

## Les caractéristiques de l'habitat en Guyane

Dans un contexte de forte croissance démographique (+ 3,6 % par an entre 1999 et 2007), la problématique de l'habitat en Guyane révèle des enjeux cruciaux pour le département : 80 % de la population éligible au logement social, 13 000 demandes de logements non satisfaites, un besoin de 3 000 logements par an, 4,3 % des terres cadastrées, 4 000 demandes de foncier en attente, 19 000 logements insalubres ou illicites... Face à ces constats, les acteurs du secteur mettent en place des politiques pour juguler la crise latente. Le recentrage de la défiscalisation vers le logement social, l'augmentation des dotations de l'Etat et la croissance du nombre de prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) témoignent d'une politique volontariste en matière de logement qui complète les efforts de la Région et permet d'alimenter les rouages de l'activité économique du département par l'intermédiaire du secteur du BTP notamment. Néanmoins, les contraintes démographiques et le retard accumulé sont tels que le rattrapage représente un véritable défi.

### I – Une pluralité d'acteurs

Deux types d'acteurs interviennent dans la construction de logements en Guyane : les aménageurs et les constructeurs.

Il existe trois « aménageurs » en Guyane : l'EPAG, la SENOG et la SENSAMAR. Tous trois ont pour objectif de répondre aux demandes de foncier en tenant compte des besoins dus à la croissance de la population mais aussi des difficultés à aménager le foncier et des besoins spécifiques des communes.

L'**EPAG** (Etablissement Public pour l'Aménagement de la Guyane) est un établissement public unique dans l'outre mer, régi par la loi L 321 du code du commerce. Il constitue des réserves foncières, en prévision d'actions ou d'opérations d'aménagement, et les revend aux constructeurs avec l'autorisation des communes concernées. Depuis 2007, l'EPAG n'a plus en charge la redistribution du foncier aux particuliers. C'est l'Administrateur général des finances publiques (anciennement Trésorier payeur général) qui intervient, via France Domaines, comme guichet unique pour traiter les demandes.

La **SENOG** (Société d'Economie mixte du Nord Ouest Guyanais) est en charge de l'aménagement, de l'étude et de la réhabilitation de projets d'urbanisme pour le compte de la municipalité de Saint Laurent du Maroni, ainsi que de la construction de logements sociaux dans les sept communes avoisinantes. A la différence de l'EPAG qui a été créé afin d'intervenir sur tous les programmes ayant un intérêt public, la SENOG intervient spécifiquement sur les gros projets immobiliers de sa zone géographique.

La **SEMSAMAR** a été créée en 1985 à Saint Martin. Après avoir étendu en 1992 ses activités en Guadeloupe, elle s'est implantée en Guyane en 2005. Elle remplit pour les collectivités locales des missions de service public dans le domaine du logement social, de l'aménagement, de la gestion et du développement économique.

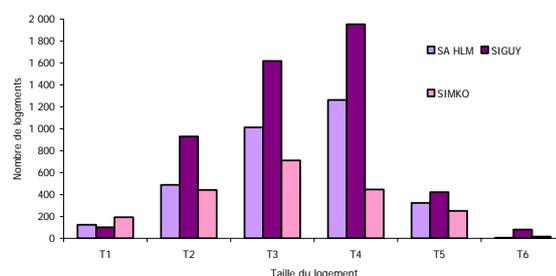
A ces aménageurs il faut ajouter trois « constructeurs » qui sont en même temps des bailleurs. L'essentiel de leur patrimoine est constitué de logements sociaux.

La **SIGUY** (Société Immobilière de Guyane) est une société d'économie mixte (SEM) qui intervient sur des zones dans lesquelles le foncier a déjà été aménagé pour y construire des ensembles de logements. Son patrimoine est disséminé sur tout le territoire avec une prédominance pour l'Ile de Cayenne. Elle a un chiffre d'affaires locatif de 19,7 millions d'€.

La **SIMKO** (Société Immobilière de Kourou, qui est aussi une SEM) a été créée afin de développer la ville de Kourou. Mais face à l'enclavement de la ville (entourée par la mer, le Centre Spatial Guyanais (CSG) et le fleuve Kourou), la SIMKO commence à construire en dehors de son territoire d'attribution. Son chiffre d'affaires locatif est de 18,9 millions d'€.

La **SA HLM**, avec un chiffre d'affaires locatif de 23,1 millions d'€, a été mise en liquidation administrative<sup>1</sup> le 12 novembre 2009. Avec 3 966 locataires en impayés de loyers (qui représentaient 10,5 millions d'€ au 31 août 2008) pour un patrimoine de 4 000 logements, la gestion de la SA HLM a été remise en cause<sup>2</sup>. Le patrimoine de la SA va être transféré à trois SEM : la SIGUY (1 000 logements), la SIMKO (1 500 logements) et la SENSAMAR (1 500 logements).

Patrimoine des bailleurs sociaux au 31/12/2007



Source : CRPV, AFD

<sup>1</sup> La liquidation administrative, contrairement à la liquidation judiciaire permet de ne pas engager les garanties d'emprunts. Les Conseils Régional et Général avaient garanti au total plus de 170 millions d'€ d'emprunts de la SA HLM. Cette liquidation administrative va permettre le déblocage d'un plan de redressement de 80 millions d'€ gelés depuis un an.

<sup>2</sup> Alliance, collecteur du 1 % logement et actionnaire majoritaire de la SA HLM, est entré en crise en 2007, pesant sur le plan de redressement de la SEM.

## II – De nombreuses contraintes

### 1 – Une offre de logements insuffisante

Au 1<sup>er</sup> juillet 2005, la Guyane comptait plus de **64 087 logements** sur l'ensemble du territoire. Cela représente une hausse de 64 % par rapport à 1990 alors que, sur la même période, la population a augmenté de 74,7 %.

En 2007, la Conférence Nationale du Logement social outre-mer a établi que le rythme de construction de logements en Guyane devrait atteindre **3 000 unités** (dont 1 500 logements sociaux) par an pour rattraper le retard existant. De 2003 à 2008, 839 subventions et agréments ont été distribués en moyenne par an. Cette situation est d'autant plus complexe que les prix dans le secteur locatif libre sont aussi élevés qu'en Ile-de-France.

#### Des caractéristiques spécifiques au département

Le parc immobilier est composé pour majorité de maisons individuelles (68 %), mieux adaptées aux spécificités de la région. Compte tenu de la croissance plus rapide de la population par rapport au nombre de logements, les conditions de confort ont cessé de s'améliorer depuis 1999, voire se sont détériorées, avec de fortes disparités à l'intérieur du territoire. D'après la dernière enquête logement de l'Insee, 16 % des habitations n'étaient pas équipées d'une arrivée d'eau potable en 2005, soit une proportion équivalente à celle observée en 1999, contre 49 % en 1974. L'estimation du nombre de foyers non alimentés en électricité s'est accrue entre les enquêtes de 1999 et 2005 (passant de 10,1 % à 13 %), de même que la part des habitations sans wc intérieurs (de 23 % à 28 %, contre 3 % à la Guadeloupe en 2005). Les habitations situées en dehors du littoral disposent de niveaux de confort nettement plus faibles (58 % n'ont pas l'eau courante, 7 logements sur 10 ne sont pas équipés de douche). Enfin, alors qu'un quart des habitations ont une pièce climatisée en 2005, seulement un logement sur cent possède un chauffe-eau solaire (contre un sur dix dans les Antilles).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le **parc locatif social** comptait **10 378 logements** répartis en 6 460 logements collectifs (65 %), 2 181 logements individuels (20 %) et 1 735 résidences mixtes. Le taux d'équipement départemental reste bas (52 logements sociaux pour 1 000 habitants) au regard de celui des autres DOM (63 pour 1 000) ou de celui de la métropole (69 pour 1 000). Près de 73 % du parc est concentré dans le bassin d'habitation de Cayenne (Cayenne, Matoury, Rémire-Montjoly et Macouria).

Le parc locatif social de Guyane est relativement jeune : 60 % des logements ont été construits après 1990. Les Logements Locatifs Sociaux (LLS) représentent 62 % du parc.

Depuis 2006, on constate une forte baisse dans la construction des logements sociaux en accession avec une chute de la production du Logement Evolutif Social (LES). Les logements financés à partir de Prêts à Taux Zéro (PTZ), distribués directement par les banques, sont peu nombreux, le produit ne s'étant jamais réellement développé.

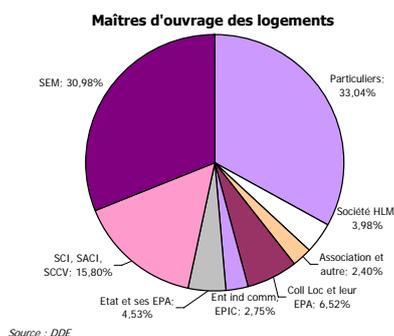
Le loyer moyen d'un logement social (4,5 €/m<sup>2</sup>) est supérieur à celui du secteur HLM en France métropolitaine mais la taille des logements est plus importante en Guyane, ce qui correspond à une nécessité démographique. Le loyer des logements collectifs est plus élevé que celui des logements individuels, mais ces derniers sont plus vastes (84 m<sup>2</sup> contre 76 m<sup>2</sup>).

	LLS Guyane	LLTS Guyane	Locatif Social Guadeloupe	Locatif Social Martinique	Locatif Social métropole	Locatif privé métropole
<b>Taille moyenne</b>	81 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	70,5 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen</b>	4,8 €/m <sup>2</sup>	4,0 €/m <sup>2</sup>	5,0 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	4,2 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>

Source : DDE, CDC, AFD

#### Un secteur de la construction contraint par les coûts

Le secteur de la construction représente un poids non négligeable dans l'économie guyanaise, générant 7 % de la valeur ajoutée brute (174 millions d'€ en 2005) et employant 13,8 % de la population active guyanaise (3 332 personnes en 2007).

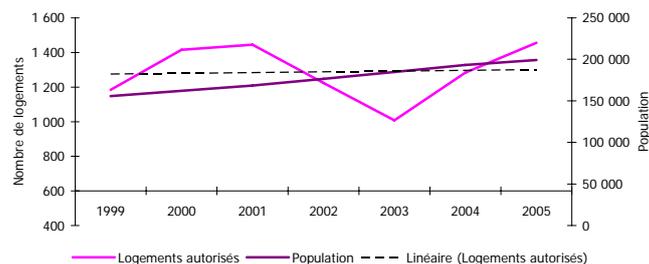


Source : DDE

Le **coût des intrants** est un facteur important de renchérissement des constructions. La quasi totalité des matières premières est importée par une ou deux entreprises en situation de monopole. L'application des normes européennes empêche les entreprises d'utiliser des produits de construction importés des destinations voisines malgré leur prix plus attractif. Le m<sup>3</sup> de ciment coûte trois à quatre fois moins cher à la frontière brésilienne qu'en Guyane. Le bois, composant principal des habitations traditionnelles, n'est que très peu utilisé pour la construction de nouveaux logements. Des réflexions sont menées pour tenter de réduire les coûts de la construction en intégrant plus de composants utilisés dans les pays voisins tout en respectant les normes dictées par les exigences de l'Union européenne. La construction doit aussi faire face à des **contraintes climatiques** spécifiques à la région (équipement en climatisation, absence de chauffage et chauffe-eau solaire).

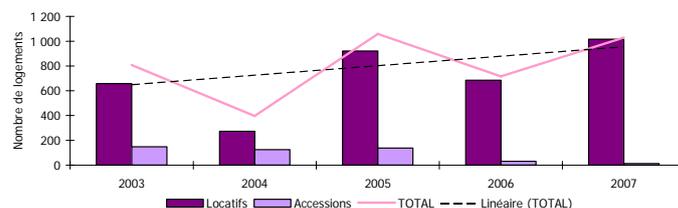
En 2005, l'ADEME a estimé le **prix de revient** des logements sociaux à 915 €/m<sup>2</sup> pour les logements individuels (soit 76 860 € en moyenne) et 1 190 €/m<sup>2</sup> pour les logements collectifs (soit 90 440 € en moyenne). Il faut donc 18 ans de loyer pour rembourser la construction d'un logement social individuel et 22 ans pour un logement collectif. Aux Antilles, et davantage à La Réunion, avec un loyer maximum plus élevé et des tailles moyennes plus petites, les constructions sont rentabilisées plus rapidement. Entre 2001 et 2005, le prix de revient des logements locatifs sociaux guyanais a augmenté de 32 % en raison de la progression du coût du foncier (+ 51 %), des frais de construction (+ 29 %) et des honoraires (+ 10 %).

Un différentiel croissant entre logement et population



Source : DDE et INSEE

Une croissance modérée des logements sociaux



Source : CDH, INSEE

## 2 – Le foncier : un cas unique en France

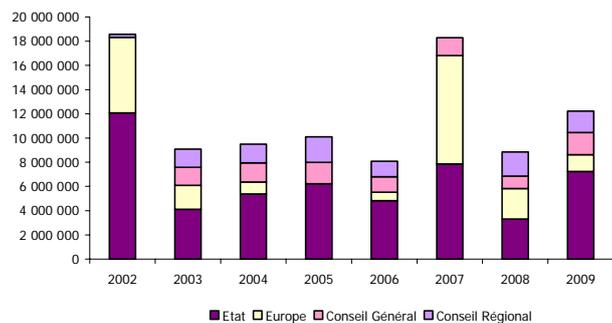
La Guyane est recouverte à 94 % par la forêt amazonienne (exceptée la bande littorale). Cette situation exceptionnelle confère au foncier un statut particulier : **l'Etat est propriétaire de 90 % des terres** et seulement 3 600 km<sup>2</sup> (soit 4,3 % du territoire) étaient cadastrés fin 2007 ; les 95,7 % restant sont soumis aux dispositions du Code des Domaines de l'Etat. Cette situation, supportable dans un contexte de croissance modérée de la population, est devenue un handicap avec l'explosion démographique, le développement des activités induites par le Centre Spatial Guyanais et le développement de l'agriculture. La question de la propriété du sol chez les amérindiens rend la situation encore plus complexe : en droit coutumier, la terre appartient à l'ensemble de la communauté, pratique qui n'est pas reconnue en droit français.

Afin de remédier à cette situation particulière, l'Etat a décidé de mettre en place un **guichet unique** pour toute demande de foncier. Les demandes sont ensuite réparties en fonction des compétences des différents services. La Direction des affaires foncières gère le foncier agricole, l'Office national des forêts la forêt et les terrains miniers, le reste est de la compétence de France Domaine, qui a en stock plus de 4 000 demandes dont une partie ont été transférées de l'EPAG. Les communes, ayant la gestion du sol, valident les projets de constructions. Elles doivent donc traiter ces demandes, tout en respectant les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) mis en place par la plupart d'entre elles.

L'inégale répartition de la population et sa concentration sur la bande littorale rendent le **foncier rare**, ce qui explique son prix élevé. De plus, lorsque l'Etat met à disposition de nouveaux terrains, ceux-ci ne sont pas constructibles et leur viabilisation incombe souvent à l'aménageur. La pénurie des terrains équipés entraîne la spéculation et la **survalorisation des terrains**, même de ceux qui sont insuffisamment équipés et situés au bord des routes.

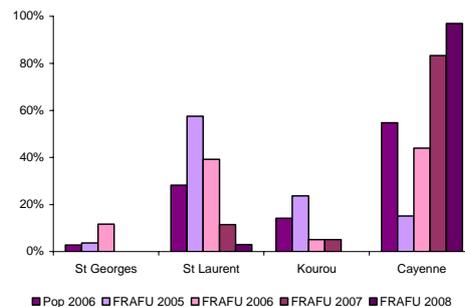
Pour répondre à ces difficultés, les collectivités locales ont à leur disposition les fonds du **FRAFU** (Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain). Outil financier au service des politiques locales de l'habitat et de l'aménagement dans les DOM, le FRAFU a été instauré par la loi d'orientation pour l'outre-mer du 13 décembre 2000. Il vise à coordonner les interventions financières de l'Union européenne, de l'Etat et des collectivités locales dans le domaine de la constitution de réserves foncières, dans le but de réaliser des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être, en vertu des documents d'urbanisme applicables.

Répartition des aides du FRAFU en €



Source : CDH

Répartition du FRAFU et de la population



Source : CDH

Le protocole d'accord signé en juillet 2003 entre **l'Etat, l'Europe, la Région et le Département** a permis de finaliser le partenariat pour la mobilisation des crédits nécessaires au financement des différentes opérations.

Depuis 2002, le montant des engagements du FRAFU est globalement stable autour de 9 millions d'€ par an. 2002 et 2007 ont été exceptionnelles car elles correspondaient aux années de démarrage respectivement du FRAFU et du Programme Opérationnel (PO). L'année 2007, en attribuant plus de 80 % des subventions au bassin de Cayenne, aura permis de réajuster le mouvement des subventions au poids démographique de chaque bassin sur les 3 dernières années. Cela s'inscrit dans la politique d'aménagement des communes de la périphérie de Cayenne, notamment de Macouria avec la ZAC Soula. L'année 2008 a poursuivi cette tendance en attribuant plus de 97 % des subventions au bassin de Cayenne ; les bassins de Saint Laurent et de Kourou accusent désormais un retard de financement par rapport à leur poids économique.

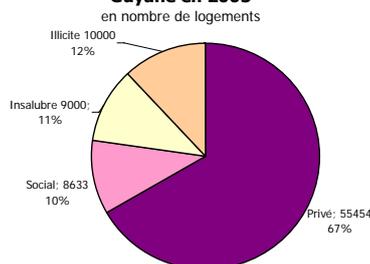
## 3 – Une demande inélastique due à une démographie galopante...

La croissance démographique de la population guyanaise a été de **3,6 %** par an en moyenne sur ces 15 dernières années. C'est le taux de croissance le plus dynamique des départements français. Les principaux pôles urbains (Cayenne, Kourou, Saint Laurent) concentrent près de 73 % de la population et la quasi-totalité du tissu économique sur seulement 14 % du territoire. Il s'ensuit un

manque de foncier et des tensions sur le marché du logement. De plus, les agglomérations guyanaises sont en **constante croissance**, accélérant la pénurie de logement. Entre 1999 et 2005, la population a cru de 22 %, soit plus vite que le parc immobilier durant la même période (+ 13 %).

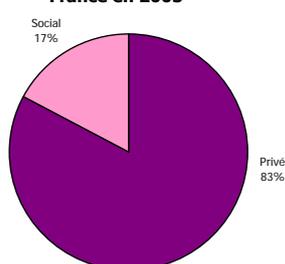
**80 % des foyers guyanais** sont éligibles à un logement social mais le parc immobilier n'en compte aujourd'hui que près de **10 000<sup>3</sup>**, soit 16 % du parc total ; près de **13 000 familles** sont en attente de logements sociaux.

Répartition du parc de logements en Guyane en 2005



Source : INSEE 2005

Répartition du parc de logements en France en 2005



<sup>3</sup> Contre 8 633 logements en 2005.

Le **taux de vacance** des logements sociaux (2,8 %) est **élevé** comparé aux taux observés dans les autres DOM et en France métropolitaine (respectivement 1,9 % et 2,5 %). Le tiers des logements vacants sont regroupés dans les communes les moins urbanisées et plus du quart des logements vacants le sont depuis plus de trois mois. Le taux de mobilité relativement bas (7,8 % contre 10 % pour la France) dénote la tension sur le secteur du locatif social. Ce taux est encore plus bas pour les logements individuels. Cette situation illustre non seulement le manque de logements disponibles, mais également le peu d'alternatives offertes au logement social.

## 4 – ...qui entraîne l'émergence d'habitations insalubres ou en zones non aménagées

On estime aujourd'hui à **10 000** le nombre d'habitations insalubres sur le territoire guyanais, mais ce nombre s'accroît de plus de **10 % par an**. Plus de **40 000** personnes vivent dans ce type d'habitat dont la réhabilitation coûte deux fois plus cher qu'une construction neuve. Des études récentes ont estimé à 30 % le taux de constructions illicites existantes, et ces dernières représenteraient aujourd'hui près de 50 % du nombre des constructions nouvelles.

Cet habitat peut présenter plusieurs formes :

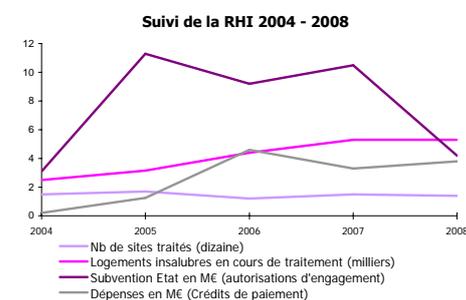
- Des zones squattées sans aucune infrastructure, mais avec un **bâti de bonne qualité**.
- Des zones sous équipées, occupées avec ou sans autorisation du propriétaire, avec un habitat très précaire, parfois de type **bidonville**. Ce type d'habitat se rencontre souvent dans les zones inconstructibles (terrains à fortes pentes ou inondables, telle la colline de Baduel sur laquelle près de 500 habitations présentent un risque élevé).
- En milieu urbain, des **poches d'insalubrité** occupent souvent les fonds de cours et sont le fait de « marchands de sommeil ».

Cette situation entraîne une occupation illégale de terrains non viabilisés, souvent exposés aux risques naturels, dans des conditions d'hygiène et de sécurité aléatoires. Les collectivités locales, maîtres d'œuvre des politiques de réhabilitation, sont pour la plupart dans une situation financière très fragile, ce qui limite leur potentiel d'action.

L'éradication de certains sites insalubres situés sur des zones naturelles en regard des documents d'urbanisme ou dans des zones classées à risques en regard des différents Plans de Prévention des Risques (PPR) nécessitera des déplacements de populations vers des parcelles urbanisables. Ce relogement entraînera un besoin important en foncier équipé dont on a vu qu'il était rare.

Plus de **35 M€** ont été engagés entre 2005 et 2008. Cela a permis le démarrage d'opérations importantes de Réhabilitation de l'Habitat Insalubre (RHI), notamment à Matoury sur les quartiers de Cogneau et de la Cotonnière qui nécessiteront près de 114 M€ au total : 220 ménages ont été sortis de l'insalubrité à Cogneau Lamirande et 200 logements ont été l'objet de travaux de viabilisation d'urgence (raccordements aux réseaux).

Ces opérations de réhabilitation présentent un intérêt sur les plans sanitaires et sociaux. Elles permettent aussi fréquemment de procéder à une **densification de l'occupation des terrains** qui est doublement bénéfique : elle favorise l'augmentation de l'offre de logements dans le contexte de pénurie du foncier disponible et d'accroissement démographique et elle rend l'investissement plus profitable en augmentant le nombre de foyers de la zone.



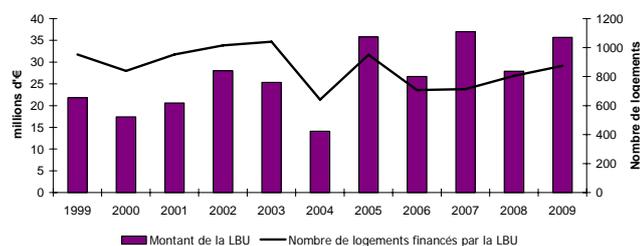
## III – Le financement : une réorientation vers le logement social

### 1 – L'Etat et la CDC sont les principaux bailleurs de fonds

*La LBU finance le logement social...*

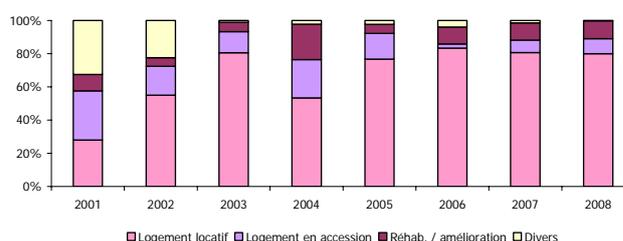
La Ligne Budgétaire Unique (LBU), créée en 1978, regroupe l'ensemble des investissements de l'Etat en termes d'habitat. Elle est divisée en trois postes. Le premier, qui est aussi le plus important, regroupe les investissements en matière de **construction de logements**. On effectue une distinction entre les logements locatifs (très) sociaux (LLS et LLTS) et les logements sociaux en accession (LES). Les LLS et LLTS sont subventionnées à 27 % et 32,5 % par la LBU, le complément étant financé pour l'essentiel par les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), destinés à la SA HLM et aux SEM. Le Logement Evolutif Social (LES), qui répond aux besoins des ménages à revenus très bas en leur permettant d'accéder à la propriété, a vu sa production chuter à partir de 2005, les ménages préférant les logements locatifs. Le deuxième poste est celui consacré à la **réhabilitation et à l'amélioration des logements**, en constante progression. Enfin le troisième poste, qui est la plus faible composante, regroupe les **investissements en termes de foncier, de qualité de service et d'études** ; il a été supprimé en 2008.

Financement et logements aidés par la LBU



Source : DDE

Répartition de la LBU



Source : DDE

En 2008, 76,5 % de l'enveloppe de la LBU a été consacrée à la construction de logements sociaux (68 % au locatif), 15 % à la réhabilitation des habitations et 9 % à l'amélioration des logements des propriétaires occupants. Les montants de la LBU enregistrent des fluctuations mais suivent un trend croissant compte tenu de la demande (+13,6 % en moyenne entre 1999 et 2008).

En 2009, la LBU devrait permettre de financer 874 logements pour une dotation de 35,7 millions d'€ (contre 862 en moyenne sur 9 ans, avec 25,5 millions d'€)<sup>4</sup>.

### ...les prêts de la CDC : le logement social et intermédiaire

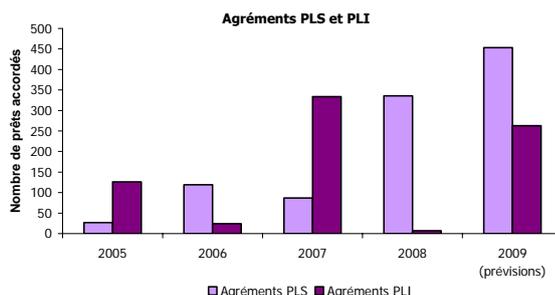
Outre les PLUS et les PLAI, la CDC consent des prêts et offre des garanties aux constructeurs de logements. Il existe deux types de prêt : les Prêts Locatifs Sociaux (PLS) et les Prêts Locatifs Intermédiaires (PLI), tous deux soumis à un agrément de l'Etat.

Le **PLS** est un prêt bancaire octroyant à son bénéficiaire un certain nombre d'avantages<sup>5</sup>. La CDC octroie ces prêts pour les OPHLM, les SAHLM et les SEM.

Le **PLI** est destiné à favoriser l'investissement locatif intermédiaire, afin que les bailleurs louent les logements construits à des prix abordables aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'une HLM mais trop faibles pour le marché classique<sup>6</sup>. Ces prêts, utilisés en Guyane seulement depuis 2005, connaissent un engouement croissant.

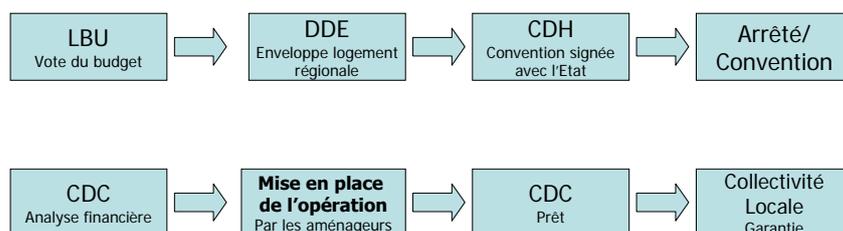
Le **Prêt à Taux Zéro** (PTZ), distribué exclusivement par la CDC en Guyane, n'est pour sa part que faiblement utilisé ; on dénombre 28 agréments distribués en 2007 et 12 en 2006.

En 2005, la Direction départementale de l'équipement a réalisé une étude sur la structure du financement des logements dans les DOM qui laisse apparaître en Guyane une prépondérance des prêts de la CDC (70,8 % du financement d'un LLS et 56 % du financement d'un LLTS) ; viennent ensuite les subventions de la LBU (23,8 % du financement d'un LLS et 33,8 % d'un LLTS) et les subventions de collectivités locales (1,4 % du financement d'un LLS et 5,6 % d'un LLTS).



Source : CDH

### Circuit d'attribution des financements



## 2 – La défiscalisation : un ajustement nécessaire

La défiscalisation est régie par la loi Girardin du 21 juillet 2003, qui a remplacé la loi Paul. Elle permet à un contribuable qui réalise l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM, dans un but locatif, de bénéficier d'une réduction d'impôts variant de 25 à 64 %. Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale pour une durée de 6 ans. La location peut être de la location intermédiaire ou de la location libre.

L'objectif de cette loi était de favoriser la construction de logements dans les DOM qui étaient dans une situation de pénurie. Outre son coût élevé et croissant (+ 27 % en deux ans pour l'ensemble des DOM et COM), ce dispositif est critiqué car il aurait conduit à une offre inadaptée (trop de haut de gamme, trop de petite taille qui correspondent à la capacité financière du bénéficiaire mais pas aux besoins des locataires) et à une hausse des prix qui a pesé sur l'offre de logements sociaux. Même si cet effet est moins présent en Guyane du fait de sa faible attractivité auprès des investisseurs, une réorientation vers le logement social apporterait une aide importante à la construction de logements à loyers plafonnés qui sont de première nécessité dans le département comme dans les autres DOM.

Début 2009 une loi spécifique aux DOM-COM qui remplacera progressivement, au cours de l'année 2010, la loi Girardin, a été mise en place. Elle a été présentée au Parlement cet été comme une extension de la loi Scellier votée en décembre 2008 afin de soutenir le secteur immobilier durement impacté par la crise. Dans cette nouvelle loi, la réduction d'impôts sera restreinte à l'acquisition de logements destinés au locatif intermédiaire et au locatif social, avec une réduction d'impôts de 40 % du prix d'achat des logements neufs acquis ou construits entre 2009 et 2011, puis de 35 % à partir de 2012. De plus, pour bénéficier de ce dispositif, le propriétaire devra placer le bien immobilier sur le marché locatif pendant une période minimale de 9 ans et un organisme de logement social (HLM par exemple) aura la charge de lui garantir un loyer régulier.

## 3 – Les lignes budgétaires dédiées à l'habitat dans les documents de contractualisation

### Le Contrat de Projet Etat Région (CPER)

Dans le cadre du Contrat de Projet Etat Région (CPER) signé pour la période 2007-2013, le Projet 4 est consacré à l'aménagement de l'espace urbain. Il comprend quatre opérations distinctes.

La première concerne la **rénovation urbaine** des villes de Kourou et de Cayenne. Il s'agit de redynamiser l'ensemble des quartiers sur le plan social et économique, en réhabilitant et en reconstruisant une grande partie des logements, ainsi qu'en résorbant l'habitat insalubre (1 500 à 2 000 logements) par l'éradication des bidonvilles et l'aménagement des zones d'habitat spontané. Cette opération devrait permettre la création de 2 300 emplois.

La seconde concerne la **structuration et le développement urbains** de la Guyane. Elle s'attachera au développement de quatre zones : la ZAC Soula, la ZAC Kourou II, la ZAC Saint Maurice à Saint Laurent du Maroni et la ville de Saint Georges de l'Oyapock.

<sup>4</sup> En 2009, un nouveau poste a été créé, il s'agit des Voiries et Réseaux Divers 2 (financés auparavant par le FRAFU) qui représente 14,5 % des engagements LBU.

<sup>5</sup> Les opérations financées à plus de 50 % par un PLS sont exonérées de taxe foncière pendant une durée de 25 ans à compter de l'année qui suit celle de leur réalisation ; le prêt est cumulable avec le statut de bailleur privé ; l'exonération de TVA ne s'applique pas en Guyane. Le prêt bénéficie d'un taux d'intérêt privilégié, indexé sur celui du Livret A. L'investisseur s'engage en contrepartie à louer son bien pendant toute la durée du prêt et au minimum 15 ans. L'investisseur ne peut louer son logement qu'à un ménage ne dépassant pas un certain plafond de ressources. Le PLS doit financer au moins 50 % du prix de revient de l'opération. Outre la CDC, le Crédit Foncier de France, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel proposent aussi des PLS pour les investisseurs privés.

<sup>6</sup> Le taux d'intérêt privilégié des PLI est indexé lui aussi sur celui du Livret A. Le logement devra être loué au minimum 9 ans et au maximum 30 ans. Les loyers sont plafonnés. Le PLI peut financer l'intégralité du projet. Outre la CDC, le Crédit Foncier de France, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel proposent aussi des PLI pour les investisseurs privés.

Les troisièmes et quatrièmes opérations concernent **l'assainissement en milieu urbain** ainsi que **l'alimentation en eau potable en milieu urbain**. Les services instructeurs sont la DDE et la DIREN. Le CPER financera les deux premières opérations à hauteur de 28 millions d'€.

La Zone d'Aménagement Concerté de SOULA

La ZAC SOULA située sur la commune de Macouria est le plus gros programme de construction de la Guyane. L'EPAG a reçu l'autorisation d'aménagement de la zone le 14 août 2008. La superficie de la ZAC SOULA, située sur d'anciennes terres agricoles, est de 394,6 ha. Les travaux de construction ont débuté le 25 mai 2009. A la fin du chantier, prévue en 2011, 2 700 logements permettront d'accueillir près de 10 000 personnes. 5 écoles, 2 collèges, une Eglise ainsi que des commerces seront aussi construits. Tous les opérateurs de la construction interviennent sur ce projet et se répartissent équitablement les bâtiments entre eux. L'habitation type est le T3 qui permettra d'accueillir entre 3 et 5 personnes par famille. Le coût total initial du projet est de 110 millions d'€.

**Le Programme Opérationnel FEDER**

L'axe 8 du PO FEDER « améliorer le cadre de vie » se décline en quatre actions prioritaires qui se rapprochent du CPER. La première concerne la **rénovation urbaine** (les autres étant l'alimentation en eau potable, l'amélioration des équipements et réseaux d'assainissement et la gestion des déchets ménagers). Le FEDER se fixe comme objectif l'aménagement de 700 ha de foncier pour 2013, ce qui permettra la création de 6 600 emplois et le logement de 26 600 habitants. Au total sur 6 ans, le projet **infrastructure et rénovation urbaine** sera doté de 198 millions d'€ financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), 28 millions d'€ par le CPER, 55 millions d'€ par le FEDER (30 pour l'axe 8 et 25 pour l'axe 5), 40 millions d'€ par les communes et les EPCI.

**4 – Les encours de risques du secteur**

L'habitat concentre près de la moitié des encours de crédits octroyés aux agents économiques du département.

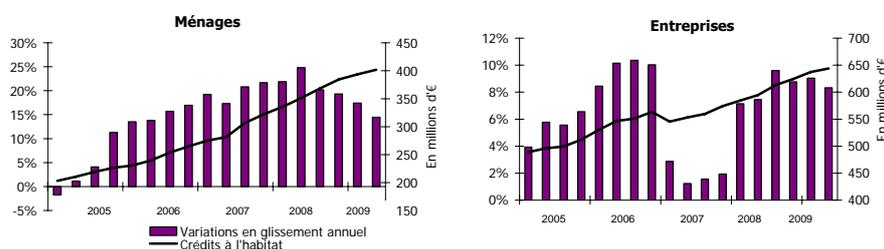
Alors que les **entreprises** sont essentiellement financées (88 % à fin juin 2009) par des établissements de crédit en dehors de la zone d'émission, telle la CDC, le financement des logements des **ménages** est issu des banques installées localement (80 %).

Malgré un léger tassement depuis fin 2008, les encours ont progressé de 50 % sur 5 ans, avec un doublement de l'endettement immobilier des ménages.

Les **risques** recensés au SCR liés aux **activités immobilières** sont passés de 672 millions d'€ à 800 millions d'€ en 3 ans et demi, soit une augmentation de 18,9 %. On note une très nette prépondérance des crédits à moyen et long terme, les activités immobilières étant rarement des activités spéculatives mais plutôt d'investissement.

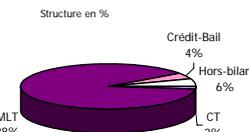
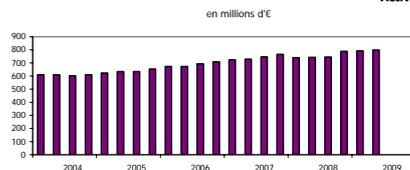
Les risques liés à la **construction** ont augmenté de 44,6 millions d'€ début 2006 à 100 millions d'€ au second trimestre 2009, soit une hausse de 123,8 % en 3 ans et demi. Entre le dernier trimestre 2007 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2008, la progression des encours de 75 % s'explique par des financements octroyés à l'EPAG (à hauteur de 20 millions d'€) et à une société privée (+ 10 millions d'€). 46 % des risques liés à la construction relèvent du hors bilan qui regroupe notamment les engagements de financement ainsi que les garanties sur prêt.

Evolution des crédits à l'habitat

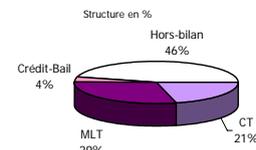
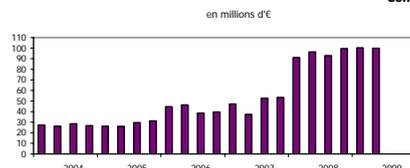


Source : IEDOM (encours BAFI issus des établissements de crédit installés ou non localement)

Activités immobilières



Construction



Source : Service Central des Risques de la Banque de France -

Au 1er janvier 2006, le seuil de déclaration est passé de 45 000€ à 25 000€

**Les perspectives**

Les évolutions et changements amorcés depuis moins de dix ans commencent à porter leurs fruits. De nombreux programmes d'habitations ont été mis en place tels la ZAC Soula et la ZAC Saint Maurice et ouvrent la voie à d'autres initiatives de ce type. La RHI (réhabilitation de l'habitat insalubre) entre, elle aussi, dans une phase décisive et les communes semblent avoir pris conscience de la nécessité d'éradiquer le fléau de l'habitat insalubre : depuis le début de l'année 2009, la ville de Cayenne a entrepris la démolition de nombreux squats du centre ville. De plus, l'Etat devrait annoncer un grand plan d'action contre l'habitat insalubre, qui touche plus de 50 000 habitations dans les DOM.

Malgré cela, de nombreux problèmes persistent. La rétrocession du foncier, particulièrement du foncier aménagé, doit être améliorée pour faire face à une demande de logements stimulée par la pression démographique. En effet, le manque de foncier et le coût de son aménagement renchérissent le prix des terrains et limitent les constructions de logements sociaux qui sont des objectifs prioritaires. L'EPAG semble disposé à s'impliquer davantage dans ce domaine. L'aide au financement des logements sociaux doit aussi être revue, notamment pour les logements en accession. Les LES et les PTZ ne fonctionnent pas en Guyane et un nouveau type de financement ciblé sur les ménages aux revenus légèrement inférieurs aux plafonds sociaux pourrait être envisagé.

Enfin, la Guyane doit s'adapter aux nouvelles règles qui entrent en vigueur. Par exemple, le Grenelle de l'environnement a imposé des normes de constructions contraignantes pour les futurs logements de la région. Basées sur une plus faible consommation d'énergie, ces dernières entraîneront dans un premier temps une hausse des coûts moyens de construction d'un logement, mais permettront ensuite de réduire sa dépense énergétique.