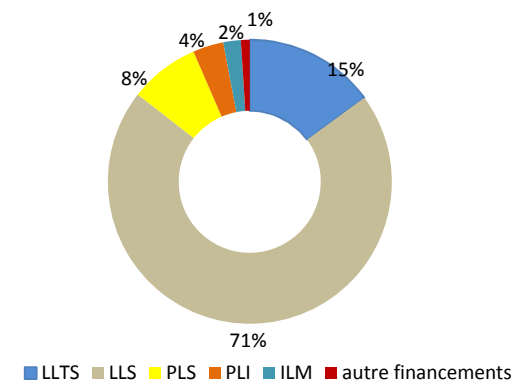
Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS.

Quelle est la répartition dans le parc social de Guyane au 1^{er} janvier 2016 ?

En Guyane, 15% du parc social correspondent à des logements locatifs très sociaux (LLTS), soit 2 417 logements sur les 16 356 au total sont réservés aux ménages candidats ayant les plus faibles ressources. Une grosse majorité (71%) du parc est constituée de logements locatifs sociaux (LLS), soit 11 564 logements. 8% sont des logements PLS.

Nombre de logements sociaux par type de financement

Source : RPLS 2016



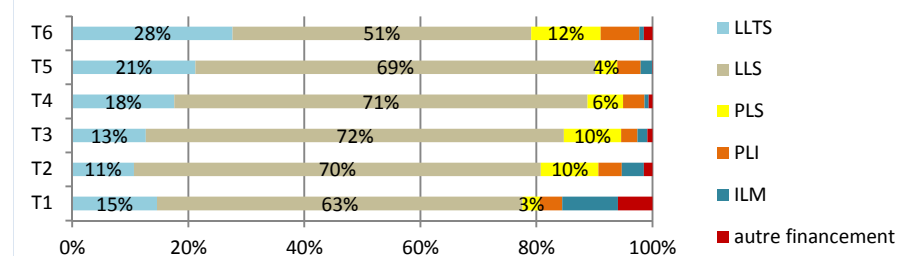
Certaines opérations contiennent à la fois du LLTS et du LLS ou du LLS et du PLS, ces montages garantissent une certaine mixité sociale.

Typologie de logement et type de financement

De manière générale, plus les logements sont grands et plus la part de LLTS et de LLS augmente. En parallèle, la part de PLS, logements réservés aux ménages plus aisés, diminue. Par exemple, le poids des logements « très sociaux » (LLTS) dans le parc total de T6 est plus important que pour les autres logements de 1 à 5 pièces.

Typologie des logements et type de financement initial

Source : RPLS 2016



Comment sont financés les logements sociaux ?

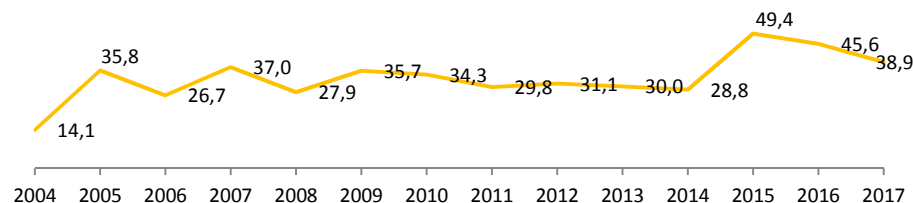
Le financement des programmes sociaux est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents. L'enjeu est de favoriser à la fois la mixité socio-économique des quartiers et une répartition équitable de l'aide publique entre ceux qui en ont le plus besoin. Selon le niveau de loyer des futurs résidents, le financement des logements sociaux est plus ou moins soutenu par des aides publiques, pour des prestations de qualité égale.

Concrètement, le bailleur social mobilise plusieurs types de financements lors de la construction d'un programme de LLTS, LLS et de PLS :

- **Prêt bonifié de la part de la Caisse des Dépôts** ou autre organismes financeurs. En 2014, la CDC a accordé 132 millions d'euros aux bailleurs sociaux. 98 millions d'euros ont été accordés en 2015. En 2016, 240 millions d'euros de prêts ont été accordés.
- **Crédit d'impôt (DGFIP)** qui est de 40% du coût subventionnable (défiscalisation type art.199 et 244 du CGI). La moyenne entre 2015 et 2017 est de 63 Millions d'euros. C'est la deuxième source de financement dans un projet, derrière l'emprunt Caisse des Dépôts.
- **La Ligne Budgétaire Unique (LBU)** constitue l'un des principaux outils d'accompagnement financier de la politique du logement social en outre-mer. La LBU est gérée par le Ministère de l'outre-mer qui en délègue les enveloppes régionales aux Préfets les confiant à son tour à la DEAL. Ces crédits portent tout à la fois sur les aides à la pierre au titre du locatif social et très social, l'amélioration, la lutte contre l'habitat insalubre (RHI), l'accession très sociale, les crédits FRAFU... La LBU peut couvrir jusqu'à 27% du financement total pour du LLS et 30,5% pour du LLTS. La DEAL demande chaque année une enveloppe financière (31 millions d'euros pour 2015 et 2016) qui est obtenue en fonction des projets prêts à être financés et des disponibilités de crédit au niveau ministériel. Une fois l'enveloppe consommée, des demandes supplémentaires peuvent être faites pour des projets prêts à être subventionnés : +18,4 millions d'euros en 2015, +14,6 millions d'euros en 2016. En 2017, l'enveloppe initiale était de 37,3 millions d'euros. L'émergence de projets ficelés a permis d'obtenir une rallonge de 1,6 millions d'euros.

Montant des autorisations d'engagement sur la LBU (en millions d'euros)

Source : DEAL Guyane AUCL 2018



Les logements intermédiaires (PLI) bénéficient aussi de prêt bonifié, mais sans la subvention de l'Etat (LBU).

D'autres subventions peuvent être mobilisées pour financer des opérations de logements sociaux, notamment auprès de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou de l'Agence Départementale d'Insertion (ADI). Dans ce cas, un certain nombre de logements, au *prorata* de la participation financière, bénéficie d'un loyer atténué (80% du loyer initial) et est réservé aux bénéficiaires de ces organismes (allocataires ou bénéficiaires du RSA).

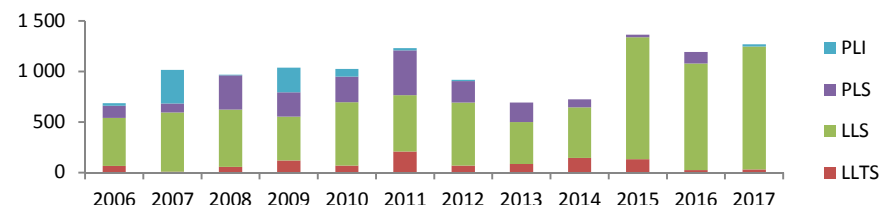
Enfin, la participation à l'effort de construction peut être obligatoire, si l'effectif d'une entreprise est supérieur à 20 salariés, il s'agit du 1% logement, renommé aujourd'hui Action logement, représentée en Guyane par le CETAL (comité territorial action logement).

Les logements financés et agréés

En 2017, la LBU finance 1 267 logements sociaux neufs dont 30 LLTS et 20 PLI. Outre la forte hausse des montants engagés pour des logements publics neufs depuis 2015, les logements locatifs sociaux (LLS) sont très majoritaires. Les produits PLI étaient assez répandus en 2007 et 2009 avec un total de 578 logements financés.

Nombre de logements agréés et financés par la LBU depuis 2006

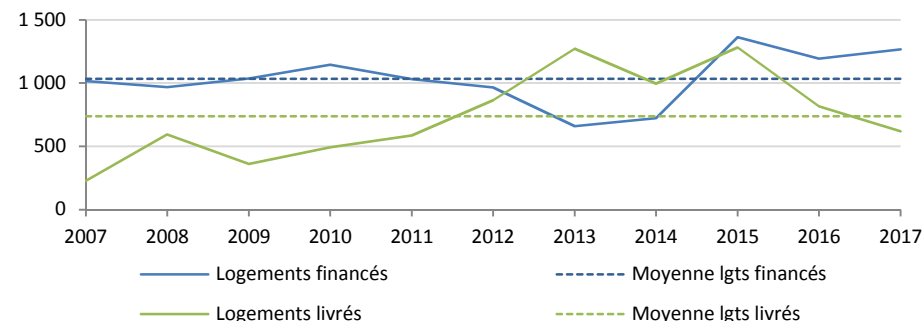
Source : DEAL Guyane AUCL 2018



Les mises en chantier et livraisons réelles

Nombre de logements financés, mis en chantier et livrés depuis 2007

Source : DEAL Guyane AUCL 2018



Le suivi des chiffres réels de livraison permet de constater que malgré les montants engagés par l'Etat, l'ensemble de la filière BTP et les bailleurs peinent à suivre le rythme. Sur la dernière décennie, on constate que les mises en chantiers puis les livraisons sont disparates selon les années. Sur la dernière décennie, 11 368 logements sont financés et 8 108 sont livrés.

Entre 2009 et 2011, la DEAL a agréé de nombreux PLS et PLI qui au final n'ont pas été construits, notamment dans la ZAC de Soula où il y a eu sur-programmation de logements intermédiaires. Il n'y a donc pas eu de perte de subvention puisque que ces produits-logement ne sont pas subventionnés.

Depuis 2015, la LBU a subventionné plus de logements que les années précédentes (3822 sur 3 années) mais les premières livraisons de ces « grosses années » n'interviendront qu'à partir de 2019-2020.

Répartition des consommations de la LBU en 2015 et 2016

En 2015, 87% de la LBU est allouée au logement public pour des opérations de construction ou de réhabilitation (39 millions d'euros pour le neuf, 4 millions d'euros pour la réhabilitation). Cette part est de 73% en 2016, la part réservée à la réhabilitation ayant doublé (9,7 millions d'euros). En 2017, 30,5 millions sont alloués aux logements publics avec seulement 1,5 millions réservés aux réhabilitations.

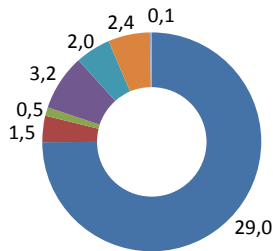
Les opérations privées (neuf ou réhabilitation) entament de 4,7 et 3,9% les enveloppes de la LBU 2015 et 2016. En 2017, cette part tombe à 0,5 millions d'euros.

Répartition en millions d'euros des enveloppes LBU

Source : DEAL Guyane / AUCL

	2015	2016	2017
public neuf	39	23,7	29
public réhabilitation	4	9,7	1,5
privé neuf et réhab.	2,3	1,3	0,5
FRAFU	2,2	5,4	3,2
OIN		2	2
RHI	1,8	3,4	2,4
Etudes	0,1	0,1	0,1

Répartition en 2017 (millions d'euros)



Le Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) coordonne les interventions financières de l'Union européenne, de l'Etat, des collectivités territoriales, en vue d'assurer la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être (études et opérationnel).

L'Opération d'Intérêt National (OIN) officialisée par décret le 14 décembre 2016, et de ce fait inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains parmi les OIN mentionnées dans le code de l'urbanisme (article R.102-3), a mobilisé 2 millions d'euros sur la LBU en 2016 et 2017. L'EPFA Guyane est en charge de la mise en œuvre de l'OIN.

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), notamment sur les secteurs de Mont Baduel à Cayenne ou de Cogneau-Lamirande à Matoury, ont mobilisé sur les 3 dernières années un total de 7,6 millions d'euros.

Les loyers dans le parc social

Si les loyers affichés pour des logements non-aidés peuvent être librement fixés, les loyers des logements sociaux et le prix de revient de l'opération sont plafonnés, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas dépasser un certain montant. Le calcul des loyers plafonds des logements prend en compte des indices variant annuellement et le « coefficient de structure », soient les caractéristiques du logement (nombre de logement, surface financée). Une formule mathématique permet d'obtenir les loyers moyens par m² et par mois.

Formule mathématiques permettant le calcul des loyers plafonds des logements sociaux

Sources: DEAL AUCL 2017

$$CS \text{ (coefficient de structure)} = \frac{0.685 \times (31 \times \text{nombre de logement} + \text{Surface financée})}{\text{Surface financée}}$$

$$\text{Loyer/m}^2/\text{mois} = CS \times \text{loyer moyen}$$

Le loyer moyen pour les **LLTS** est le loyer des LLS multiplié par 0,8, soit **4,91€ par m² et par mois**.

Le loyer moyen pour la Guyane et pour un logement **LLS** est de **6,14€ par m² et par mois**.

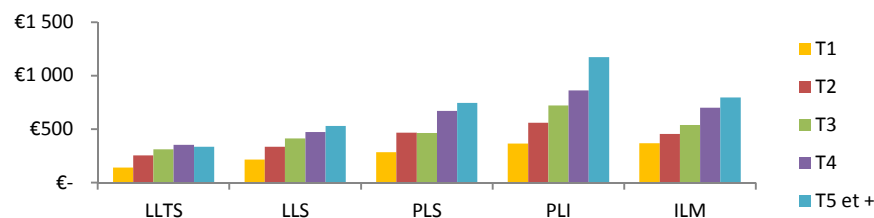
Le loyer moyen pour les **PLS** est le loyer des LLS multiplié par 1,5, soit **9,21€ par m² et par mois**.

Loyers moyens par typologie de logement

16 190 logements de la base RPLS ont pu être analysés, soit 98% du parc, après avoir mis de côté les chiffres jugés extrêmes et les logements dont les loyers sont non renseignés.

Loyers moyens au 1^{er} janvier 2016 par type de logement et type de financement

Sources : RPLS 2016



Sans surprise, et quel que soit le type de logement (LLTS, LLS, etc.), plus un logement est grand et plus son loyer augmente.

Ainsi, la moyenne de loyer d'un logement social de type 1, donc adapté à un ménage d'une personne seule, dans un logement LLTS est de 142€, 217€ pour un LLS ou s'élève à 367€ pour un logement PLI.

Pour un logement T3 c'est-à-dire avec 2 chambres, adapté à une personne seule ou en couple avec 1 ou 2 enfants, le loyer moyen dans du « très social » est 313€ par mois, et 414€ par mois dans un logement LLS.

Pour des grands logements de type 5 ou plus, un logement LLTS est loué 336€ par mois en moyenne, un logement LLS est loué mensuellement 529€.

Les bénéficiaires d'allocations logement en Guyane

Les allocations logement, prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) sous conditions de ressources ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF) de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) Elles ne sont pas cumulables.

La CAF calcule le montant des aides en tenant compte de différents éléments comme le nombre d'enfants et des autres personnes à charges, le montant du loyer ou de la mensualité de remboursement de prêts, les ressources du foyer, etc.

Le tiers payant au bénéfice du bailleur étant obligatoire, l'allocation logement lui est versée directement.

En Guyane en septembre 2017, 49 680 personnes ont été couvertes par une prestation logement versée par la Caf, soit 31% de la population des foyers allocataires du territoire. Ce chiffre est plus important dans les autres DOM : 37% pour les DOM Antillais, 44% pour la Réunion.

Les situations de loyers impayés et la CCAPEX

Le nombre de situations relevé par les bailleurs pour loyers impayés est très important en Guyane. Par exemple, au 31 décembre 2016, la SIGUY enregistrait 6 327 dossiers d'impayés, dont 4 111 de locataires encore présents dans leur logement. Les pertes de loyers engendrent des dettes de plusieurs millions d'euros auxquels s'ajoutent les frais de procédures, les réparations locatives.

Les bailleurs ont pu bénéficier pour certains locataires en grandes difficultés financières du FSL (Fonds Solidarité Logement), la CAF étant en charge d'étudier les demandes.

Pour les autres occupants non pris en charge par des fonds sociaux spécifiques, l'expulsion, bien qu'étant une solution radicale, n'en est pas pour autant la meilleure au vu des répercussions sociales induites pour la famille : peu voire très peu de possibilités de relogement existent entraînant l'expansion des secteurs d'urbanisation spontanée, le développement des marchands de sommeil, l'impact sur les scolarités, la sécurité physique et sanitaire de familles, etc.

Imposée par la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) en 2009 et confirmée par l'article 27 de loi ALUR, la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention de l'expulsion locative) s'est installée sous l'égide de la Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS) de Guyane en 2015. Elle est compétente pour l'ensemble des procédures d'expulsion, qu'elle résulte d'un impayé ou de troubles de voisinage ou de la reprise du logement par le bailleur à la fin du bail pour vente ou occupation personnelle. La commission a vocation à s'occuper prioritairement des situations complexes et qui nécessitent la coordination de plusieurs acteurs et outils de prévention. Son objectif est de limiter au maximum le recours à l'expulsion locative. La CCAPEX intervient le plus en amont possible pour épurer la dette et le maintien de la famille dans son logement. La CCAPEX peut être saisie par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation. Sa saisine est obligatoire avant toute assignation en justice pour résiliation de bail.

La commission se réunit tous les mois. Elle émet des avis et des recommandations à l'intention de l'ensemble des acteurs de la prévention : le locataire lui-même, le bailleur, la caisse d'allocations familiales, les services sociaux, la commission de surendettement, etc.

Avec une moyenne de 80 dossiers déposés par mois depuis sa création, et 1 400 dossiers déposés par les bailleurs en 2016 à la DJSCS, le bilan de la CCAPEX est présenté ci-dessous : 80% des dossiers sont restés sans aucun retour des locataires, 7% des locataires ont soldé leur dette, 5% bénéficient d'un plan d'apurement de leur dette, 3% des dossiers passeront devant le tribunal. En mars 2017, un plan interministériel pose un cadre national pour notamment une meilleure coordination de tous les acteurs concernés (Etat, services sociaux, ADIL, etc.).

Bilan de la CCAPEX en 2016 : situations pour les dossiers déposés par les bailleurs sociaux

Sources : DJSCS Guyane 2017

	SIGUY	SEMSAMAR	SIMIKO	Total dossiers déposés
dette soldée	50	13	35	98
passage en commission	5	3		8
plan d'apurement en place	30	16	22	68
instruction en cours	5 025	15	3 016	56
sans retour locataire	13 533	245	16 344	1 122
assignation tribunal	353	2	225	10
autre	17	9	12	38
TOTAL	663	303	434	1 400

La demande potentielle et les logements proposés

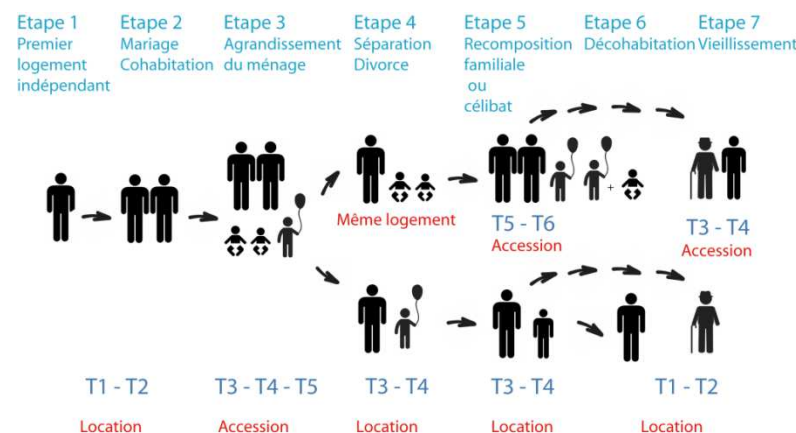
Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un enfant, décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

Depuis la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) de 2009, le parcours résidentiel est formalisé dans un cadre législatif afin de fluidifier les mobilités : libérer les logements sous-occupés ou occupés par des personnes ayant dépassé les ressources plafonds, libérer les logements adaptés au handicap lorsqu'ils ne sont pas occupés par des personnes handicapées, etc.

Exemple de parcours résidentiel

Sources : AUDeG 2017



Composition des familles et typologie des logements

L'analyse des données de la CAF (2015) et des structures familiales des allocataires, dont sont issus les ménages candidats aux attributions de logements sociaux, indique que 62% des familles sont monoparentales. Aussi, les trois quart des ménages ont un ou plusieurs enfants à charge : 28% des allocataires ont 1 enfant, 21% ont 2 enfants, 26% ont 3 enfants et plus.

En parallèle, le parc social répond-t-il à la structure de la population guyanaise ?

On compte environ 3 800 T1 et T2. En Guyane les logements de petite taille sont peu nombreux malgré les demandes croissantes liées aux caractéristiques démographiques de la population et au phénomène de desserrement des ménages (jeune quittant le domicile familial, séparations du couple). En 2015, on compte 31 400 familles monoparentales parmi la population allocataire. La moitié des familles sont sans enfant ou avec 1 enfant de moins de 25 ans.

Les logements T3 et T4 sont près de 11 000. Ces logements font l'objet d'une forte demande, 2 à 3 chambres permettant d'accueillir des familles avec 1 ou 2 enfants (48% de la population), voire 3 enfants (26% des familles).

Il existe 1 600 logements T5 et T6. Peu nombreux mais pourtant nécessaires au vu des structures familiales de la population guyanaise : 26% sont composées de 3 enfants et plus.

Un phénomène de sur-occupation

Une étude réalisée par la Caisse des dépôts en janvier 2018 indique que le phénomène de sur-occupation est particulièrement marqué en Outre-mer. Ainsi, **50% des logements sociaux sont sur-occupés en Guyane**, 35% à La Réunion, et 17% en France métropolitaine.

Selon l'INSEE, un logement est sur-occupé s'il manque au moins 1 pièce nécessaire au ménage. Les pièces nécessaires sont une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour la personne référente de la famille, une pièce pour enfant célibataire de 19 ans ou plus, une pièce pour 2 enfants de même sexe ou 1 pièce par enfant de sexe différent.

L'étude indique également que les nouveaux logements sociaux (2014-2016) en Outre-mer sont en moyenne 8m² plus vastes que ceux construits en France métropolitaine.

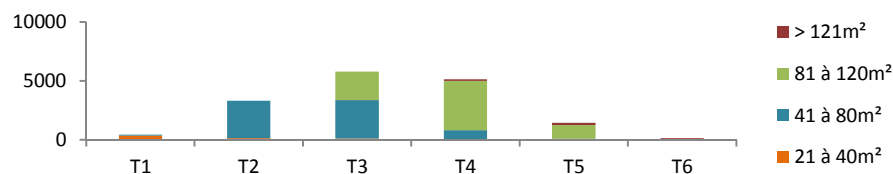
Mode de vie et type de logements

Plus de 4/5 du parc social sont des logements de type collectif. Un cinquième sont des logements de type individuel (maisons individuelles, maisons « en bande » c'est à dire jumelées).

L'attribution de certains logements semble parfois non adaptée aux modes de vie de certains ménages. Occupants habitués à plus d'espace, à une conception de l'utilisation de leur logement et des parties communes différentes de celle des bailleurs sociaux, des situations peuvent engendrer un mal-être des occupants et des dégradations inhabituelles.

Surface moyenne des logements sociaux par type de logements

Source : RPLS 2016



La vacance dans le parc social

Le taux de vacance dans le parc social représente le nombre de logements sociaux à louer mais vides sur le parc total.

Vacance par commune au 1er janvier 2016

Sources : RPLS 2016*

	Loué	Vacant	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 3 mois
CACL	9 669	872	9,0%	6,3%
Cayenne	5 468	247	4,5%	2,8%
Macouria	1 353	404	29,9%	22,1%
Matoury	1 669	117	7,0%	5,1%
Montsinéry-Tonnégrande	63	17	27,0%	1,6%
Rémire-Montjoly	1 031	77	7,5%	6,4%
Roura	85	10	11,8%	7,1%
CCDS	3 272	49	1,5%	0,4%
Iracoubo	39	1	2,6%	2,6%
Kourou	3 014	43	1,4%	0,3%
Saint-Elie	0	0		
Sinnamary	219	5	2,3%	0,9%
CCEG	244	38	15,6%	3,7%
Camopi	0	0		
Ouanary	0	0		
Régina	62	7	11,3%	11,3%
Saint-Georges	182	31	17,0%	1,1%
CCOG	2 119	93	4,4%	2,9%
Apatou	49	0	0,0%	0,0%
Awala-Yalimapo	5	0	0,0%	0,0%
Grand Santi	44	4	9,1%	6,8%
Mana	199	6	3,0%	1,5%
Maripasoula	45	1	2,2%	0,0%
Papaïchton	20	2	10,0%	10,0%
Saint-Laurent	1 757	80	4,6%	3,1%
Saül	0	0		
Total général	15 304	1 052	6,7%	4,9%

*94% des données du RPLS ont pu être traitées car renseignées.

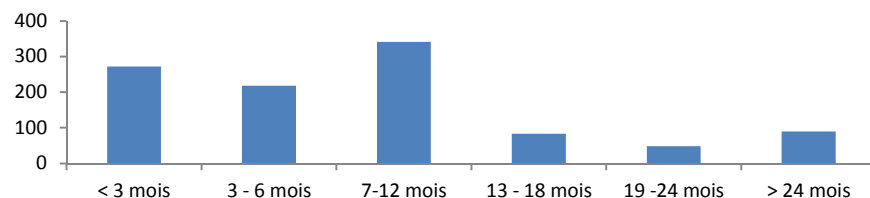
Il atteint 6,3% dans la CACL avec un taux de 22,1% sur Macouria et de 27% à Montsinéry-Tonnégrande. Il faut toutefois interpréter ce chiffre avec précaution car la donnée indique l'état du logement au 1^{er} janvier de l'année 2016. Si une opération est livrée au 1^{er} janvier mais dont les logements n'ont pas encore été attribués, ceux-ci comptent pour vacants pour l'année entière.

Le taux de vacance de plus de 3 mois reflète donc davantage la réalité, il reste néanmoins très élevé à Macouria avec 22,1% de logement vacants depuis au moins 3 mois.

Dans l'Est guyanais, le taux de vacance est de 15,6% pour une moyenne sur l'ensemble du parc social de Guyane de 6,7%.

Nombre de logements vacants et durée de vacance au 1^{er} janvier 2016

Sources : RPLS 2016



Les délais d'attribution de logements sociaux sont variables. Les fréquences de commissions d'attributions sont tributaires des bailleurs sociaux. De plus ; les bailleurs transmettent les dates théoriques de mises en service et non les dates effectives d'occupation du logement. Cela crée un biais important. Par exemple, un logement théoriquement livré le 1^{er} janvier 2016 est finalement mis en exploitation en décembre 2017. Le temps de vacance affiché est de presque 12 mois alors qu'en réalité il aura fallu seulement 15 jours pour que des ménages s'installent.

La demande et l'accès au parc social

La loi Egalité et Citoyenneté et les conditions d'attributions

La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) n°2017-86 a été promulguée le 27 janvier 2017. Elle initie des mesures structurantes dans le domaine du logement social et notamment sur les conditions d'attributions de logements.

Quels ménages peuvent prétendre à un logement social ?

L'accès aux logements sociaux est régi par la LEC qui reprecise les éléments à prendre en compte lors des attributions : niveau des ressources et patrimoine. Les revenus du ménage ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources fixés réglementairement. Ces plafonds varient en fonction de la composition des ménages, du type et du financement du logement. Les plafonds de ressources des ménages applicables pour l'accès aux PLS, aux logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS) dans les DOM sont prévus par l'arrêté du 14 mars 2011 modifié par arrêté du 20 novembre 2014 et par le CCH (R.372-7).

La somme consacrée au paiement du loyer et des charges ne doit pas excéder 33% des revenus du ménage selon sa composition. Ce taux d'effort tient compte des aides au logement délivrées par la CAF. Le logement proposé doit être adapté aux besoins de la famille, en termes de taille et d'éloignement par rapport au lieu de travail, et de mobilité géographique. Tout candidat doit être de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement en France, et être inscrit dans le système d'enregistrement national (SNE) au fichier départemental des demandeurs de logement et posséder un numéro unique.

Quels ménages sont prioritaires ?

La loi rassemble dans une liste unique les critères de priorité. En plus des catégories antérieures maintenues (par exemple les ménages éligibles au DALO, c'est-à-dire en situation avérée de mal-logement et de danger due à l'insalubrité de leur logement), cette liste a été complétée par les catégories suivantes :

- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et habitant dans un logement sur-occupé ou indécemment ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- personnes victimes de violence conjugale dont victimes de mariages forcés.

Revue des conditions d'attributions

La mesure phare « anti-ghettos » est sans doute celle visant à loger les ménages les plus pauvres dans des logements sociaux situés ailleurs que dans les quartiers déjà pauvres, les quartiers de la Politique de la Ville (QPV).

Ainsi, 25% des attributions hors de ces quartiers « QPV » devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile (25%) des ménages les plus pauvres et aux ménages relogés dans le cadre d'une opération ANRU. La moitié des attributions dans les QPV devront bénéficier aux ménages les plus prioritaires.

Transparence des processus d'attributions

Au niveau intercommunal, les EPCI ayant la compétence « équilibre social de l'habitat » doivent mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Elle permettra la tenue d'espace de dialogue entre tous les acteurs, et de définir les grands objectifs en matière d'attributions de logements sociaux. Plus globalement, il s'agit de territorialiser la réflexion, en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution plus lisibles et accessibles.

Les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte sont déterminées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). La CIA engage les bailleurs sociaux au niveau géographique et quantitatif sur leurs attributions.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux rendent publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution de logements sociaux.

Les réservataires

En contrepartie de subventions, garanties ou apport de terrain, certains acteurs sont désignés comme « réservataires » et disposent d'un « contingent ».

L'Etat est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30% du total des logements de chaque organisme (article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation). Cela représente environ 5 000 logements sur le parc social total.

La CAF, le Comité Territorial Action Logement (CETAL) et les collectivités sont également réservataires. Ces dernières doivent garantir l'opération à hauteur de 10% et ont un quota maximum de 20% de logements réservés. En 2017, l'état du parc réservataire de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) est de 1 345 logements, soit 8,2% du parc social total.

La demande et le cheminement jusqu'à l'attribution

Les demandes de logements sociaux sont intégrées au **Serveur National d'Enregistrement (SNE)** qui délivre un numéro unique lors de leur enregistrement par les bailleurs ou autres guichets enregistreurs (mairies...). Les bailleurs sociaux peuvent visualiser les demandes du département. Auparavant, chaque bailleur avait sa propre liste de demandeurs, ce qui augmentait le risque de comptabiliser plusieurs fois un même demandeur.

Lorsqu'un logement se libère, les réservataires désignent des candidats en vue de la prochaine commission d'attribution. Le bailleur valide ou invalide la candidature en étudiant les caractéristiques du ménage (instruction du dossier). Enfin, la commission d'attribution se réunit et procède à l'examen des dossiers en appliquant les règles de priorités pour les publics concernés. Sont représentés lors de cette commission : le bailleur et les réservataires (CAF, CTG, commune, DEAL). L'acte final d'attribution revient au bailleur après validation à l'unanimité de la candidature.

Ainsi, le stock de demandes concernant la Guyane dans le SNE est constitué de **8 637 demandes actives** en mars 2016. Les demandes actives sont les demandes qui ont moins d'un an et les demandes de plus d'un an faisant l'objet d'un renouvellement régulier.

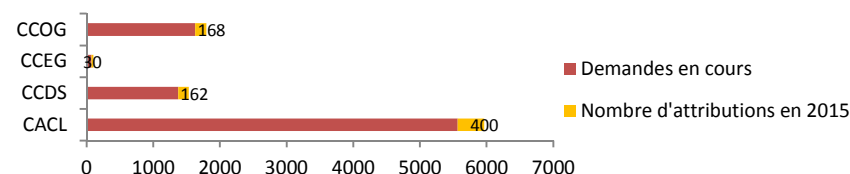
Ce chiffre est cependant à prendre avec précaution, car si les transmissions entre bailleurs et SNE s'améliorent, il existe encore des doublons, c'est-à-dire plusieurs « numéro unique » pour un même demandeur. Enfin, le nombre réel de demandeurs est sans doute plus élevé en Guyane car de nombreuses familles à faibles ressources et dans le besoin (habitant par exemple en zone insalubres, en zones à risques, etc.) ne font pas de demandes bien que nécessitant un relogement, certaines autres sont découragées face à l'attente déjà vécue et s'orientent vers d'autres solutions.

Le taux d'attribution et les dysfonctionnements

Entre janvier et décembre 2015, le nombre d'attributions de logements sociaux est de 760 sur une totalité de 8 637 demandes comptabilisées en mars 2016. Ainsi, en Guyane en 2015, à peine plus de **8 demandes sur 100** dossiers enregistrés sur le serveur national (SNE) sont honorées. C'est sur le territoire de la CACL que la tension est la plus forte avec 7,2% des ménages qui se voient attribuer un logement. Dans la CCEG, ce ratio est de 39,7%.

Demandes et attributions de logements sociaux en 2015 par EPCI

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr (SNE)



Les dysfonctionnements

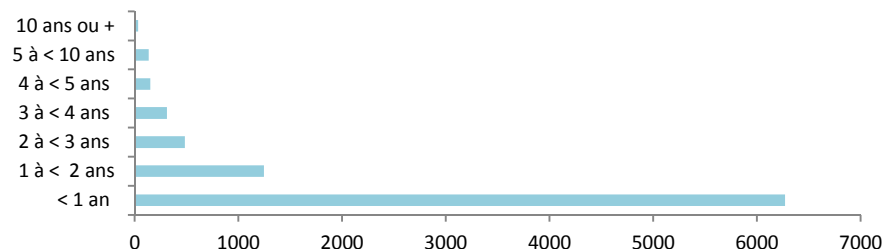
Les conditions et procédures d'attributions de logements sociaux restent mal connues de la population, ce qui contribue à dégrader les conditions de leurs accès. Nombreux sont ceux qui ne pensent pas à faire la demande alors qu'ils seraient éligibles pour ce type d'habitat. De plus, l'idée qu'un réseau de connaissances dans ce système d'attribution favorise l'accès au parc social est prédominante, ce qui décourage certains demandeurs. Enfin, le délai d'attente décourage de nombreuses familles, d'autant qu'une demande doit faire l'objet d'un renouvellement annuel.

Une écrasante majorité (73%) des demandes ne sont plus actives au bout d'une année. Cela peut s'expliquer par deux phénomènes : un logement a été attribué au ménage demandeur, ou celui-ci a soit « abandonné » ou trouvé une solution autre, soit le ménage n'a pas actualisé sa demande alors qu'il est toujours en recherche d'un logement social.

Sur le territoire de la CACL, 2% des ménages (soit 109) attendent une attribution depuis 5 à 10 ans, et 27 ménages sont inscrits sur les listes d'attentes depuis plus de 10 ans.

Ancienneté des demandes actives en 2016

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr (SNE)



Les déclarations erronées lors des dépôts de demandes conduisent à des attributions non adaptées à la composition des ménages. Certains ménages avec 4 enfants et plus préfèrent déclarer 2 enfants afin de pouvoir accéder aux logements les plus nombreux dans le parc social.

Enfin, certaines attributions sont refusées par les ménages. Les raisons de ces refus sont principalement la faible motorisation des ménages et le manque de transports en communs vers le bassin d'emploi et les centres administratifs.

CONCLUSION

Parce qu'il a vocation à loger les ménages modestes et que les obligations réglementaires n'ont cessé de se renforcer, le logement social est au cœur des politiques de l'habitat.

Il représente un enjeu majeur de proximité dans ce vaste espace que sont les communes et les intercommunalités de Guyane. L'habitat est également un enjeu sociétal puisque 60% des guyanais peuvent être candidats à un logement social.

Avec des loyers largement inférieurs aux marchés privés, il améliore les conditions de vie de ses occupants. Mais le gap entre logement social et privé ne favorise pas le départ des occupants les plus aisés. Aujourd'hui, il n'est plus une étape dans l'accession résidentielle mais une fin en soi. Améliorer la mobilité résidentielle est une des réponses, mais quels leviers mobiliser ? Poursuivre la production neuve à un rythme soutenu apparaît indispensable dans un contexte de forte demande. Mais faut-il aussi agir à côté sur l'ensemble de la chaîne résidentielle ?

En recherchant la complémentarité des types de logements, du social au privé, en passant par l'abordable, les parcours résidentiels seront plus fluides.

Au-delà de la seule production de logements, c'est le lien étroit avec les déplacements, l'économie et l'environnement qui assurera un équilibre et stimulera l'attractivité des territoires.

Les ambitions des collectivités locales et la traduction dans leurs documents de planification sont désormais la pierre angulaire de ces projets résidentiels.

Qu'est-ce que l'Observatoire de l'Habitat ?

Initié en 2011 par l'AUDeG, l'observatoire de l'habitat permet de disposer d'un outil d'aide à la décision et de connaissance du territoire visant à capitaliser, analyser et diffuser des données fiables pour un suivi spatial et temporel sur la thématique de l'habitat. Les objectifs de l'observatoire sont de poser un diagnostic, d'appréhender les dynamiques territoriales, de comparer des territoires, d'initier des démarches prospectives, d'éclairer les politiques publiques et de mettre en réseau les acteurs.

Véritable outil partenarial, l'observatoire de l'habitat mobilise et valorise une partie des informations produites par les divers organismes liés à l'habitat : INSEE, DGFIP, DEAL, CAF, bailleurs sociaux... Il intègre également l'ensemble des données produites par l'AUDeG sur cette thématique, par exemple, l'habitat spontané ou bien le logement social.

Les résultats et analyses de l'observatoire sont présentés au sein de trois types de publications : atlas, rapports d'études et tableaux de bord.

L'AUDeG, fortement investie depuis sa création en 1978 sur l'appréhension et l'analyse des dynamiques du territoire, est également dotée d'un Observatoire économique et d'un Observatoire du foncier.

Pour aller plus loin



Ressources de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Toutes les études, analyses, tableaux de bords et autres documents produits par l'AUDeG sont consultables et téléchargeables sur www.audeg.fr



GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane a pour vocation d'être un des supports de la diffusion de la connaissance des données territoriales guyanaises entre les acteurs institutionnels mais aussi auprès du grand public. GéoGuyane dispose à la fois d'un espace public ouvert à tous (citoyens, associations, bureaux d'études...) et d'un espace connecté réservé aux partenaires (organismes porteurs de missions de services publics, professionnels, collectivités...). Les données de l'observatoire de l'habitat produites par l'AUDeG sont disponibles sur www.geoguyane.fr

Directrice de publication : **Juliette GUIRADO**
Rédaction, illustration : **Laurence BESANÇON**
Conception, réalisation : **AUDeG**
Cayenne - Mars 2018



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