

Le casse-tête du logement

Le déficit de logements, en Guyane, n'est pas nouveau. L'évolution démographique, les modes de vie et la société elle-même en font un vrai casse-tête. Une étude a été menée par la Deal afin de cibler les principaux enjeux pour la prochaine décennie.

« Un parc de logements n'est pas quelque chose de figé. Il évolue », décrit Christian Boyer, co-fondateur de la société Urbalterre chargée en 2016 par la Deal (direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement) de mener une étude ayant trait aux besoins en logements de la Guyane pour les dix prochaines années. La restitution de cette étude avait lieu hier matin à Cayenne. L'estimation se situe aujourd'hui entre 4 400 et 5 200 logements par an, pour la prochaine décennie. Loin. Très loin de la réalité actuelle qui ne dépasse pas ces dernières années la moyenne de 1 200 logements par an.

UN ACCÈS AU LOGEMENT DIFFICILE

« La problématique du logement en Guyane est très prégnante », note Muriel Joer Le Corre, directrice adjointe de la Deal. « Cette étude nous permet de croiser ces données avec une étude menée en 2011. La tendance se confirme. Mais à chaque fois on se rattrapé par le retard qui s'accumule. Selon les territoires, la croissance de la demande est très forte, comme à Saint-Laurent. L'étude va nous servir de support au plan d'action mis en place. Cette année, grâce notamment au plan d'urgence pour la Guyane, nous allons plus que doubler la part de logement social. Si on atteint 2 000 logements par an sur les cinq prochaines années, on aura déjà fait un bel effort. »

La problématique est étroitement liée à la situation économique des ménages. « L'accès au logement est pour beaucoup très difficile. On retrouve en



La demande basse en logements neufs est d'environ 4 400 logements par an. Le retard à rattraper est si conséquent que l'objectif ne devrait être qu'à moitié atteint / photo d'archives

Guyane les problèmes rencontrés dans la rénovation de certains quartiers en Métropole. Nous avons besoin d'une offre adaptée », poursuit Muriel Joer Le Corre. La production est donc très en deçà des besoins réels. Hormis 2012, avec la mise en place des mesures de défiscalisation de la loi Girardin qui avait permis de construire quelque 2 500 logements, le nombre moyen de constructions n'a guère évolué, avec un maxi-

mum de 1 800 logements par an en 2013. En outre, l'objectif de mixité urbaine et sociale n'est pas atteint. « La priorité se résume surtout à répondre aux urgences. »

L'URGENCE EST PARTOUT

S'agissant du secteur privé, les difficultés sont un peu les mêmes. « Il y a peu d'opérations, poursuit le représentant d'Urbalterre. Peu de promoteurs sont présents dans des territoires où la demande est forte ou en pleine croissance comme dans l'Ouest. Les opérations de logements neufs sont avant tout tournées vers la défiscalisation. Concernant l'île de Cayenne, les prix sont encore trop élevés. » Il y a un manque d'appartement flagrant. Dans le secteur de Kourou, le marché s'avère encore différent. « Il y a peu d'opérations dans le logement neuf. Le marché du locatif

est très cher. L'absence de foncier est aussi un écueil. La tension est importante. Ce qui exclut quasi systématiquement les jeunes de l'accès à la propriété. »

L'urgence est partout. Certains secteurs, comme l'Ouest guyanais sont pourtant promis, à court terme, à une croissance très rapide de la population. L'arrivée devrait même être massive à Saint-Laurent avec les projets de construction d'écoles, de lycées, d'un nouvel hôpital. « Le 1/10e du parc nécessaire n'est aujourd'hui pas atteint. Les agences sont quasi inexistantes sur ce secteur. Le marché du locatif est très tendu. Les enjeux sont pourtant forts. » Le secteur privé a ici un rôle important à jouer. Dans l'est, « c'est le vide. Mais une croissance est aussi attendue. »

Stéphane HESPEL ■

« Redonner de l'oxygène aux bailleurs sociaux »

Avant de lancer de nouveaux programmes immobiliers, une solution « très peu usitée aujourd'hui consiste à vendre une partie du parc de logements déjà amorti, suggère Laurent Chamoux, architecte mais également promoteur immobilier depuis dix ans. Cela pourrait être une piste pour certains types de logements (des collectifs avec des logements mitoyens, nôté) et redonnerait de l'air, de l'oxygène aux bailleurs sociaux. » Et pourrait les aider à répartir sur de nouveaux programmes de logements neufs. Par ailleurs, la Simko, à Kourou, a de son côté également essayé « de mettre en place un système de vente en location, explique l'un de ses représentants. Mais le problème vient aussi du secteur bancaire, très fileux » pour ce type d'opération. « Deux demandes sur trois sont généralement refusées. »

« On a également essayé de prendre le contre-pied de la promotion classique, poursuit Laurent Chamoux. Mais ça ne marche pas. Les programmes, qu'on destine aux Guyanais des logements bioclimatiques, adaptés au marché, et de qualité, ont du mal à se vendre... et sont finalement vendus aux Métropolitains qui défiscalisent. Les gens cherchent aujourd'hui des logements déjà construits. »

L'habitat informel en question

Ce qui pose problème en Guyane, c'est aussi la question de l'habitat informel (illégal). « On ne pourra lutter efficacement contre qu'en offrant quelque chose à la place, explique Christian Boyer. Il y a encore des efforts à faire. La question est de taille et centrale. Il faudra mobiliser tous les outils de production de logements pour répondre à cette problématique. »