

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

ATLAS CARTOGRAPHIQUE 2017



Réalisé dans le cadre de l'observatoire foncier de l'AUDeG, cet atlas cartographique se propose de faire un tour d'horizon de la situation de la propriété foncière dans le temps et dans l'espace afin d'apporter des éléments permettant d'alimenter une réflexion globale sur ce sujet.

Mettant en perspective propriété et planification, il explore les questions de l'organisation de l'espace, à travers le SAR (schéma d'aménagement régional), mais aussi à travers les documents d'urbanisme communaux (plan locaux d'urbanisme, plan d'occupation

des sols et cartes communales). Ces croisements fournissent une lecture dynamique du foncier, mettant en regard propriété des terrains et destination des sols.

L'atlas s'intéresse également à la propriété au sein des 24 secteurs définis dans le cadre de l'OIN (opération d'intérêt national).

La comparaison des millésimes sur la dernière décennie (2007-2017) permet quant à elle de suivre les évolutions temporelles du cadastre et de la propriété sur les dix dernières années.

A qui appartient la Guyane ? De quels types de terrains l'Etat est-il propriétaire ? Quels sont ceux qui appartiennent aux collectivités ? Qu'en est-il à l'échelle des communes ? Quelle est la destination des terrains privés dans les documents d'urbanisme ? Comment la propriété a-t-elle évolué entre 2007 et 2017 ?

Ce sont là autant d'interrogations auxquelles l'atlas cartographique de la propriété foncière entend fournir des éléments de réponse.



SOMMAIRE

Une connaissance de la propriété limitée	4
Aperçu global des propriétés foncières	6
Analyse communale.....	14
Communauté de communes de l'Ouest Guyanais	
Apatou	26
Awala-Yalimapo.....	28
Papaïchton	30
Grand-Santi	31
Mana.....	32
Maripasoula	34
Saint-Laurent	36
Saül	38
Communauté de communes des Savanes	
Saint-Elie	39
Iracoubo.....	40
Kourou	42
Sinnamary	44
Communauté de communes du Centre Littoral	
Cayenne	46
Macouria.....	48
Matoury	50
Montsinéry-Tonnégrande	52
Rémire-Montjoly	54
Roura	56
Communauté de communes de l'Est Guyanais	
Camopi.....	58
Ouanary	59
Régina	60
Saint-Georges	62
Conclusion et enjeux.....	64
Pour aller plus loin.....	64

UNE CONNAISSANCE DE LA PROPRIÉTÉ LIMITÉE

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 2017 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 (0,28% en surface), elle est néanmoins très marquée pour certaines communes. L'origine peut-être multiple (décalage temporel entre les données graphiques et littérales, muta-

tion 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 mutations illicites 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.)

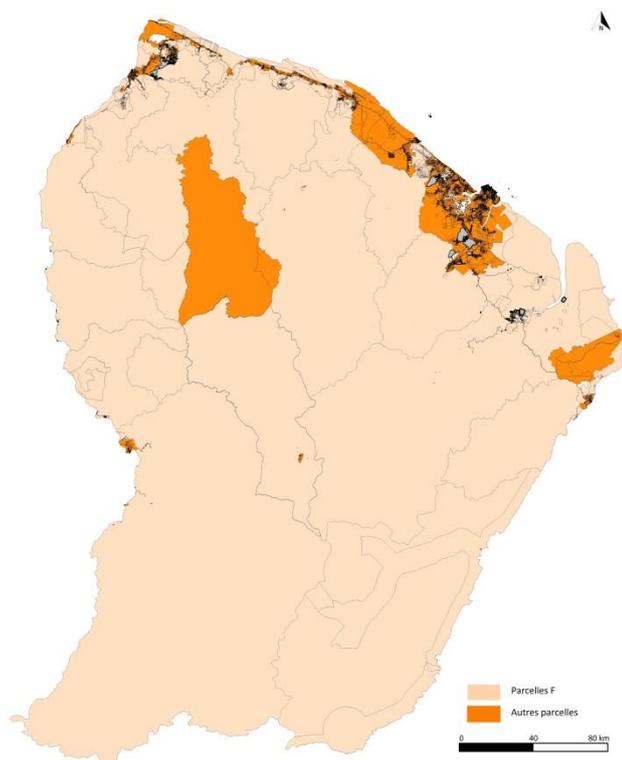
- ◆ la voirie (rues, routes, voies communales, chemins ruraux)
- ◆ les places publiques
- ◆ les fortifications, remparts et glacis des ouvrages militaires
- ◆ les rivages de la mer, les canaux de navigation de l'Etat non concédés et les cours d'eau domaniaux (fleuves et rivières navigables ou flottables)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

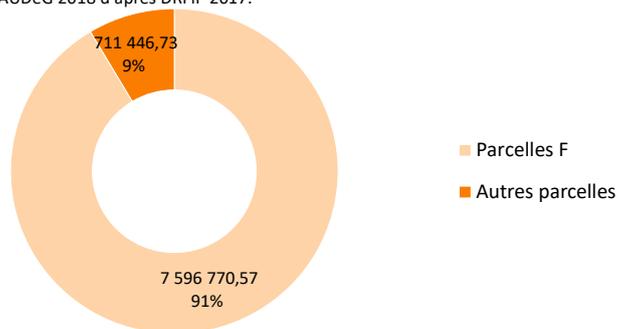
En Guyane, le domaine non cadastré représente en 2017 1,4% du territoire, soit 120 197 ha (source : AUDeG 2018). Cela tient notamment à la non prise en compte des grandes surfaces d'eau libre (lac de Petit Saut, fleuves à l'approche des estuaires) et des fluctuations du trait de côte sur la bande littorale.

91% de parcelles de section F, au géoréférencement imprécis

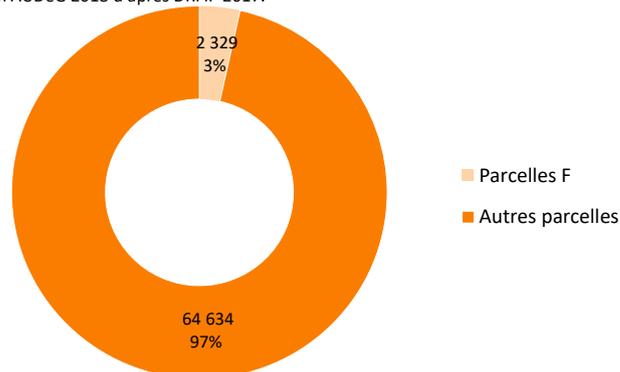
REPARTITION SPATIALE DES PARCELLES DE SECTION F.
Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFiP 2017.



PART DES PARCELLES DE SECTION F (EN SURFACE).
Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFiP 2017.



PART DES PARCELLES DE SECTION F (EN NOMBRE).
Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFiP 2017.



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 7 596 771 ha. A la différence des parcelles d'autres sections, leur géoréférencement est imprécis.

Six classes de propriétaires déterminées à partir du nom 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, 2018 d'après DRFIP 2017.

Classe	Exemples de dénomination
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 (pleine propriété, usufruit, gestion, nue-propriété, emphytéose, etc.). Ainsi, en 2017, un quart des 66 963 parcelles du cadastre guyanais comptent au moins deux propriétaires. Afin d'établir

la classification, nous nous sommes basés sur le premier ayant-droit identifié dans la documentation cadastrale, c'est-à-dire le destinataire de l'impôt. Emphytéotes et usufruitiers sont donc ici retenus en qualité de propriétaires, devant les nus-propriétaires. En revanche les gestionnaires passent après ces derniers. 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 penser qu'il s'agit de l'Etat propriétaire et d'ayants-droit tiers (gestionnaires par exemple). 29% des parcelles des privés ont plus d'un propriétaire, laissant supposer une part non négligeable d'indivision.

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

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2017.

Classe	Nombre de droits de propriété							Total
	1	2	3	4	5	6	-	
Etat	276	4 871	10					5 157
Collectivité territoriale de Guyane (CTG)	677							677
Communes	7 141	2	7					7 150
Etablissements publics ou assimilés	1 541	20	12					1 573
Privés	35 700	11 697	1 193	499	387	1 133		50 609
Non renseigné							1797	1 797
Total	45 335	16 590	1 222	499	387	1 133	1797	66 963

L'ensemble de ces limites constitue autant d'approximations qui contraignent 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'AUDeG a récemment fait l'acquisition des fichiers du cadastre

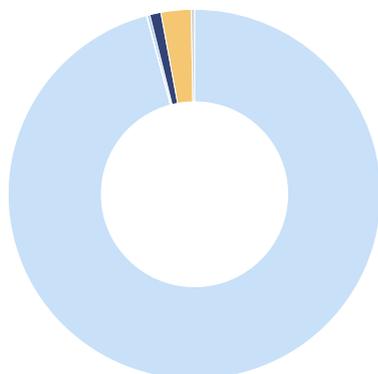
retraités par le CEREMA (fichiers fonciers). A l'avenir, l'agence envisage de travailler directement à partir de cette source de données.

APERÇU GLOBAL DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

L'Etat, grand propriétaire historique de la Guyane

REPARTITION DE LA SURFACE CADASTRALE PAR TYPE DE PROPRIETAIRE.

Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFIP 2017.



Etat	7 962 293,71 ha	95,8%
Collectivité territoriale de Guyane	8 153,02 ha	0,1%
Commune	16 874,23 ha	0,2%
Etablissements publics	80 734,26 ha	1,0%
Privés	216 945,32 ha	2,6%
Non renseigné	23 216,77 ha	0,3%

Le territoire guyanais se singularise par la prédominance de la propriété étatique. Avec une emprise foncière de 79 623km² - soit 95,8% 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'Etat 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'Etat ».

Loin derrière, avec quelques 2 169 km², les propriétaires privés totalisent 2,6% de la surface cadastrale devant les établissements publics (0,9% dont 0,8% de propriété du CNES), les communes (0,2%) et la CTG (0,1%).

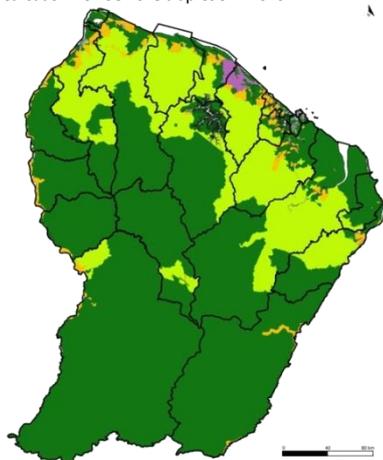
Propriété foncière et SAR : un enjeu environnemental et agricole pour le domaine de l'Etat, un enjeu urbain et économique pour les terrains privés

Même s'il n'a pas vocation à définir la destination des sols à l'échelle parcellaire, le schéma d'aménagement régional de la Guyane (SAR) permet d'envisager propriété foncière et planification à l'échelle

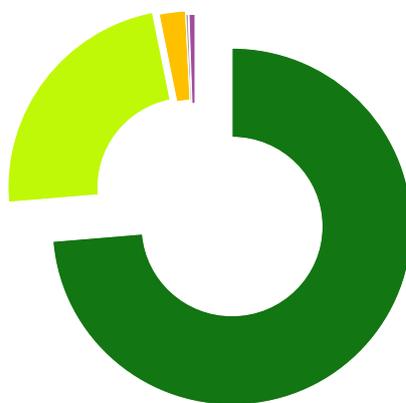
du territoire guyanais. Le croisement des données cadastrales avec la destination des terrains dans le SAR permet de rendre compte de la propriété foncière avec une dimension prospective.

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

Réalisation AUDeG 2018 d'après SAR 2016.



Espaces naturels	6 082 425,66 ha	74%
Espaces agricoles	193 916,11 ha	2%
Espaces ruraux habités	4 623,44 ha	0,06%



Espaces forestiers de développement	1 912 397,60 ha	23%
Espaces urbanisés/urbanisables	18 503,00 ha	0,2%
Espaces d'activités économiques existants/futurs	43 973,05 ha	0,5%

SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

Approuvé en 2016, le schéma d'aménagement régional de la Guyane (SAR) 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.

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 agromonomique 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.

98% des terrains de l'Etat sont identifiés dans le SAR comme des espaces naturels (74%) ou des espaces forestiers de développement (24%). Les 2% restant représentent néanmoins deux tiers des espaces agricoles (66%).

Le domaine de l'Etat conserve une vocation environnementale et agricole. Pour les autres catégories de propriétaires, les espaces naturels représentent une proportion non négligeable de la propriété, oscillant entre 72% pour les privés et 42% pour les établissements publics. La CTG et les communes

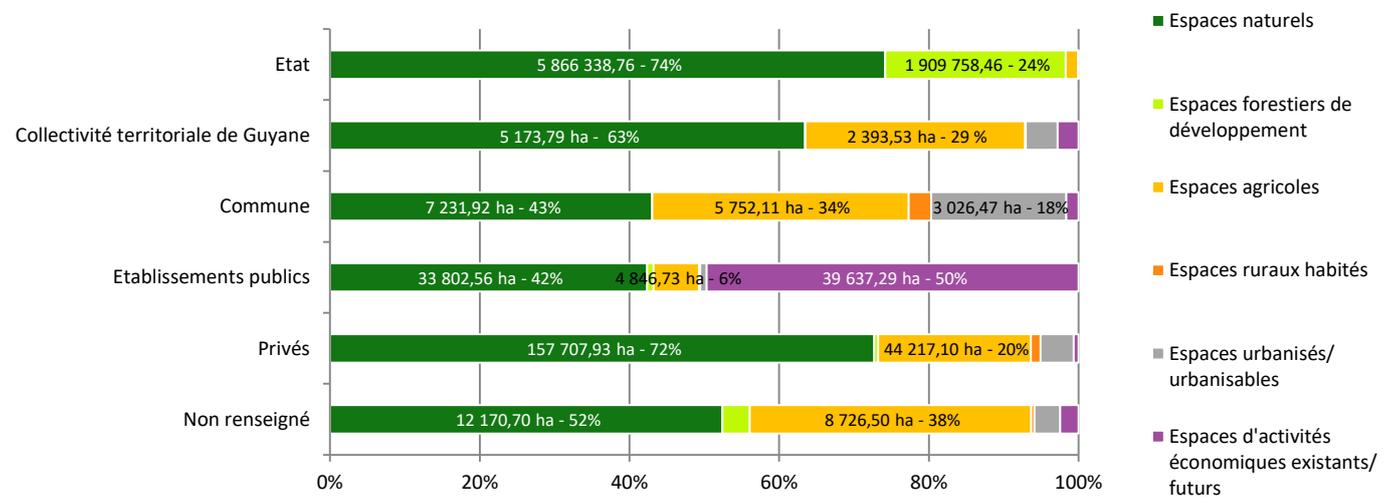
détiennent respectivement 29% et 34% de terrains dont la destination dans le SAR est l'agriculture, traduisant ainsi le positionnement des collectivités en faveur du développement de cette filière économique. Seul 18% du foncier communal est voué aux espaces urbanisables / à urbaniser. S'agissant des établissements publics, la moitié du foncier est orientée vers l'activité économique, notamment du fait des propriétés du CNES. On note également une part non négligeable d'espaces agricoles (6%), qui correspond pour partie au foncier de l'EPFAG, auquel

incombe l'aménagement de diverses zones agricoles.

La comparaison des croisements du SAR et des millésimes 2016 et 2017 du cadastre fait apparaître une forte progression des terrains appartenant à l'Etat (près de 77 000 ha sur les segments agricole et naturel) essentielle- ment due au recul des propriétés non renseignées. Cette évolution est vraisemblablement liée à l'amélioration du renseignement du cadastre (réattribution des propriétés de l'Etat).

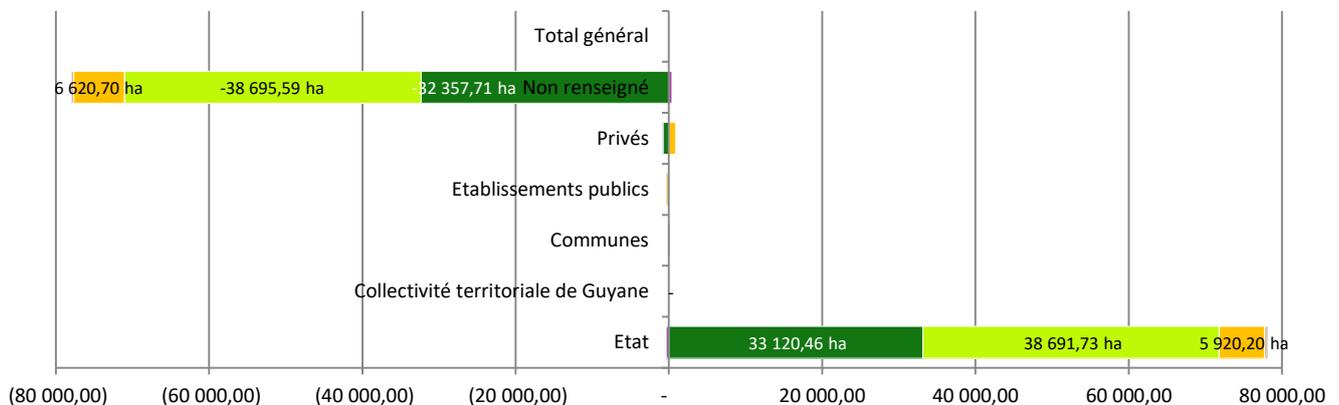
DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR PAR TYPE DE PROPRIETAIRE.

Réalisation AUDeG 2018 d'après SAR 2016 et DRFIP 2017.



EVOLUTION 2016-2017 DE LA PROPRIETE PAR DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR.

Réalisation AUDeG 2018 d'après SAR 2016 et DRFIP 2016 et 2017.



Les terrains des privés concentrent l'essentiel des enjeux de développement urbain. En effet, 52 % 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 22% et 16%). De même, plus de la moitié des espaces ruraux habités concernent les terrains privés (62%) devant ceux de l'Etat (22%) et des communes (11%).

Les espaces d'activités économiques sont quasi exclusivement le fait des établissements publics (90%) et en particulier du CNES, qui à lui seul représente près de 90% 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 (66%) et celui des privés (23%) concentrent l'essentiel des enjeux ; les parts des collectivités et établissements publics restant marginales (de l'ordre de 6%).

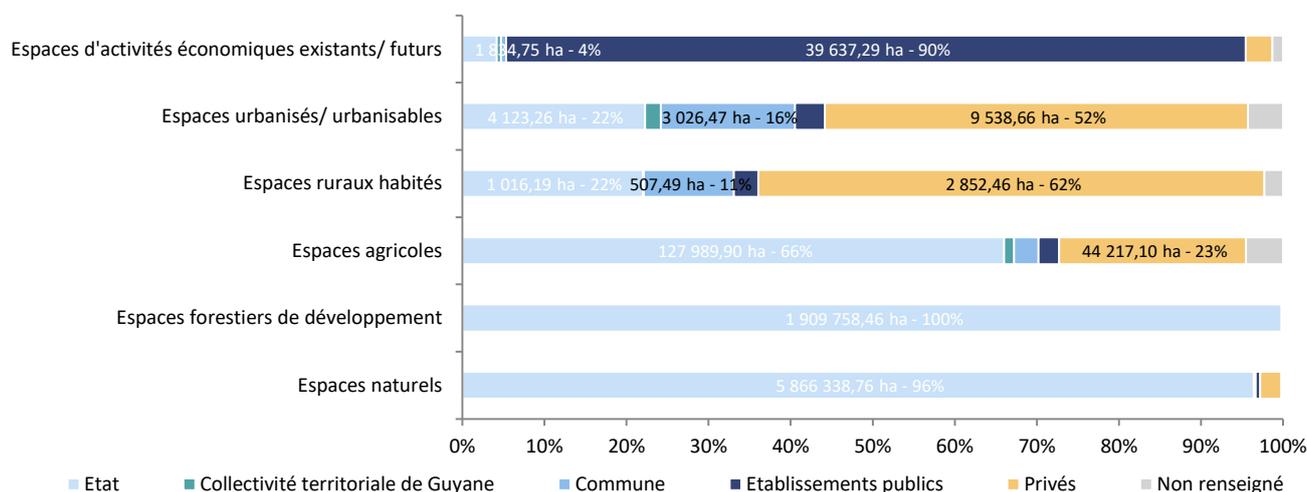
Les espaces naturels et espaces forestiers de développement sont détenus presque sans partage par l'Etat (avec des parts s'élevant respectivement à 96% et 100%).

La part des collectivités parmi les espaces dédiés au développement urbain et économique apparaît 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.

Entre 2016 et 2017, les évolutions les plus sensibles se sont faites sur les espaces forestiers en développement, les espaces naturels et les espaces agricoles, où l'on observe une réduction de la part non renseignée au profit de l'Etat.

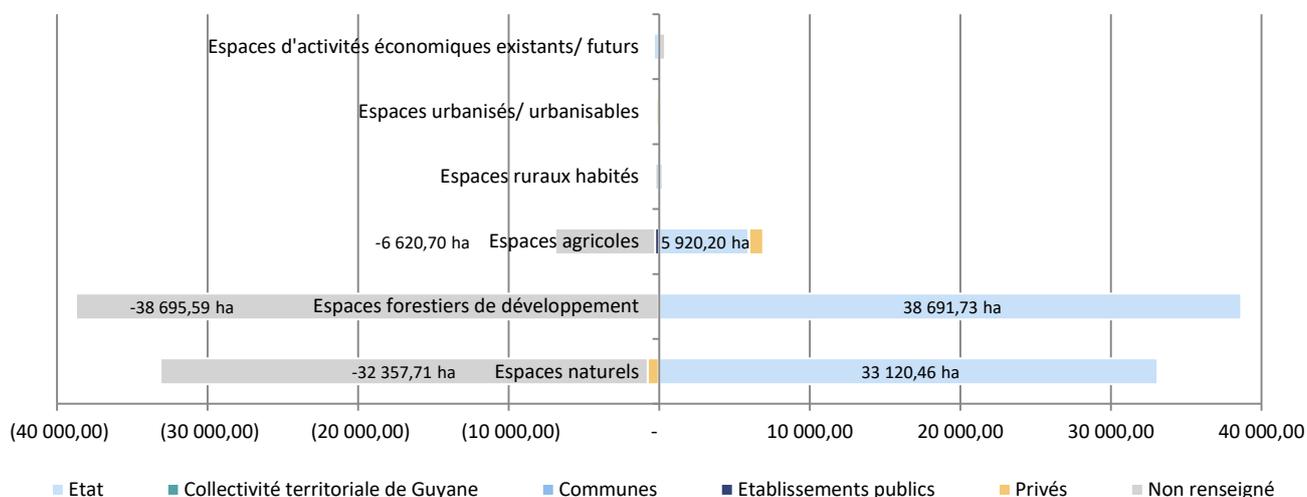
TYPE DE PROPRIETAIRE PAR DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR.

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



EVOLUTION 2016-2017 DE LA PROPRIETE PAR DESTINATION DES TERRAINS DANS LE SAR.

Réalisation AUDeG 2018 d'après SAR 2016 et DRFiP 2016 et 2017.



Propriété et documents d'urbanisme communaux : des enjeux de développement sur les terrains privés

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou autres cartes communales et plans d'occupation des sols sont les documents d'urbanisme idoines dès lors qu'il s'agit de planification territoriale à l'échelle parcellaire. Cependant, les difficultés à suivre leurs évolutions et à obtenir les zonages actualisés qui en découlent poussent à considérer les données ci-après avec précaution. D'ailleurs, certaines communes n'ont pu être étudiées - faute de données fiables. Les données dont nous disposons sur la CCDS et la CCEG ne nous

ont pas permis d'envisager un croisement entre propriété et documents d'urbanisme.

Communauté d'agglomération du Centre littoral | CACL

De façon générale, les privés représentent la première catégorie de propriétaires (en majorité relative) toutes destinations des sols confondues. La part de terrains privés sur les zones naturelles, agricoles, urbanisées ou à urbaniser y oscille entre 36% et 77% et devance celles des autres catégories de propriétaires.

Cayenne se distingue par l'importance de la part des terrains communaux et de la CTG, aussi bien dans les zones naturelles que dans les zones agricoles ou à urbaniser (entre 21 et 36% de la surface cadastrale). Cela est à relier avec la politique historique d'acquisition de la ville. Ailleurs, la part de terrains classés en U et AU appartenant

aux collectivités varie entre 2% et 32%, laissant augurer des disparités quant à l'état des réserves foncières.

Dans les zones agricoles, les réserves communales et territoriales paraissent plus réduites (leur part n'excède pas les 13%).

On observe à Roura et Montsinéry-Tonnégrande une répartition différente de celle de l'ensemble de la CACL. Sur ces deux communes, les zones naturelles et agricoles demeurent, en premier lieu, propriété de l'Etat (dont les terrains représentent entre 48% et 91% des surfaces). Il s'agit pour l'essentiel de grands tenements occupés par de la forêt ou des marais. Dans les zones urbaines et à urbaniser en revanche, la part des terrains Etat est beaucoup plus réduite, oscillant de moins de 1% à 43%, à l'image des autres communes de la CACL.

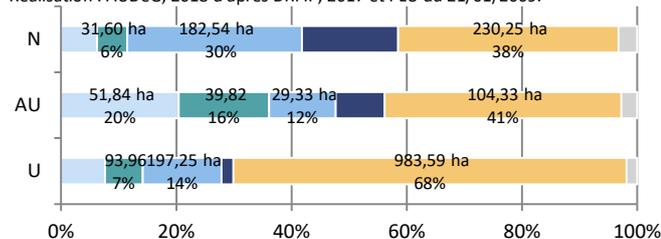
PLU ET ZONAGE

- U : zone urbaine
- AU : zone à urbaniser
- A : zone agricole
- N : zone naturelle

REPARTITION DE LA PROPRIETE PAR DESTINATION DES SOLS SUR LA CACL

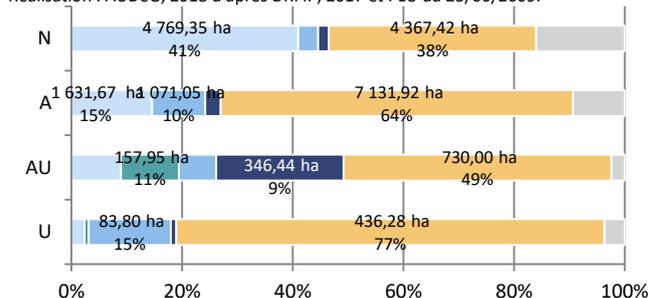
CAYENNE

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 21/01/2009.



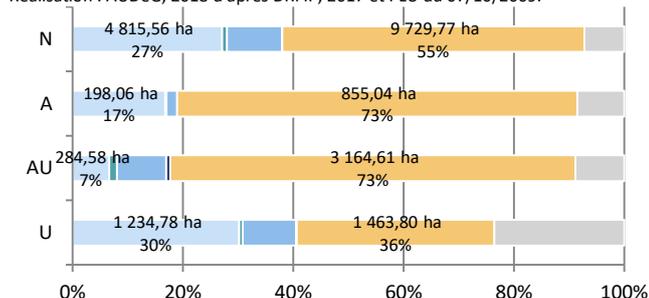
MACOURIA

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 25/06/2009.



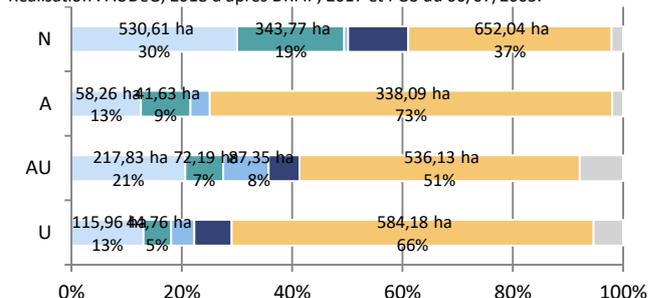
MATOURY

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 07/10/2009.



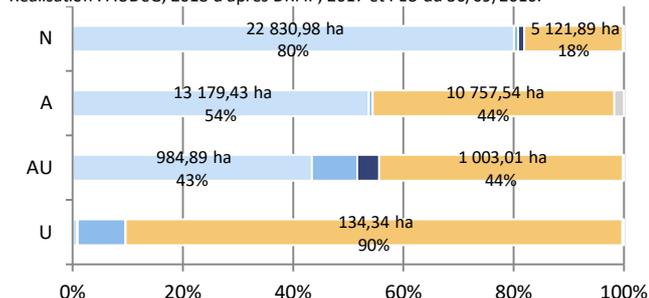
REMIRE-MONTJOLY

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et POS du 06/07/2005.



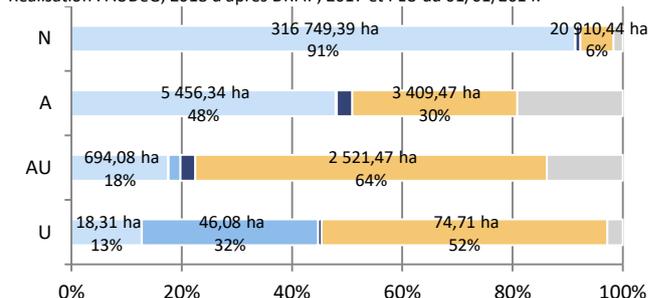
MONTSINERY-TONNEGRANDE

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 30/09/2010.



ROURA

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 01/01/2014.



Etat CTG Commune Etablissements publics Privés Non renseigné

Communauté de communes de l'Ouest guyanais | CCOG

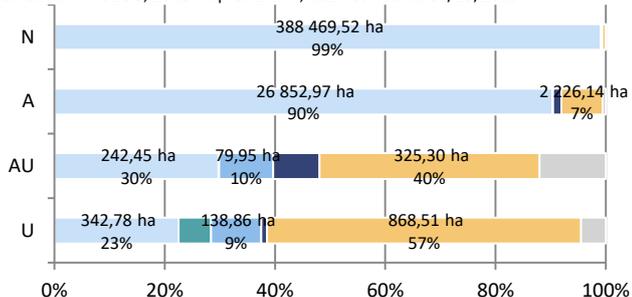
Comparativement à la CACL, la part de propriété privée est moindre sur la CCOG. Celle de l'Etat y est en revanche bien plus importante. Les communes de Saint-Laurent et de Mana se distinguent de celle de Maripasoula en ce que les propriétaires privés y détiennent une part non négligeable des terrains clas-

sés en zone U et AU (entre 34% et 59%, contre moins de 10%). La part des propriétés communales y est également significative (de 8% à 32%). En zone agricole, Mana exprime une part de propriété privée largement supérieure à celle de Saint-Laurent (respectivement 30% et 7%) qui est à relier avec l'importance historique de l'activité sur la commune (anciennes rizières).

Sur Maripasoula, la part des propriétés privés est faible voire inexistante tandis que les terrains de l'Etat occupent une grande partie des zones urbaines et à urbaniser. S'agissant des espaces agricoles et naturels, ils relèvent pour leur grande majorité de la propriété de l'Etat.

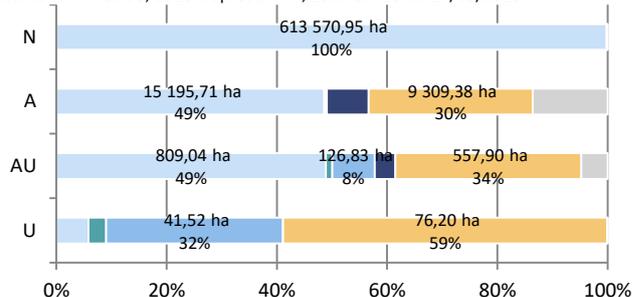
REPARTITION DE LA PROPRIETE PAR DESTINATION DES SOLS SUR LA CCOG SAINT-LAURENT DU MARONI

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 08/10/2013.



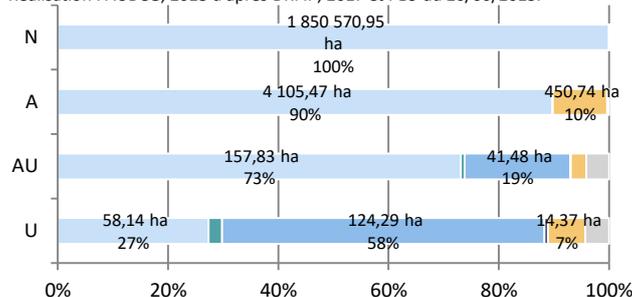
MANA

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 17/09/2010.



MARIPASOULA

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017 et PLU du 26/06/2013.



■ Etat ■ CTG ■ Commune ■ Etablissements publics ■ Privés ■ Non renseigné

Les observations faites sur la CACL et la CCOG corroborent les enseignements tirés du croisement de la propriété avec le SAR dans la mesure où les terrains de l'Etat ont plutôt tendance à être localisés en zones naturelles et agricoles tandis que les terrains privés occupent la majeure partie des zones à potentiel

urbain. Sur les communes avec de forts enjeux de développement - exception faite de Saint-Laurent - force est de constater que la part des propriétés de l'Etat est réduite. Du reste, en zones U et AU la part de terrain de l'Etat est moindre, loin derrière celles des privés. Autrement dit, les potentialités de

développement portent plus sur les terrains privés que sur les terrains de l'Etat. A l'inverse, sur les communes où les enjeux de développement sont moins importants, la part des terrains de l'Etat en zones U et AU est très largement supérieure à celle des terrains privés.

Propriété et OIN : la question de la maîtrise foncière

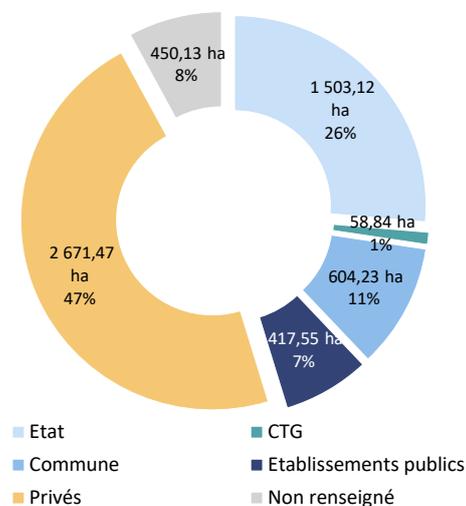
OPERATION D'INTERET NATIONAL

Une opération d'intérêt national (OIN) a été instaurée en Guyane par le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016. Cette opération vise à répondre au fort besoin de développement des activités économiques ainsi qu'à la pénurie de logements sur 24 secteurs d'aménagement prioritaires. Cette OIN multi-sites s'inscrit dans une logique de développement durable et de gestion raisonnée de l'espace, combinant les dimensions logement, transports et développement économique. Dans ce cadre, l'État pilote l'OIN en concertation avec la CTG, les EPCI et les communes. L'EPFAG est en charge de la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.

Les ambitions portées par l'OIN ne vont pas sans appeler la question de la maîtrise foncière. Si les parts de terrains appartenant aux privés et au public (Etat, établissements publics ou collectivités) sont, à l'échelle globale, sensiblement identiques (respectivement 47 et 45%) ; le rapport est très variable d'un périmètre à l'autre. Certains secteurs, comme celui de Balata Est à Matoury, sont établis exclusivement sur des terrains privés. A l'inverse, d'autres secteurs sont - à l'image de celui de Howe, à Roura - occupés majoritairement par des terrains publics. Ces disparités laissent supposer que la réalisation de l'OIN va nécessairement s'accompagner du déploiement d'une importante ingénierie de maîtrise foncière. A ce titre, les parties prenantes ont d'ores et déjà fait un certain nombre d'acquisitions. Il en résulte que la situation de propriété telle qu'elle est décrite ici, soit au 1^{er} janvier 2017, peut différer de la situation de propriété en temps réel.

REPARTITION DE LA PROPRIETE DANS LES SECTEURS OIN.

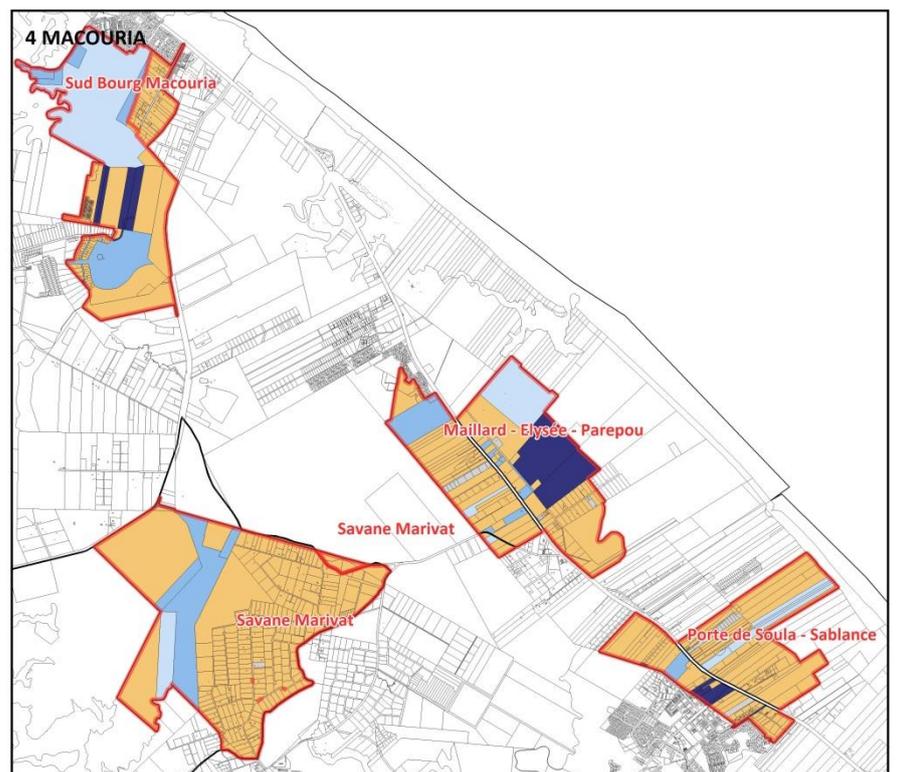
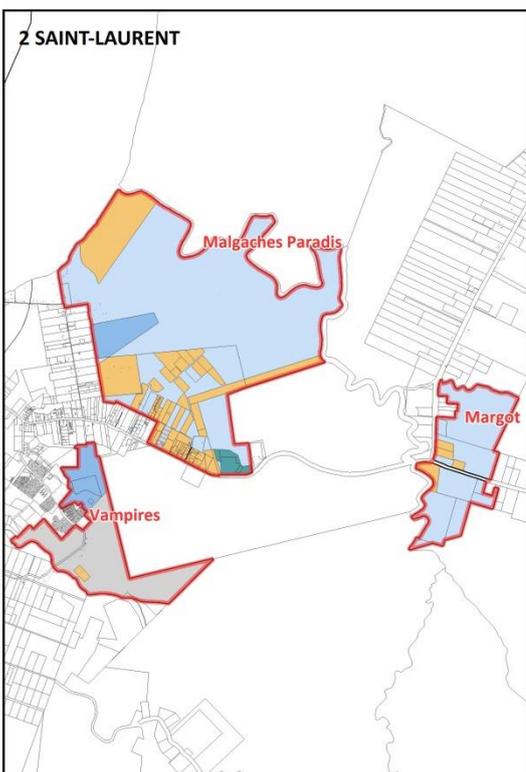
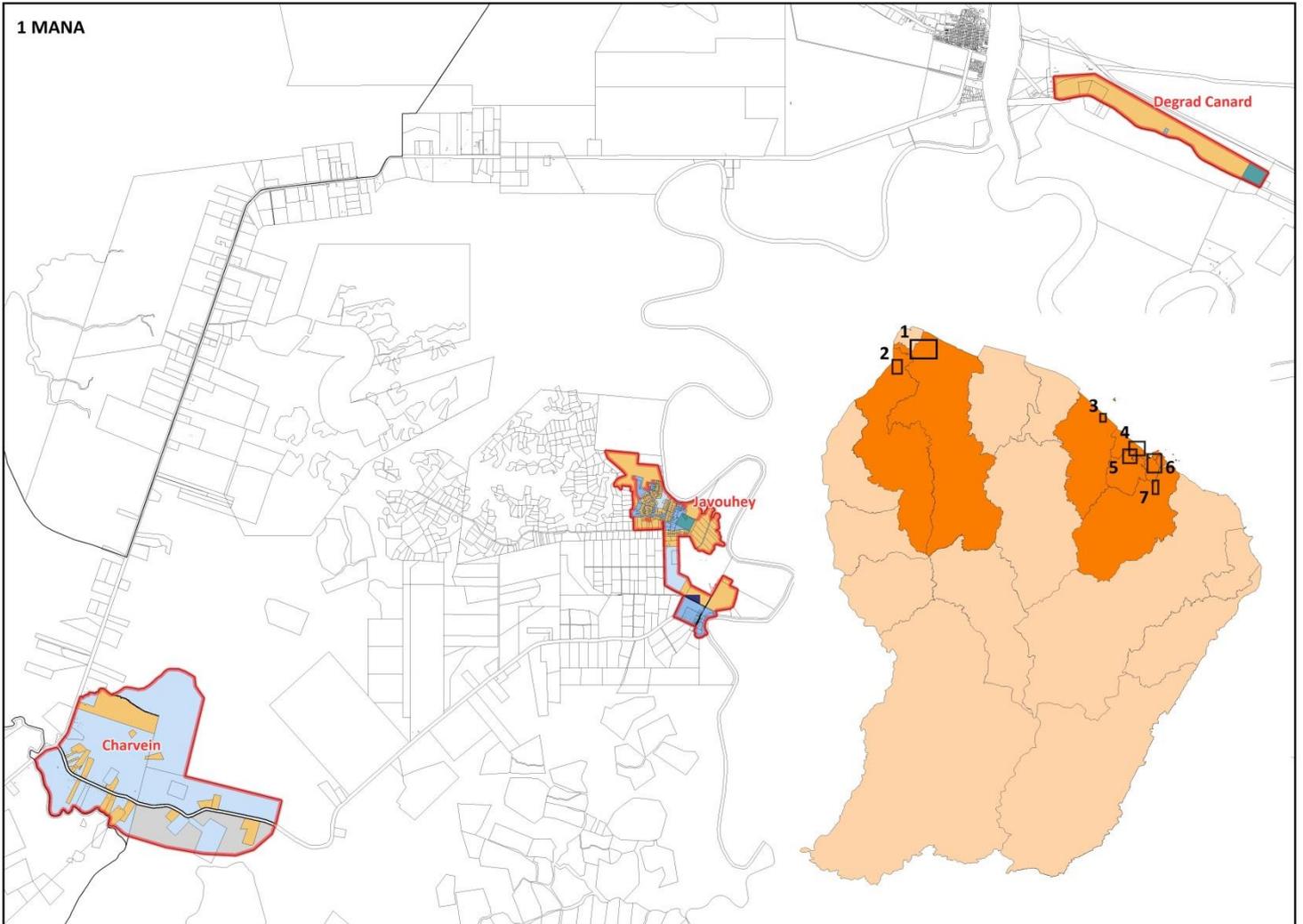
Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFIP 2017.

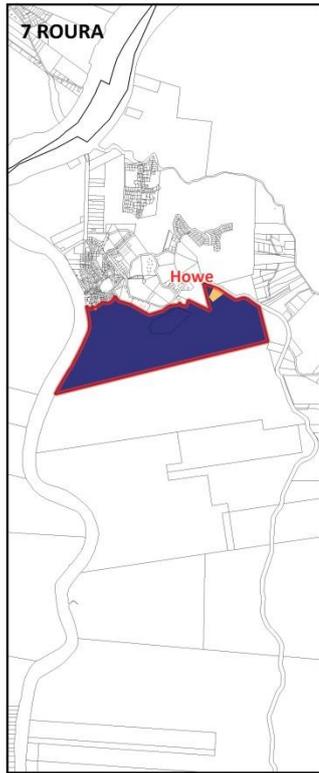
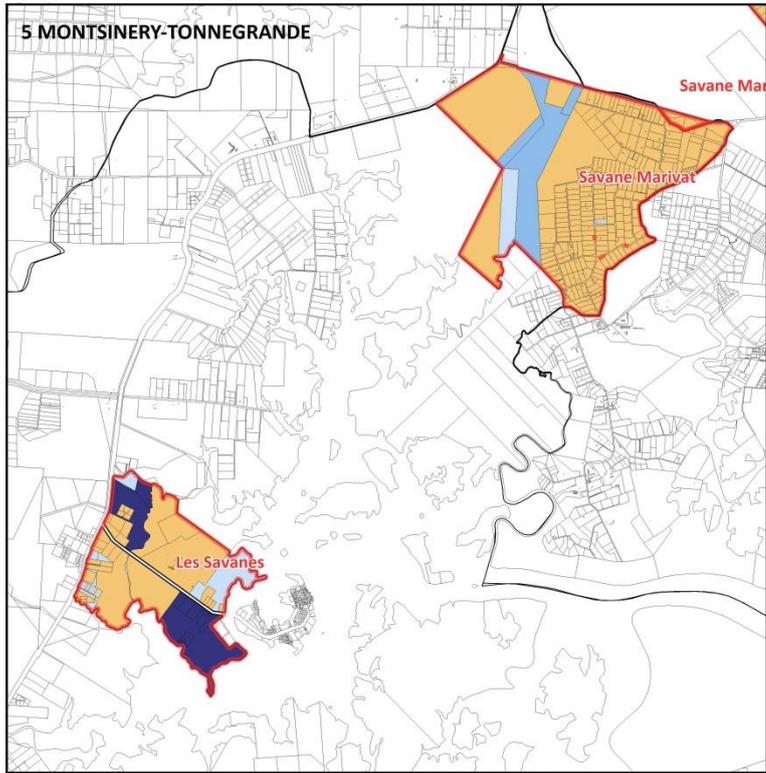
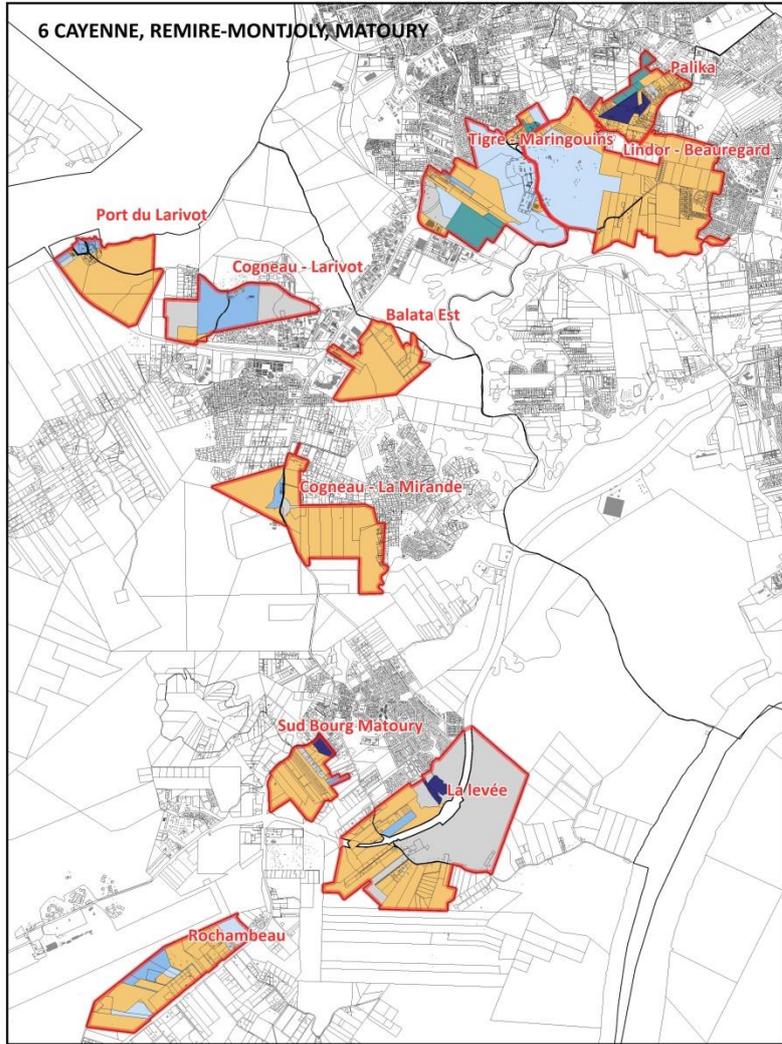
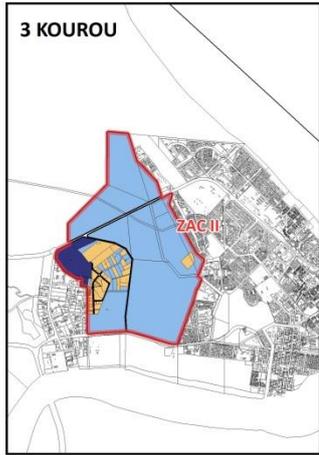


REPARTITION DES PROPRIETES FONCIERES DES PERIMETRES OIN PAR COMMUNE.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017.

	Etat		Collectivité territoriale de Guyane		Communes		Etablissements publics		Privés		Non renseigné		Total Surface(ha)
	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	
CAYENNE	91,05	37%	36,93	15%	2,57	1%	12,49	5%	15,70	36%	88,60	6%	247,34
Palika	-	0%	9,59	16%	-	0%	12,49	21%	2,01	60%	36,81	3%	60,90
Tigre - Maringouins	91,05	49%	27,34	15%	2,57	1%	-	0%	13,69	28%	51,79	7%	186,44
KOUROU	0,00	0%	-	0%	238,78	84%	16,95	6%	-	10%	27,25	0%	282,99
ZAC II	0,00	0%	-	0%	238,78	84%	16,95	6%	-	10%	27,25	0%	282,99
MACOURIA	222,23	20%	-	0%	111,03	10%	103,48	9%	20,69	59%	665,36	2%	1 122,79
Maillard - Ellysée - Parepou	53,41	13%	-	0%	38,46	9%	69,44	17%	9,11	59%	242,98	2%	413,40
Porte de Soula - Sablance	25,15	9%	-	0%	6,47	2%	10,31	4%	9,02	82%	232,44	3%	283,39
Savane Marivat	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	100%	7,41	0%	7,41
Sud Bourg Macouria	143,67	34%	-	0%	66,11	16%	23,73	6%	2,55	44%	182,53	1%	418,59
MANA	371,80	50%	11,54	2%	33,66	5%	1,47	0%	70,32	35%	258,93	9%	747,72
Charvein	354,52	71%	-	0%	-	0%	-	0%	70,32	15%	74,47	14%	499,31
Degrad Canard	-	0%	7,54	8%	0,51	1%	-	0%	-	92%	88,60	0%	96,65
Javouhey	17,28	11%	4,00	3%	33,16	22%	1,47	1%	-	63%	95,87	0%	151,77
MATOURY	18,49	2%	0,01	0%	74,63	8%	10,55	1%	217,14	64%	558,51	25%	879,34
Balata Est	0,00	0%	-	0%	0,00	0%	-	0%	0,00	100%	72,46	0%	72,47
Cogneau - La Mirande	0,23	0%	0,00	0%	4,03	3%	-	0%	2,35	95%	133,05	2%	139,67
Cogneau - Larivot	0,00	0%	-	0%	42,02	47%	-	0%	40,13	8%	6,76	45%	88,91
La levée	-	0%	0,01	0%	4,93	2%	6,45	2%	167,93	41%	123,93	55%	303,25
Port du Larivot	0,01	0%	-	0%	6,70	7%	-	0%	1,62	91%	87,42	2%	95,76
Rochambeau	18,08	15%	-	0%	14,66	12%	-	0%	1,53	71%	85,13	1%	119,40
Sud Bourg Matoury	0,17	0%	-	0%	2,29	4%	4,10	7%	3,56	83%	49,76	6%	59,89
MONTSINERY-TONNEGRANDE	57,57	6%	0,73	0%	85,19	9%	84,80	9%	5,04	75%	687,81	1%	921,13
Les Savanes	36,28	12%	-	0%	0,00	0%	84,80	28%	4,04	58%	172,86	1%	297,98
Savane Marivat	21,28	3%	0,73	0%	85,19	14%	-	0%	1,00	83%	514,95	0%	623,15
REMIRE-MONTJOLY	94,16	31%	-	0%	0,18	0%	-	0%	0,67	68%	206,43	0%	301,45
Lindor - Beaugard	94,16	31%	-	0%	0,18	0%	-	0%	0,67	68%	206,43	0%	301,45
ROURA	0,09	0%	-	0%	0,00	0%	187,81	99%	-	1%	2,16	0%	190,07
Howe	0,09	0%	-	0%	0,00	0%	187,81	99%	-	1%	2,16	0%	190,07
SAINT-LAURENT	647,72	64%	9,62	1%	58,18	6%	-	0%	120,59	17%	176,41	12%	1 012,52
Malgaches Paradis	513,00	72%	9,62	1%	27,40	4%	-	0%	3,03	23%	163,11	0%	716,16
Margot	134,68	92%	-	0%	-	0%	-	0%	-	8%	11,30	0%	145,97
Vampires	0,04	0%	-	0%	30,78	20%	-	0%	117,56	1%	2,00	78%	150,39
TOTAL OIN	1 503,12	26%	58,84	1%	604,23	11%	417,55	7%	450,13	47%	2 671,47	8%	5 705,35





ANALYSE COMMUNALE

Une répartition de la propriété variable dans le temps

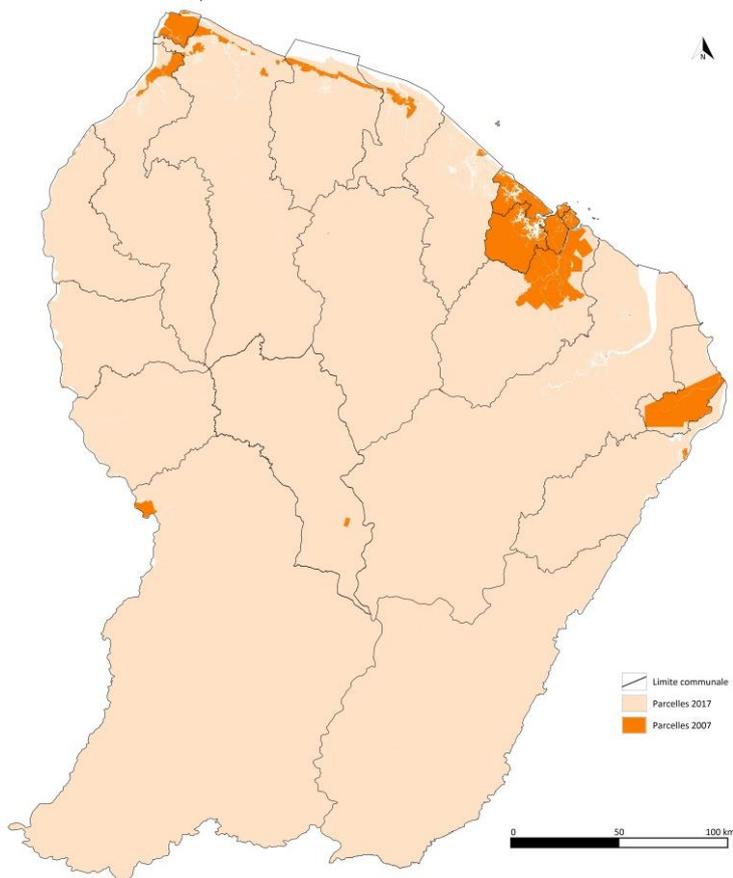
Le fait de recourir à une méthodologie identique (harmonisation du requête) entre les millésimes 2007 et 2017 du cadastre permet d'envisager un suivi de l'évolution de la propriété sur la dernière décennie. Néanmoins, la couverture cadastrale étant en 2007 encore partielle, la comparaison ne peut

se faire que sur une partie restreinte du territoire (voir carte ci-dessous). Par ailleurs, du fait du redécoupage des parcelles et de la redéfinition de leur contour d'un millésime à l'autre, les périmètres ne sont pas strictement identiques. Enfin, les changements que laissent apparaître cette analyse doi-

vent être envisagés comme des suppositions de transferts de propriété et non des mutations effectives étant donné que le cadastre n'a pas vocation à garantir les droits de propriété. En conséquence, la comparaison 2007-2017 se fait plus à titre indicatif que calculatoire.

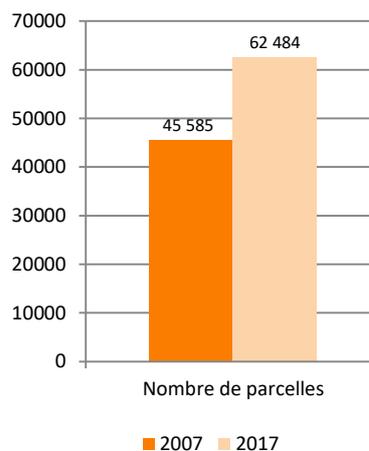
SURFACES CADASTRALES 2007 ET 2017.

Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



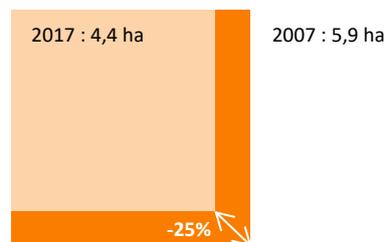
EVOLUTION DU NOMBRE DE PARCELLES.

Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



EVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES PARCELLES.

Réalisation AUDeG 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



De façon générale, on observe un net recul des surfaces cadastrales non renseignées et ce, au profit de l'Etat, des privés et des établissements publics et des communes. Cette évolution résulte de l'amélioration du renseignement de la documentation cadastrale

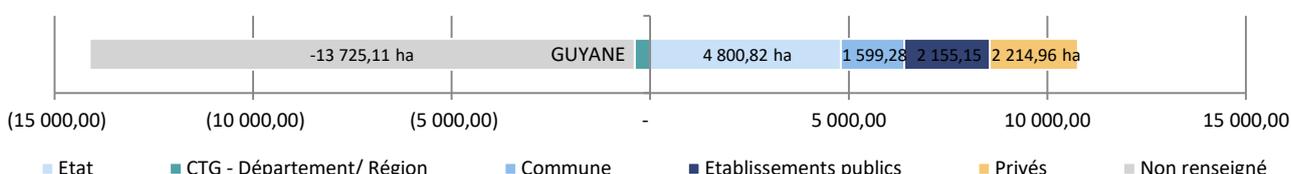
(qualité des fichiers, meilleure connaissance des variables à exploiter et réduction du délai entre production des données graphiques et des données littérales).

On constate également un morcellement de la trame cadastrale avec, sur la

surface de recouplement des deux millésimes, un accroissement du nombre de parcelles (+16 899) et, par voie de conséquence, une diminution de la surface moyenne des parcelles (-25%).

EVOLUTION DE LA SURFACE CASDASTRALE ENTRE 2007 ET 2017.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



Communes de l'Ouest guyanais

Les évolutions du cadastre sont marquées sur les communes de Saint-Laurent, Maripasoula, Mana, Apatou et, dans une moindre mesure, Papaïchton (voir cartes p.16-17). Pas de changement notable à Saül ou à Grand-Santi.

Sur la commune de Saint-Laurent, l'évolution de la propriété est en grande partie due à l'identification de tènements comme propriété de l'Etat, notamment au sud de la RD9. On observe également une progression de la propriété privée de part et d'autre de la RN1. Même constat au niveau de la ZAC Saint-Maurice (opération portée par un groupement de bailleurs sociaux privés) et sur le secteur Paul Isnard avec la division des anciennes cultures de canne à sucre. A noter : le transfert de l'aérodrome de l'Etat à la CTG. En toute logique on constate sur l'ensemble de

ces secteurs un redécoupage des parcelles.

L'évolution de la situation de la propriété à Papaïchton est caractérisée par une progression des terrains communaux essentiellement due au renseignement de la documentation cadastrale (dessin de parcellaire, retrait des voiries). On y observe également un affinement de la trame parcellaire avec une maille plus fine (redécoupage des parcelles).

Maripasoula connaît une amélioration du renseignement du cadastre avec le titrement de tènements étatiques et communaux. Au nord, on constate le développement de parcelles privées, le plus souvent en lien avec l'activité agricole.

Dans la même logique, Mana voit la part de propriétés non renseignées diminuer tandis que celle des privés, de

la commune et de l'Etat augmentent ; ce, aussi bien au bourg que sur les villages de Jahouhey et d'Acarouany.

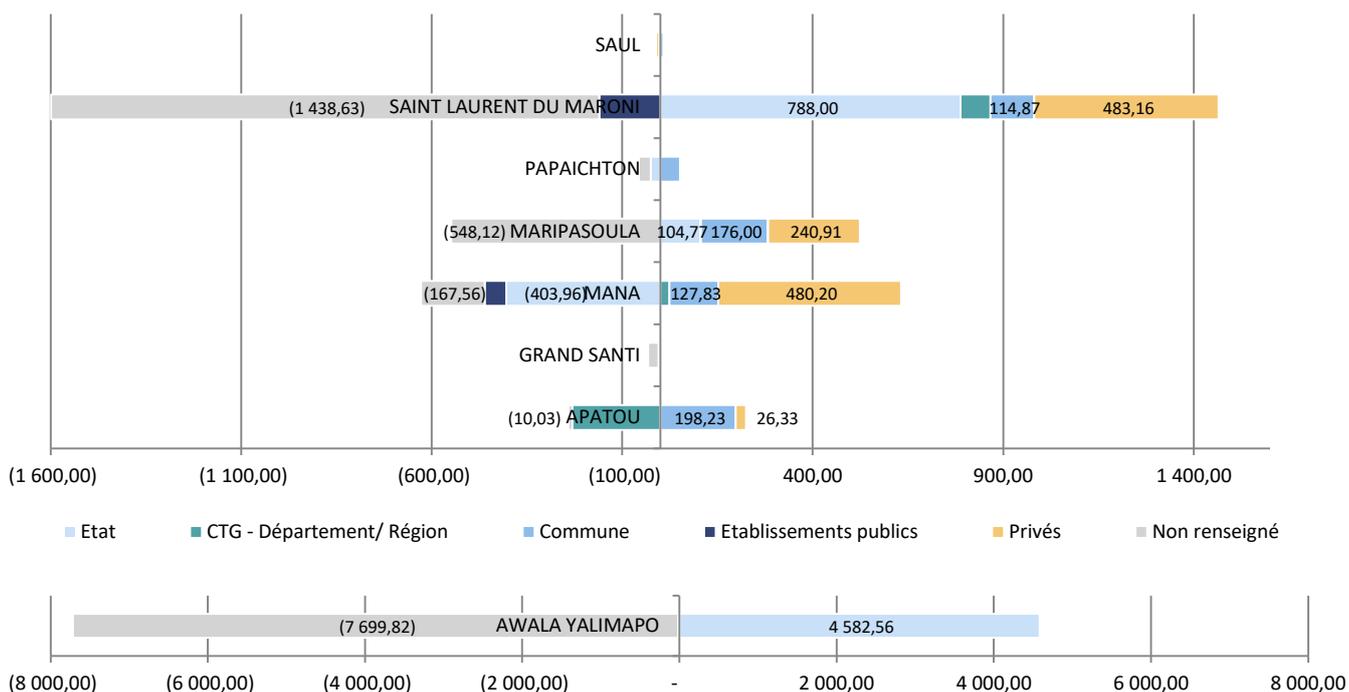
Apatou se singularise par le basculement des propriétés du conseil général vers la commune, qui correspond à la cession des terrains historiquement détenus par l'administration pénitentiaire.

Entre 2007 et 2017, on constate sur le bourg de Mana le basculement d'un grand nombre de parcelles du bourg de la catégorie « non renseigné » vers la catégorie « privés » qui se traduit par un accroissement de la surface correspondante.

Cas particulier, on observe à Awala-Yalimapo un fort recul de la surface cadastrale dû à la « décadastration » du marais Coswine (identifié en 2007 comme propriété de l'Etat).

EVOLUTION DE LA SURFACE CADASTRALE (EN HA) ENTRE 2007 ET 2017 (EN HA) : COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS.

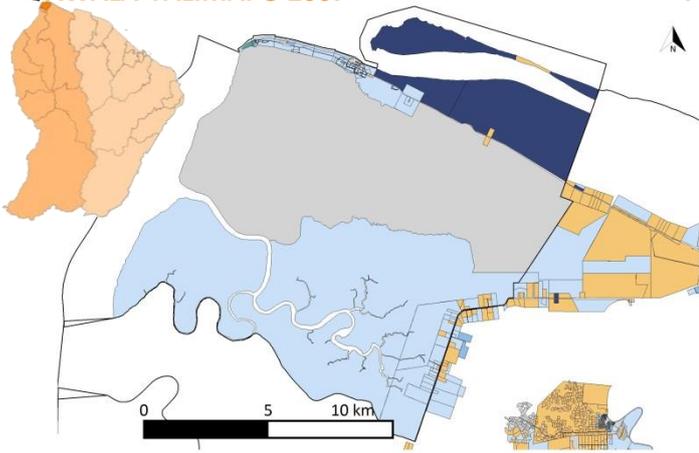
Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



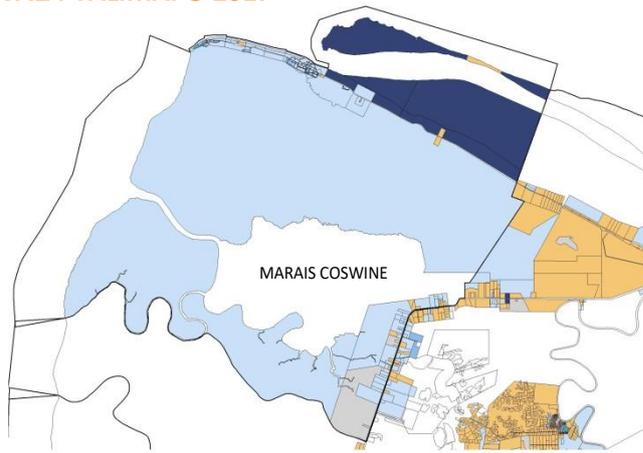
EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 (EN HA) : COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.

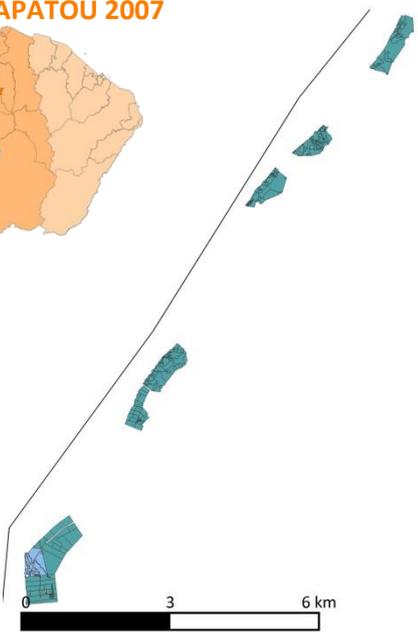
AWALA-YALIMAPO 2007



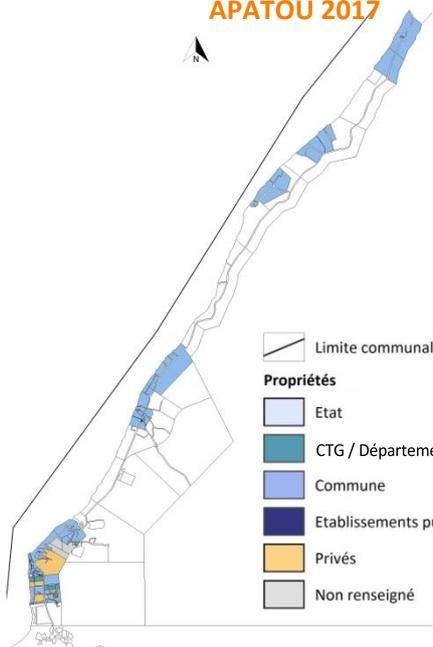
AWALA-YALIMAPO 2017



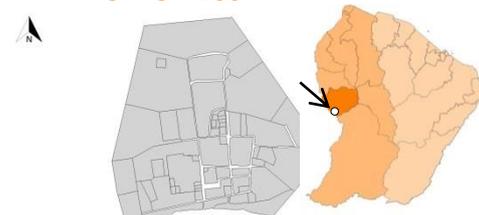
APATOU 2007



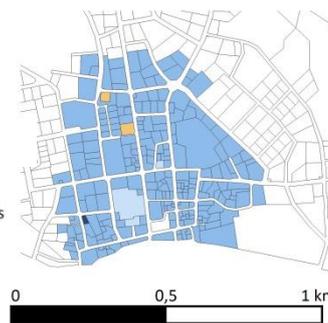
APATOU 2017



PAPAÏCHTON 2007

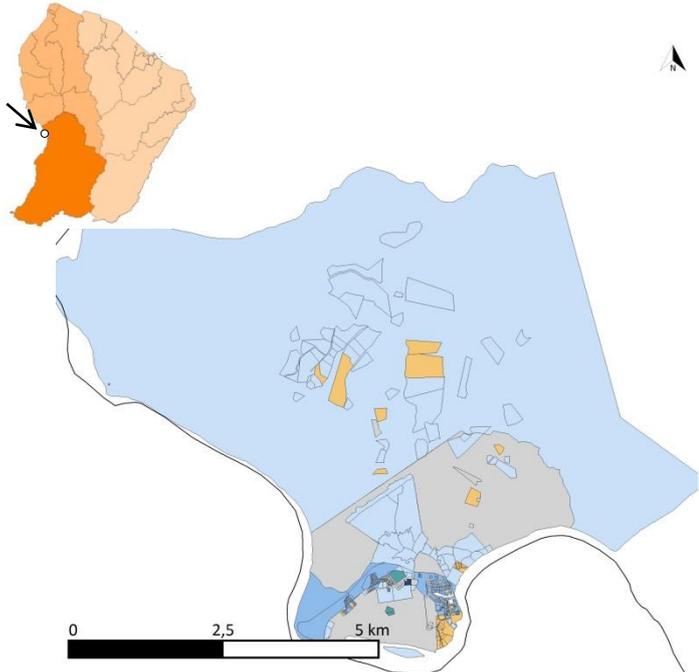


PAPAÏCHTON 2017

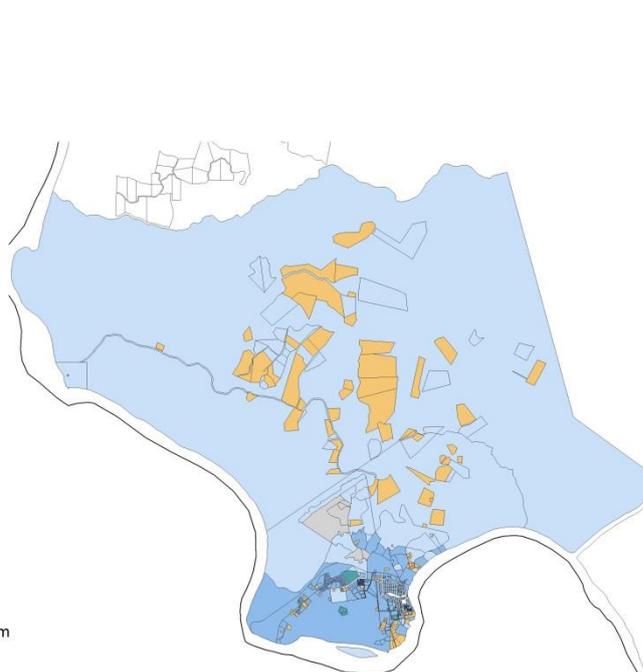


- Limite communale
- Propriétés**
- Etat
- CTG / Département / Région
- Commune
- Etablissements publics ou assimilés
- Privés
- Non renseigné

MARIPASOULA 2007

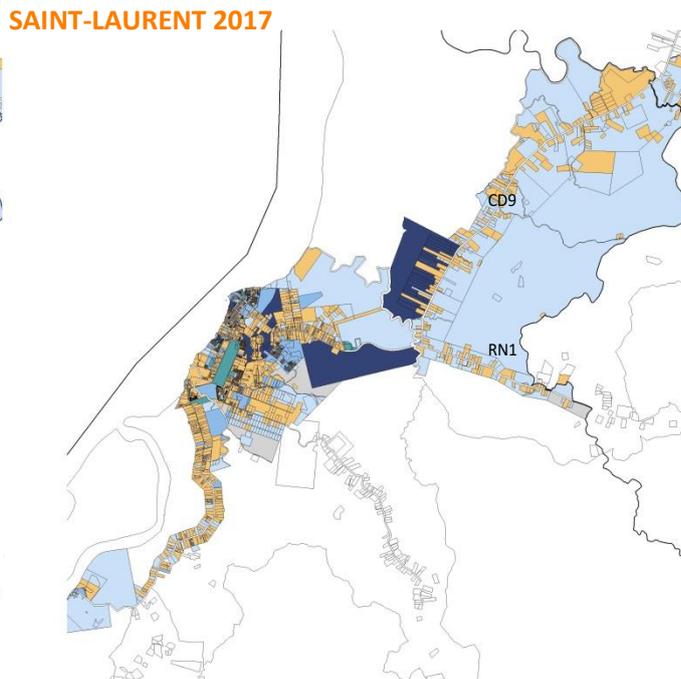
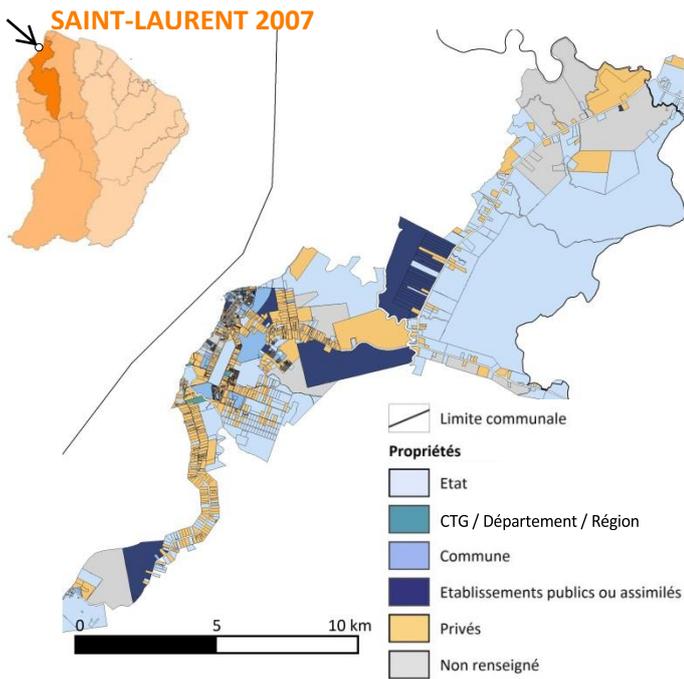


MARIPASOULA 2007

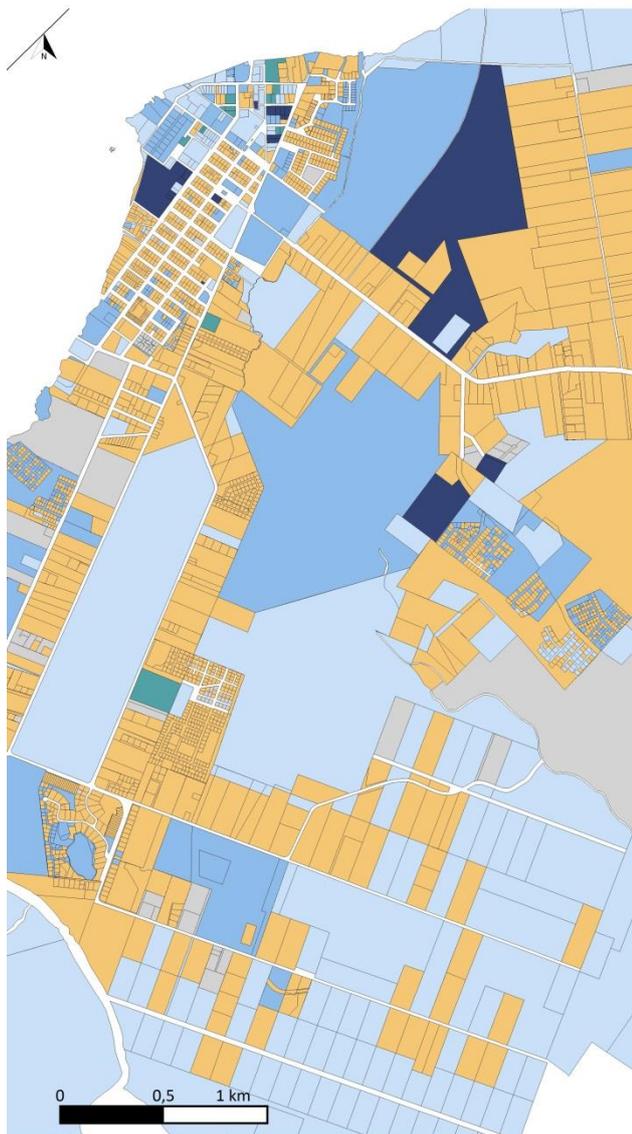


EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 : SAINT-LAURENT.

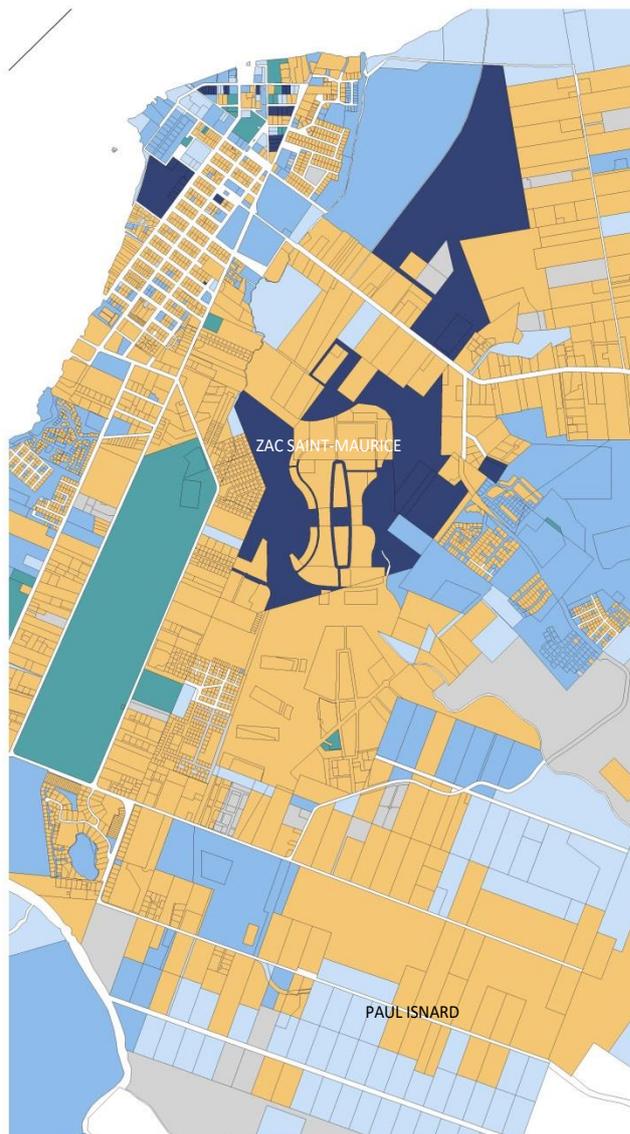
Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



SAINT-LAURENT 2007



SAINT-LAURENT 2017



Communes des Savanes

Les communes des Savanes sont marquées par le recul des propriétés de l'Etat, au profit, notamment, des privés.

A Sinnamary, cette privatisation s'opère le long de la RN1. On observe également une progression des terrains établissements publics (CIRAD en l'occurrence) au niveau de la pointe Combi.

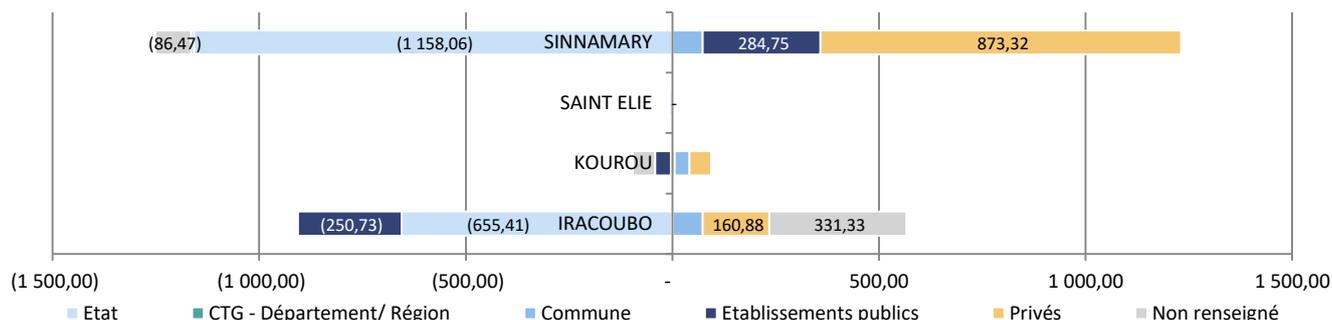
Sur Iracoubo, le mouvement de privatisation est accompagné d'une augmentation de la part des propriétés non renseignées. En effet, certaines parcelles identifiées comme appartenant à l'Etat ou à des établissements publics en 2007 sont non renseignées en 2017.

A Kourou, les évolutions de la documentation cadastrale sont moins prononcées. La zone de Pariacabo ne connaît pas de changement majeur.

On note toutefois une baisse des propriétés non renseignées au profit des privés et de la commune. Au niveau du bourg, on observe un basculement des propriétés établissements publics (CNES en l'occurrence) vers les privés, qui concorde avec la politique de rétrocession portée par le centre spatial.

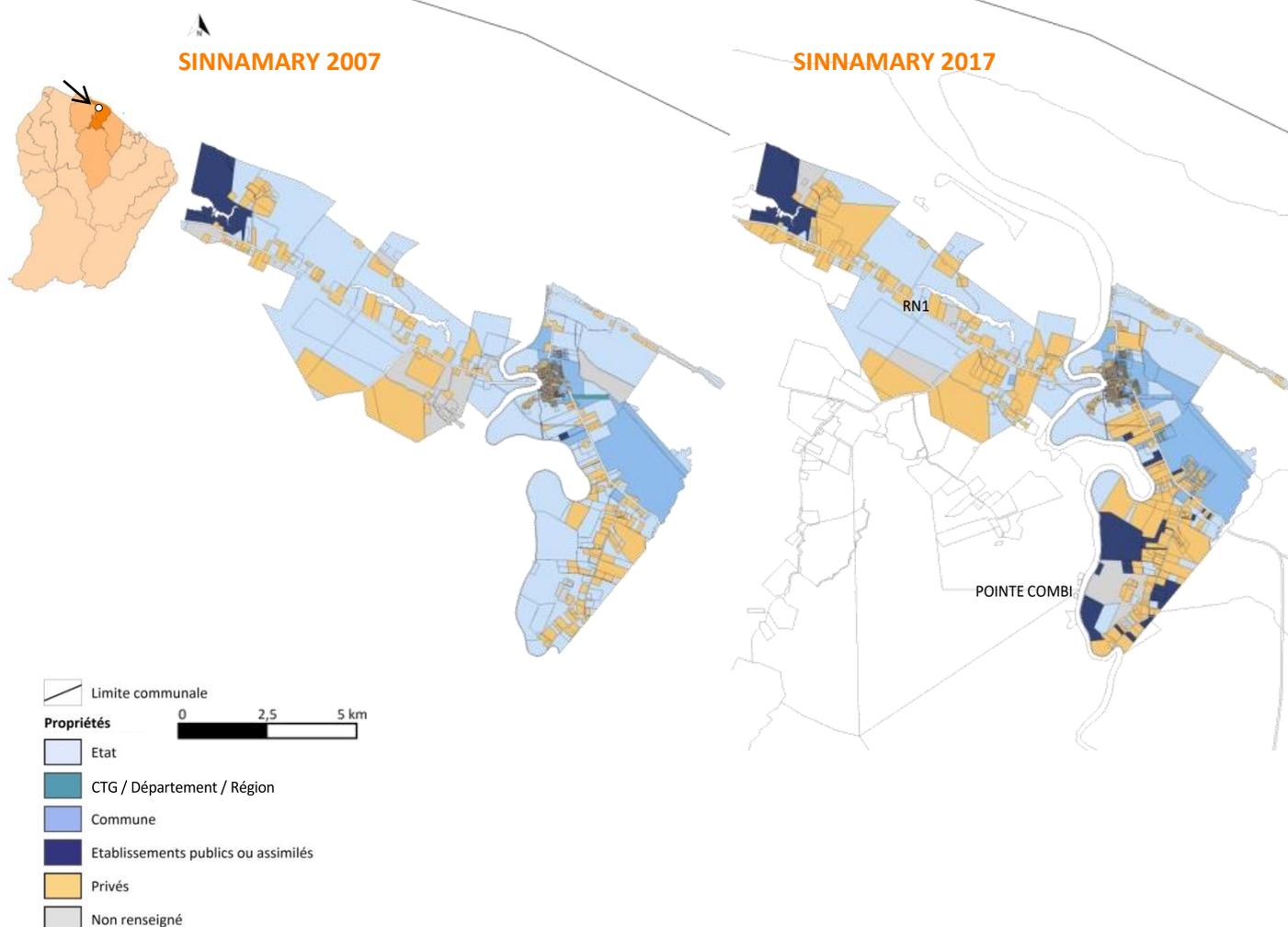
EVOLUTION DE LA SURFACE CADASTRALE (EN HA) ENTRE 2007 ET 2017 : COMMUNES DES SAVANES.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 : SINNAMARY.

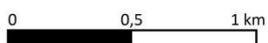
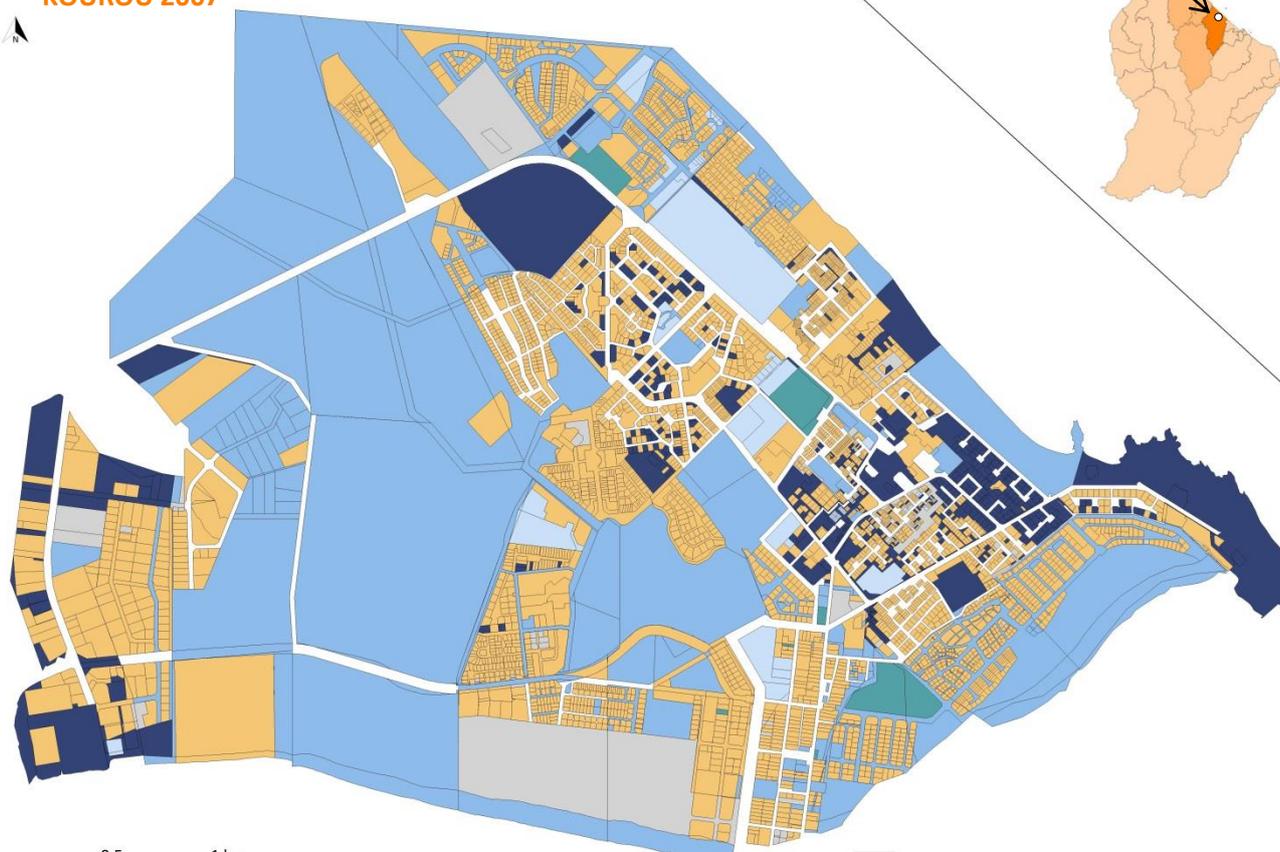
Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



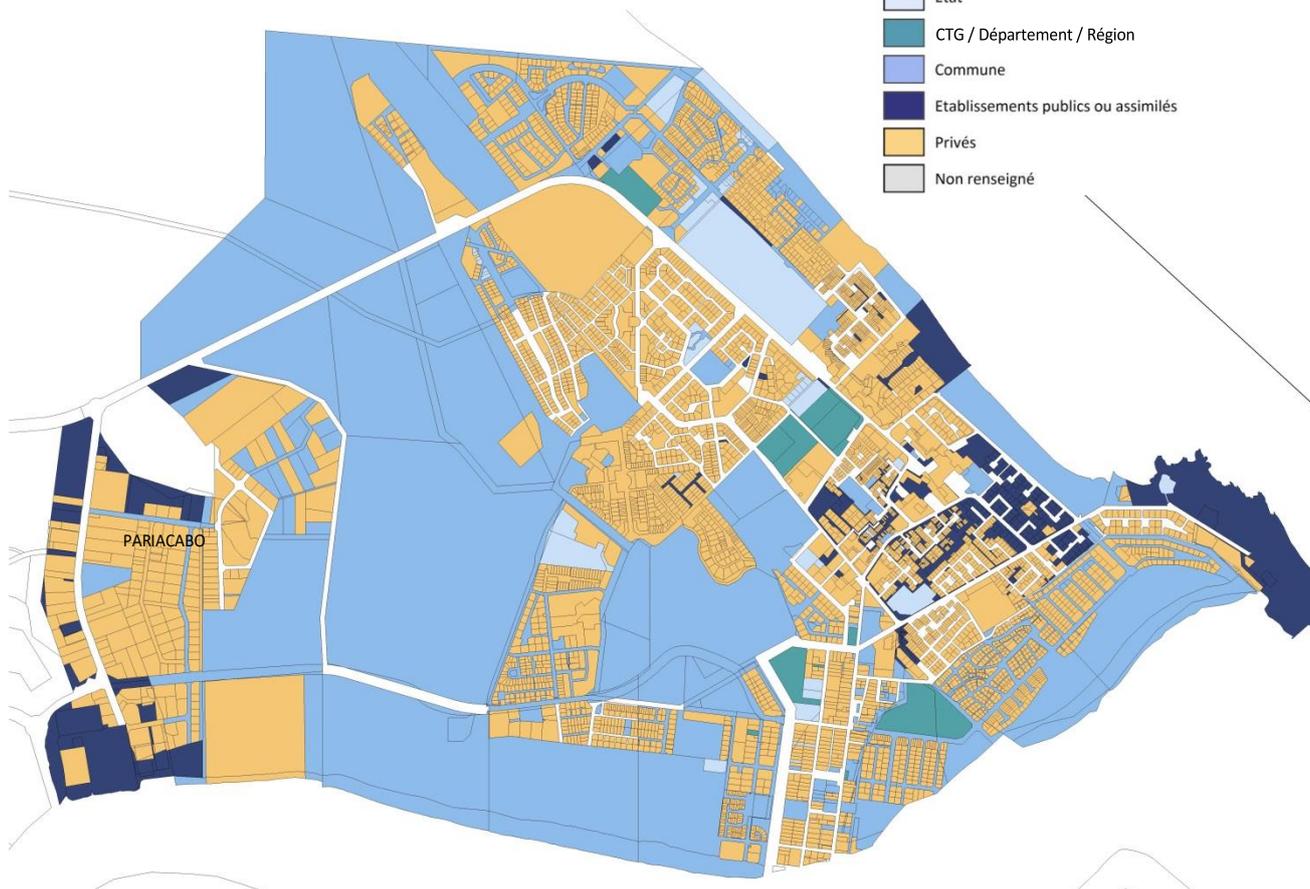
EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 : KOUROU.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.

KOUROU 2007



KOUROU 2017



- Limite communale
- Propriétés**
- Etat
- CTG / Département / Région
- Commune
- Etablissements publics ou assimilés
- Privés
- Non renseigné

Communes du Centre littoral

Pour les communes du Centre littoral, les modifications du cadastre sur la période 2007-2017 sont disparates.

A Rémire-Montjoly et Cayenne, on observe des évolutions moins marquées que sur Roura, Montsinéry-Tonnégrande, Matoury ou encore Macouria.

Rémire est caractérisée par la progression des propriétés des établissements publics, en particulier le conservatoire du littoral (Mont Mahury) et l'EPFAG (écoquartier Vidal). On y observe aussi un redécoupage du parcellaires qui coïncide avec la réalisation de lotissements (route des plages ou Cabassou)

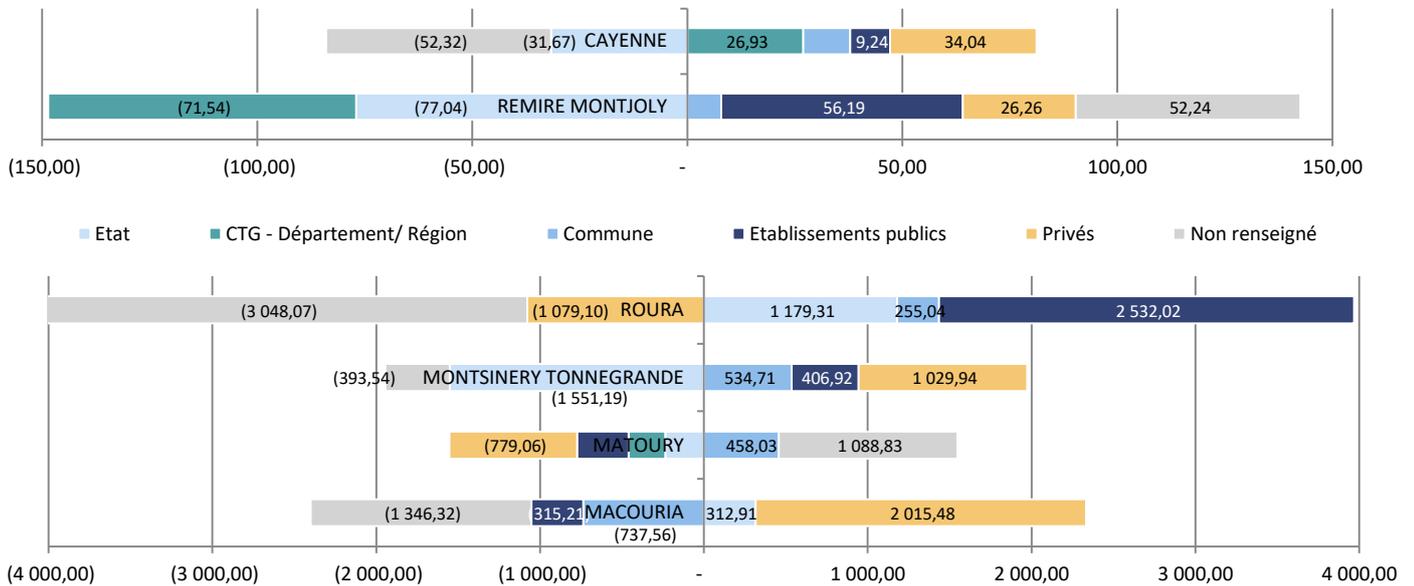
A Cayenne, l'évolution de la documentation cadastrale fait apparaître une progression de la part des privés et de la CTG au détriment des propriétés non renseignées et de celles de l'Etat. Bien qu'elle soit concordante avec le développement de la ville sur les dix dernières années, cette évolution ne fait pas ressortir de logique spatiale particulière. Les communes de Montsinéry-Tonnégrande et Macouria connaissent une augmentation de la part de la propriété privée. Pour Macouria, celle-ci s'opère, à Matiti (en lien avec l'activité agricole) et à Trois Rois (résidentialisation).

On relève sur Montsinéry-Tonnégrande, la progression de terrains appartenant aux établissements publics, en particulier le conservatoire du littoral (Petit Cayenne). A l'inverse, A Macouria, les anciens terrains de l'EPFAG laissent la place aux privés sur le quartier du bois d'Opale.

A Roura, l'amélioration de la documentation cadastrale conduit à une baisse significative des propriétés non identifiées (essentiellement sur des grandes parcelles). A cela s'ajoute une progression des propriétés des établissements publics, notamment le conservatoire du littoral (rives du Mahury et réserve Trésor) au détriment des terrains privés.

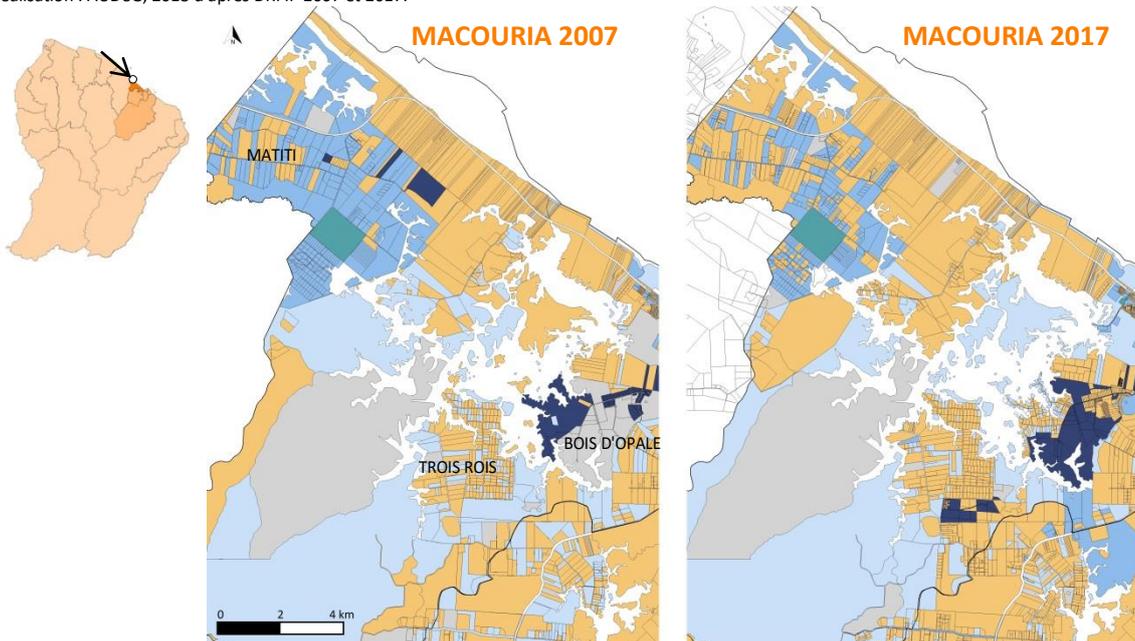
EVOLUTION DE LA SURFACE CADASTRALE (EN HA) ENTRE 2007 ET 2017 : COMMUNES DU CENTRE LITTORAL.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017.



EVOLUTION DE LA SURFACE CADASTRALE ENTRE 2007 ET 2017 : MACOURIA.

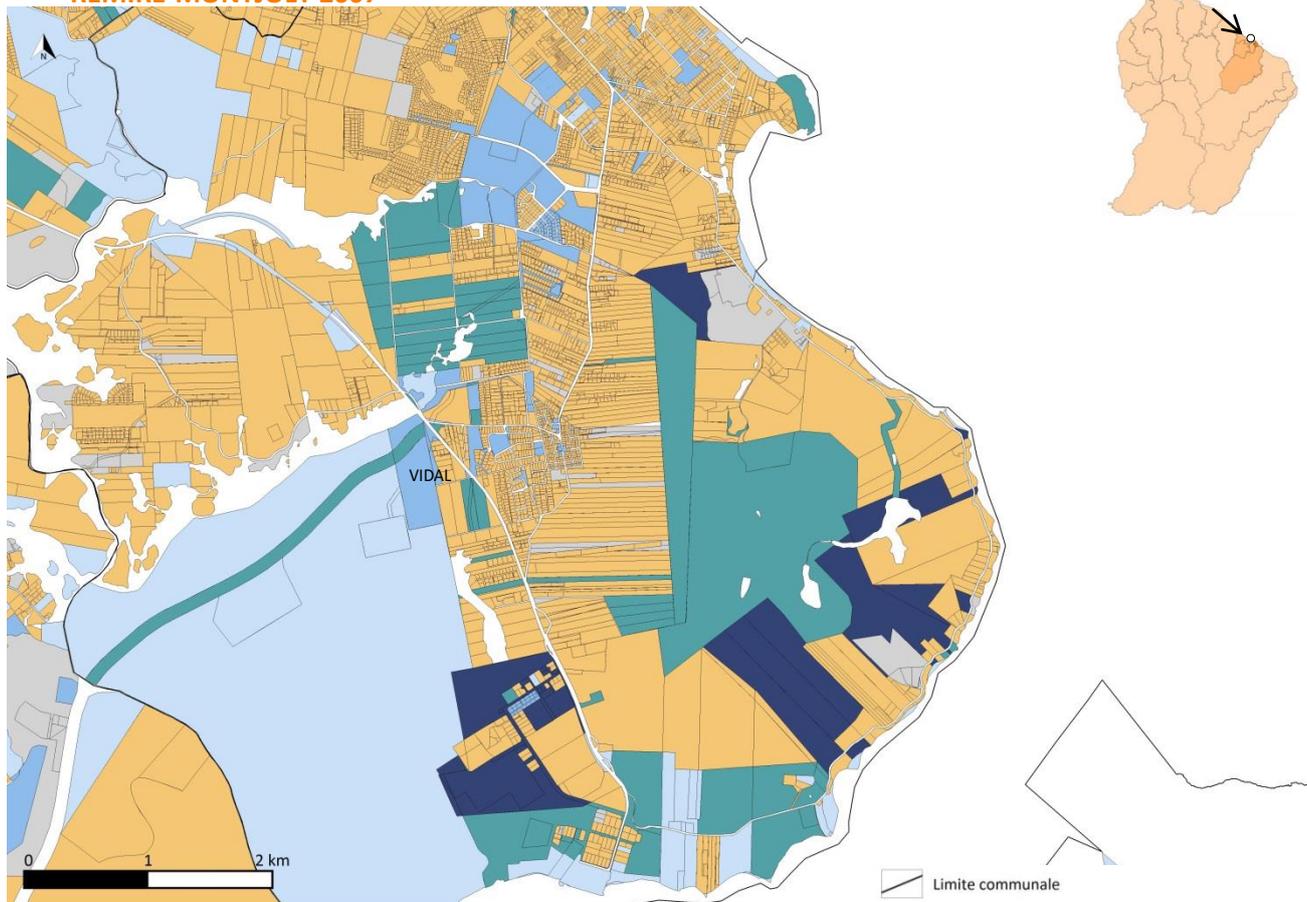
Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



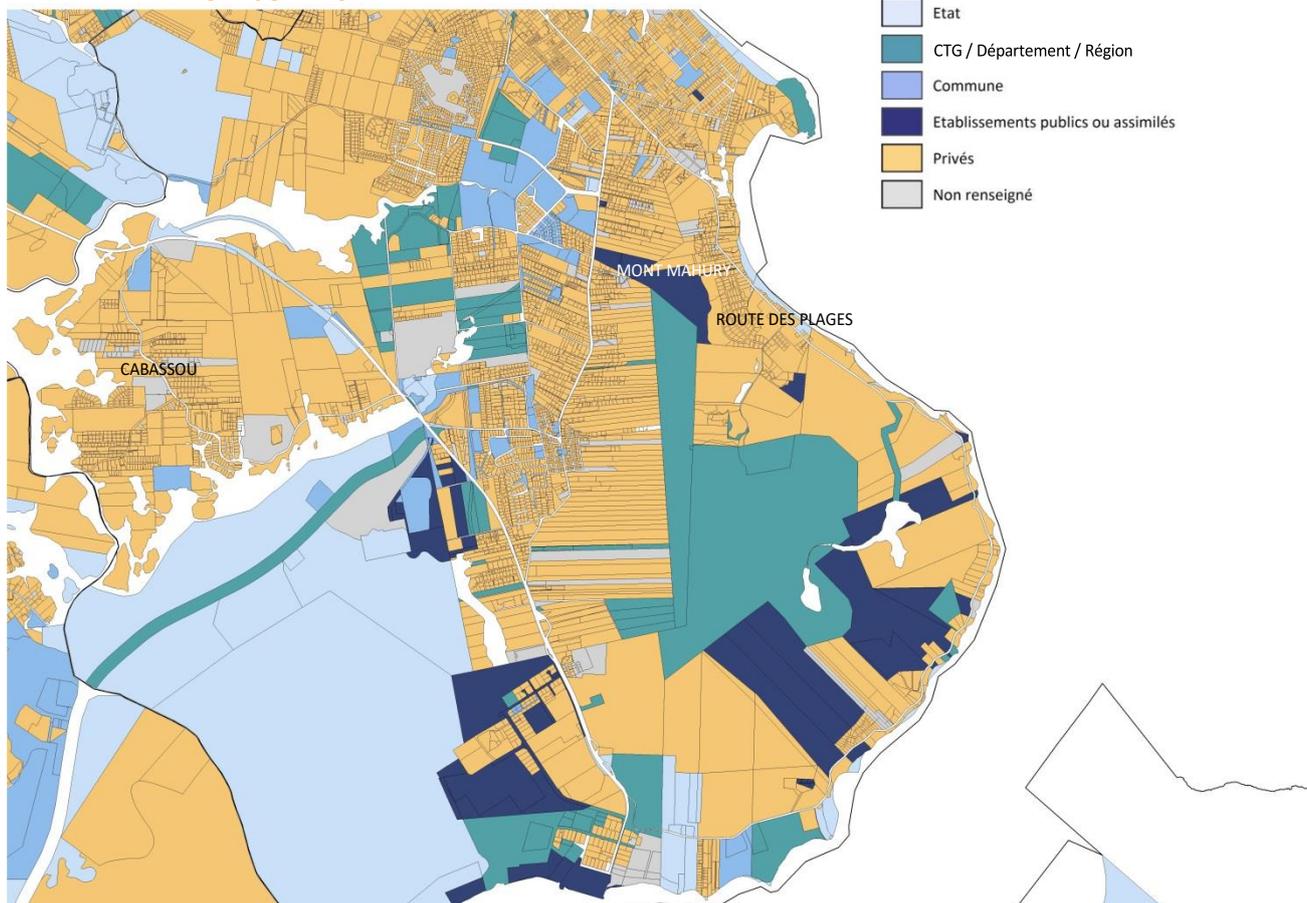
EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 : REMIRE-MONTJOLY.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.

REMIRE-MONTJOLY 2007



REMIRE-MONTJOLY 2017

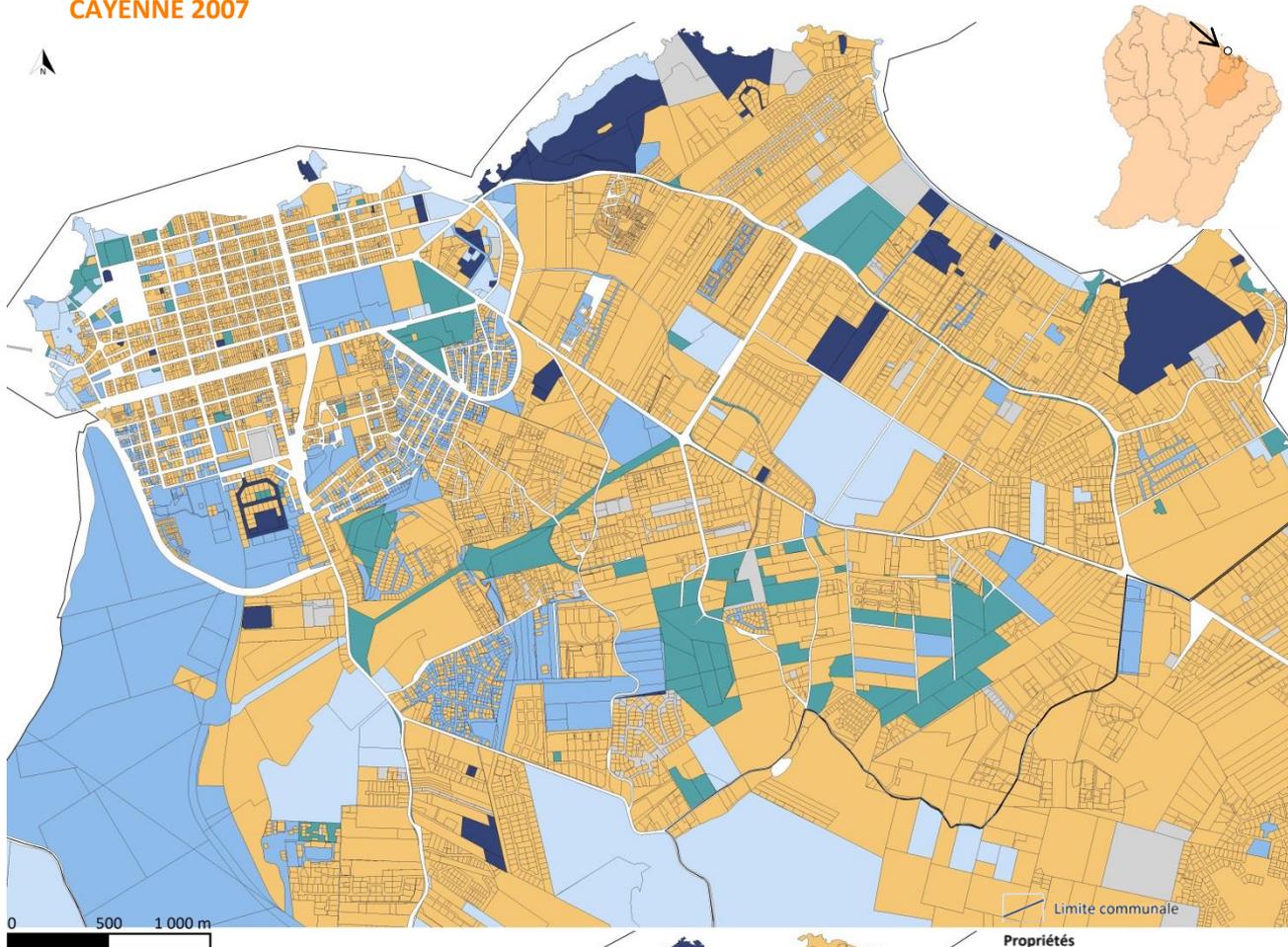


- Limite communale
- Propriétés**
- Etat
- CTG / Département / Région
- Commune
- Etablissements publics ou assimilés
- Privés
- Non renseigné

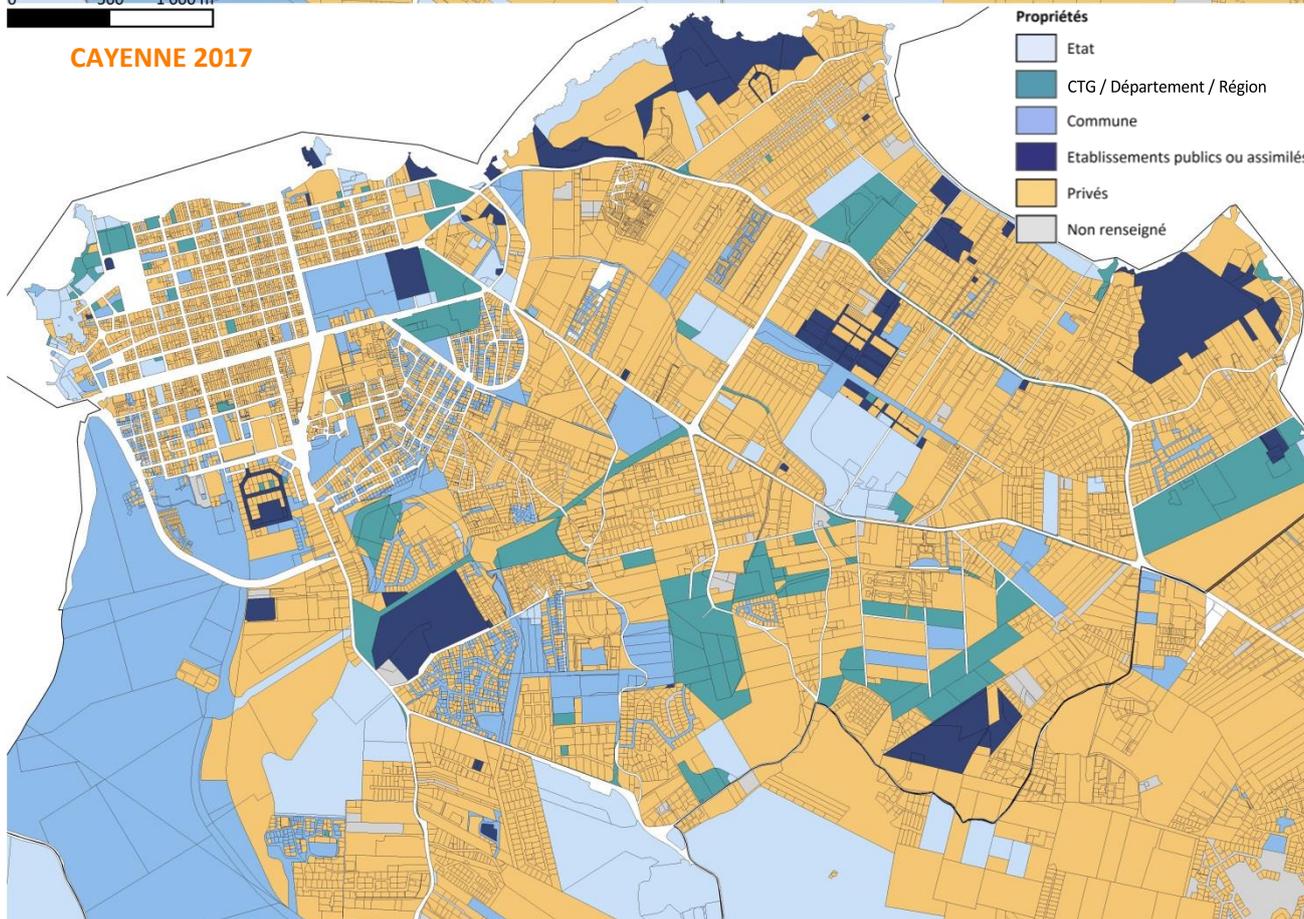
EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 : CAYENNE.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.

CAYENNE 2007



CAYENNE 2017



Communes de l'Est guyanais

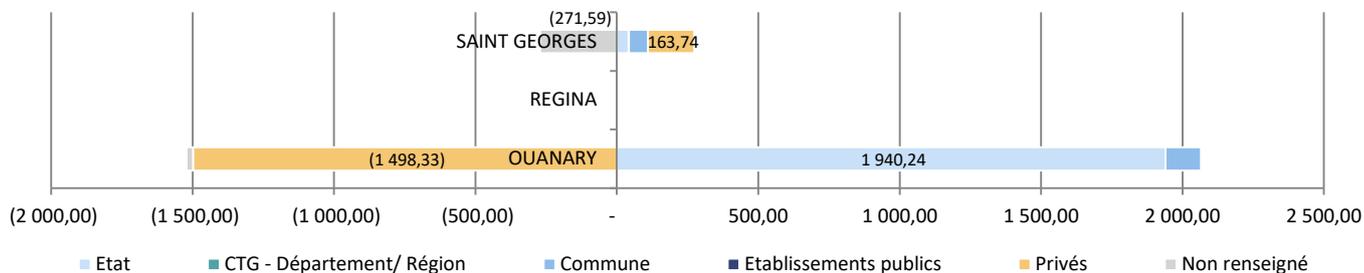
La comparaison des millésimes 2007 et 2017 du cadastre n'a pas été possible à Camopi et ne fait pas apparaître d'évolution de la propriété sur Régina.

A Ouanary en revanche, on aperçoit un net recul de la propriété privée qui traduit le transfert vers l'Etat d'un ensemble de parcelles de grande taille autour et au sein du bourg.

Sur la commune de Saint-Georges, l'évolution cadastrale découle principalement du titrement des propriétés respectives des privés, de l'Etat et de la commune.

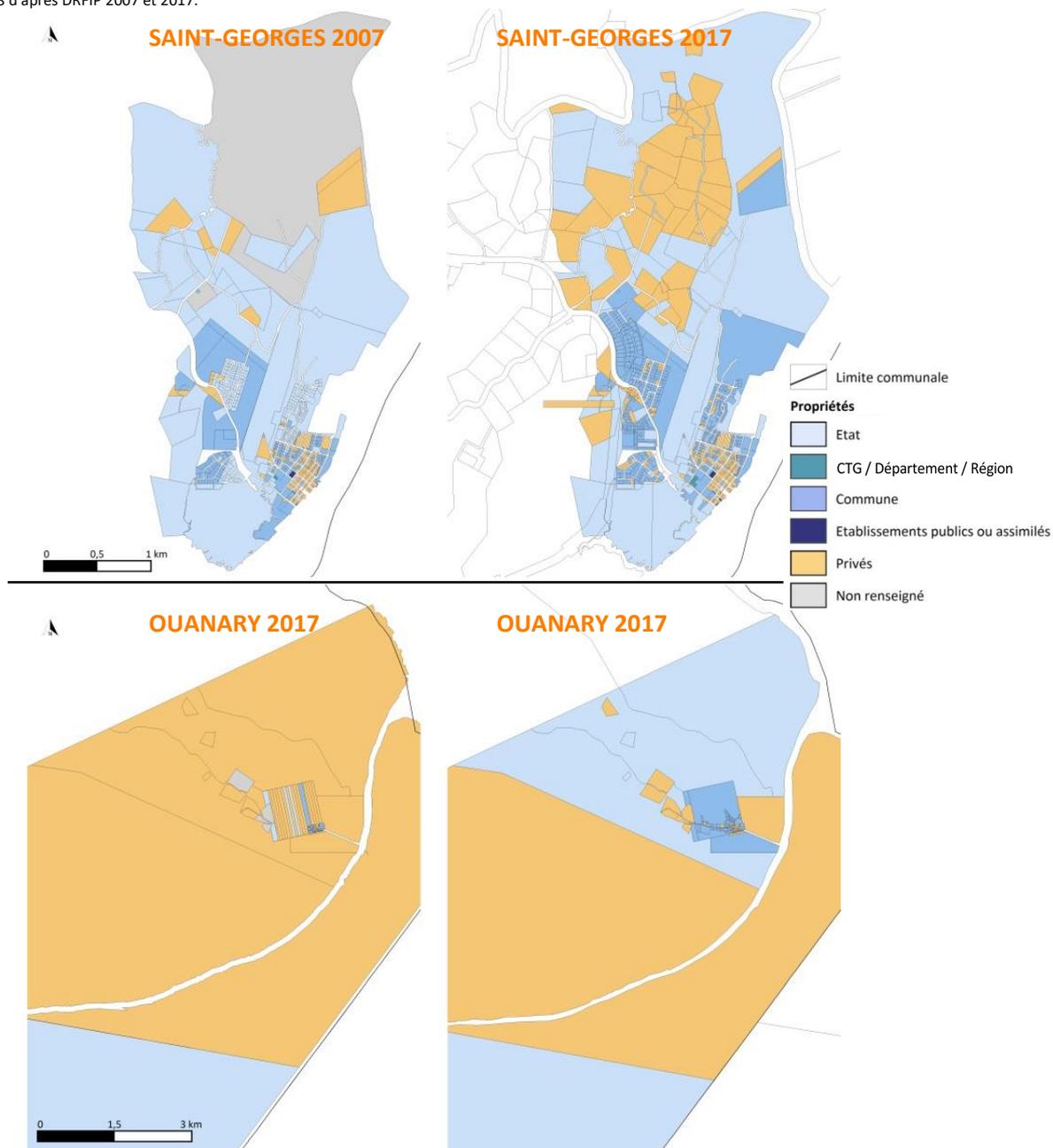
EVOLUTION DE LA SURFACE CADASTRALE (EN HA) ENTRE 2007 ET 2017 : COMMUNES DE L'EST.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017.



EVOLUTION DE LA PROPRIETE ENTRE 2007 ET 2017 : REMIRE.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP 2007 et 2017.



Une répartition de la propriété variable dans l'espace

D'une commune à l'autre, la répartition de la propriété foncière affiche de grandes disparités. On peut ainsi différencier deux types de communes. D'un côté, les communes de l'île de Cayenne (et Macouria), marquées par l'importance de la propriété privée. De l'autre, les autres communes où la part de foncier Etat reste largement majoritaire.

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%. A l'inverse, la part de l'Etat n'y 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 présentent 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.

La répartition de la propriété à Montsinéry-Tonnégrande s'inscrit dans une logique semblable, avec une majorité de parcelles appartenant aux privés (en nombre); mais l'existence de grands tenements étatiques font que l'Etat demeure le premier propriétaire fon-

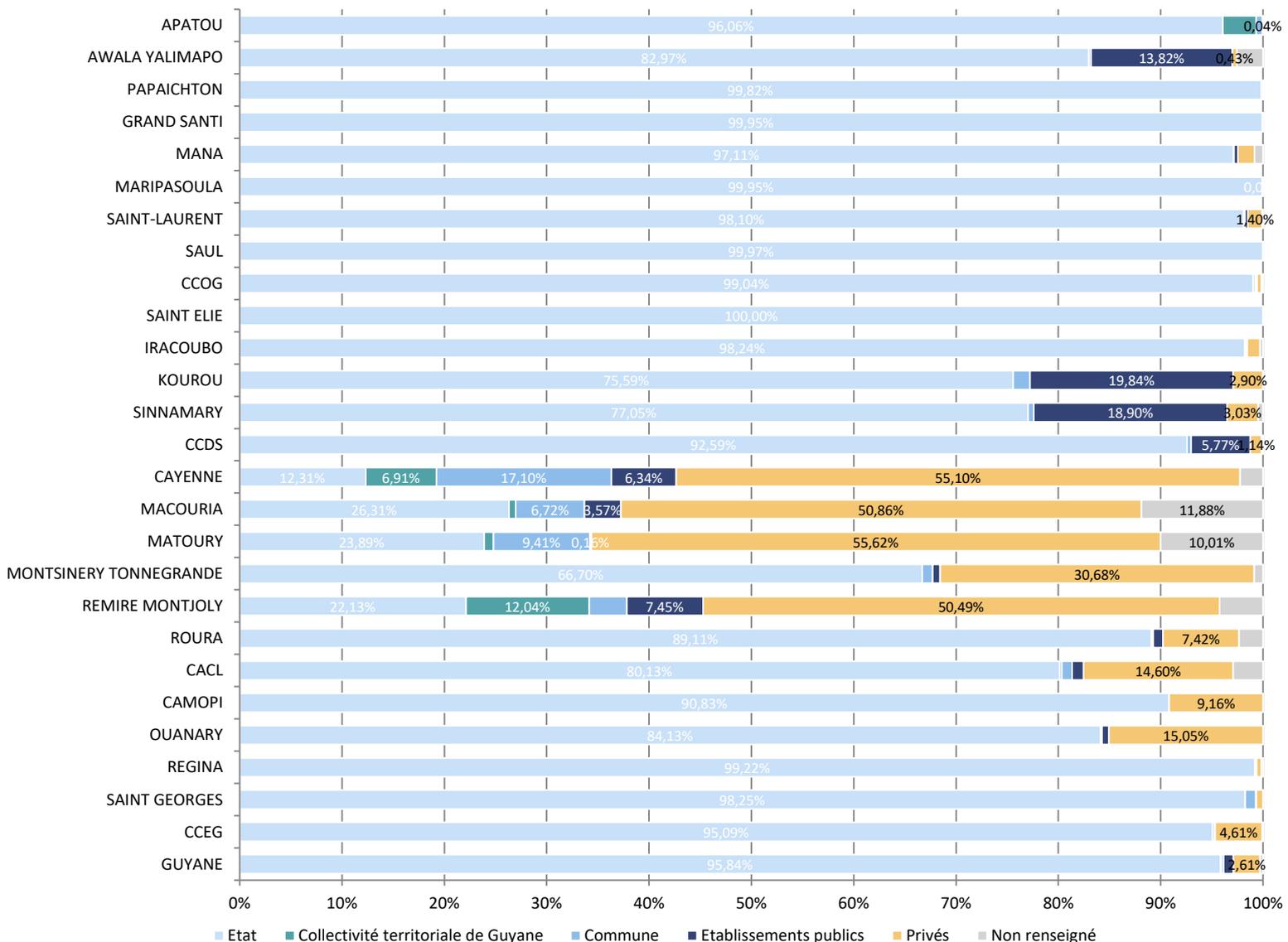
cier en termes de surface communale.

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). Celle-ci porte généralement sur de grandes parcelles (2 000 ha en moyenne).

Au sein de cet ensemble, il convient toutefois distinguer les communes de Sinnamary, Kourou et Awala Yalimapo. Sur ces dernières, la part de foncier détenue par les établissements publics est non négligeable (de 14 à 20%). En effet, à Kourou et à Sinnamary, le CNES représente, derrière l'Etat, le second propriétaire terrien, détenant près de 1/5^{ème} de la surface cadastrale. A Awala Yalimapo, ce sont les terrains acquis par

REPARTITION DE LA PROPRIETE FONCIERE PAR COMMUNE.

Réalisation AUDeG 2018 d'après DFFIP 2017.



le conservatoire du littoral (pointe Isère et savane Sarcelle) qui comptent pour l'essentiel du foncier des établissements publics.

A noter également que la part de la propriété privée sur Ouanary, Camopi et Roura, est plus élevée que dans les

autres communes (respectivement 15%, 9% et 7%). A Roura, cela tient à la présence de grandes parcelles à vocation agricole ou naturelle, de part et d'autre de la rivière Oyak et de la route de l'Est ainsi que tout autour du village de Cacao. Sur Camopi et Ouanary, la relative importance de la part de la

propriété privée est à relier avec l'existence de zones où des droits ont été concédés aux communautés amérindiennes et à la présence de grands propriétaires terriens.

REPARTITION DES PROPRIETES FONCIERES PAR COMMUNE.

Réalisation : AUDeG, 2018 d'après DRFIP, 2017.

	Etat		Collectivité territoriale de Guyane		Communes		Etablissements publics		Privés		Non renseigné		Total cadastre
	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)	Part	Surface(ha)
APATOU	201 778,69	96,06%	6 832,37	3,25%	1 334,00	0,64%	-	0,00%	92,44	0,04%	12,78	0,01%	210 050,29
AWALA-YALIMAPO	12 386,22	82,97%	3,58	0,02%	29,31	0,20%	2 063,05	13,82%	64,93	0,43%	381,76	2,56%	14 928,84
PAPAICHTON	266 434,72	99,82%	4,10	0,00%	476,25	0,18%	0,04	0,00%	9,92	0,00%	0,45	0,00%	266 925,49
GRAND-SANTI	209 979,63	99,95%	72,79	0,03%	3,00	0,00%	-	0,00%	19,83	0,01%	6,22	0,00%	210 081,48
MANA	637 855,61	97,11%	95,26	0,01%	293,05	0,04%	2 440,32	0,37%	10 625,25	1,62%	5 510,60	0,84%	656 820,08
MARIPASOULA	1 863 306,62	99,95%	6,74	0,00%	278,91	0,01%	1,97	0,00%	569,12	0,03%	39,63	0,00%	1 864 202,99
SAINT-LAURENT	415 916,14	98,10%	98,64	0,02%	404,11	0,10%	1 254,95	0,30%	5 914,79	1,40%	378,16	0,09%	423 966,79
SAUL	440 629,31	99,97%	-	0,00%	10,18	0,00%	0,77	0,00%	106,38	0,02%	0,10	0,00%	440 746,74
CCOG	4 048 286,95	99,04%	7 113,48	0,17%	2 828,81	0,07%	5 761,11	0,14%	17 402,65	0,43%	6 329,69	0,15%	4 087 722,69
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	254 618,33	98,24%	1,17	0,00%	187,23	0,07%	369,68	0,14%	3 240,75	1,25%	758,26	0,29%	259 175,41
KOUROU	171 804,80	75,59%	16,94	0,01%	3 730,12	1,64%	45 100,98	19,84%	6 589,85	2,90%	39,52	0,02%	227 282,20
SINNAMARY	95 390,64	77,05%	3,80	0,00%	676,47	0,55%	23 397,96	18,90%	3 755,69	3,03%	585,71	0,47%	123 810,26
CCDS	1 104 904,94	92,59%	21,90	0,00%	4 621,23	0,39%	68 868,61	5,77%	13 586,49	1,14%	1 383,48	0,12%	1 193 386,65
CAYENNE	294,59	12,31%	165,38	6,91%	409,12	17,10%	151,61	6,34%	1 318,16	55,10%	53,57	2,24%	2 392,43
MACOURIA	6 552,16	26,31%	164,62	0,66%	1 672,62	6,72%	890,02	3,57%	12 667,75	50,86%	2 958,61	11,88%	24 905,78
MATOURY	3 266,45	23,89%	124,15	0,91%	1 287,33	9,41%	21,33	0,16%	7 606,83	55,62%	1 369,56	10,01%	13 675,66
MONTSINERY-TONNEGRANDE	36 997,75	66,70%	2,87	0,01%	563,82	1,02%	407,30	0,73%	17 019,48	30,68%	474,06	0,85%	55 465,28
REMIRE-MONTJOLY	925,01	22,13%	503,16	12,04%	153,03	3,66%	311,47	7,45%	2 110,89	50,49%	177,24	4,24%	4 180,79
ROURA	323 262,35	89,11%	10,81	0,00%	586,43	0,16%	3 443,37	0,95%	26 932,94	7,42%	8 529,15	2,35%	362 765,05
CACL	371 298,30	80,13%	970,99	0,21%	4 672,34	1,01%	5 225,11	1,13%	67 656,05	14,60%	13 562,20	2,93%	463 384,99
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%	135,09	0,13%	713,46	0,69%	15 598,21	15,05%	-	0,00%	103 628,87
REGINA	1 130 765,15	99,22%	12,02	0,00%	1 719,50	0,15%	-	0,00%	5 209,60	0,46%	1 937,97	0,17%	1 139 644,25
SAINT-GEORGES	270 609,73	98,25%	0,61	0,00%	2 895,77	1,05%	165,06	0,06%	1 750,18	0,64%	3,41	0,00%	275 424,76
CCEG	2 437 803,52	95,09%	46,65	0,00%	4 751,85	0,19%	879,43	0,03%	118 300,13	4,61%	1 941,38	0,08%	2 563 722,97
GUYANE	7 962 293,71	95,84%	8 153,02	0,10%	16 874,23	0,20%	80 734,26	0,97%	216 945,32	2,61%	23 216,77	0,28%	8 308 217,30

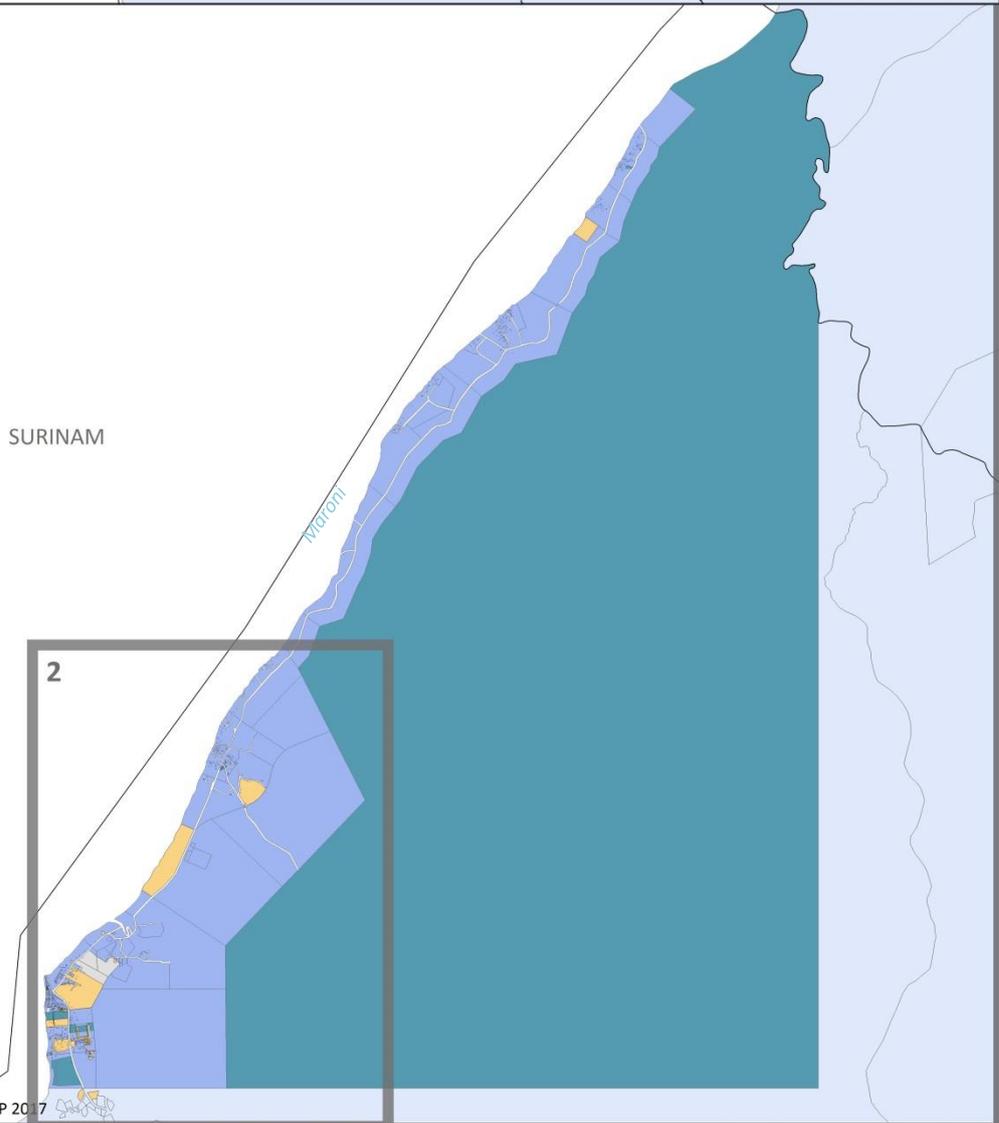
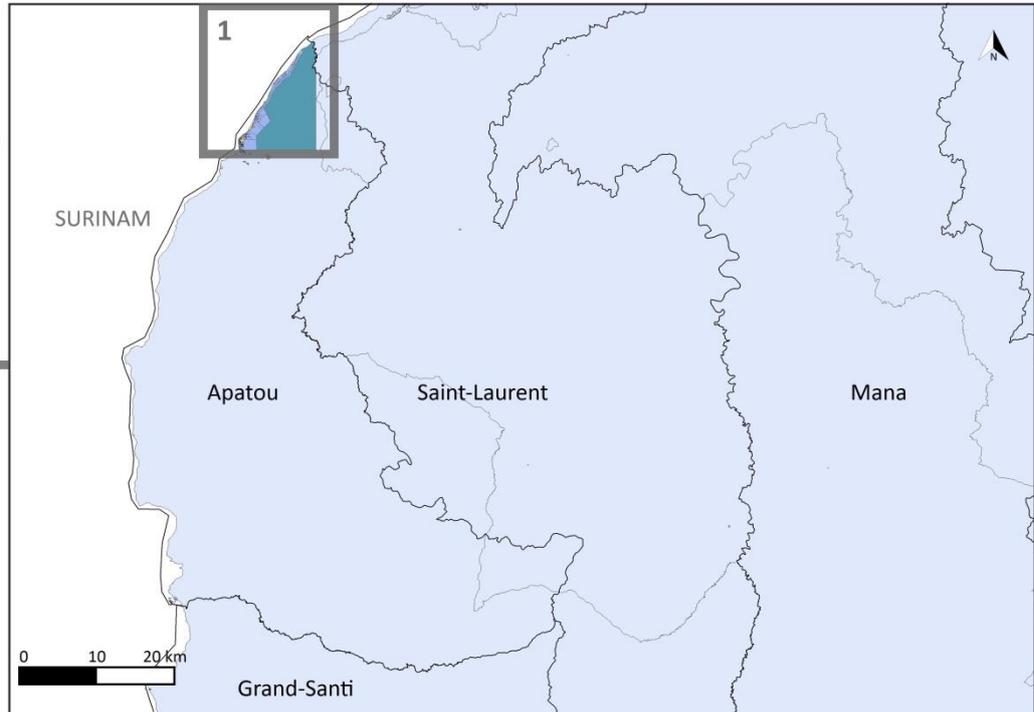
Les cartes qui suivent rendent compte de la répartition de la propriété foncière en 2017, pour chaque commune et selon un regroupement par EPCI :

- ◆ 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 (CCEG).

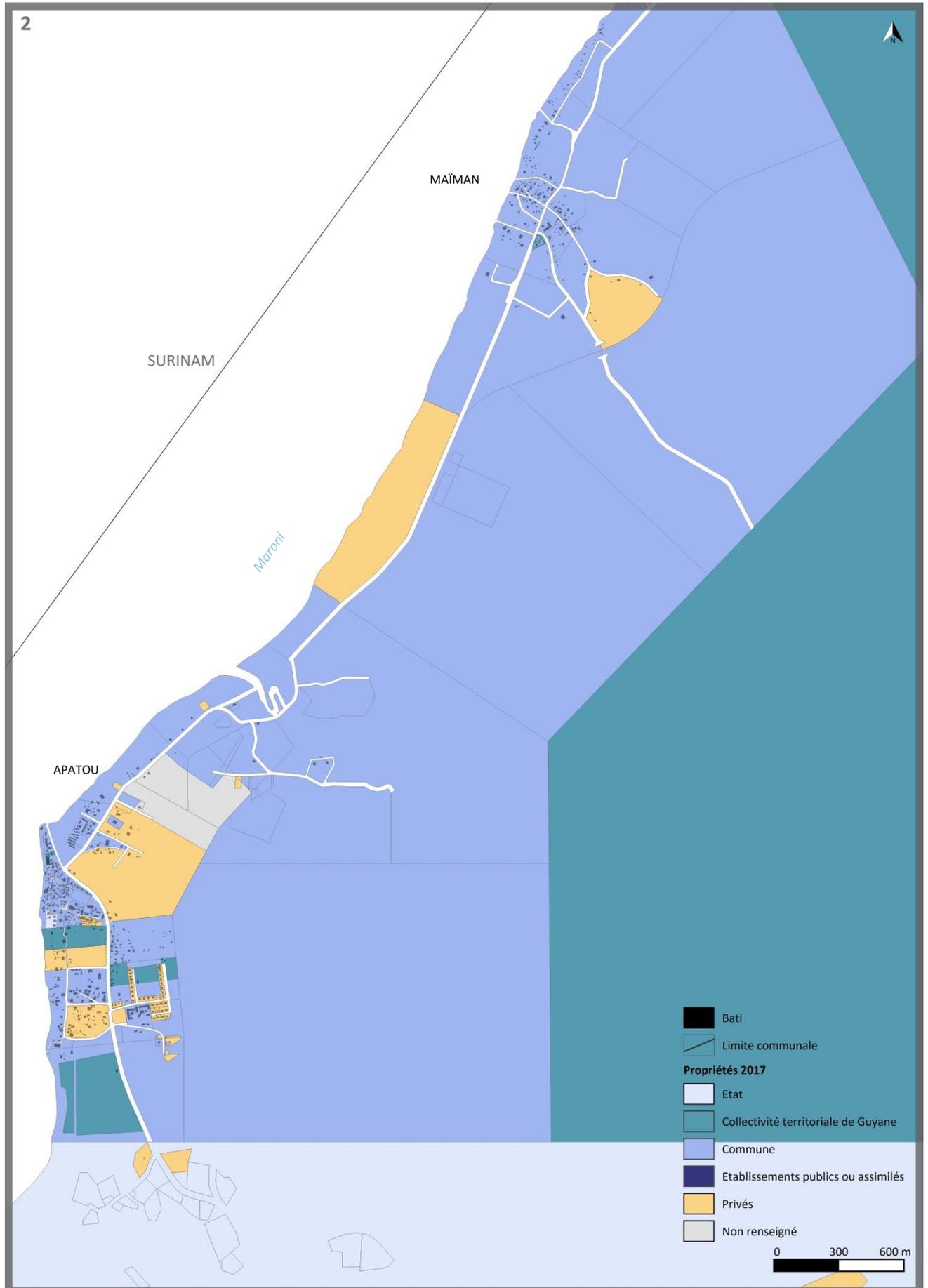
La consultation de ces données est possible sur un navigateur cartographique en ligne sur GéoGuyane.

APATOU

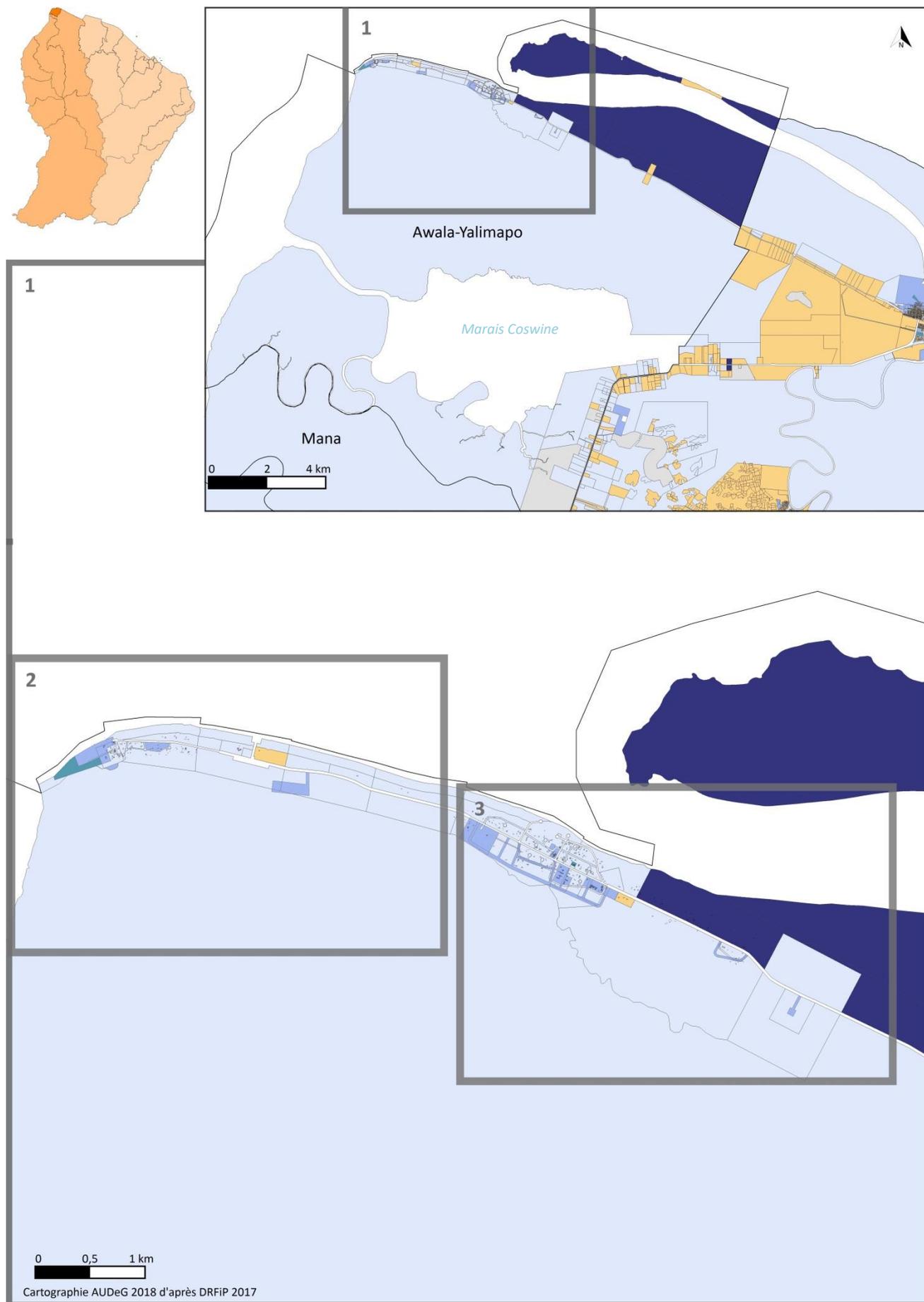


Cartographie AUDeG 2018 d'après DRFiP 2017

Bourg d'Apatou et village de Maïman



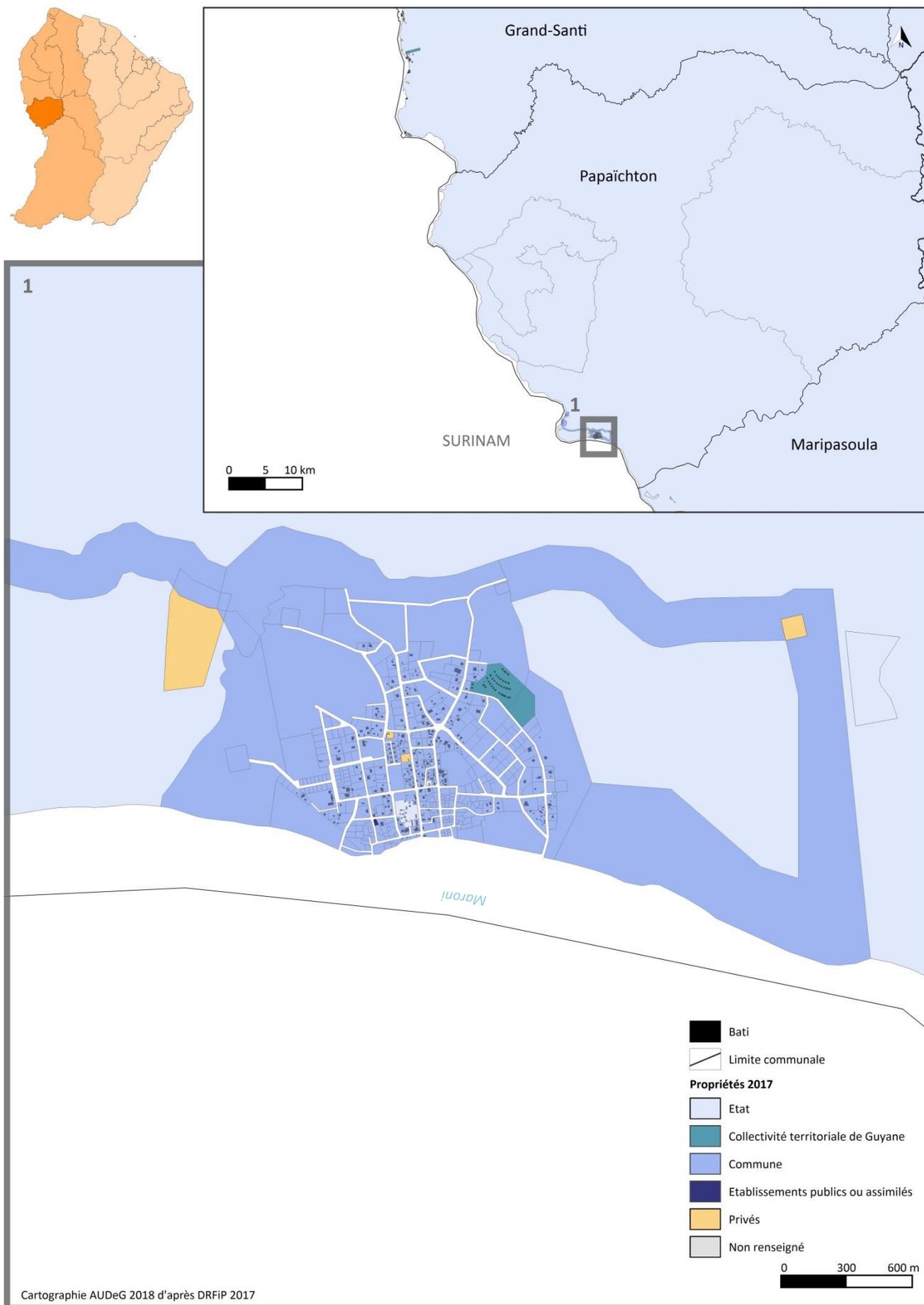
AWALA-YALIMAPO



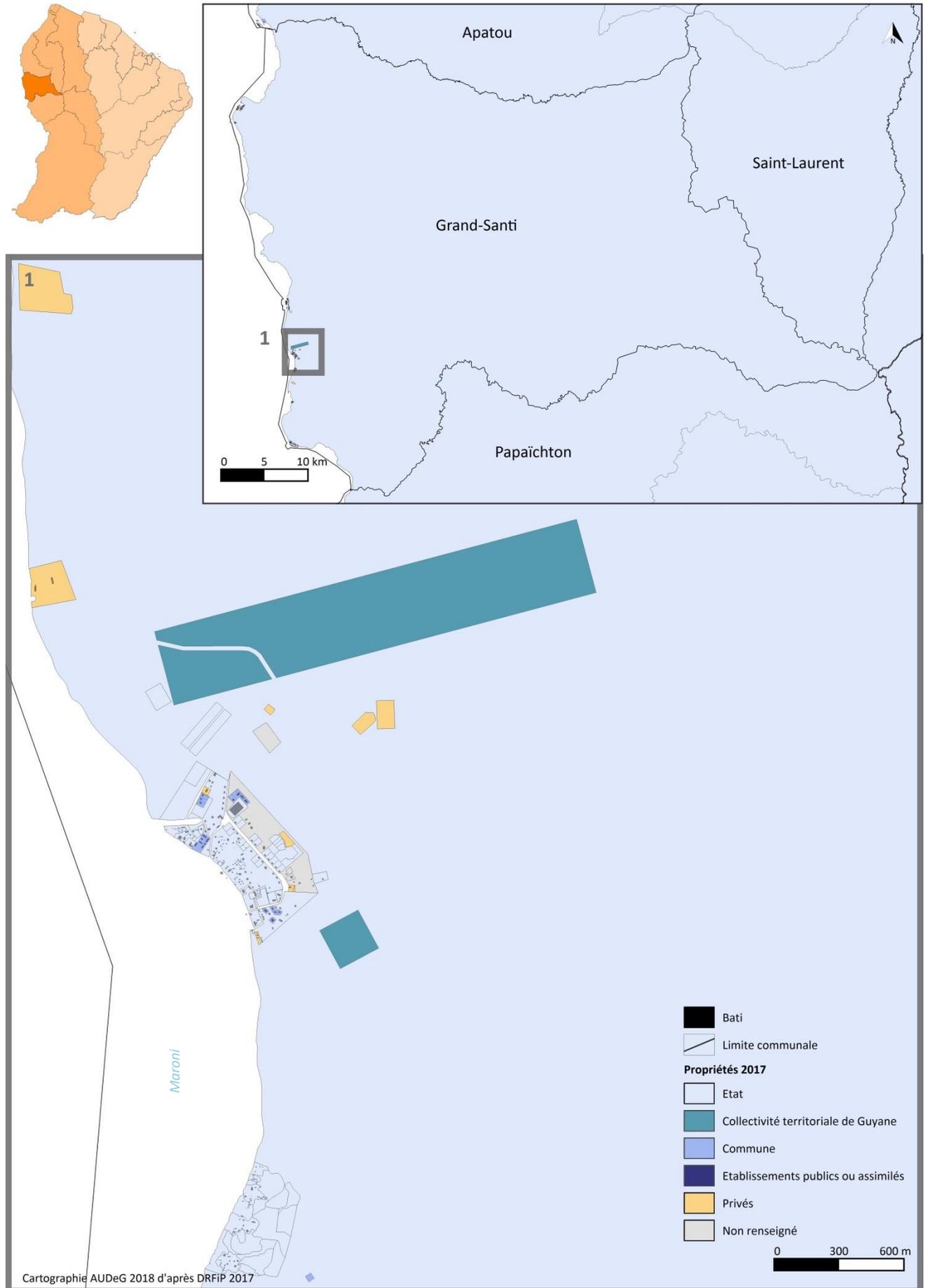
Village de Yalimapo (2) et bourg d'Awala (3)

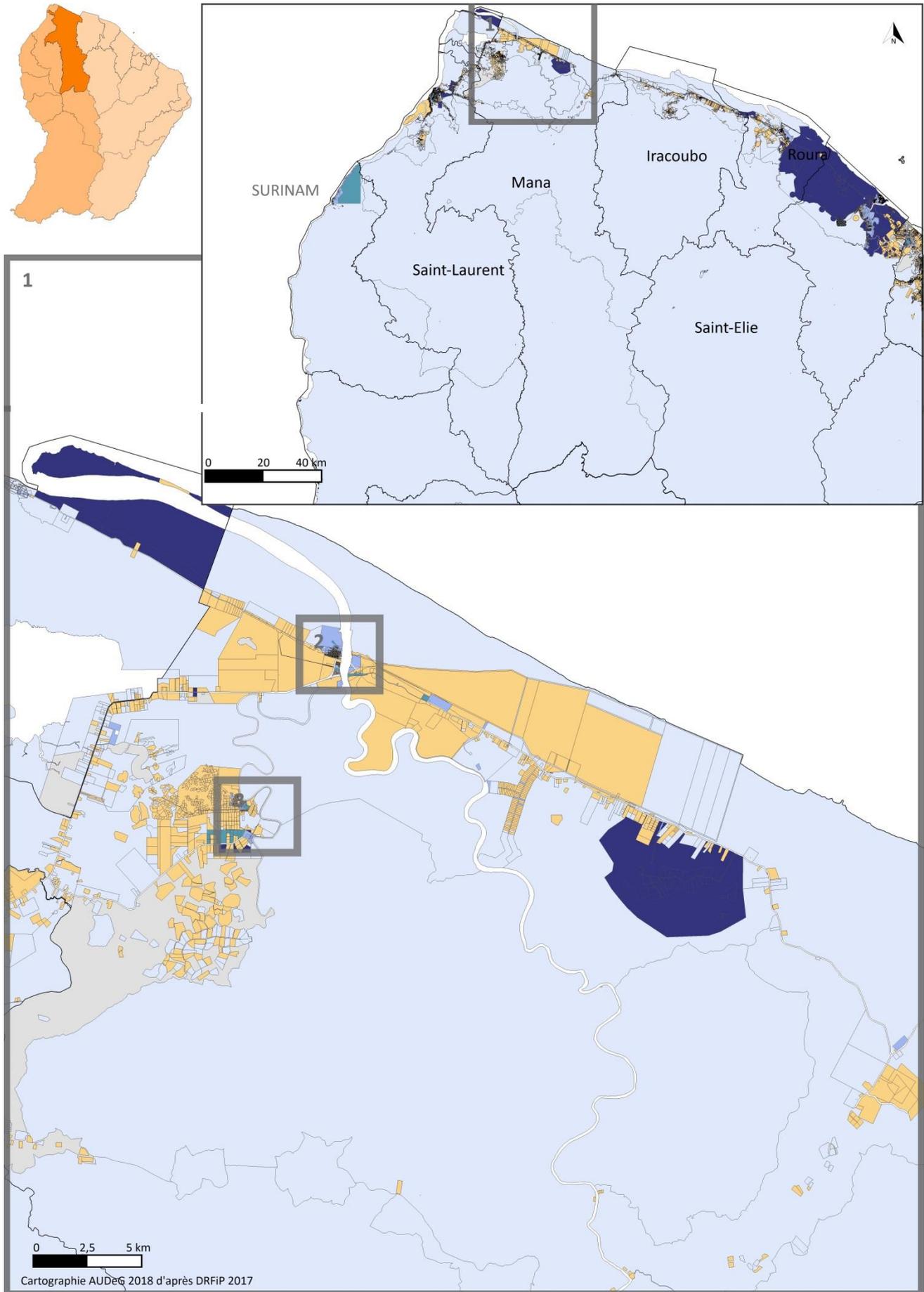


PAPAÏCHTON

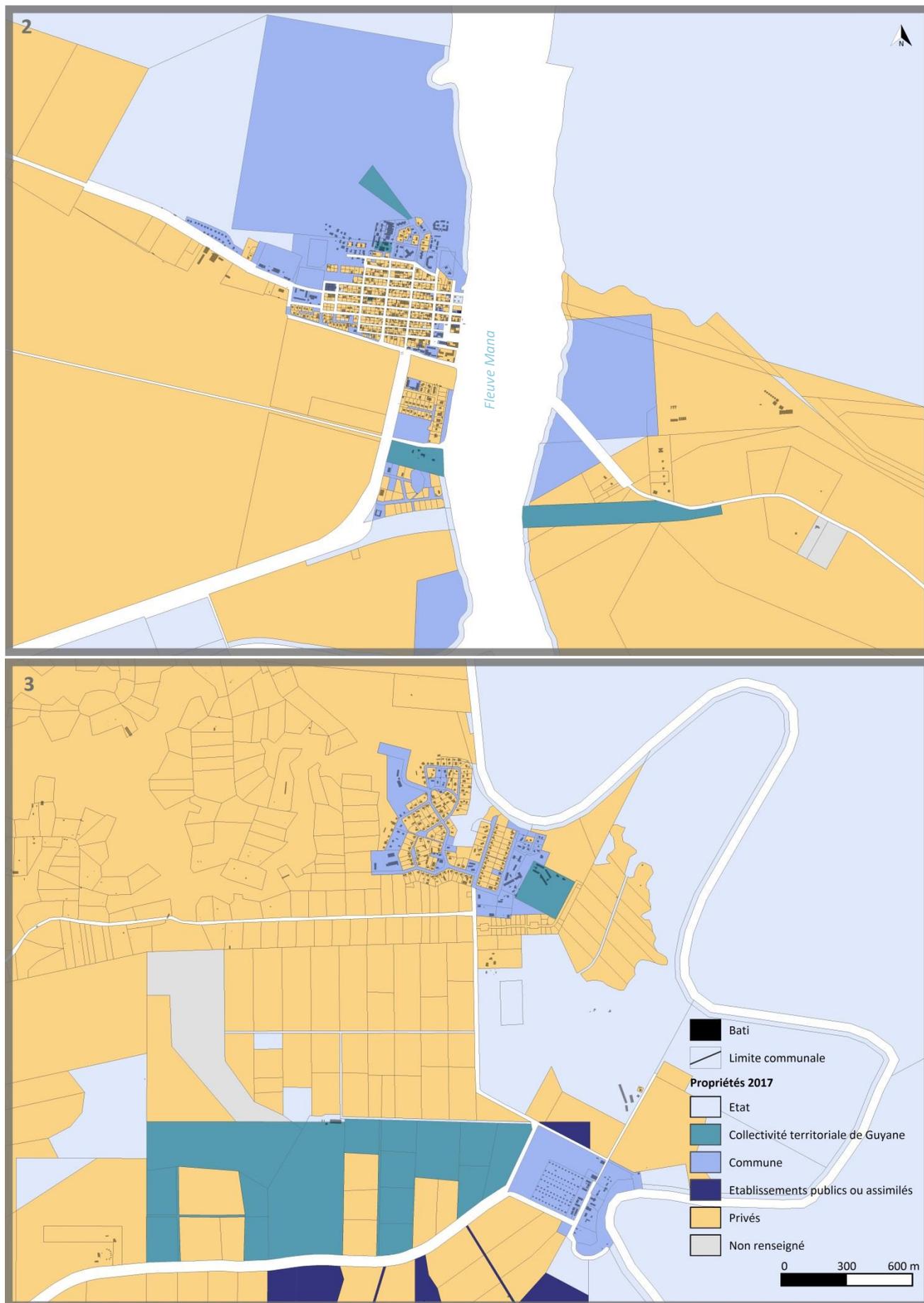


GRAND-SANTI

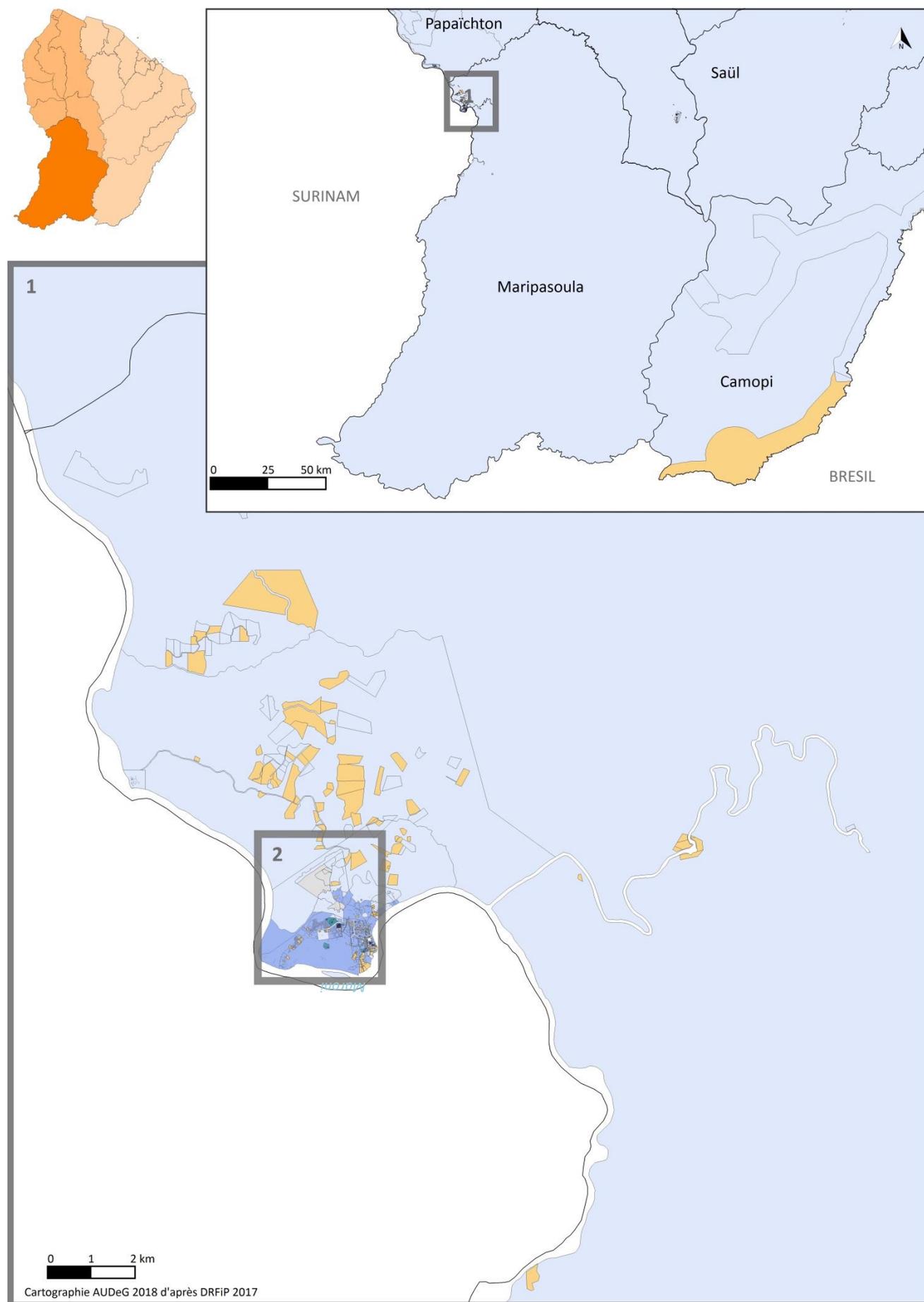




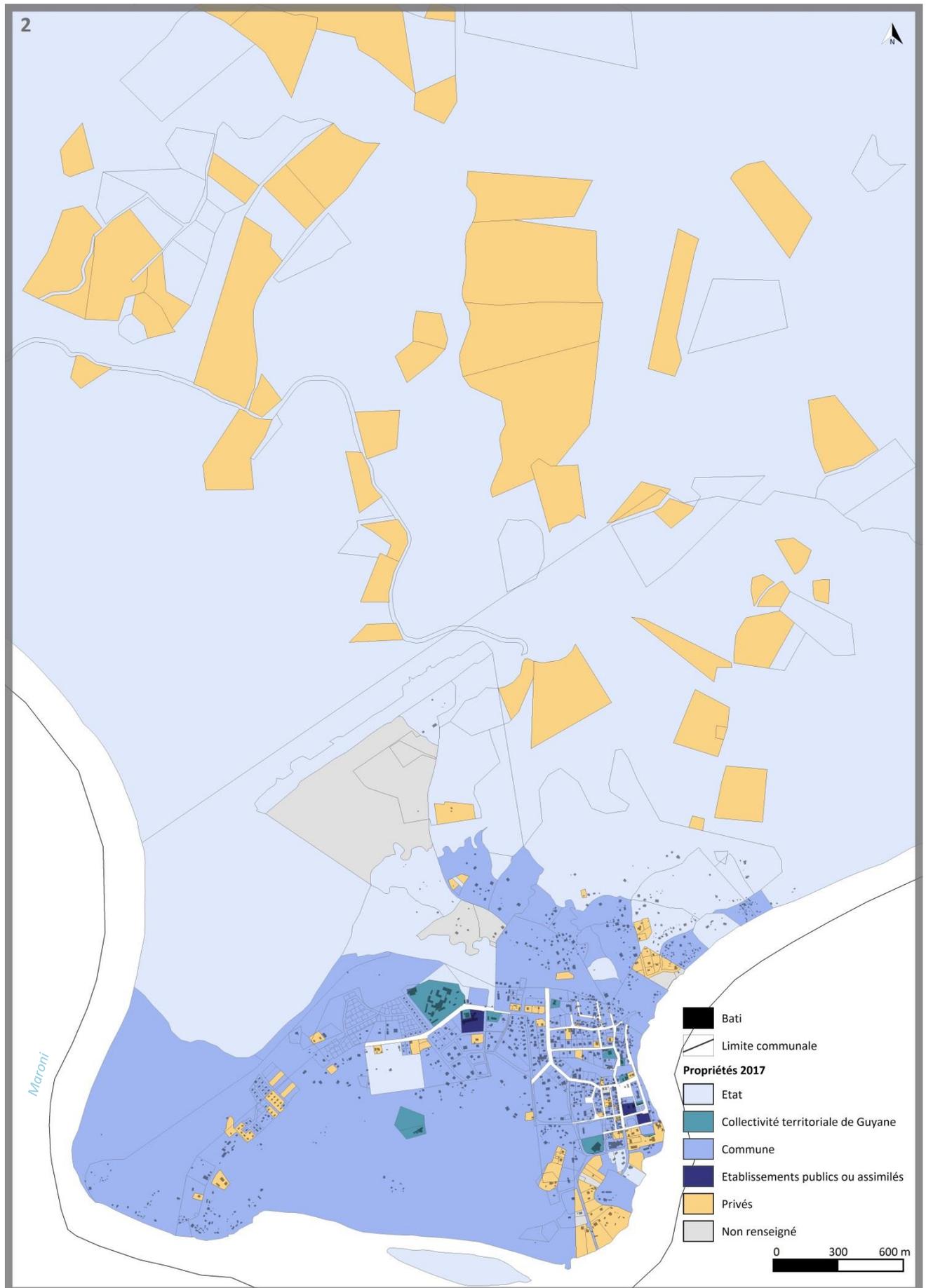
Bourg de Mana (2), villages de Javouhey et Acarouany (3)



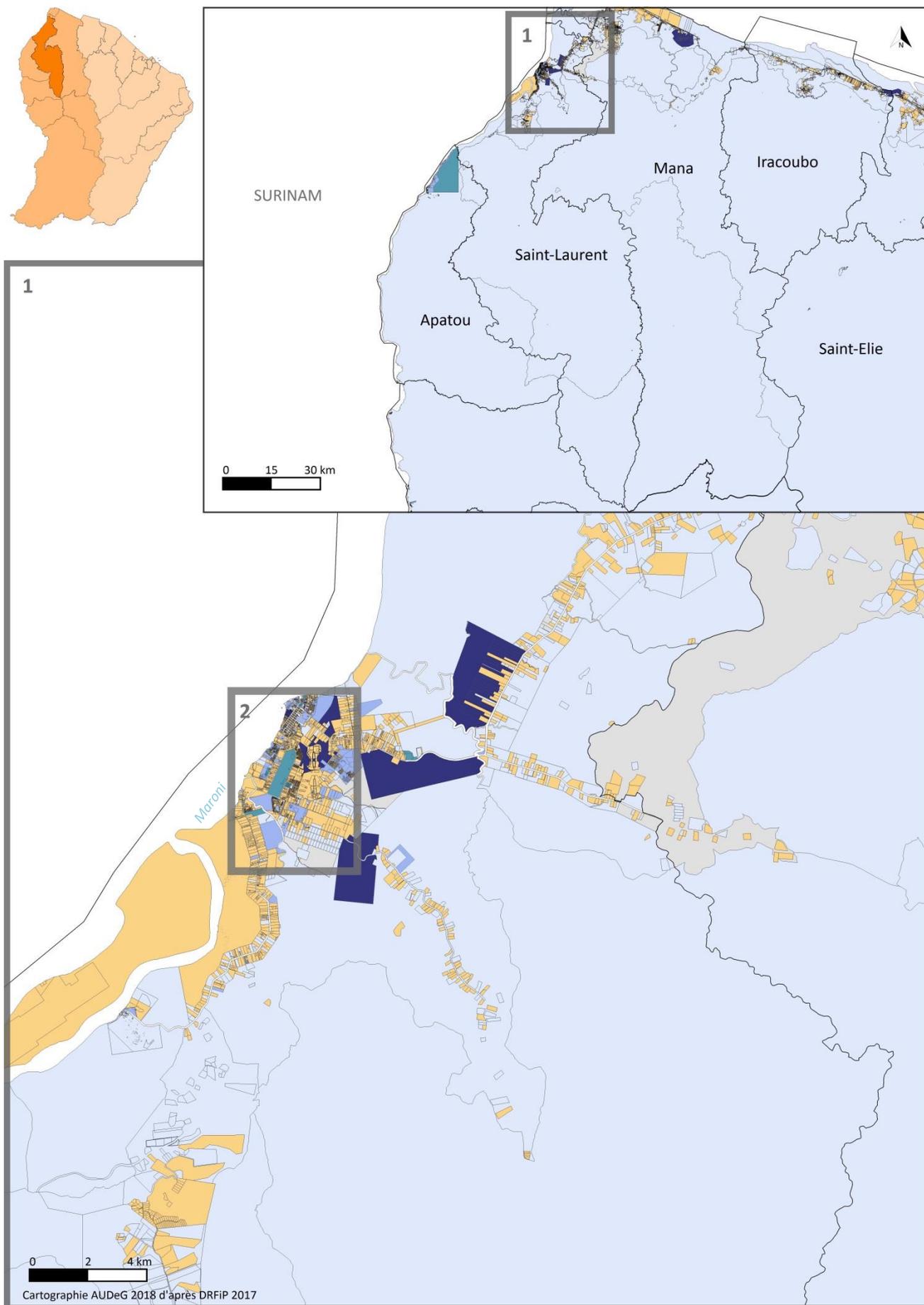
MARIPASOULA

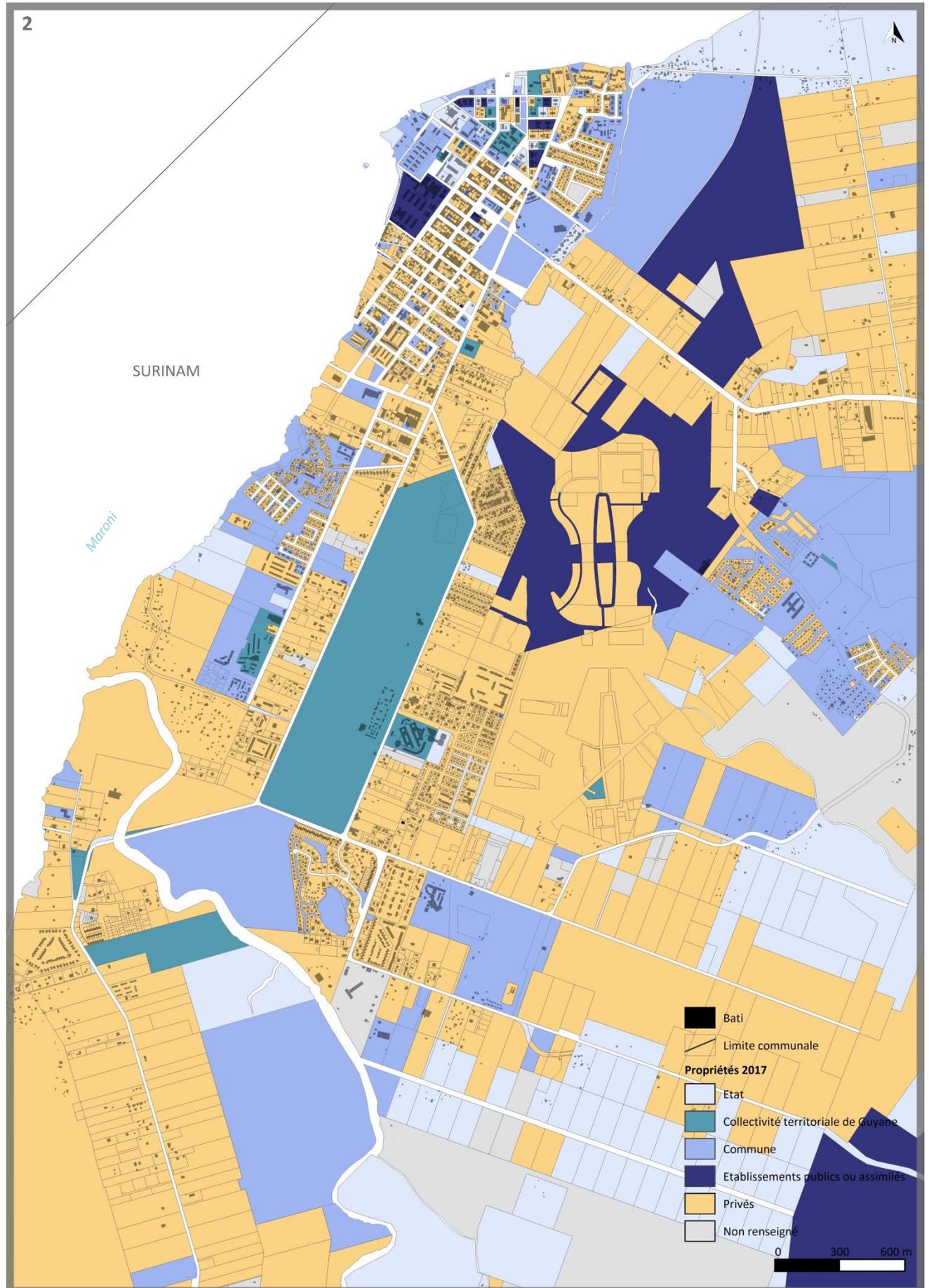


Bourg de Maripasoula

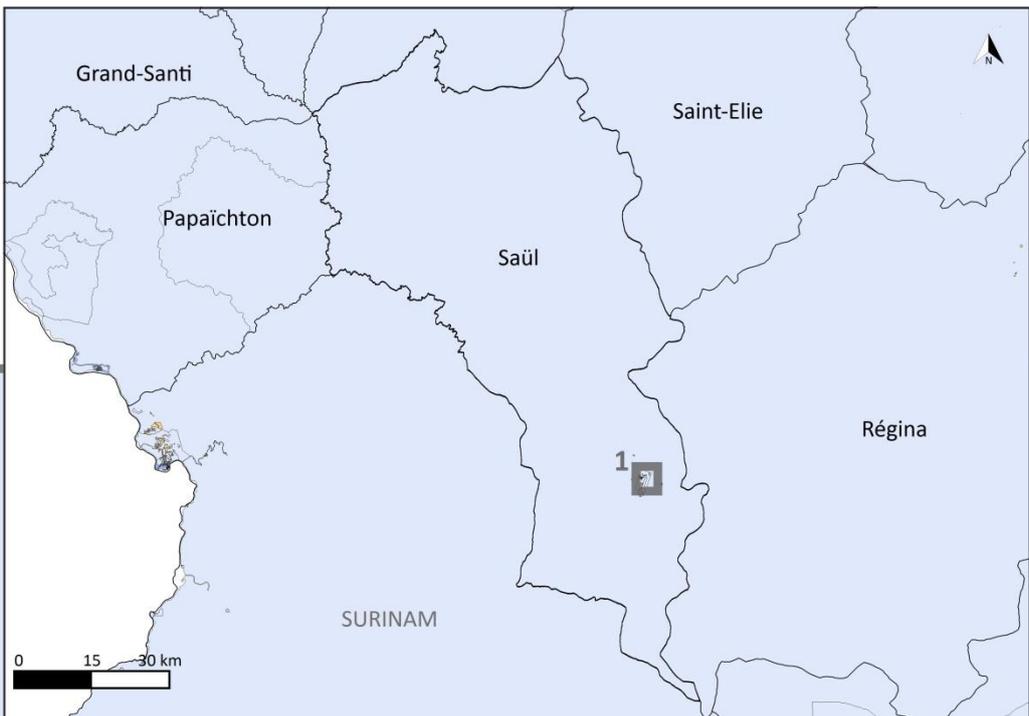
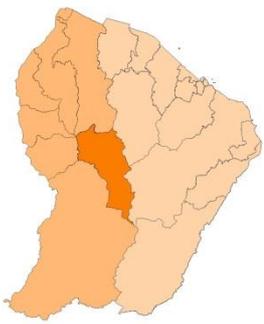


SAINT-LAURENT



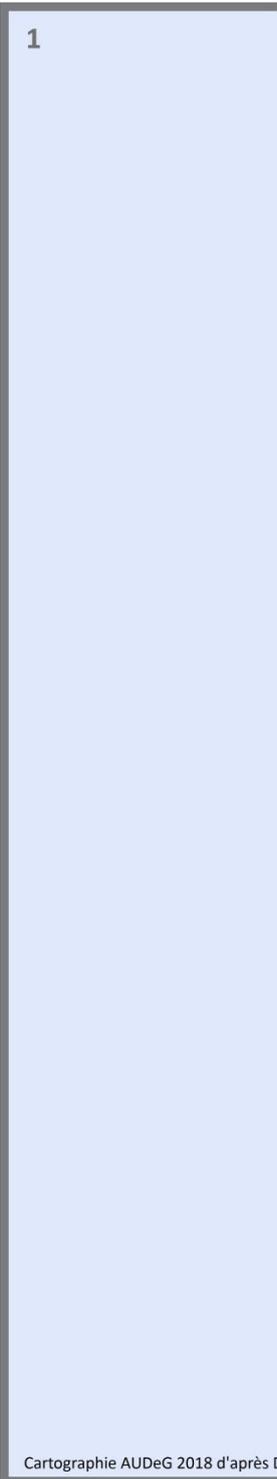
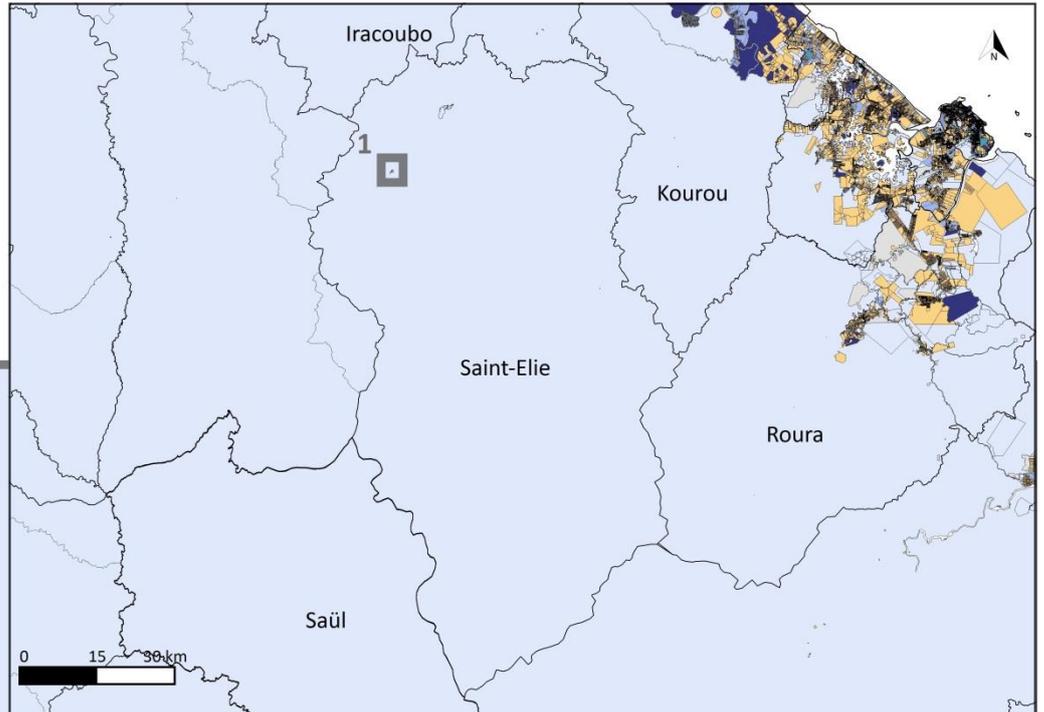


SAÛL



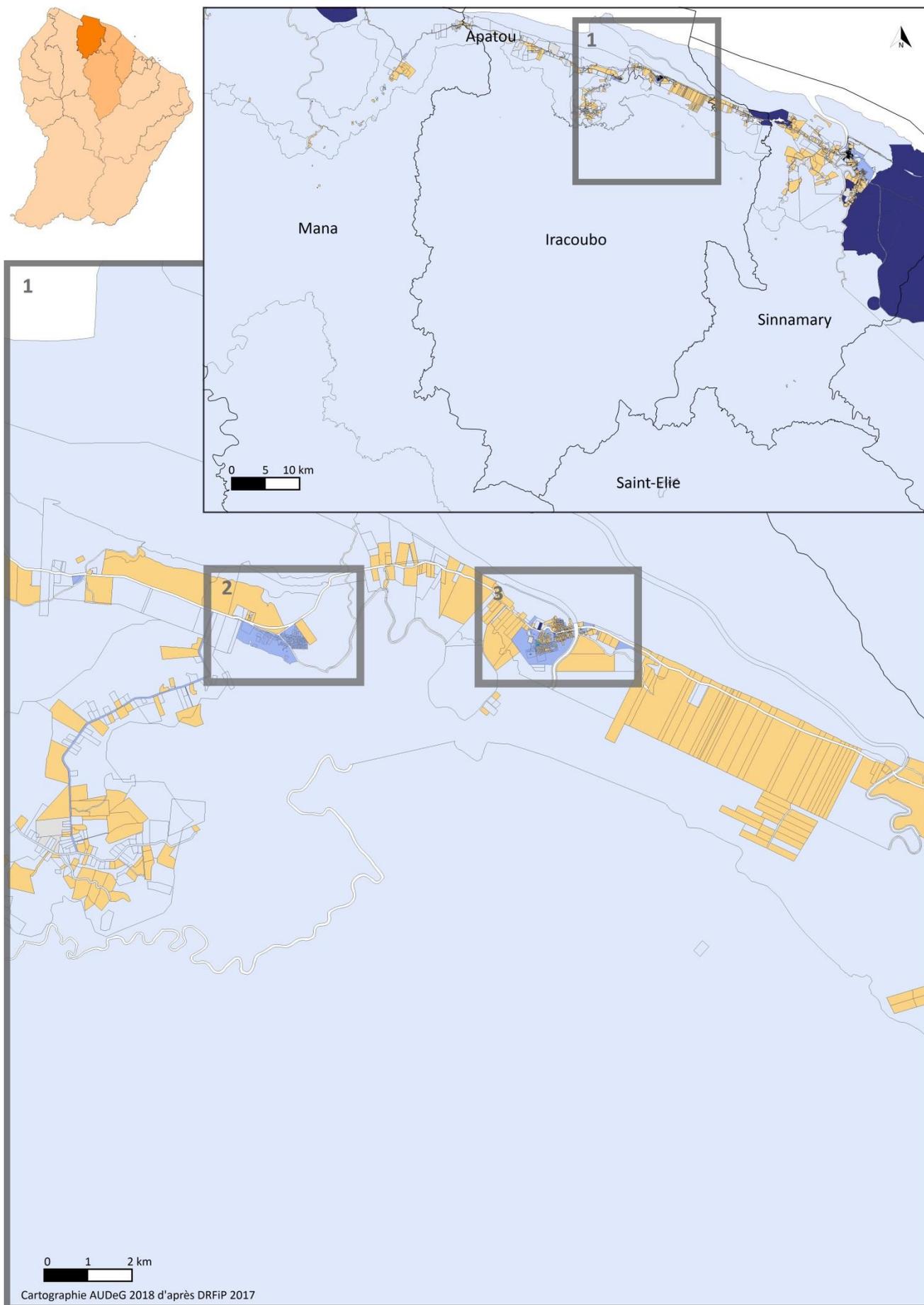
Cartographie AUDeG 2018 d'après DRFiP 2017

SAINT-ÉLIE



Cartographie AUDeG 2018 d'après DRFIP 2017

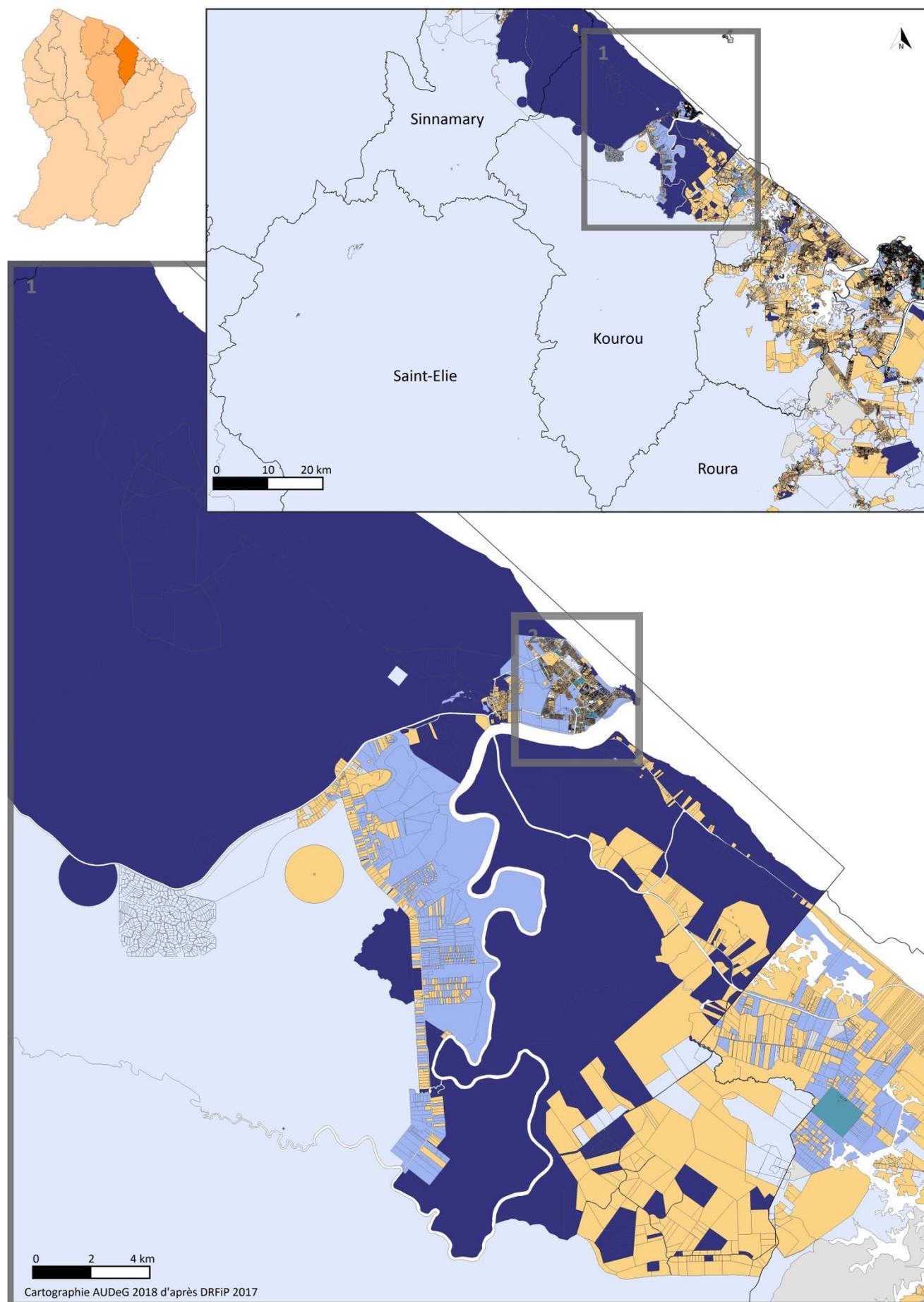
IRACOUBO



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



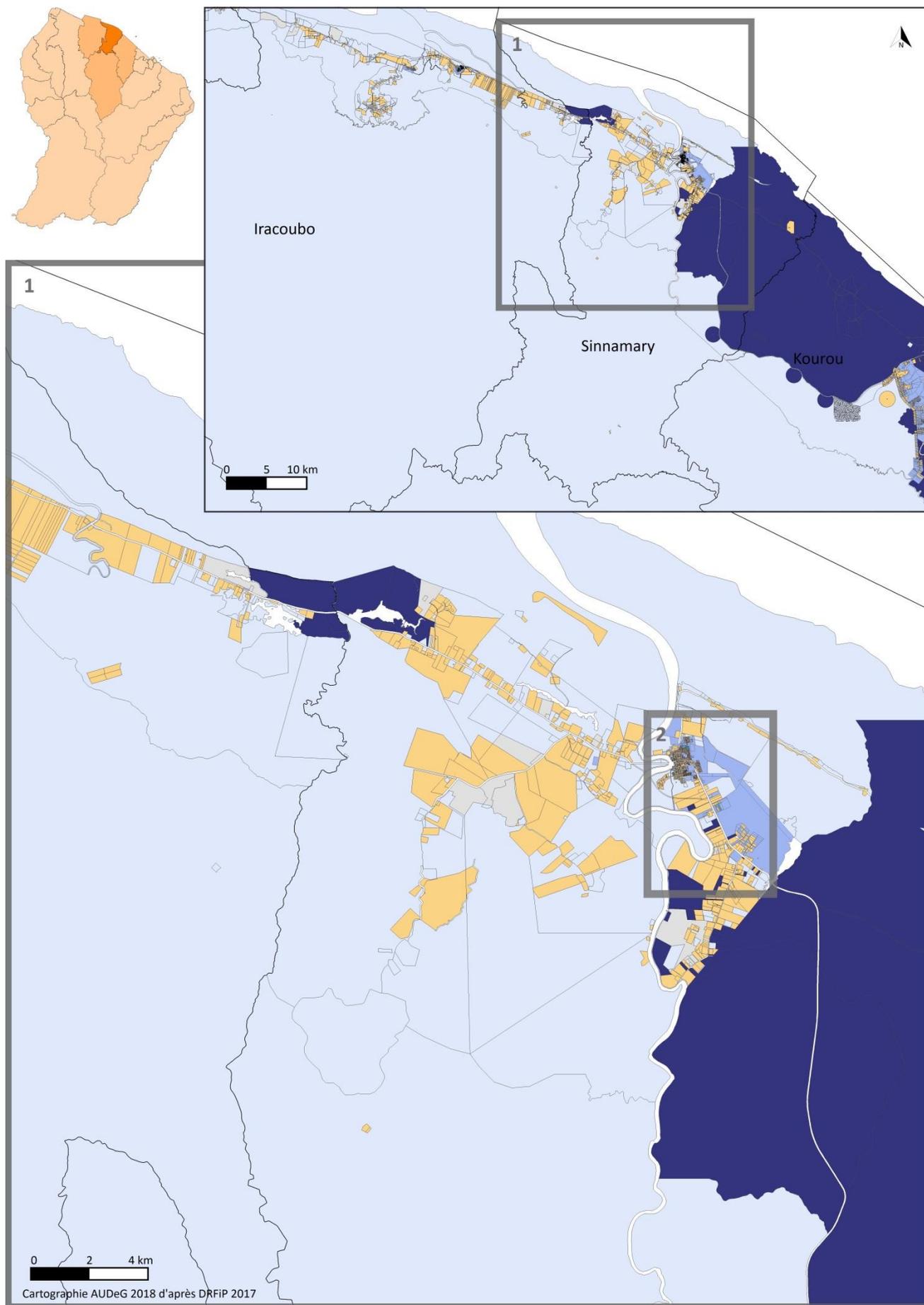
KOUROU



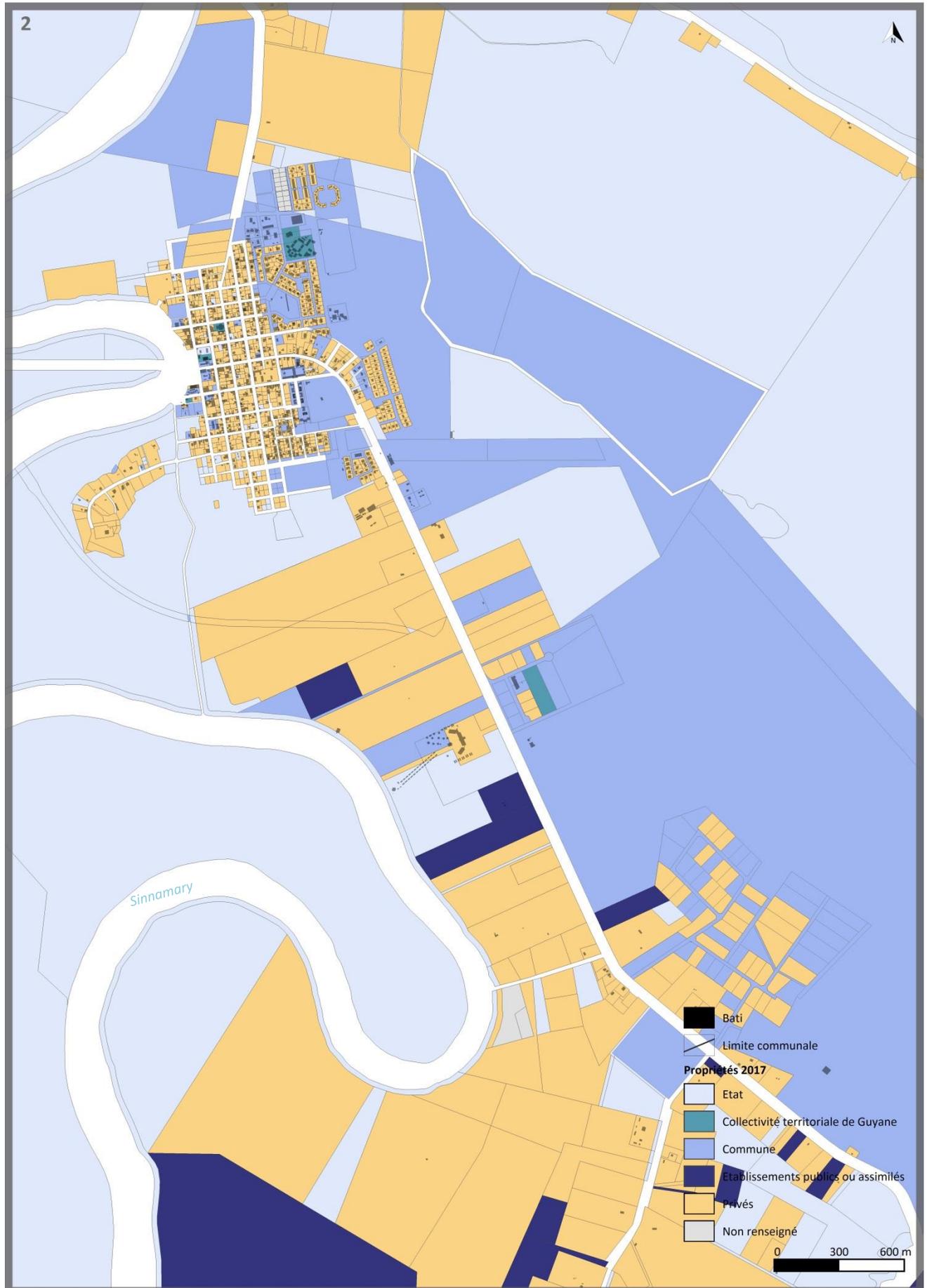
Bourg de Kourou



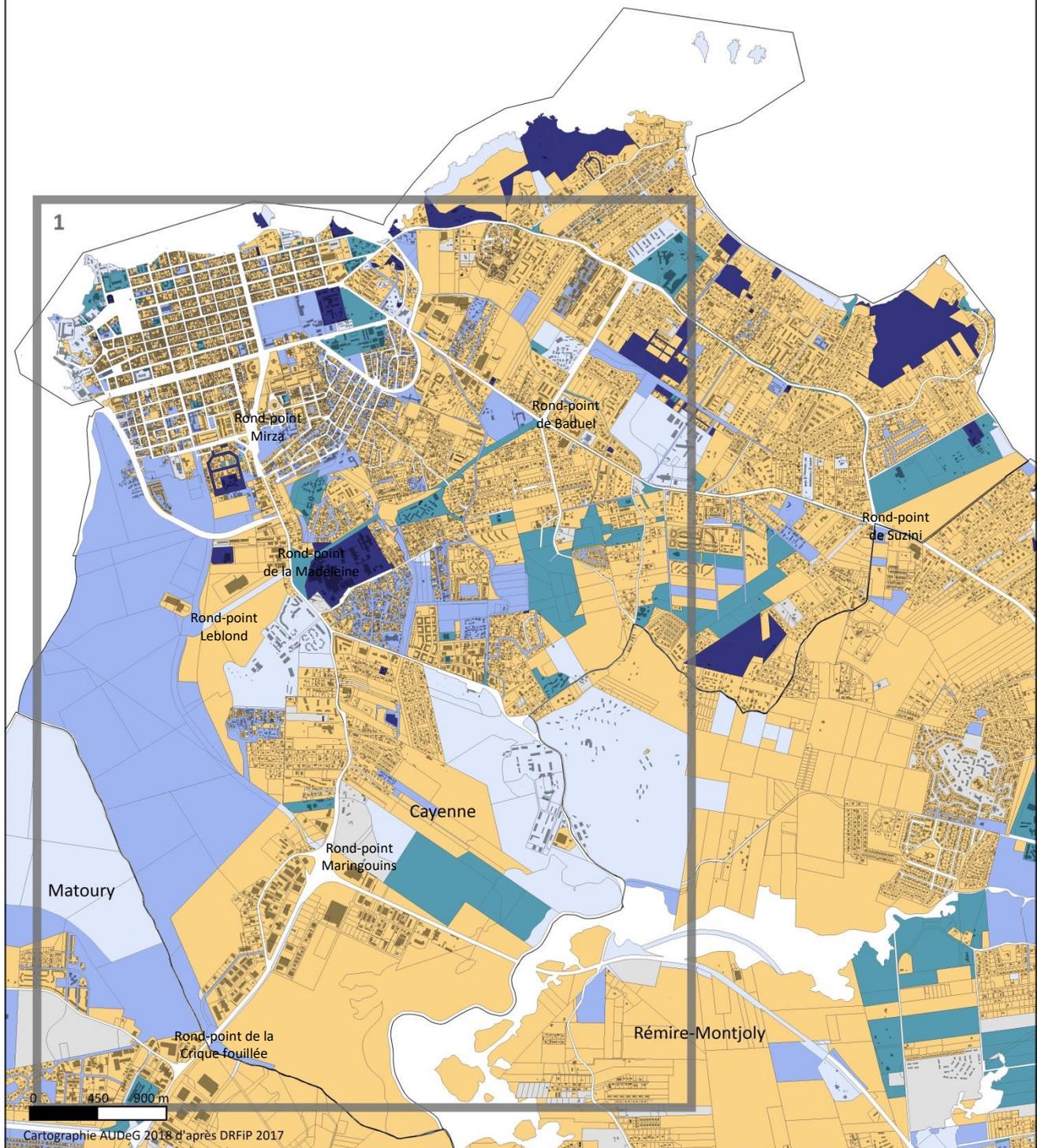
SINNAMARY

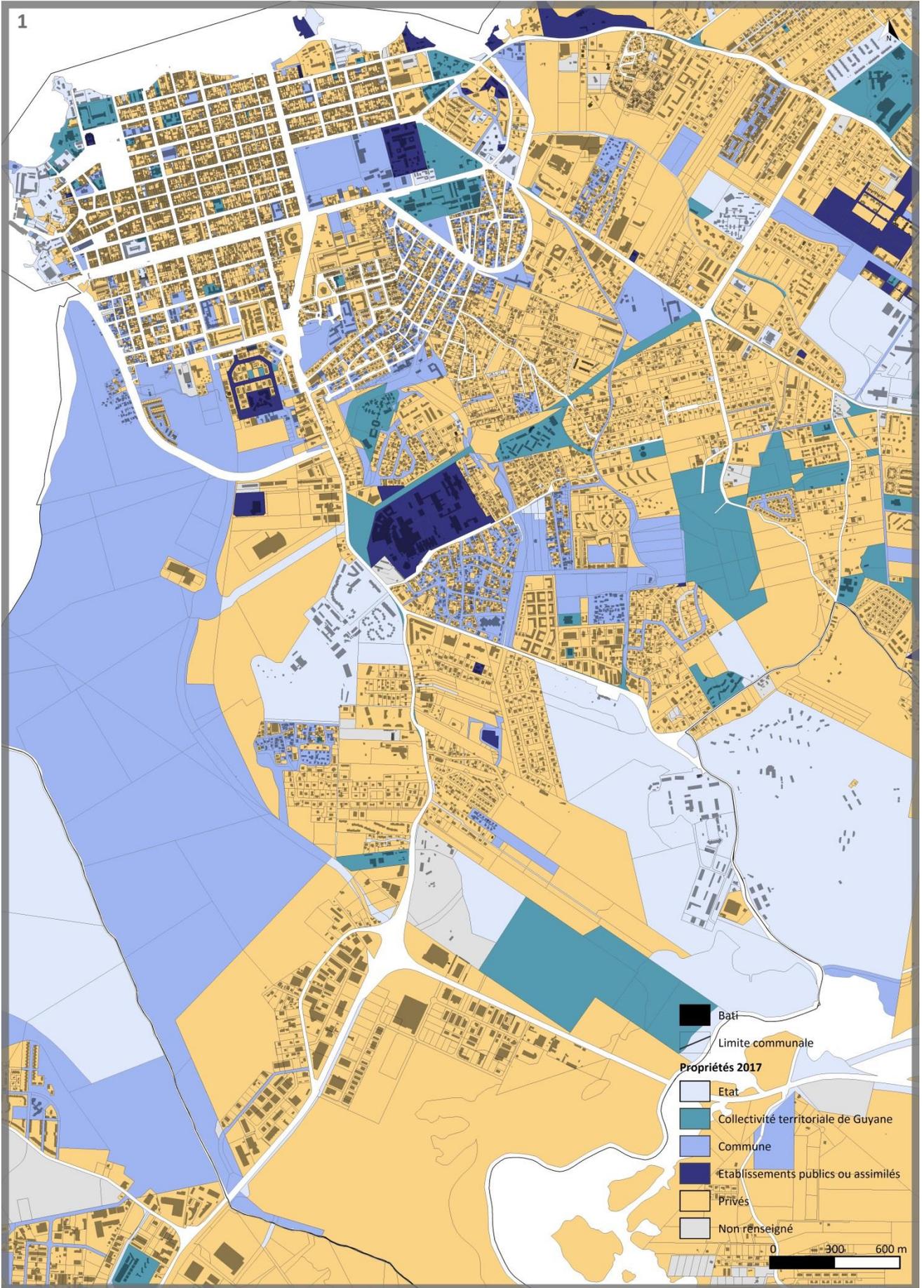


Bourg de Sinnamary

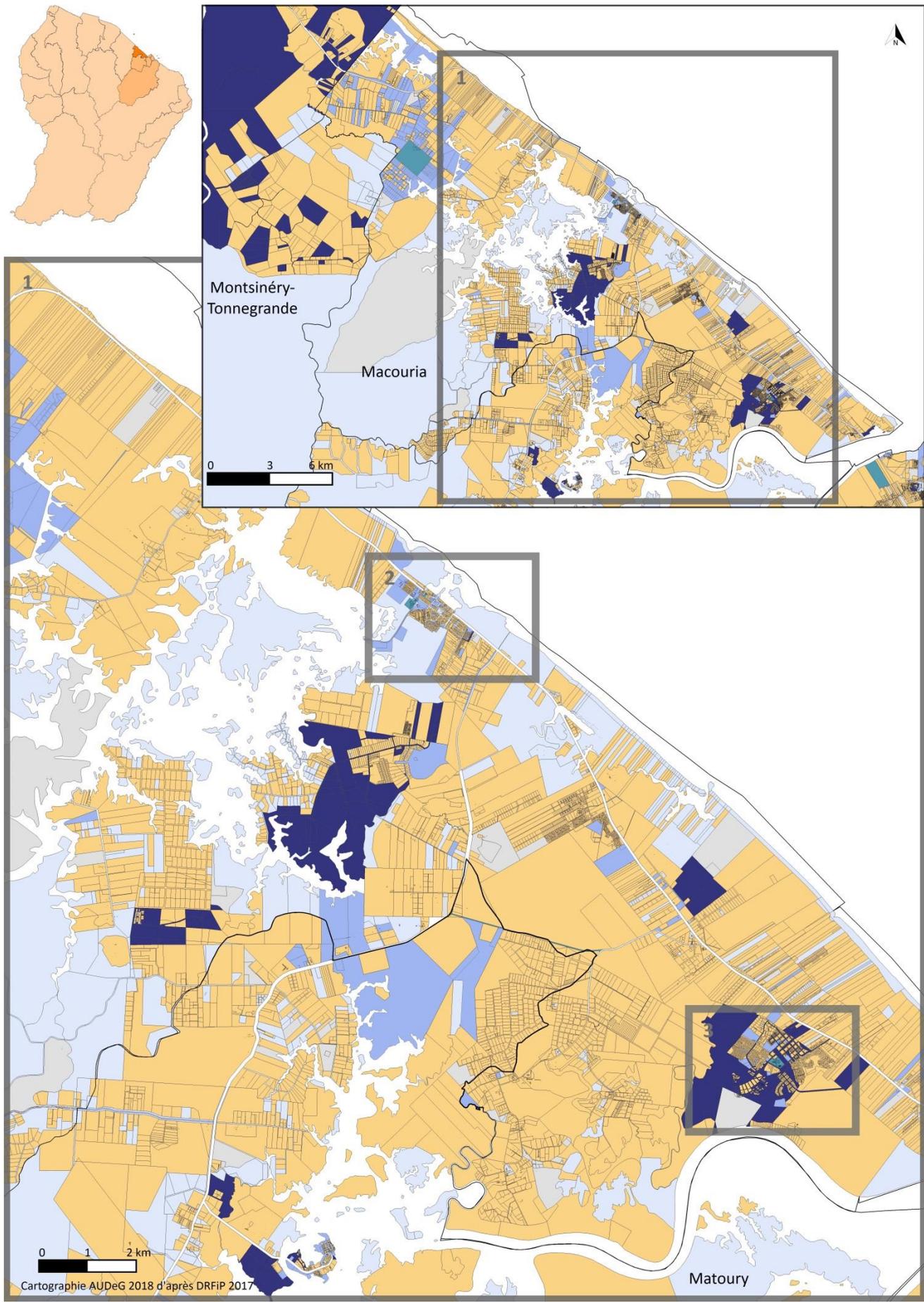


CAYENNE

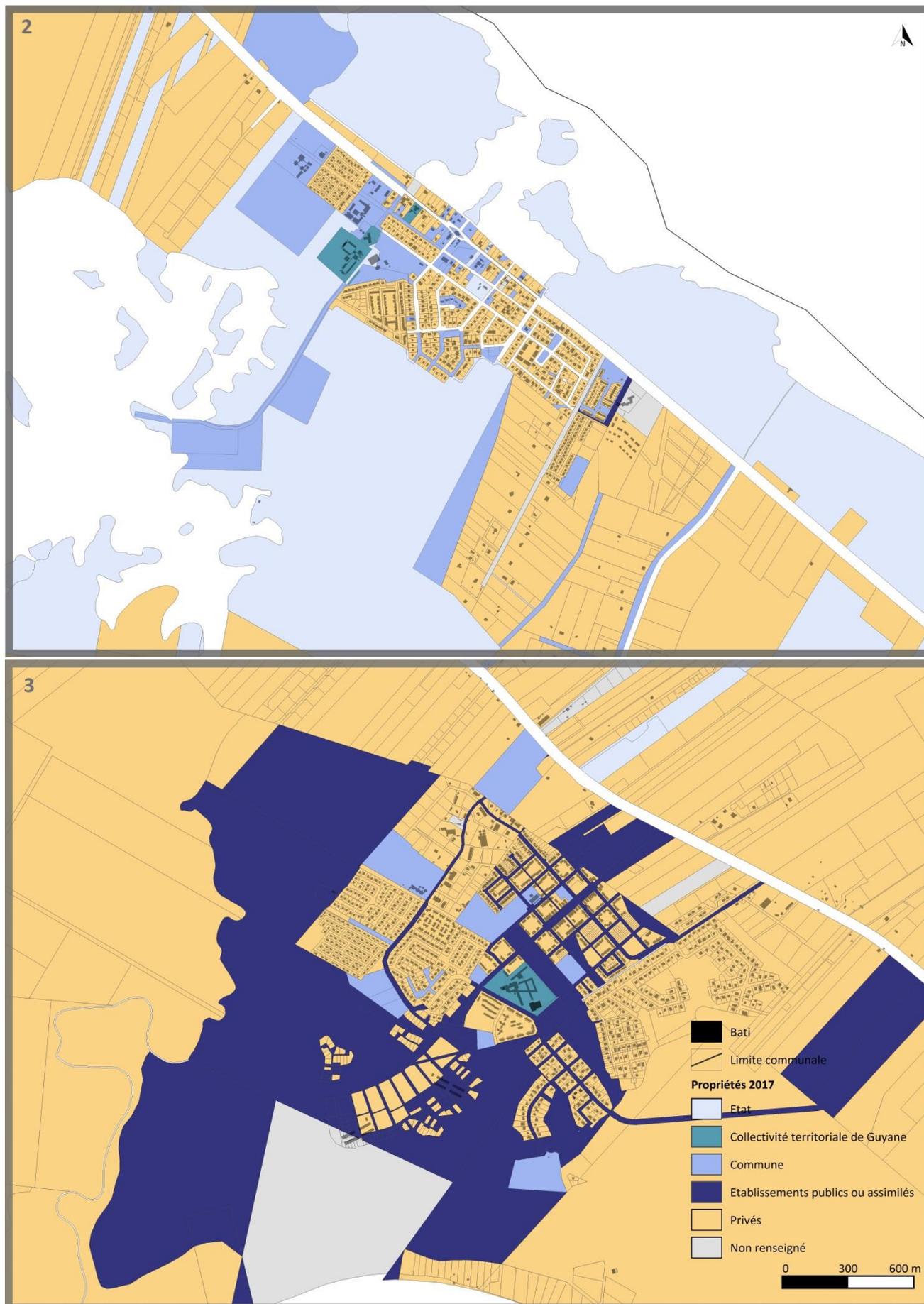




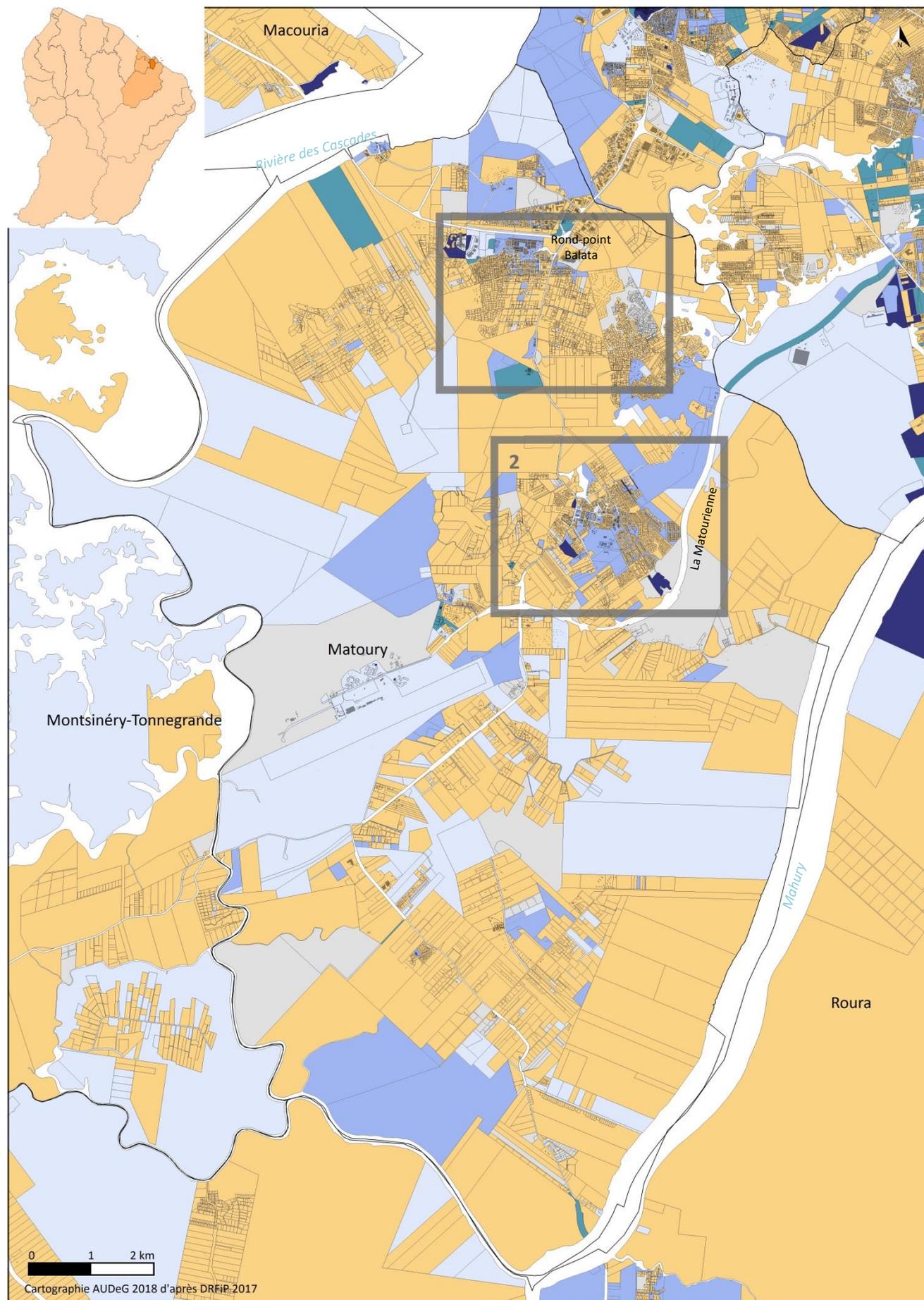
MACOURIA



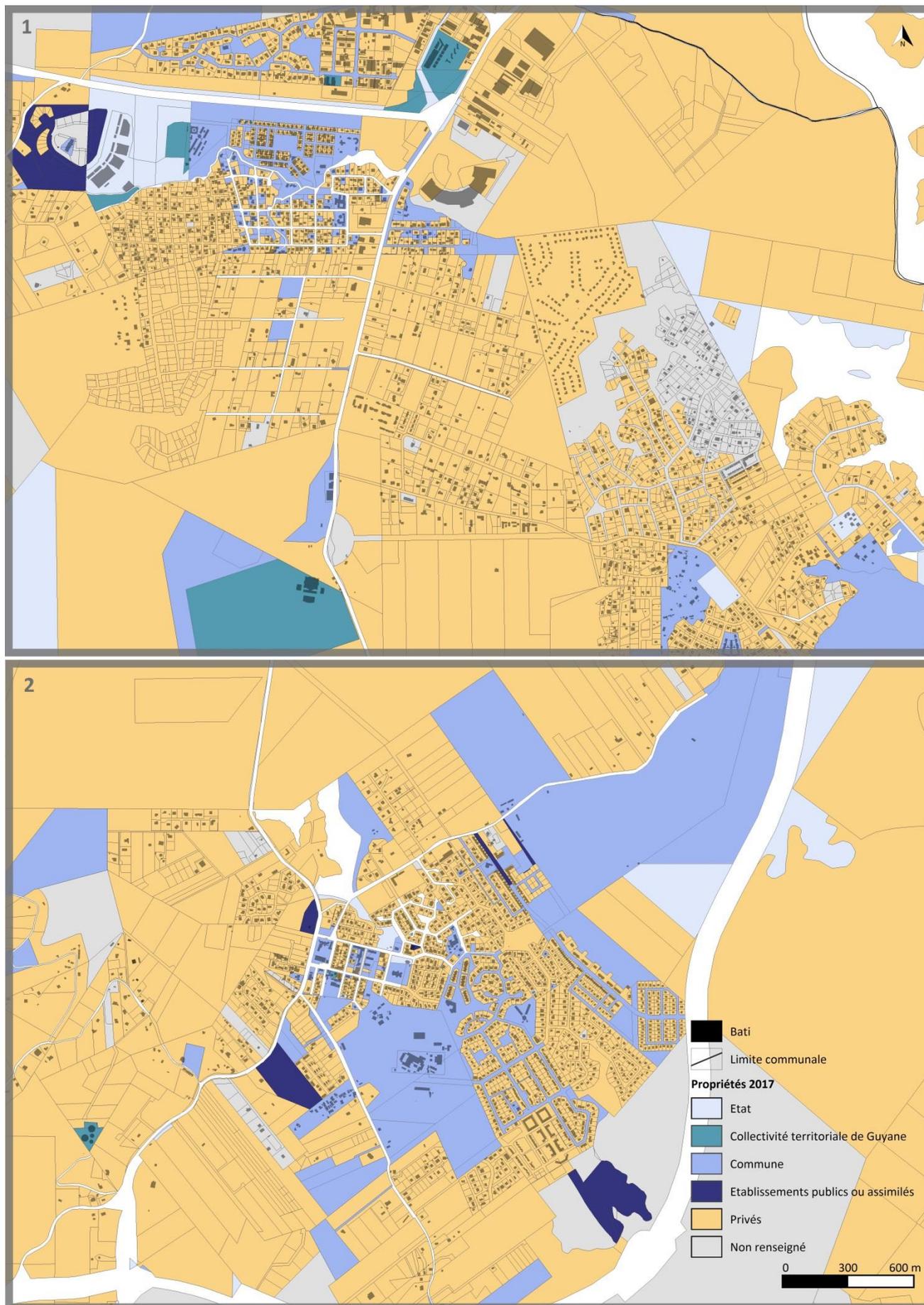
Bourg de Tonate(2) et Soula (3)



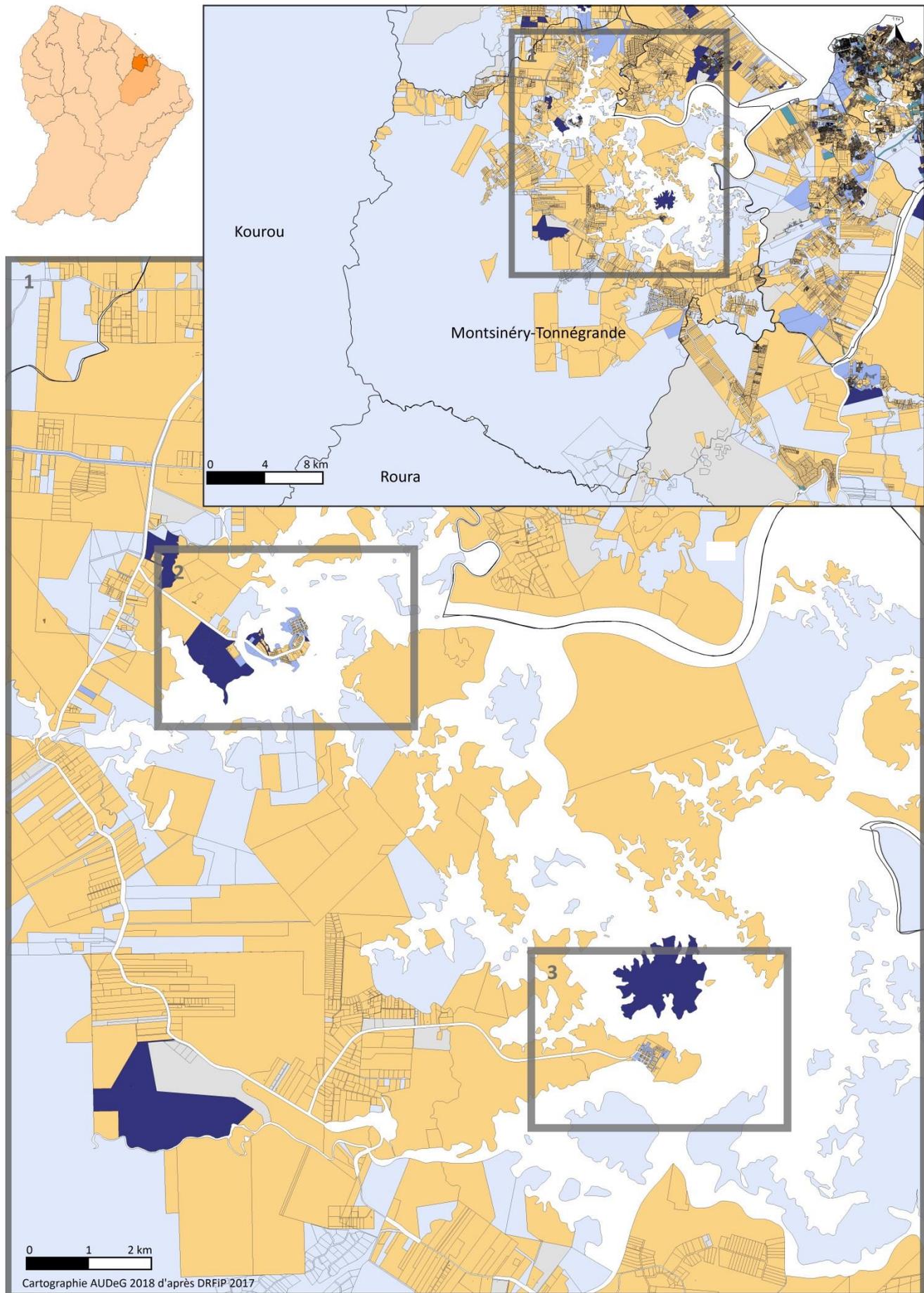
MATOURY



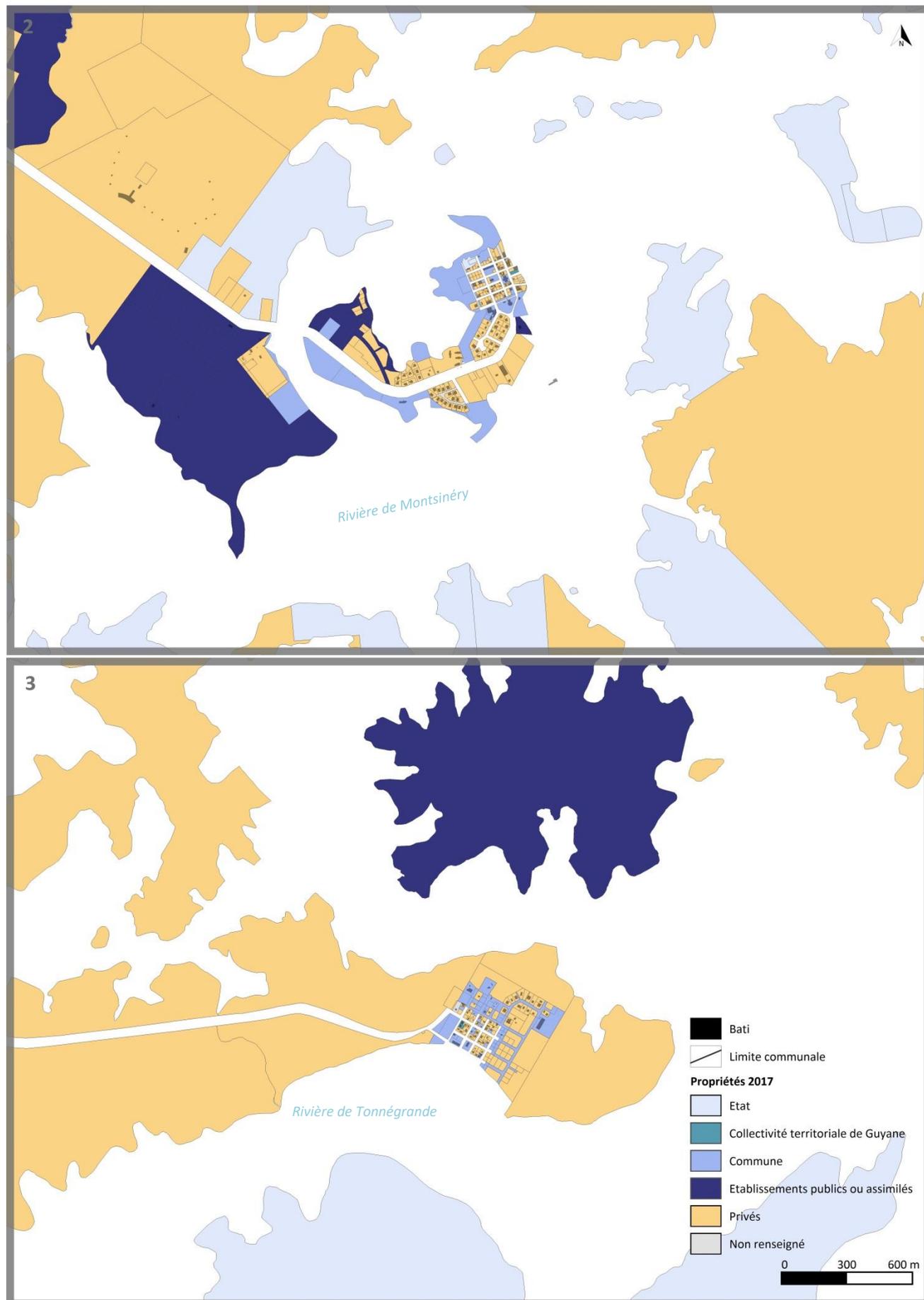
Cogneau-Balata-Lamirande (2), bourg de Matoury(3)



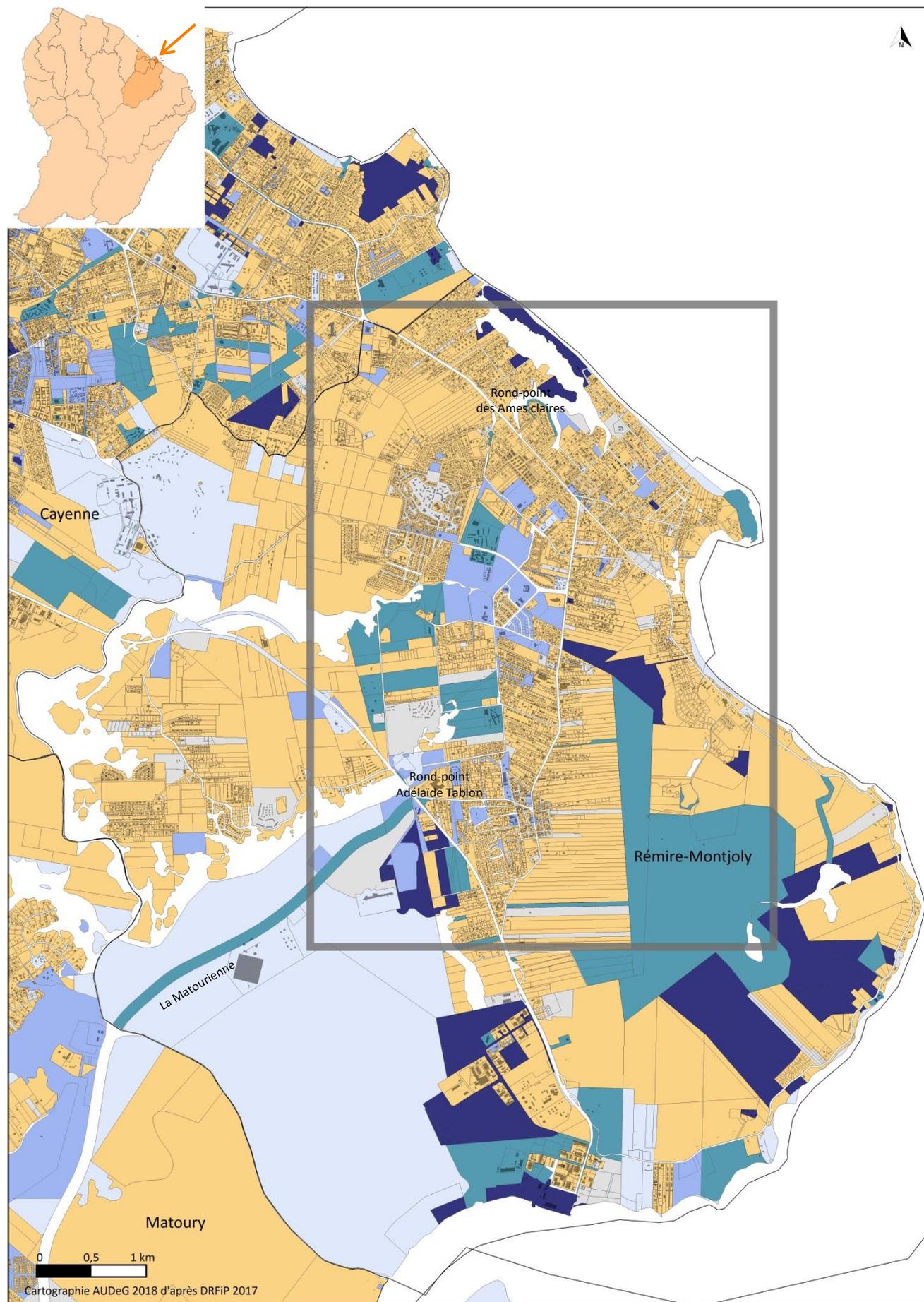
MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE

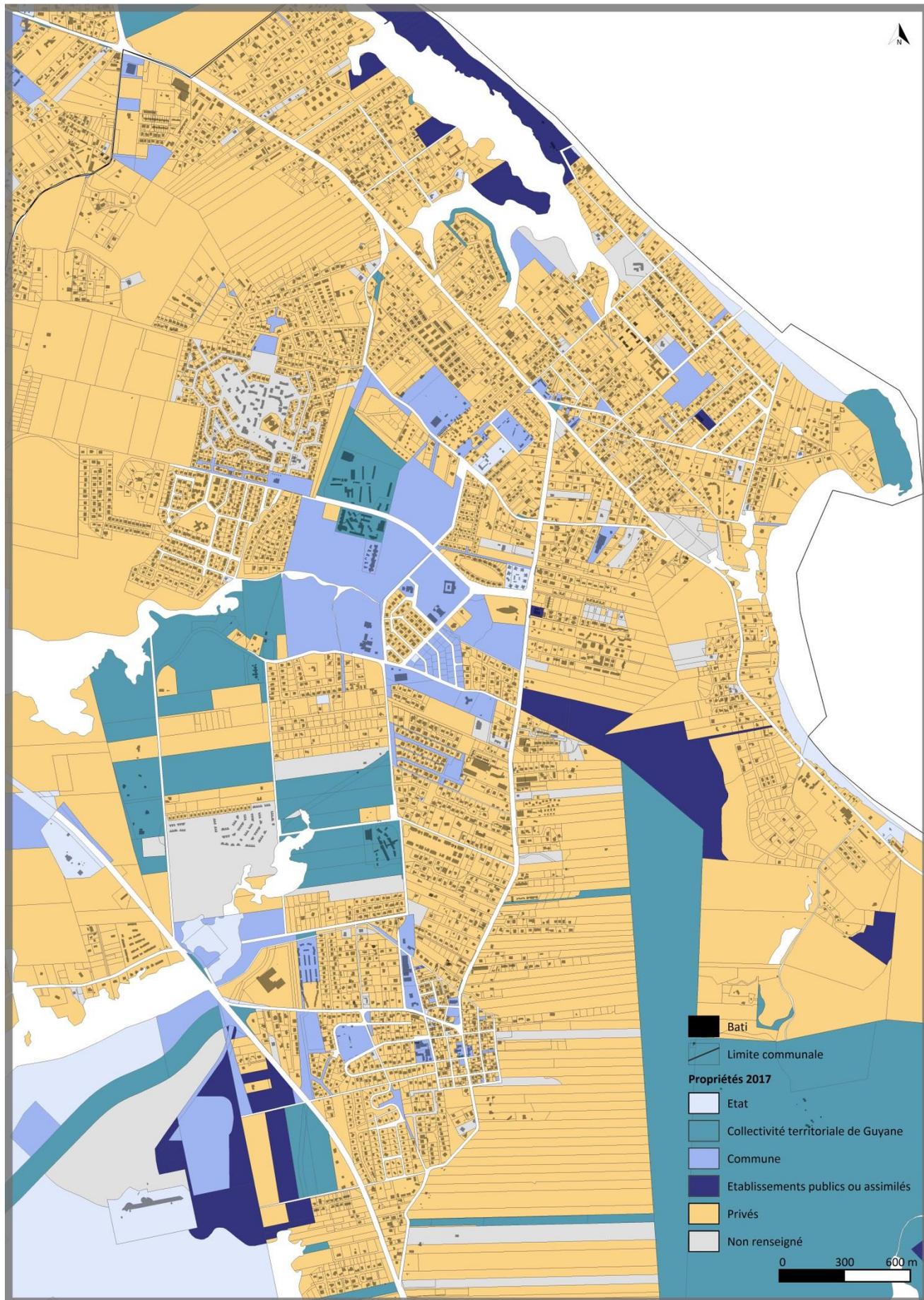


Bourgs de Montsinéry (2) et Tonnégrande (3)

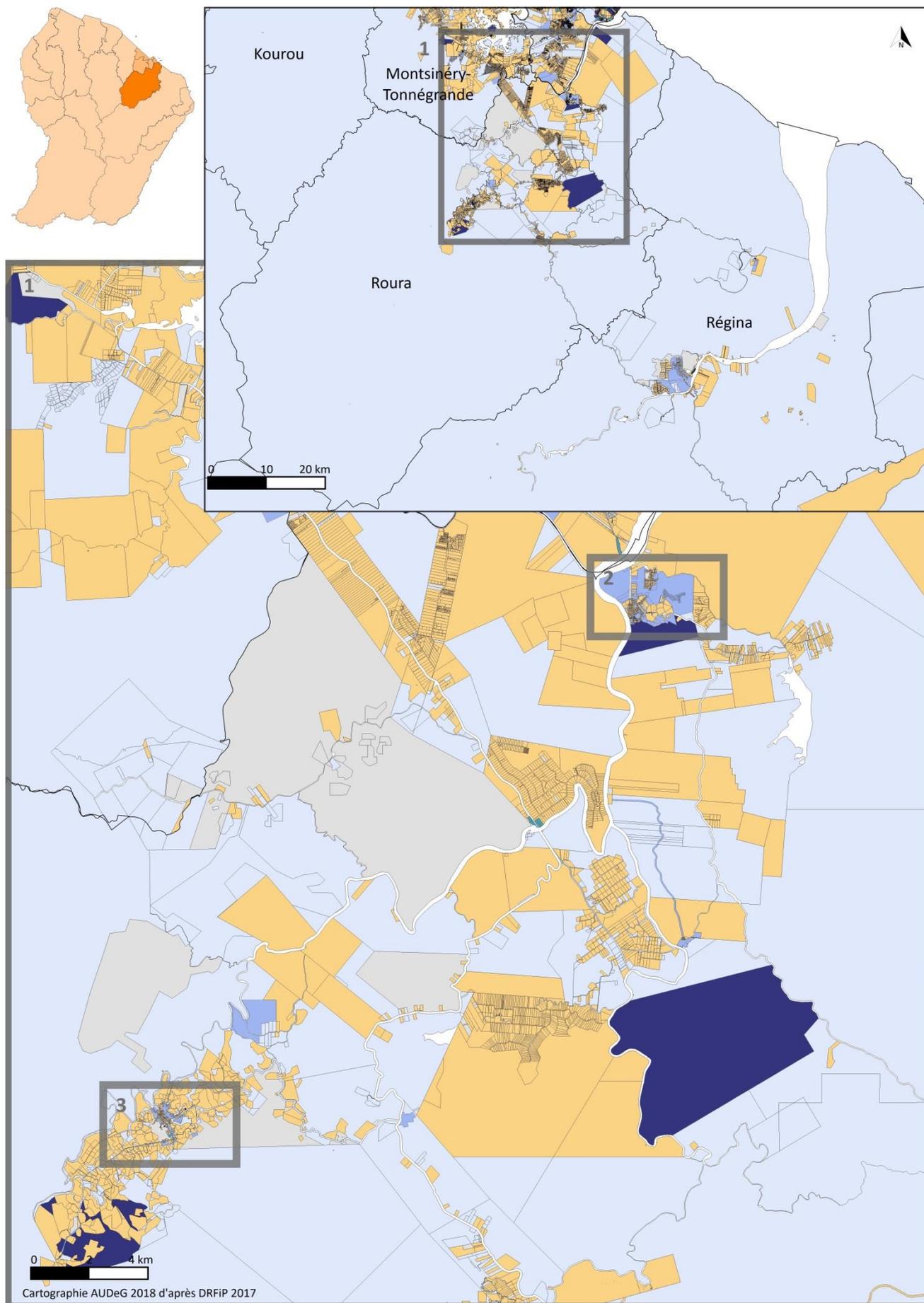


RÉMIRE-MONTJOLY

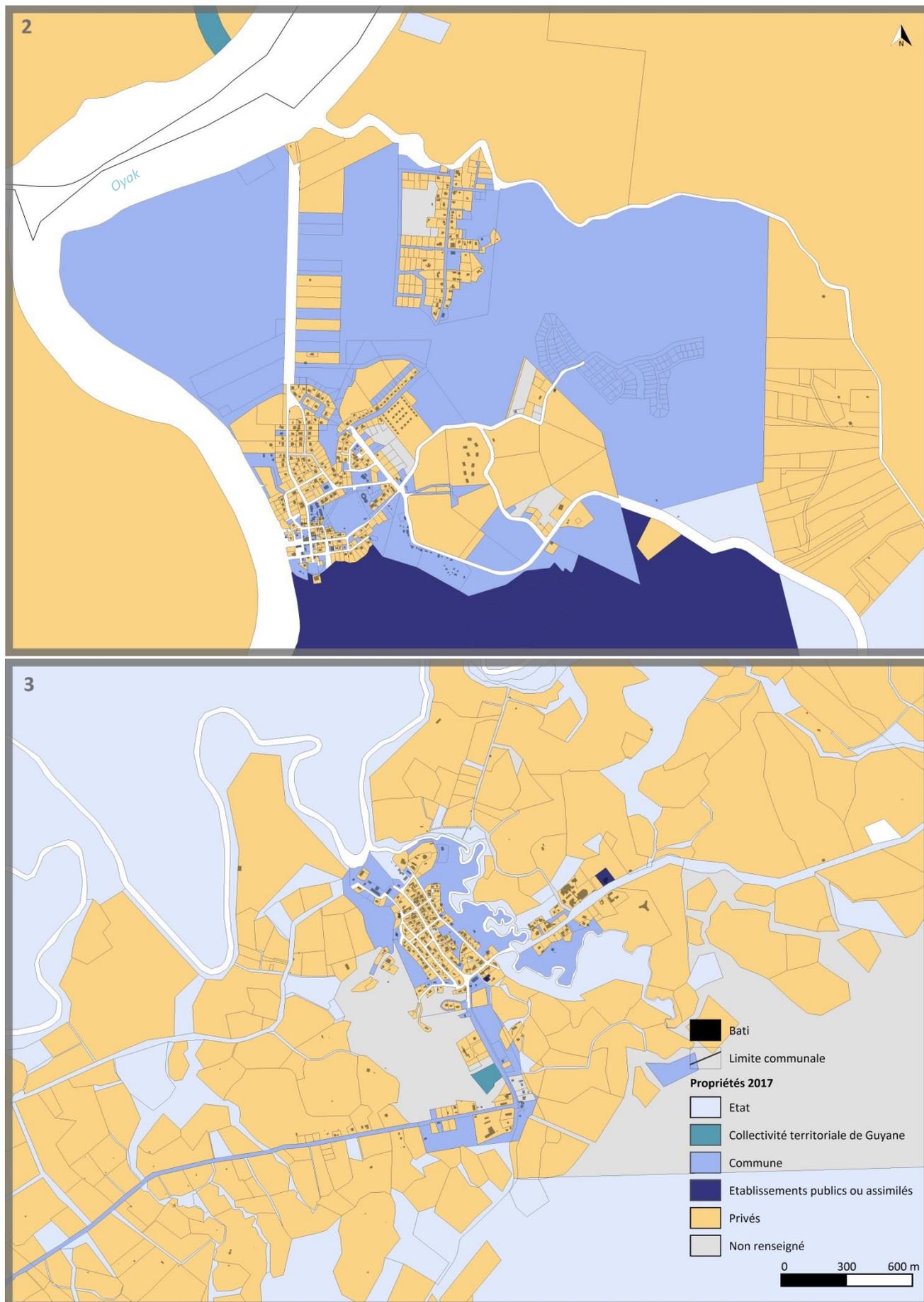




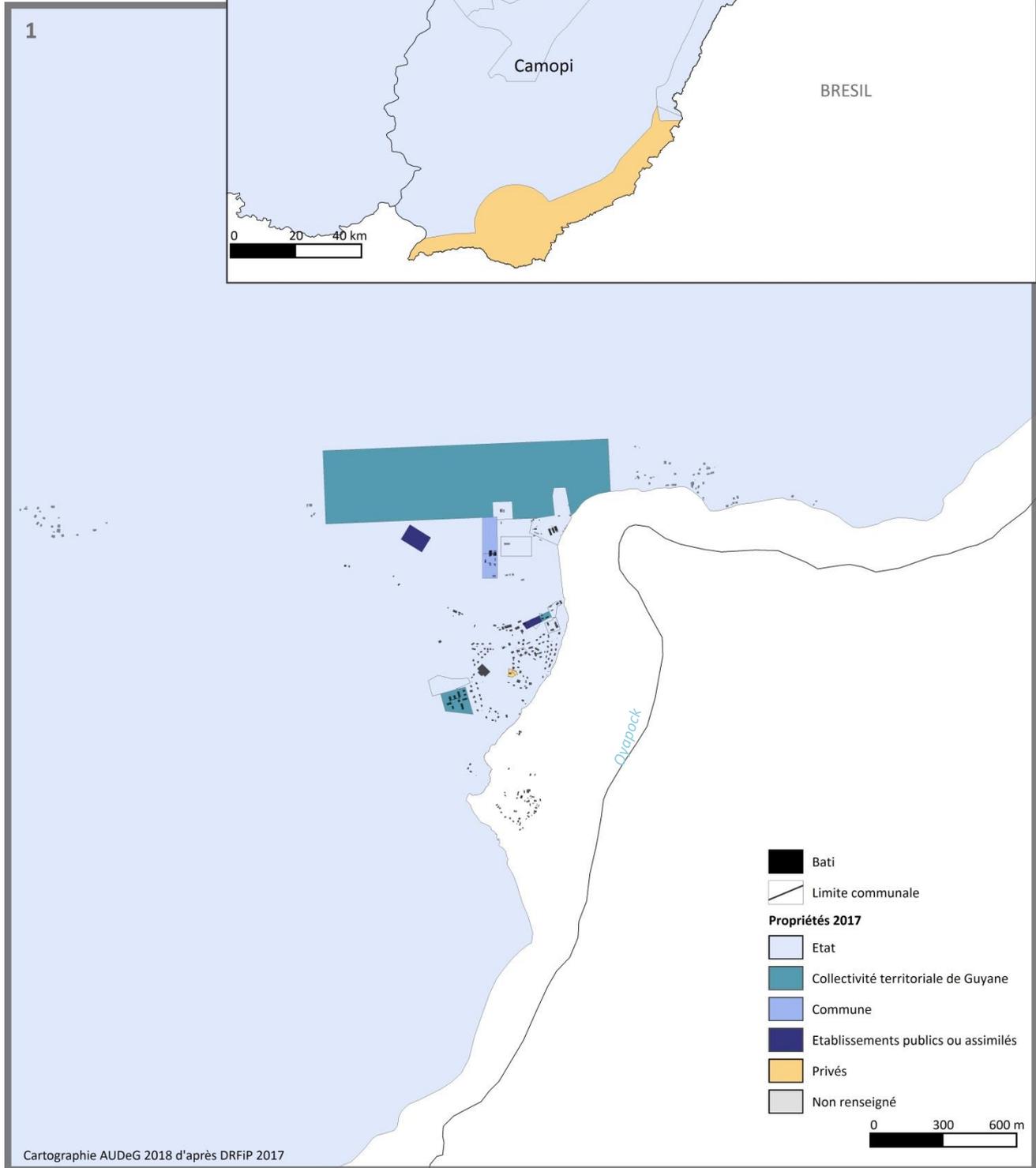
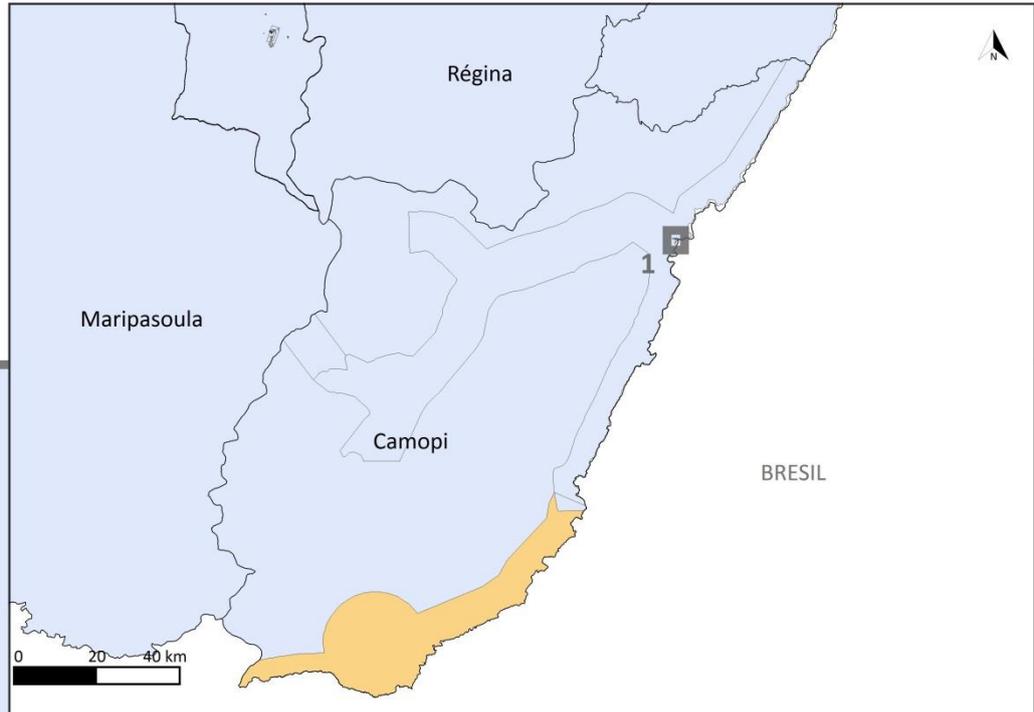
ROURA



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

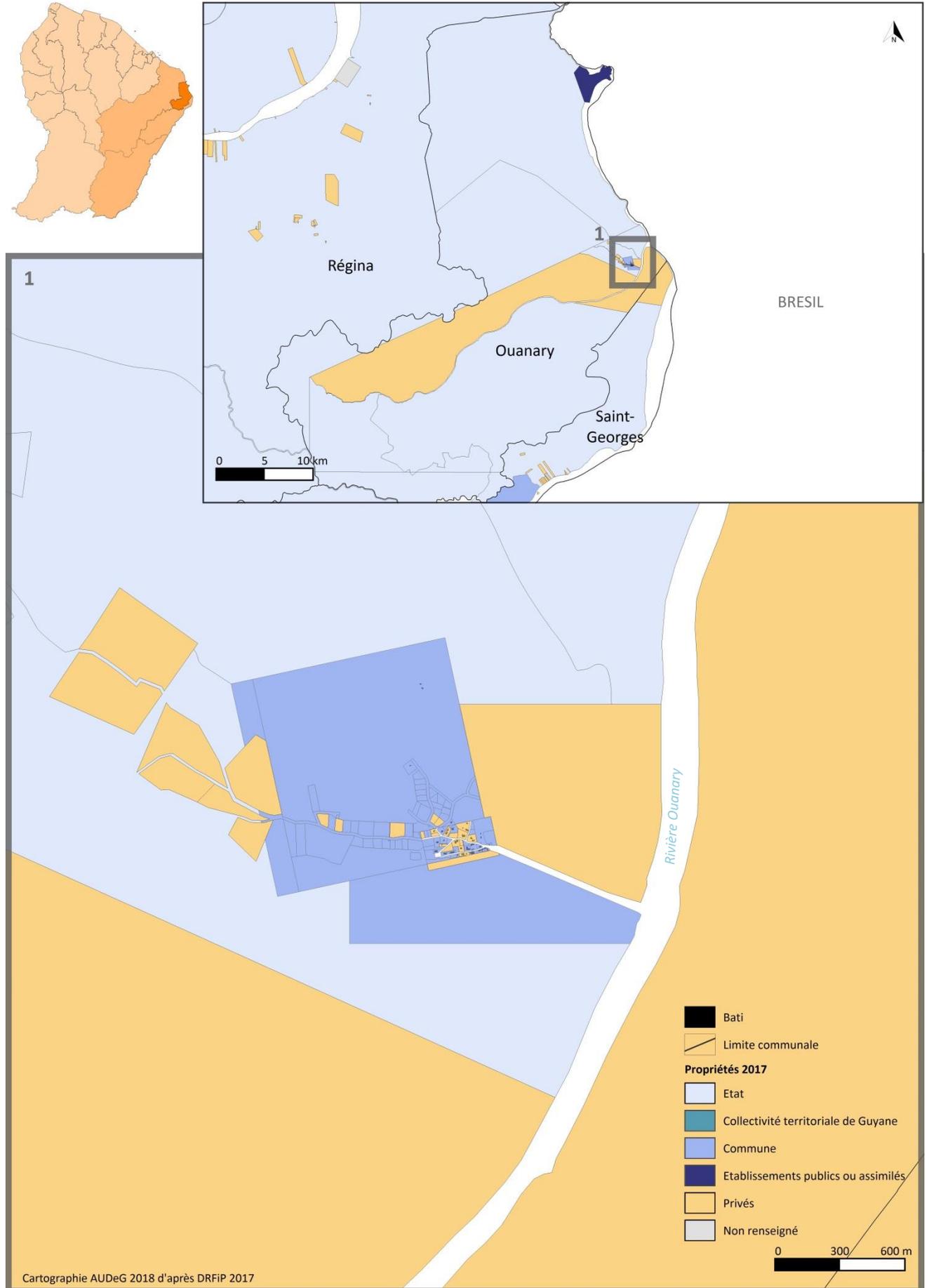


CAMOPI

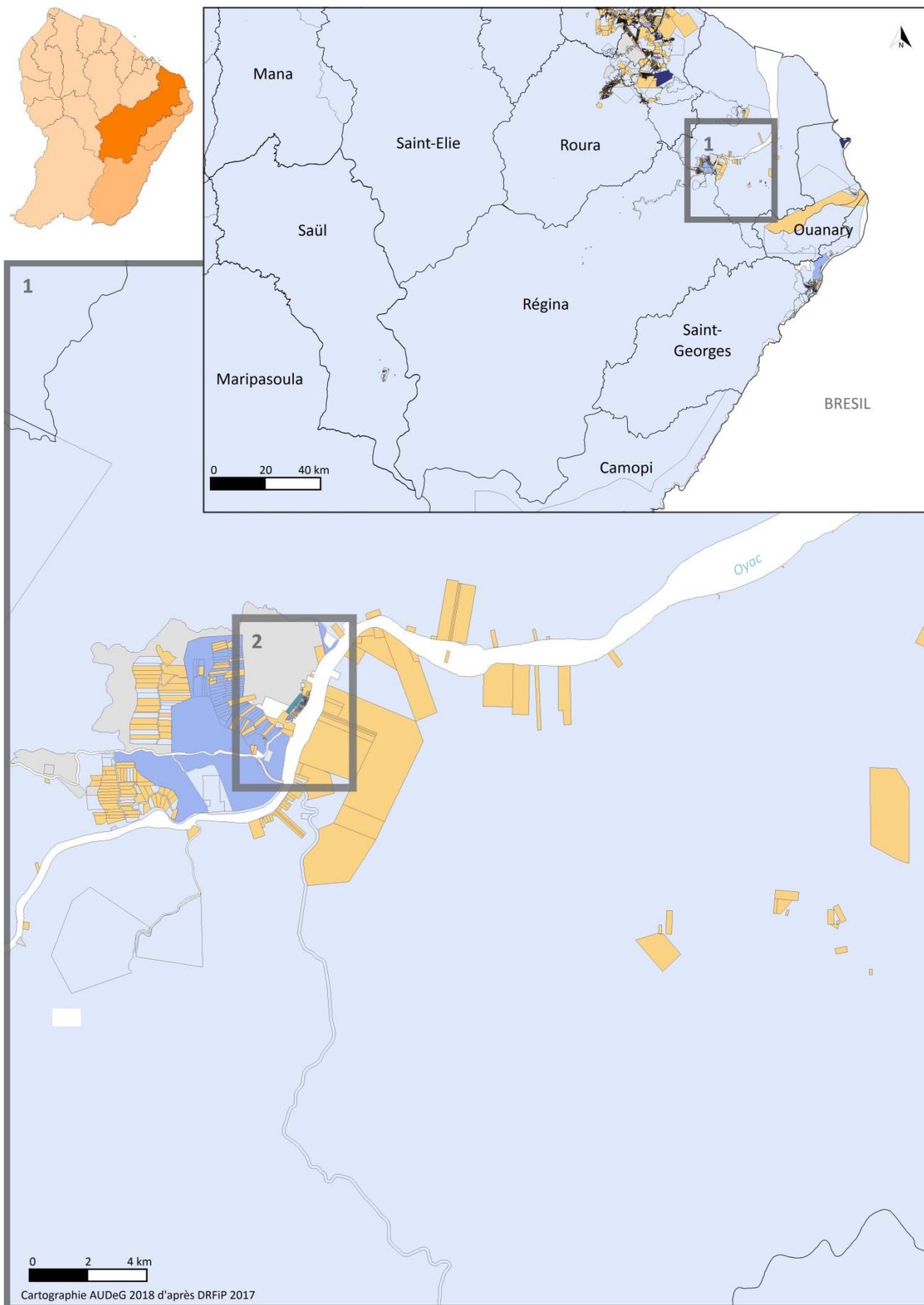


Cartographie AUDeG 2018 d'après DRFiP 2017

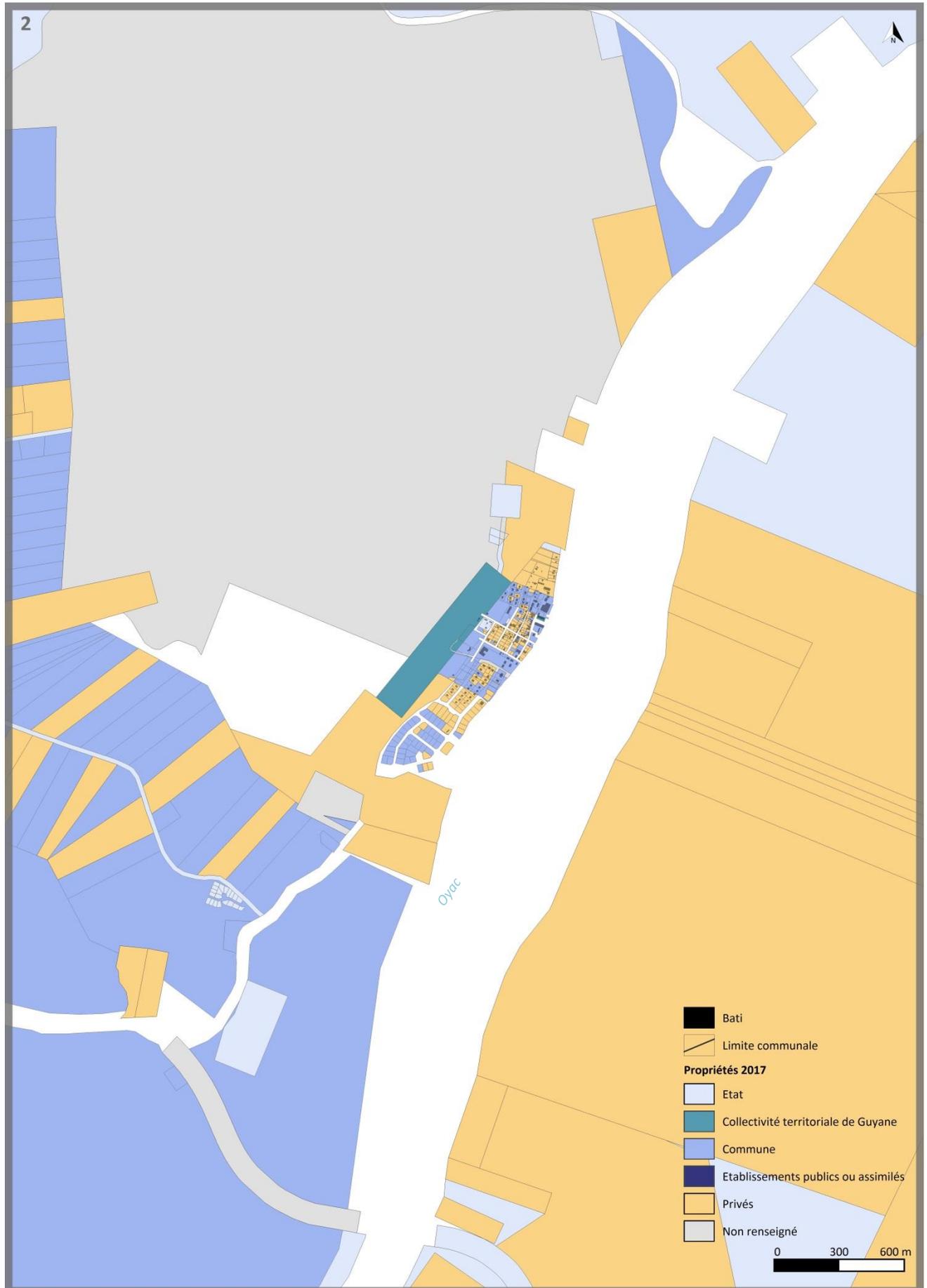
OUANARY



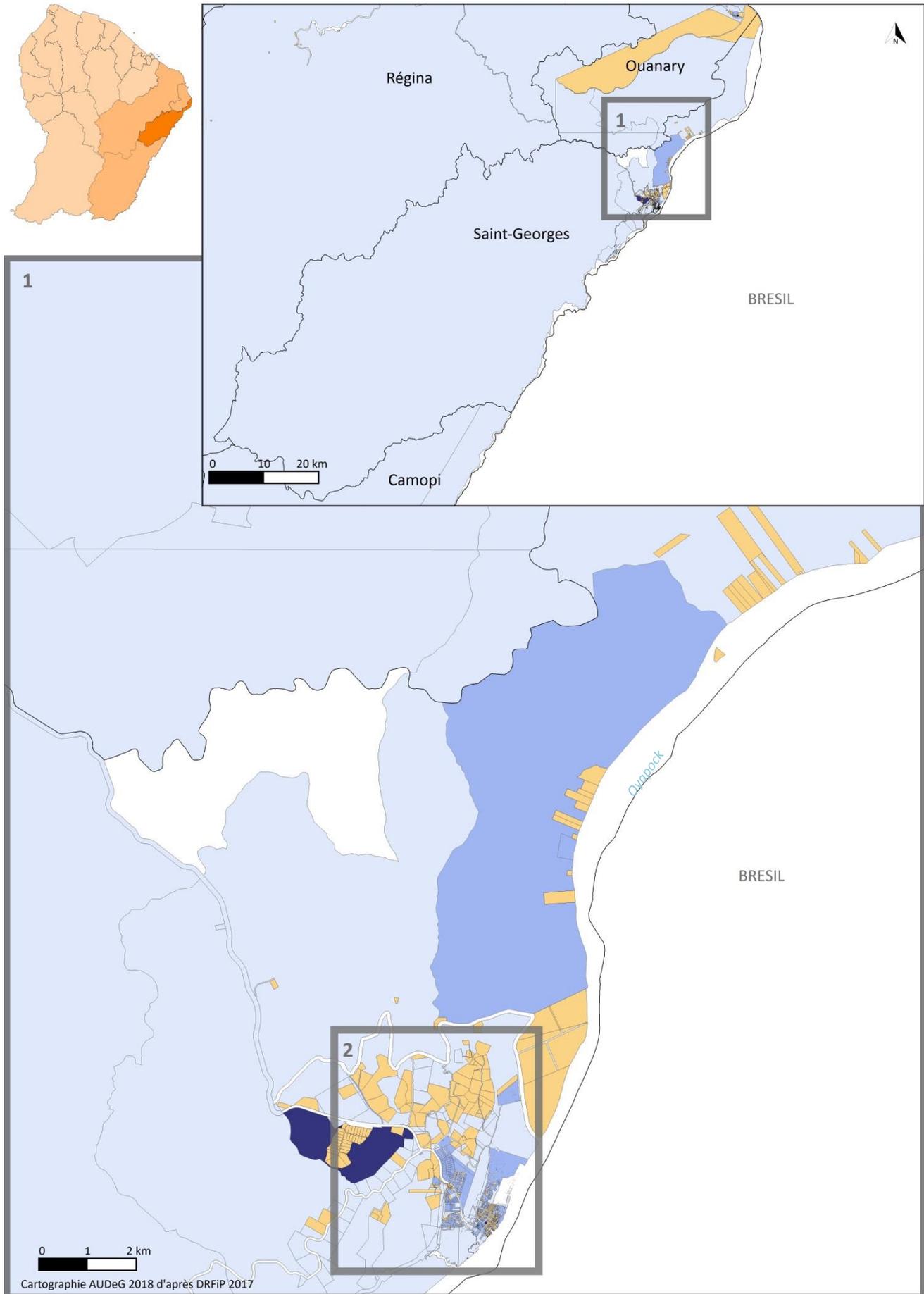
RÉGINA



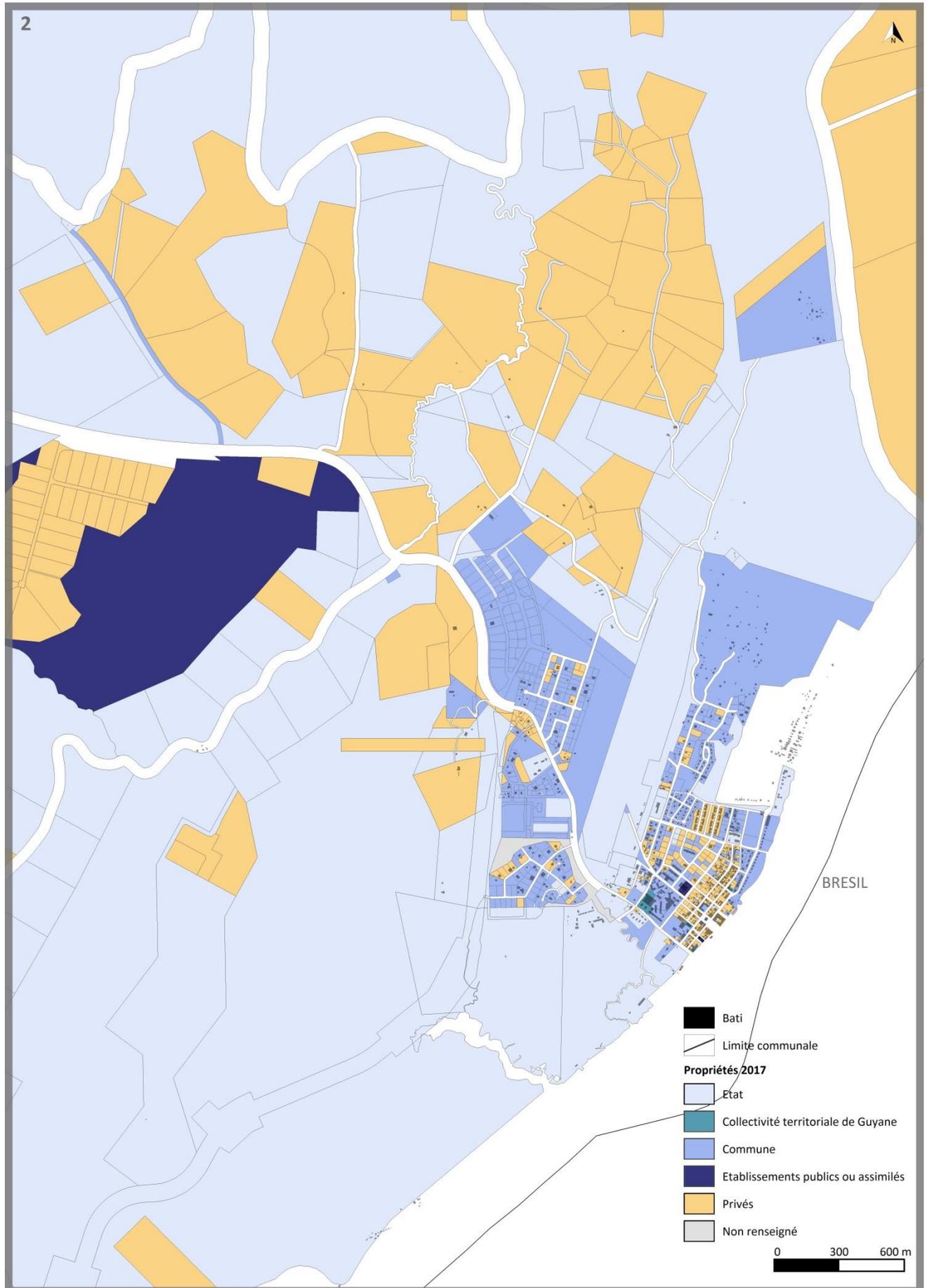
Bourg de Régina



SAINT-GEORGES



Bourg de Saint-Georges



CONCLUSION ET ENJEUX

L'analyse de la propriété foncière à l'échelle du territoire guyanais fait apparaître une prédominance de la propriété étatique : 96% du territoire relève de la propriété de l'Etat. Les variations d'échelles ainsi que le croisement des données cadastrales avec les documents d'urbanisme permettent de mettre ces chiffres en perspective.

98% du domaine de l'Etat est identifié dans le schéma d'aménagement régional (SAR) comme espaces naturels ou espaces forestiers de développement. Ces deux types d'espaces sont voués à conserver leur vocation première. L'Etat détient aussi deux tiers des terrains agricoles, sur lesquels

l'urbanisation est également proscrite. A l'inverse les espaces urbanisés et urbanisables ainsi que les espaces ruraux habités, qui portent l'ensemble des enjeux de développement (urbain et économique) à l'horizon 2030, sont principalement aux mains des privés.

Le croisement des données cadastrales et des zonages mènent à un constat identique. Les terrains classés en zones urbaines et à urbaniser relèvent – sur les communes à enjeux - majoritairement de la propriété privée.

Instaurée en 2016, l'opération d'intérêt national (OIN) prévoit un ambitieux programme d'aménage-

ment qui ne peut faire l'économie de la question foncière. La maîtrise du foncier fait partie des facteurs clés de succès cette OIN. Si certains secteurs sont intégralement sous contrôle des pouvoirs publics, d'autres relèvent encore à plus de 90% de la propriété privée. Il y a donc un réel enjeu de sécurisation du foncier.

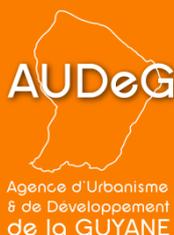
L'analyse de la propriété permet de porter un regard dynamique sur la situation foncière de la Guyane. Les disparités territoriales mises à jour invitent à pousser la réflexion au-delà du champ de la propriété. A ce titre, l'AUDeG a entamé un travail sur les gisements et potentiels fonciers.

POUR ALLER PLUS LOIN

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 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