

Taille des logements et niveau de peuplement des ménages

Quatre ménages guyanais sur dix sont en situation de surpeuplement

Près d'un quart des résidences principales de Guyane ne sont composées que d'une ou deux pièces en 2013, malgré l'essor des logements de taille intermédiaire sur la dernière décennie. En 2013, les résidences principales mesurent en moyenne 75 m², soit 10 m² de moins qu'en Guadeloupe et 16 m² de moins qu'en France métropolitaine. L'écart est particulièrement fort dans le parc individuel. Même en prenant en compte les nombreuses vérandas, les maisons sont de petite taille en Guyane. Avec des surfaces plus petites et des ménages de plus grande taille, la Guyane est fortement touchée par le surpeuplement. Celui-ci concerne plus de sept familles monoparentales sur dix et près de six couples avec enfants sur dix. Les situations de surpeuplement sont particulièrement fréquentes chez les ménages les moins aisés et dans l'Est et l'Ouest Guyanais. Toutefois, les modes de vie étant différents, le surpeuplement n'est pas toujours ressenti négativement par les ménages. Dans un contexte de forte natalité en Guyane, la part des familles nombreuses atteint 30 % contre seulement 11 % en Guadeloupe. Le fait que les enfants partagent une même chambre fait basculer de nombreuses familles dans le surpeuplement.

Audrey Naulin

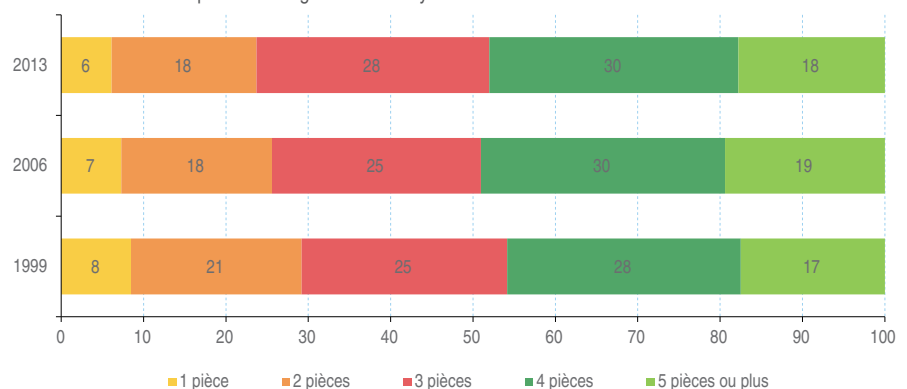
Une progression des logements de taille intermédiaire

En Guyane, la part des petits logements de une et deux pièces diminue de cinq points entre 1999 et 2013 (figure 11). Cette réduction est plus forte qu'en Guadeloupe (- 3 points) et inverse à la tendance métropolitaine (+ 4 points). En 2013, les logements de une et deux pièces restent plus fréquents en Guyane (24 % des résidences principales) qu'en France métropolitaine (18 %) et en Guadeloupe (11 %). En parallèle, les logements de taille intermédiaire connaissent une forte hausse. En 2013, 48 % des résidences principales comptent trois ou quatre pièces, soit six points de plus qu'en 1999. Cette progression est de même ampleur qu'en Guadeloupe, tandis que la part recule de trois points dans l'Hexagone. La proportion de grands logements, de cinq pièces ou plus, est relativement stable depuis 1999 autour de 18 %. Ils restent moins présents qu'en Guadeloupe (23 %) et qu'en France métropolitaine (35 %).

La superficie moyenne des maisons est relativement stable autour de 80 m² quelque soit la période de construction. Celle des appartements est par contre en légère hausse : environ 50 m² pour les constructions d'avant 1975, autour de 60 m² entre 1975 et 1999, et au-delà 70 m² depuis 1999. La prédominance de l'individuel dans les constructions récentes contribue à la hausse de la taille moyenne de l'ensemble des résidences principales construites depuis

11 Une baisse des logements de une et deux pièces, au profit des trois et quatre pièces

Évolution du nombre de pièces des logements en Guyane entre 1999 et 2013



Champ : Ensemble des résidences principales – Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Recensements de la population (exploitations principales).

le milieu des années 2000, qui mesurent en moyenne plus de 80 m², soit 10 m² de plus que celles datant d'avant 75.

Les logements restent petits

La taille moyenne des logements en Guyane est inférieure à celle de Guadeloupe, et à fortiori de France métropolitaine, tant en nombre de pièces (3,5 contre respectivement 3,8 et 4,0) qu'en termes de superficie (75 m² contre 85 m² et 91 m²). Cette faible taille est portée par le parc individuel : les maisons guyanaises mesurent en moyenne 80 m², soit 10 m² de moins qu'en Guadeloupe et 32 m² de moins que dans l'Hexagone (figure 12). Ainsi, seuls 25 % des logements individuels ont une superficie

supérieure à 100 m² en Guyane, contre 59 % en France métropolitaine ; la majorité mesurant entre 60 et 100 m². Le parc individuel de la Guyane se compose de villas en dur, avec des superficies assez grandes, mais aussi de nombreuses maisons en bois avec des superficies plus petites, notamment dans l'Ouest Guyanais. Comme en Guadeloupe, plus de 35 % des maisons guyanaises possèdent une véranda (*défnitions*), trois fois plus que dans l'Hexagone. La taille moyenne de ces espaces entièrement couverts et habitables tout au long de l'année est de 26 m² dans les maisons guyanaises, soit 5 m² de plus qu'en Guadeloupe, et 9 m² de plus que dans l'hexagone. Même en comptabilisant ces superficies dans la surface des maisons, elles restent plus petites en Guyane que dans les ter-

ritoires de comparaison (89 m², contre 98 m² et 114 m²). Et, seules 11 % des maisons guyanaises disposent d'un balcon ou loggia, contre 47 % en Guadeloupe et 18 % dans l'Hexagone. Il faut relativiser ce constat : compte-tenu du questionnaire, on peut penser que les « carbets » annexes, spécificités de l'habitat rural guyanais, ne sont pas toujours inclus dans les superficies déclarées, et la conception des maisons guyanaises urbaines inclut souvent en rez-de-chaussée un équivalent au balcon.

En 2013, 65 % des maisons disposent d'un espace privatif extérieur, tels qu'une cour, un jardin ou un terrain, réservés à un usage personnel. Cette proportion est proche de celle de Guadeloupe (63 %), mais nettement inférieure à celle de l'hexagone (94 %). Parmi ces maisons disposant d'un espace privatif extérieur, les terrains de très petite taille sont fréquents. Plus de 40 % des lots (*définitions*) mesurent moins de 300 m², soit deux fois plus que dans l'Hexagone, mais également douze points de plus qu'en Guadeloupe (figure 13). Or, « l'étroitesse des terrains ne favorise pas le fonctionnement optimisé de l'assainissement autonome nécessitant une surface minimale de 750 à 800 m² pour assurer l'épandage »⁵. A contrario, les grands terrains de plus de 1 000 m² sont assez rares, représentant seulement 20 % des lots. Cette faible présence peut paraître contradictoire au vu de la densité de la Guyane (trois habitants au km²), mais peut s'expliquer par les difficultés d'accès à la propriété de terrains. Mais la majorité des ménages habitent en zone urbaine à proximité des emplois et des infrastructures : ce qui fait la proximité n'est pas la distance mais la présence d'une route. Or, par définition, les vastes espaces vierges en sont dépourvus. Ainsi, « la Guyane possédant les caractéristiques d'une organisation spatiale insulaire, les terrains viabilisés sont rares et se concentrent principalement sur le littoral, là où réside la majorité de la population »⁶. Parallèlement, l'urbanisation spontanée est très répandue dans certaines zones de Guyane. La construction d'habitats traditionnels et l'auto-aménagement par les ménages de lopins de terre recouverts de forêts expose le territoire à un fort mitage des espaces naturels et à l'étalement urbain.

Les maisons sont d'autant plus petites en Guyane si on les rapporte à la taille des ménages. En effet, les logements individuels hébergent en moyenne 3,5 personnes en Guyane, contre 2,3 personnes en Guadeloupe et 2,5 dans l'Hexagone. Ainsi, les Guyanais disposent seulement en moyenne de 26 m² par personne dans l'individuel (vérandas

12 Des maisons plus petites qu'en Guadeloupe, à fortiori qu'en France métropolitaine

Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

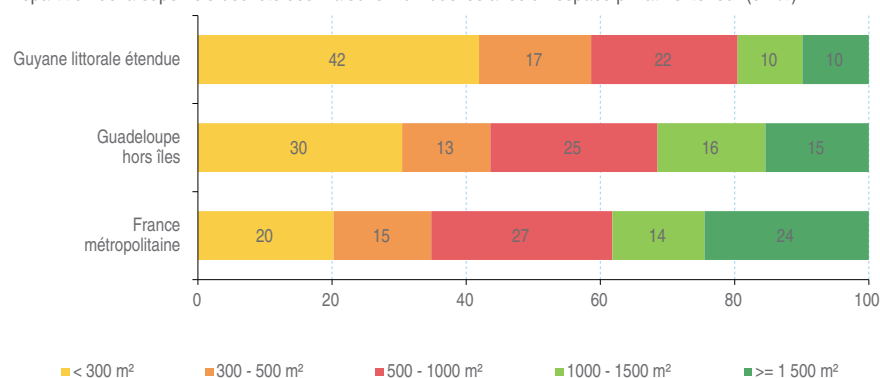
			Guyane littorale étendue		Guadeloupe hors îles		France métropolitaine	
			Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Répartition (en %)			76	24	76	24	57	43
Hors véranda/terrasse	Par logement	Surface moyenne (en m ²)	80	61	90	67	112	63
		Nombre moyen de pièces	3,7	2,9	4,1	3,2	4,9	2,9
		Nombre moyen de personnes	3,5	3,1	2,3	2,3	2,5	1,9
Par personne	Surface moyenne (en m ²)	23	20	39	30	45	32	
	Nombre moyen de pièces	1,1	0,9	1,8	1,4	2,0	1,5	
Part véranda/varangue (en %)			37	19	38	19	12	2
Y compris véranda/terrasse	Surface moyenne (en m ²)	Par logement	89	63	98	69	114	63
		Par personne	26	20	43	31	46	33

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

13 La superficie du lot est inférieure à 500 m² pour six maisons sur dix

Répartition de la superficie des lots des maisons individuelles avec un espace privatif extérieur (en %)



Champ : Maisons individuelles avec un espace privatif extérieur - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

incluses), contre respectivement 43 m² et 46 m² dans les territoires de comparaison.

La superficie et le nombre de pièces sont plus restreints dans les appartements que dans les maisons. Les logements collectifs mesurent en moyenne 61 m² pour 2,9 pièces en Guyane, soit 2 m² de moins qu'en France métropolitaine et 6 m² de moins qu'en Guadeloupe. 45 % des appartements mesurent moins de 60 m², contre 29 % en Guadeloupe. En intégrant les surfaces des vérandas, le différentiel avec l'Hexagone s'annule. Mais, rapporté au nombre de personnes, la taille moyenne des appartements reste plus faible en Guyane : 20 m² par personne, contre plus de 30 m² dans les territoires de comparaison. L'écart est toutefois moins marqué que dans l'individuel.

Les locataires du parc social disposent de moins d'une pièce par personne

La taille des logements diffère selon le statut d'occupation. Ainsi, les locataires du secteur à

loyer libre ont des logements en moyenne de 59 m² et 3 pièces (hors vérandas), 51 m² dans le collectif et 63 m² dans l'individuel, contre plus de 100 m² et 4,4 pièces en moyenne pour les accédants à la propriété. Par rapport à la taille des ménages, les locataires du secteur libre disposent de 20 m² par personne, soit 11 m² de moins que les accédants.

Les locataires du parc social habitent des logements en moyenne de 69 m² et 3,3 pièces. Mais, les ménages étant plus grandes dans le parc social (3,6 personnes) que dans le secteur libre (3,0 personnes), les locataires du parc public vivent en moyenne avec moins d'une pièce par personne (0,9), contre 1,0 pièce par personne pour les locataires du secteur libre, 1,1 pièce pour les propriétaires non accédants, et 1,3 pièce pour les accédants.

Les propriétaires non accédants vivent en moyenne avec 23 m² par personne en Guyane, soit 18 m² de moins qu'en Guadeloupe et 31 m² de moins que dans l'Hexagone. C'est le statut d'occupation pour lequel l'écart avec

5 « L'habitat spontané, une légende urbaine ? », Observatoire de l'habitat de l'AUDEG - note n° 3 - Février 2013.

6 « L'urbanisation spontanée, un processus informel de production de la ville guyanaise - Les enjeux de l'aménagement en Outre-Mer », Les dossiers FNAU n° 32 - Septembre 2014.

la France métropolitaine et la Guadeloupe est le plus fort en termes de surface par habitant. Pour les locataires ou les propriétaires non accédants, les écarts sont inférieurs à 13 m².

La surface par habitant du logement est liée à la composition familiale des ménages. Les couples avec ou sans enfant(s) occupent des logements en moyenne de plus de 80 m², contre moins de 70 m² pour les familles monoparentales et 65 m² pour les personnes seules (figure 14). Toutefois, ces derniers ménages étant constitués par définition d'un seul individu, ils disposent de la plus grande surface moyenne par personne. A contrario, les couples avec enfants et les familles monoparentales, composés en moyenne de 4,7 et 4,3 personnes par ménage, ne disposent que de 17 m² et 16 m² par individu, et vivent en moyenne avec seulement 0,8 pièce par personne. La situation des couples sans enfant est intermédiaire, avec 1,6 pièce et 37 m² par individu.

Plus les ménages sont jeunes, plus leurs logements sont petits. Ainsi, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans occupent les plus grands logements (84 m² en moyenne contre 61 m² pour les moins de 30 ans). Comme ils ne comptent que 2,0 personnes par ménage, ils vivent en moyenne avec 42 m² par personne, alors que cette surface par individu n'est que de 20 m² chez les ménages âgés de moins de 50 ans, qui disposent de moins d'une pièce par personne en moyenne.

De nombreux ménages sont en situation de surpeuplement

D'après l'indicateur du niveau de peuplement des ménages (définitions), plus de 40 % des ménages sont en situation de surpeuplement en Guyane, dont 14 % en surpeuplement accentué, c'est-à-dire disposant au minimum de deux pièces d'habitation de moins que nécessaire. La part de logements surpeuplés n'est que de 14 % en Guadeloupe et 9 % dans l'Hexagone, avec un surpeuplement accentué quasi inexistant pour ces deux territoires de comparaison. Si la non prise en compte des « carbet » et des vérandas peut relativiser l'ampleur de ces chiffres, le niveau de surpeuplement des résidences principales reste néanmoins très prégnant.

Cette situation de surpeuplement n'est pas toujours vécue comme problématique par les ménages : les modes de vie, notamment dans les zones rurales de l'Est et l'Ouest Guyanais, ne correspondent pas aux normes de définition du surpeuplement. Par exemple, l'absence d'une cuisine au sein du logement n'est pas forcément un défaut du logement. Dans les communes rurales, la cuisine peut se situer dans un carbet à l'extérieur du logement. Même si elle se développe, la notion d'intimité est également moins présente chez les amérindiens

14 Les familles monoparentales et les couples avec enfant vivent en moyenne avec moins d'une pièce par personne

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon la composition familiale du ménage

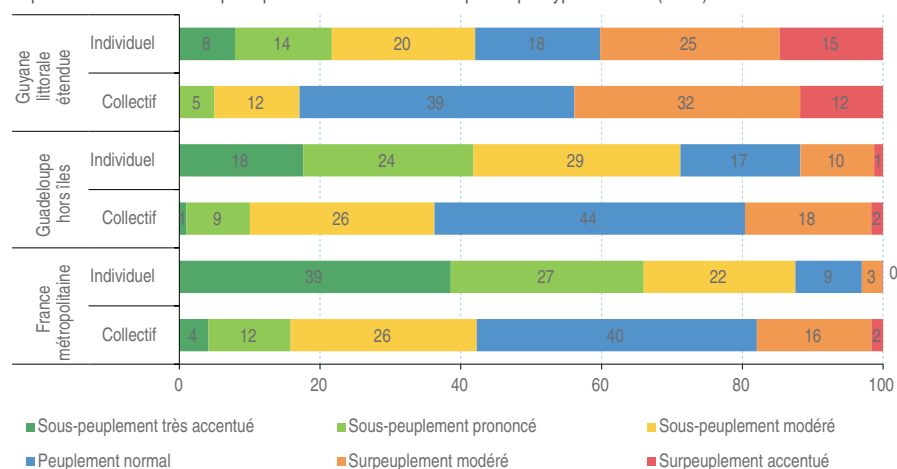
		Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Plusieurs pers. sans famille
Par logement	Surface moyenne (en m ²)	65	69	83	81	80
	Nombre moyen de pièces	2,9	3,4	3,6	3,8	3,9
	Nombre moyen de personnes	1,0	4,3	2,2	4,7	3,0
Par personne	Surface moyenne (en m ²)	65	16	37	17	27
	Nombre moyen de pièces	2,8	0,8	1,6	0,8	1,3

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

15 Quatre logements sur dix sont en situation de surpeuplement, dans l'individuel comme dans le collectif

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par type d'habitat (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

et les noirs-marrons, dont les habitats traditionnels ne possédaient ni cloisons ni portes.

Certains ménages subissent toutefois cette situation de surpeuplement : malgré la forte construction, la Guyane souffre d'un manque de constructions encadrées au regard de la croissance de sa population. Ainsi, la taille des ménages a augmenté entre 1999 et 2006, de 3,3 à 3,5 personnes par ménage, avec un nombre de logements qui a progressé moins vite que la population sur cette période.

En Guyane, la proportion de ménages surpeuplés est relativement similaire entre le parc collectif et le parc individuel (figure 15) : le surpeuplement accentué est plus présent dans l'individuel et le surpeuplement modéré dans le collectif. Ce n'est pas le cas en Guadeloupe et France métropolitaine, où les logements surpeuplés sont nettement plus fréquents parmi les appartements que parmi les maisons. Dans l'individuel, la part de surpeuplement est 3,4 fois plus forte en Guyane qu'en Guadeloupe et treize fois plus élevée que dans l'Hexagone.

Les familles monoparentales et les ménages les moins aisés sont les plus surpeuplés

Le niveau de peuplement des ménages est fortement lié à leur composition familiale et à leur niveau de vie. Ainsi, plus de sept familles monoparentales sur dix vivent en situation de surpeuplement en Guyane, et notamment trois sur dix avec au moins deux pièces de moins que nécessaire (figure 16). Ces proportions sont également très élevées parmi les couples avec enfants, dont près de six sur dix vivent dans un logement surpeuplé. Ils présentent toutefois un surpeuplement accentué deux fois moins élevé que les familles monoparentales. Le surpeuplement modéré touche plus souvent des couples avec enfants, et le surpeuplement accentué, les familles monoparentales.

A contrario, seul un couple sans enfant sur dix est en situation de surpeuplement, tandis que plus de sept sur dix vivent en situation de sous-peuplement. Parmi les personnes seules, près de quatre sur dix vivent dans une situation de peuplement normal.

Plus le niveau de vie des ménages est bas, plus leur niveau de peuplement est élevé. Parmi les deux quintiles des ménages les plus modestes, environ sept sur dix sont en situation de surpeuplement, dont plus d'un quart avec au moins deux pièces de moins que nécessaire (figure 17). Cette proportion diminue avec la hausse du niveau de vie : de 40 % des ménages dans le niveau de vie médian à environ 10 % dans le quintile des ménages avec les plus hauts revenus par unité de consommation.

En termes de catégorie socioprofessionnelle, la personne de référence, pour 44 % des ménages en surpeuplement accentué, est sans activité (hors retraités). Près de 70 % des ménages dont la personne de référence n'exerce aucun emploi sont surpeuplés. Cette proportion atteint également plus de 50 % des ménages ouvriers et plus de 35 % des employés. A contrario, seuls 15 % des ménages dont la personne de référence est cadre ou de profession intellectuelle supérieure vivent en situation de surpeuplement, et moins d'un quart chez les professions intermédiaires. Pour ces deux catégories socioprofessionnelles, environ la moitié des ménages vivent avec au moins une pièce de plus que nécessaire. La part de surpeuplement est très élevée quel que soit le statut d'occupation, excepté pour les accédants à la propriété. Ainsi, plus de 45 % des locataires, à loyer libre comme dans le parc social, vivent avec au moins une pièce de moins que nécessaire (figure 18). Mais, cette proportion atteint également 40 % chez les propriétaires non accédants et chez les logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires. Toutefois, les propriétaires non accédants se distinguent par une part de sous-peuplement également importante (plus de 45 %) au regard des locataires (27 % dans le secteur libre et 22 % dans le parc social).

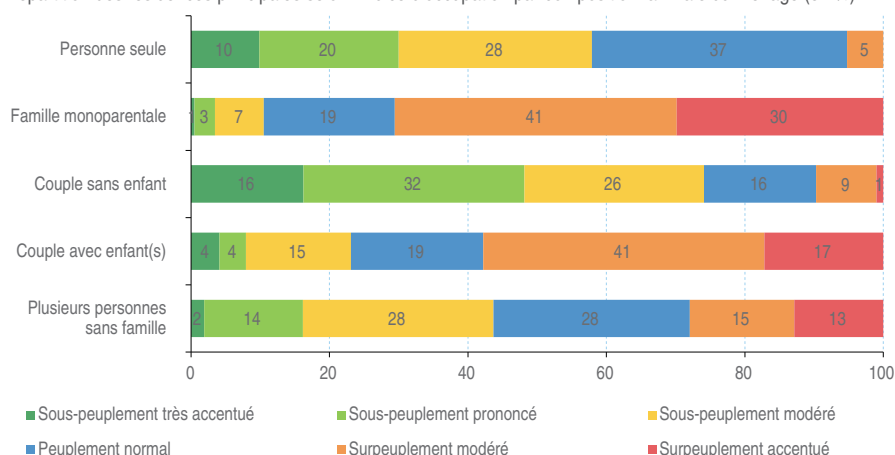
Du sous-peuplement apparaît autour de Cayenne et chez les ménages âgés

Si le surpeuplement est très élevé en Guyane, environ 35 % des ménages sont en situation de sous-peuplement, dont la moitié avec au moins deux pièces de plus que nécessaire. Cette proportion est particulièrement prégnante dans l'individuel où elle atteint 42 %, même si elle reste bien plus faible qu'en Guadeloupe (71 %). Ainsi, près de 90 % des logements en situation de sous-peuplement sont des maisons. Les accédants à la propriété sont les ménages le plus souvent en sous-peuplement : 60 % sont dans cette situation. Mais, le sous-peuplement est également fréquent chez les propriétaires non accédants, pour qui le sous-peuplement très accentué (au moins trois pièces de plus que nécessaire) est aussi marqué que chez les accédants.

Le sous-peuplement se développe notamment autour de Cayenne. En effet, plus de 40 % des ménages de la Communauté d'Ag-

16 Trois familles monoparentales sur dix sont en situation de surpeuplement accentué

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par composition familiale du ménage (en %)

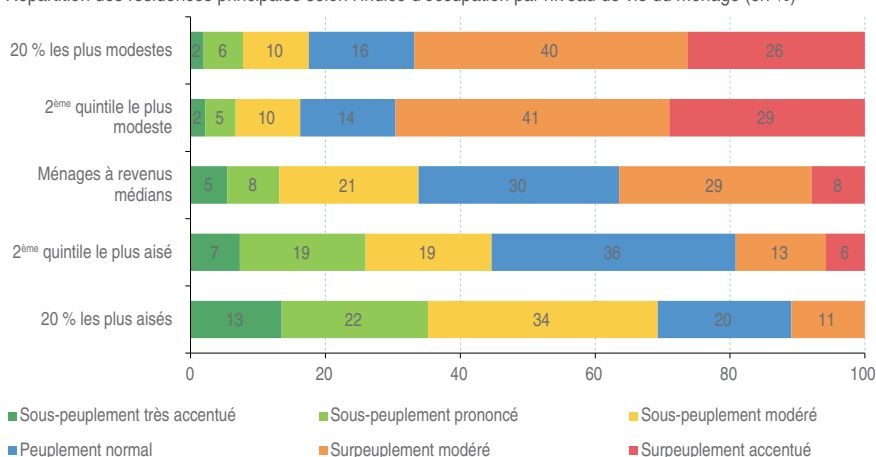


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

17 Les deux tiers des ménages moins aisés sont en situation de surpeuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par niveau de vie du ménage (en %)

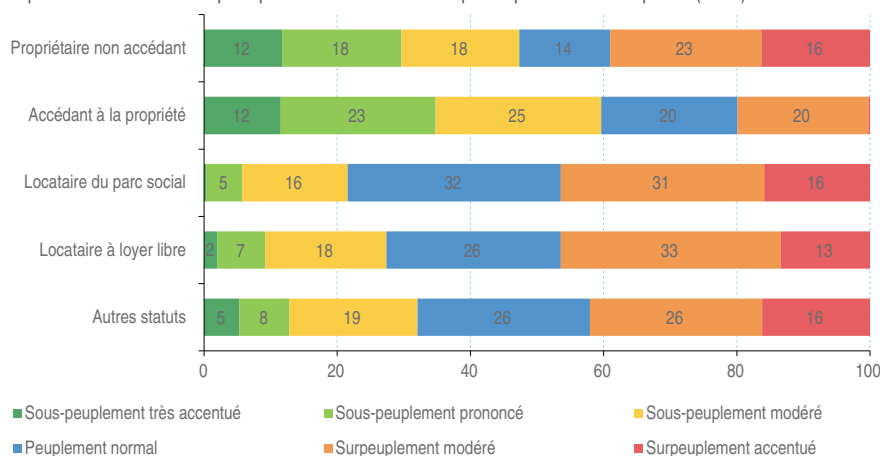


Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

18 Seuls les accédants à la propriété sont moins souvent en situation de surpeuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

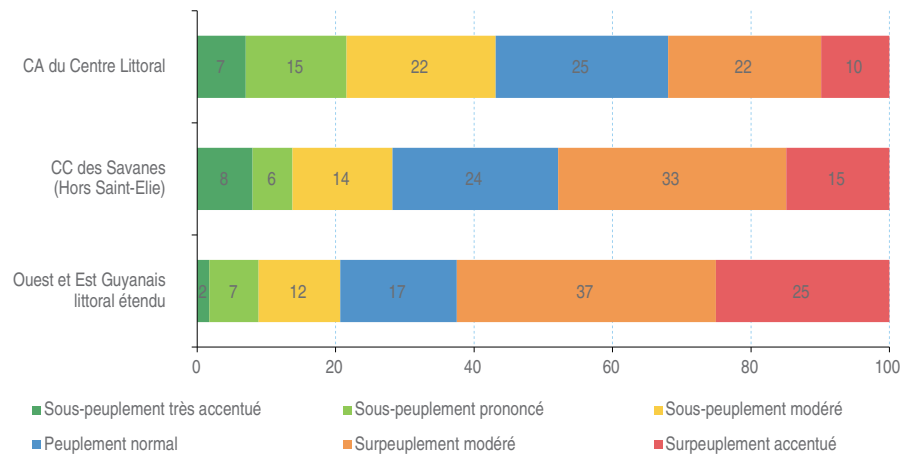
glomération du Centre Littoral vivent avec au moins une pièce de plus que nécessaire (figure 19). Dans une moindre mesure, le sous-peuplement est également présent dans la Communauté de Communes des Savanes, concernant près de 30 % des ménages. Les ménages en sous-peuplement très accentué (au moins trois pièces de plus que nécessaire) sont d'ailleurs aussi fréquents que dans la CA du Centre Littoral. Mais, près de 50 % des ménages de cet EPCI sont surpeuplés, contre seulement un tiers dans le Centre Littoral. L'Est et l'Ouest Guyanais ne comptent eux que 20 % de ménages en situation de sous-peuplement et plus de 60 % en surpeuplement.

Le sous-peuplement augmente avec l'âge des occupants. Ainsi, près de 70 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont en situation de sous-peuplement (figure 20). Cette proportion baisse à 48 % pour les 50-64 ans, à moins de 30 % pour les 30-49 ans, et est inférieure à 20 % chez les moins de 30 ans. Le sous-peuplement très accentué est quasi-inexistant parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans. Parmi les ménages dont la personne de référence a plus de 50 ans, 60 % disposent d'au moins trois pièces de plus que nécessaire.

Ainsi, le sous-peuplement est souvent lié au vieillissement de la population. En effet, de nombreuses personnes âgées restent dans le logement qu'elles occupent, notamment quand elles sont propriétaires de celui-ci, même s'il ne correspond plus à la taille de leur ménage qui diminue, avec le départ des enfants, puis la perte du conjoint. La Guyane, région française la plus jeune, reste toutefois peu confrontée à ce phénomène. ■

19 Plus de 40 % des ménages de la CA du Centre Littoral sont en situation de sous-peuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par zone géographique (en %)

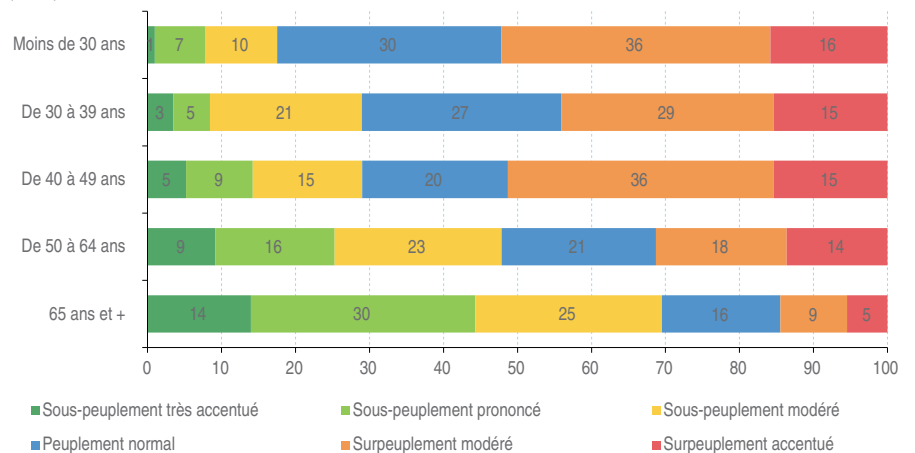


Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

20 Le sous-peuplement augmente avec l'âge de la personne de référence

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par âge de la personne de référence du ménage (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guyane littorale étendue au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.