



LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN GUYANE

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE
ET PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

Ce fascicule porte sur la demande de logement locatif social enregistrée dans l'infocentre du Système national d'enregistrement (SNE.) Les données concernent en particulier les ménages demandeurs en attente d'un logement social fin 2023 et les attributions de l'année 2023, dont le titulaire est une personne physique. Les données sont extraites au 14 mars 2024. La demande enregistrée dans le SNE concerne la demande de logement ordinaire, ou logement dit familial. Cette demande est l'expression d'une partie des besoins mais pas de leur totalité. Les personnes qui ne peuvent pas déposer une demande de logement social en raison de leur situation administrative ne figurent pas dans ces statistiques.

Au 31 décembre 2023, la Guyane enregistre plus de 13 000 demandes de logement social. Ce chiffre représente les demandes qui ont été enregistrées dans le SNE et pour lesquelles le demandeur s'est vu délivrer un numéro unique.

LES CHIFFRES CLÉS

PAGE 4

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2013

PAGE 6

LE PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

PAGE 7

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN REGARD DU PARC LOCATIF SOCIAL

PAGE 12

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

PAGE 14

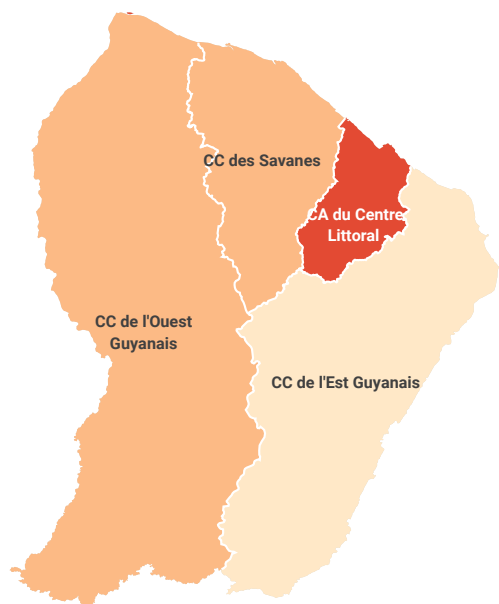
ANNEXE : PRINCIPAUX INDICATEURS DANS LES DROM

PAGE 16

GLOSSAIRE

DROM :	département et région d'outre-mer
LLS :	logements locatifs sociaux
LLTS :	logements locatifs très sociaux
PLAI :	prêt locatif aidé d'insertion
PLI :	prêt locatif intermédiaire
PLS :	prêt locatif social
PLUS :	prêt locatif à usage social
RFR :	revenu fiscal de référence
RPLS :	répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux
SDES :	service de la donnée et des études statistiques
SNE :	système national d'enregistrement

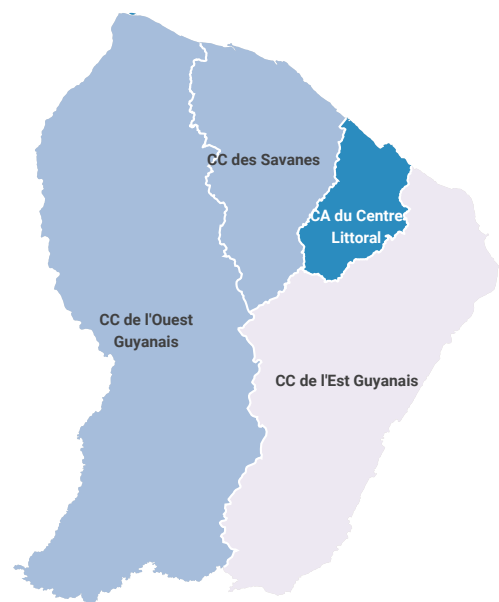
Dans ce document, "France entière", au sens de l'Insee, comprend la France métropolitaine et les cinq départements et régions d'outre-mer (Guyane, Martinique, Guadeloupe, Mayotte et La Réunion), soit hors Collectivités d'outre-mer.



Nombre de demandes fin 2023



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023



Nombre de logements en 2023



Source : SDES, RPLS au 01/01/2023

LES CHIFFRES CLÉS

13 113

ménages demandeurs en attente d'un logement social fin 2023, représentant 36 747 personnes

Depuis 2018,

le nombre de demandes a augmenté de 50 %

50 %

des ménages demandeurs ne disposent pas de leur propre logement

1/5

des ménages demandeurs d'un logement social occupe déjà le parc social

96 %

des ménages résident déjà en Guyane

Plus de 30 %

des titulaires de la demande ont moins de 30 ans

26 %

des titulaires de la demande sont au chômage et 43 % sont salariés du secteur privé ou agents fonctionnaires

17 %

des demandeurs invoquent un logement insalubre

Non décent ou indigne

84 %

des ménages demandeurs ont des revenus en dessous des plafonds de ressources LLTS

Près de 2/3 d'entre eux disposent de revenus inférieurs à la moitié du plafond LLTS (soit moins de 7 385 euros annuels pour une personne seule en 2023)

38 %

des ménages demandeurs sont hébergés chez un tiers (proche, particulier)

Près d'1 ménage demandeur sur 3

est composé d'une seule personne

55 %

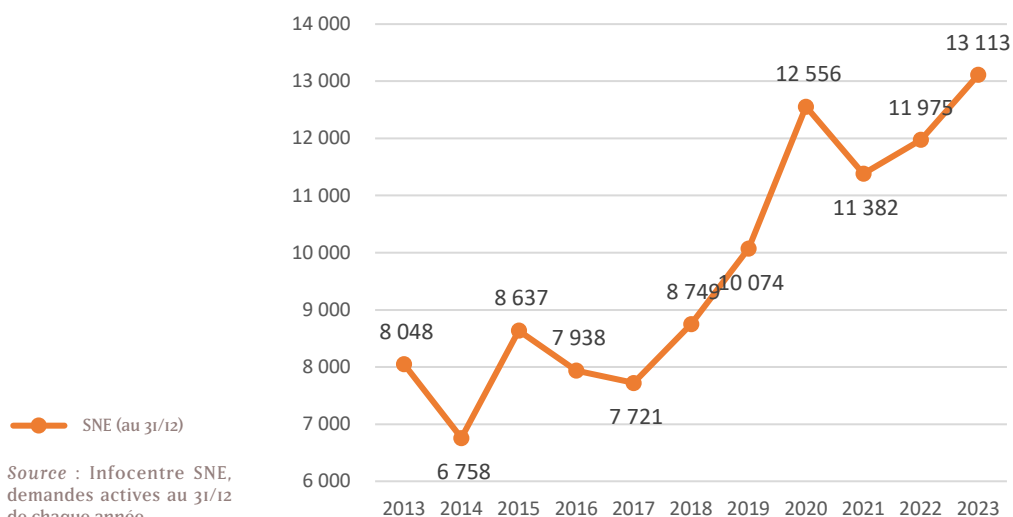
des demandes émanent d'une famille monoparentale

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2013

Fin 2023, plus de 13 100 ménages demandeurs sont en attente d'un logement social en Guyane, dont un cinquième est déjà locataire du parc social.

Sur les cinq dernières années, ce volume a augmenté de 50 % (Figure 1), lorsque sur la même période la population locale connaît une augmentation de 9 %. Plus particulièrement, depuis 2022, la demande de logement social est en hausse (+5 % en 2022 et +10 % en 2023) pour atteindre 13 113 demandes actives fin 2023. L'année 2021 enregistre quant à elle une baisse de 9 % des demandes qui n'est pas représentative de la tension qui s'exerce localement, mais qui est liée à l'impact de la crise sanitaire. Cette même baisse a été constatée sur la France entière mais un an plus tôt (2020). Parmi ces ménages demandeurs, 96 % résident déjà sur le territoire.

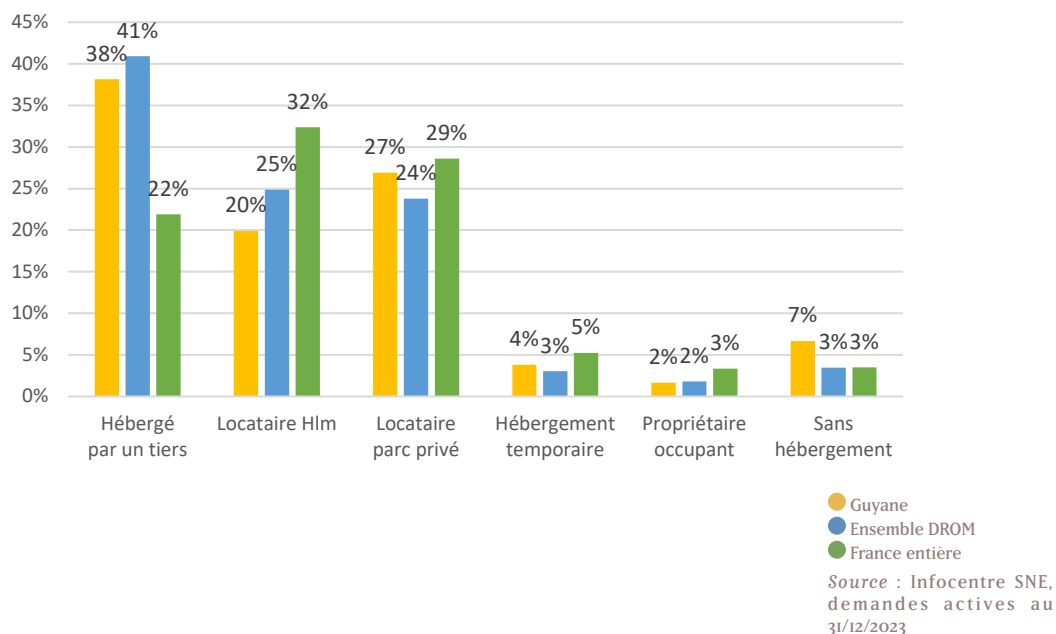
Figure 1 – Évolution du nombre de demandes de logement social en Guyane



LE PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS

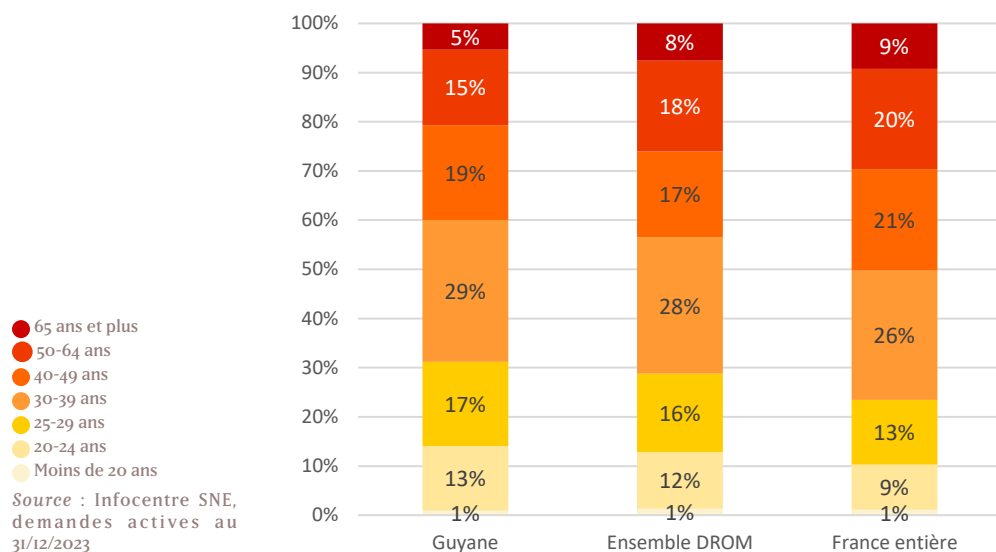
En Guyane, un cinquième des ménages demandeurs est déjà locataire du parc social, contre un tiers au niveau national (**Figure 2**). Par ailleurs, 38 % sont hébergés chez un tiers (parent, enfant ou particulier) ; cette proportion est proche de celle de l'ensemble des DROM (41 %), mais bien plus haute que celle constatée à l'échelle nationale (22 %). Au total, la moitié des demandeurs ne dispose pas de leur propre logement. Ainsi, l'absence de logement à soi est plus invoquée sur ce territoire que pour la France entière, témoignant de difficultés d'accès au logement accrues dans les DROM en général et en Guyane notamment.

Figure 2 – Mode d'hébergement actuel des ménages demandeurs selon le territoire



L'âge moyen des titulaires des demandes est de 38 ans, un âge moyen plus jeune que la moyenne nationale (42 ans), mais qui reste proche de la moyenne des DROM (40 ans). En Guyane, les 20-39 ans représentent 59 % des demandeurs de logement social, contre 49 % pour la France entière (Figure 3). À l'inverse, les personnes âgées de 50 ans et plus constituent 21 % des demandeurs en Guyane, contre 30 % au niveau national.

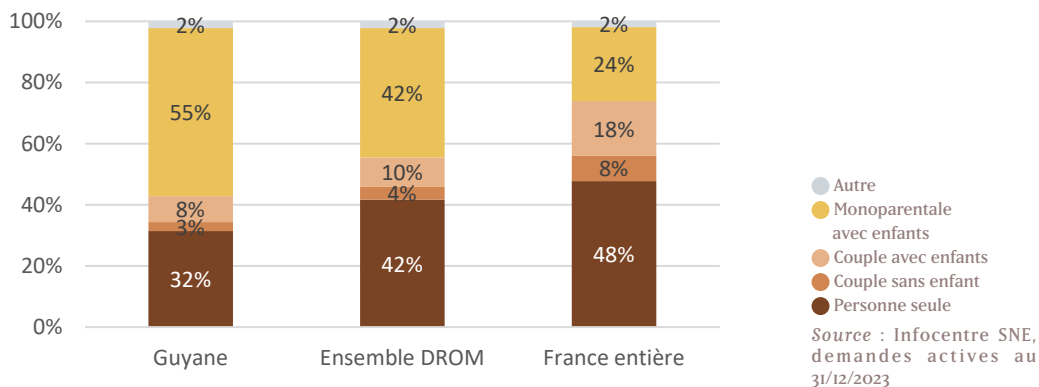
Figure 3 - Tranche d'âge du titulaire de la demande selon le territoire



La taille moyenne des ménages en Guyane est de 2,8 personnes, un chiffre plus élevé que celui des DROM (2,3 personnes en moyenne) et que celui de la France entière (2,2 personnes en moyenne).

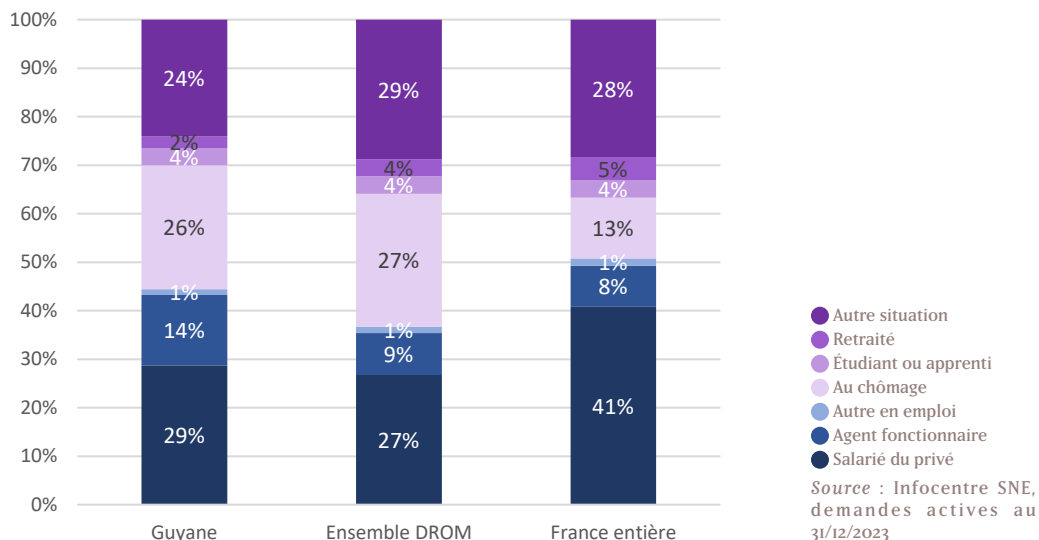
Les familles monoparentales avec enfants représentent une part importante des demandeurs, totalisant 55 % des demandes, soit plus que dans l'ensemble des DROM avec 42 %, et encore plus qu'au niveau national, où elle s'établit à 24 % (Figure 4). Les personnes seules constituent une part significative des demandeurs de logement en Guyane (32 %), ce qui est cependant moins que dans l'ensemble des DROM (42 %) et qu'au niveau national (48 %). À eux deux, les familles monoparentales et les personnes seules rassemblent 87 % de la demande en Guyane. Les couples avec enfants sont moins nombreux parmi les ménages demandeurs de logement en Guyane (8 %) et dans l'ensemble des DROM (10 %) comparé à la France entière (18 %).

Figure 4 - Composition familiale des ménages demandeurs selon le territoire



L'examen du type d'emploi des titulaires de la demande de logement social révèle des disparités significatives entre l'ensemble des DROM et la France entière (Figure 5). En Guyane, le taux de chômage est particulièrement élevé parmi les demandeurs (26 %) et dans l'ensemble des DROM (27 %), bien au-dessus du taux pour la France entière (13 %), révélant une forte pression sur le logement social due à une situation de chômage nettement plus problématique en Guyane et dans l'ensemble des DROM. Les salariés du privé représentent quant à eux 29 % des titulaires des demandes, un pourcentage légèrement supérieur à celui de l'ensemble des DROM (27 %), mais bien inférieur à celui de la France entière (41 %). Les agents fonctionnaires comptent pour 14 % des demandeurs en Guyane, un chiffre plus élevé que dans l'ensemble des DROM (9 %) et qu'au niveau national (8 %). Enfin, les étudiants ou apprentis constituent 4 % des demandeurs, une proportion similaire entre les territoires.

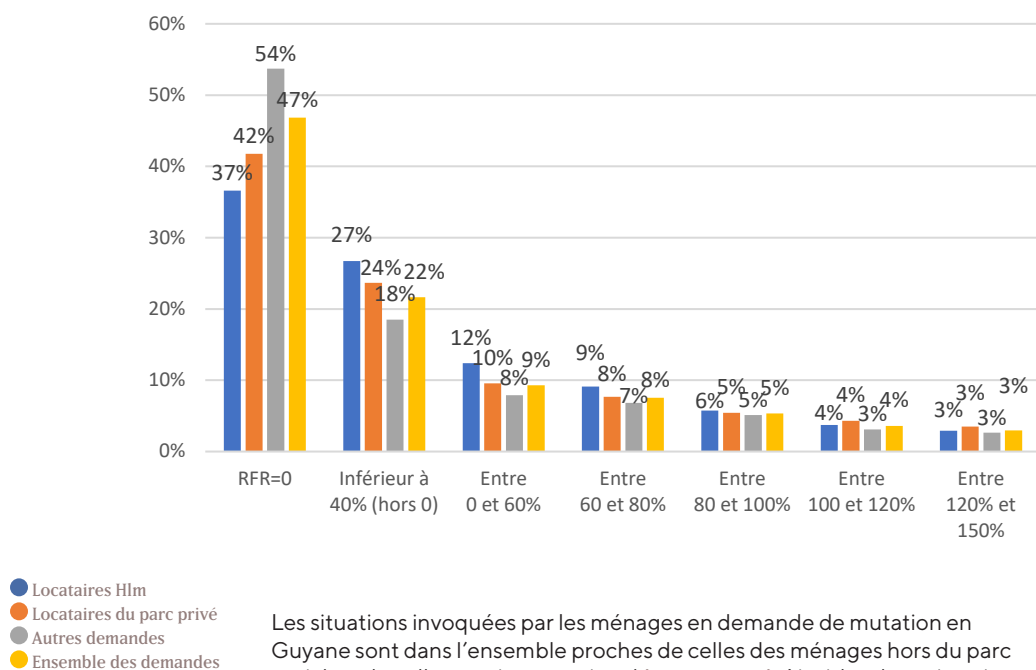
Figure 5 - Situation vis-à-vis de l'emploi du titulaire de la demande selon le territoire



1 - À noter que 15 % des ménages demandeurs en Guyane ne renseignent pas leur RFR. Les pourcentages sont exprimés ici sans tenir compte de ces ménages dans le dénominateur.

Près de la moitié des ménages demandeurs en Guyane déclare un revenu fiscal de référence (RFR) à zéro (Figure 6)⁽¹⁾. Les demandeurs avec RFR positif mais inférieur à 40 % du plafond LLS représentent quant à eux un peu plus d'un cinquième des demandes totales sur le territoire, contre 31 % au niveau national.

Figure 6 - Répartition des ménages selon leur positionnement par rapport au plafond LLS et leur situation de logement actuel – Guyane



Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

Les situations invoquées par les ménages en demande de mutation en Guyane sont dans l'ensemble proches de celles des ménages hors du parc social ou de celles au niveau national (Figures 7 et 8). Ainsi, les deux situations les plus invoquées dans les demandes de logement social sont identiques en Guyane et au niveau national : les logements trop petits et les événements familiaux. Cependant, des différences fortes apparaissent pour certaines situations, notamment pour les conditions d'insalubrité. Ce sont en effet 17 % des ménages demandeurs (qu'ils soient en demande de mutation ou hors mutation) qui déclarent être dans une situation de logement non décent ou indigne. Cette situation se classe en 4^e position parmi les situations invoquées, soulignant un sujet important au sein du parc social en Guyane. À l'échelle nationale, ce taux est bien plus faible pour les demandes de mutation (10 %) et se classe en 6^e position.

Figure 7 - Proportion de ménages déclarant au moins une de ces situations – Guyane

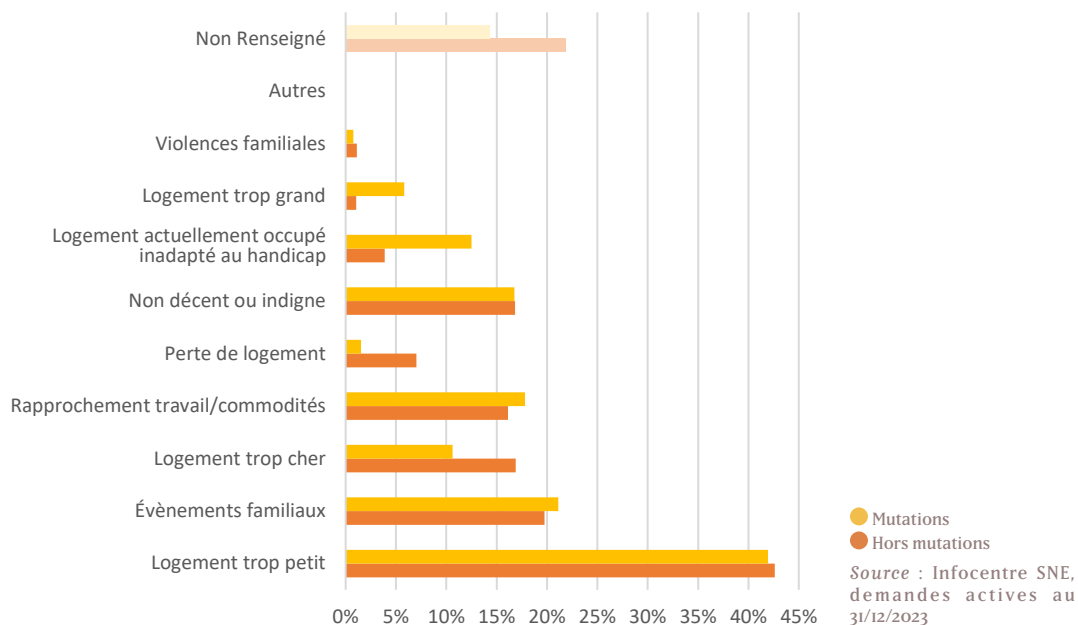
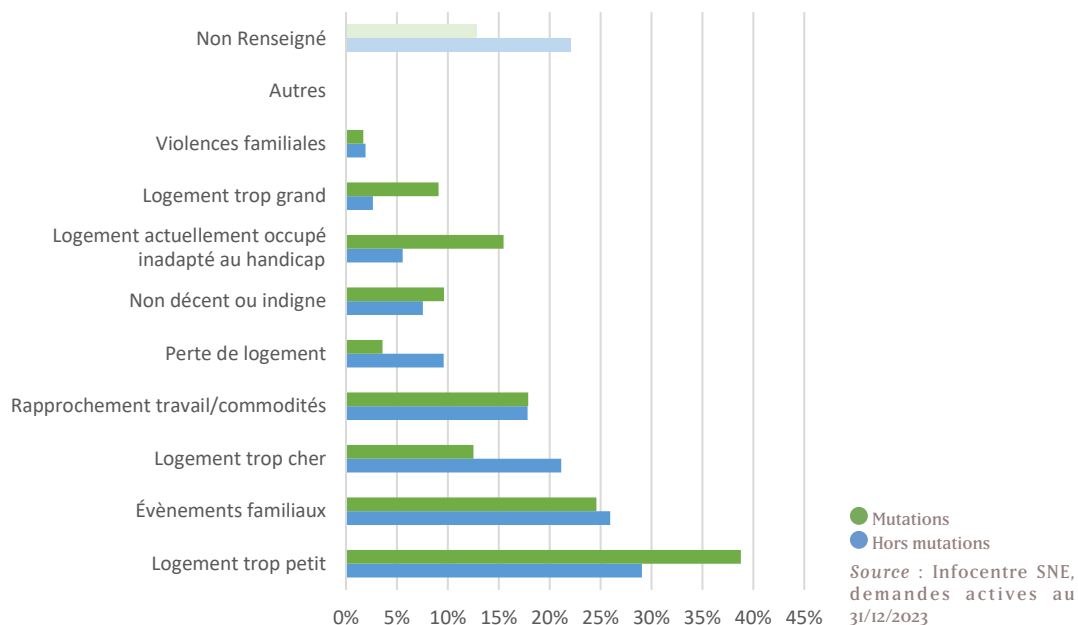


Figure 8 - Proportion de ménages déclarant au moins une de ces situations – France entière



LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN REGARD DU PARC LOCATIF SOCIAL

La demande de logement social exprimée par les ménages est comparée au parc de logement social présent sur le territoire (Figures 9 et 10).

La Guyane compte 21 055 logements sociaux sur son territoire. Dans l'ensemble, le parc de logements sociaux est bien équilibré par rapport à la demande. Les logements les plus demandés sont les T3 (33 %) et représentent 36 % du parc. On observe un écart entre la part de la demande souhaitée en T2 (26 %) et leur part dans le parc (19 %), ainsi qu'entre la part de la demande souhaitée en T1 (10 %) et leur part dans le parc (2 %).

Comme en Guyane, dans l'ensemble des DROM, les logements les plus demandés sont les T2 et les T3 (respectivement 32 % et 30 %), mais le parc est inférieur en proportion pour les T2 (18 %), mais bien pourvu en T3 (41 %). Les T4 représentent 19 % de la demande et 29 % du parc. Quant aux T5 et plus, leur part dans le parc (7 %) est légèrement supérieure à celle dans la demande (5 %).

Ces écarts soulignent le besoin d'augmenter la production de logements T1 et T2 pour mieux répondre à la demande en Guyane, bien que le parc soit globalement bien équilibré contrairement à l'ensemble des DROM⁽²⁾.

2 - Dans la prochaine édition des livrets, une comparaison avec le parc en rotation sera effectuée.

Figure 9 – Typologie du logement demandé selon le territoire

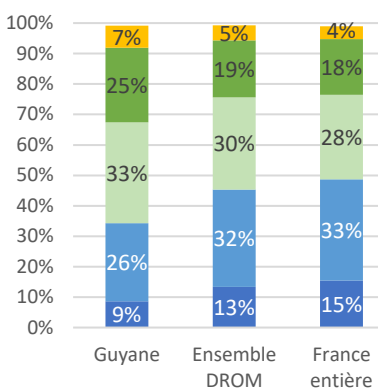
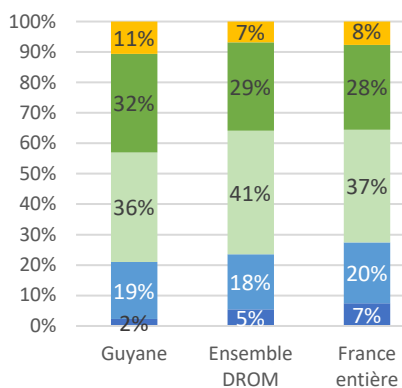


Figure 10 – Typologie du parc locatif social selon le territoire



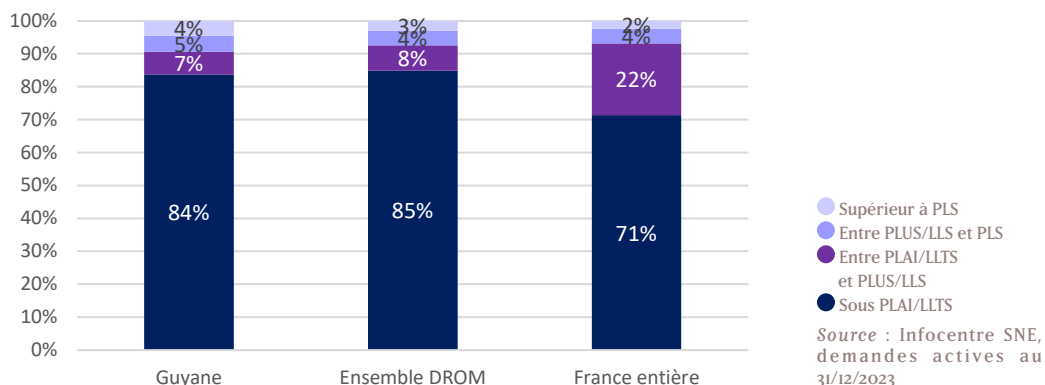
● T5 et plus
● T4
● T3
● T2
● Chambre / T1

Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023 (à gauche) et SDES, RPLS au 01/01/2023 (à droite)

En Guyane, 84 % des ménages demandeurs de logement social sont en dessous du plafond LLTS, contre 85 % dans l'ensemble des DROM (Figure 11) ; un pourcentage nettement supérieur à la moyenne nationale qui est de 71 % (par rapport aux plafonds PLAI/LLTS). Cela illustre un besoin plus élevé pour les logements très sociaux en Guyane. À l'inverse, la demande située entre les plafonds des PLAI/LLTS et des PLUS/LLS est de 7 % en Guyane, contre 22 % au niveau national, indiquant une proportion plus élevée de ménages demandeurs à revenus moyens pour la France entière.

Les ménages demandeurs avec des revenus situés entre les plafonds PLUS/LLS et PLS ont un poids similaire entre les territoires : ils représentent 5 % des ménages demandeurs en Guyane et 4 % dans l'ensemble des DROM et au niveau national.

Figure 11 - Positionnement des ménages demandeurs par rapport aux plafonds de ressources selon les territoires



En Guyane, le parc de logements sociaux est principalement constitué de logements LLS post-1986, représentant 67 % du total avec des loyers moyens de 6,54 €/m² (Tableau 1). En comparaison, cette catégorie représente 42 % du parc au niveau national⁽³⁾. Les logements LLTS constituent 11 % du parc en Guyane, contre 7 % pour la France entière (PLAI/LLTS). Les logements PLS représentent 7 % du parc en Guyane, un chiffre identique au niveau national.

Ces données soulignent le besoin d'augmenter l'offre de logements LLTS en Guyane pour mieux répondre aux besoins des ménages vulnérables.

3 - Pour la France métropolitaine, ce sont les PLUS post-1977 qui sont comparables au LLS post-1986 dans les DROM.

Tableau 1 - Répartition du parc locatif social de la Guyane et niveaux de loyers hors charges selon les catégories de financement

Financement d'origine	Parc de logements		Loyers mensuels moyens (hors charges)
	Nombre	en %	en €/m ²
LLTS	2 346	11 %	5,05
LLS avant 1986	2 424	12 %	5,99
LLS à partir de 1986	14 206	67 %	6,54
PLS	1 469	7 %	8,83
PLI et assimilés	610	3 %	10,13
Total	21 055	100 %	6,59

NB : les loyers mensuels moyens sont calculés pour les seuls logements occupés au 01/01/2023.

Source : SDES, RPLS au 01/01/2023

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

4 - Plus précisément, c'est le rapport entre le nombre d'attributions sur l'année 2023 et les demandes en attente d'un logement social fin 2023.

5 - Il s'agit de revenus déclarés au moment de la saisie de la demande et, à l'instruction, il est fréquent que ces catégories (moins de 500 €) soient revues à la hausse pour intégrer des prestations sociales, ouvrir des droits.

6 - Le calcul des unités de consommation se fait en attribuant : 1 pour le premier adulte du ménage + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par enfant de moins de 14 ans.

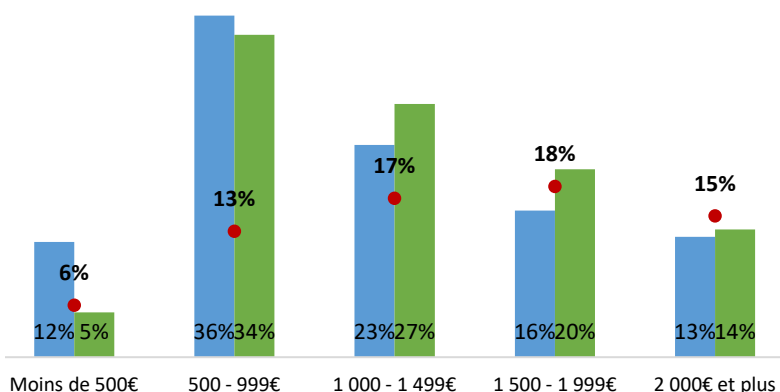
● Demandeurs
● Attributaires
● Taux de succès

Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

Le taux de succès permet de mesurer « les chances » de se voir attribuer un logement⁽⁴⁾. Il est de 14 % pour la Guyane et de 15 % au niveau national.

Ce taux de succès dépend fortement des ressources des ménages demandeurs de logement social (Figure 12). La majorité des ménages, soit 36 %, se situe dans la tranche de revenus "500 € - 999 €". Cependant, ces ménages modestes rencontrent un taux de succès relativement faible (13 %). À l'inverse, les tranches de revenus plus élevées, notamment "1 500 € - 1 999 €", affichent un taux de succès plus élevé à 18 %, bien qu'elles soient moins représentées. Ce paradoxe, où les ménages les plus précaires (moins de 500 €) ont le plus faible taux de succès (6 %), souligne des disparités dans l'attribution des logements sociaux, suggérant une possible inadéquation entre la structure du parc et les besoins des plus démunis⁽⁵⁾, possiblement en lien avec un loyer moyen au m² un peu plus élevé sur ce territoire.

Figure 12 - Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon leurs ressources mensuelles par unité de consommation⁽⁶⁾

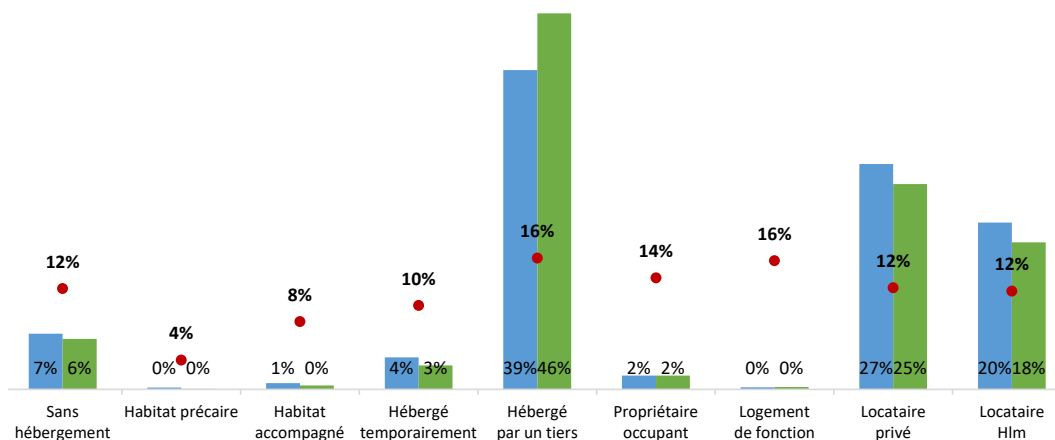


On constate que la majorité des ménages demandeurs, soit 39 %, sont hébergés par un tiers (Figure 13) et ont le taux de succès le plus élevé (16 %). Les locataires du parc privé constituent également une part importante des demandeurs (27 %), mais leur taux de succès est plus faible (12 %).

Les ménages demandeurs sans hébergement, bien que leur part soit seulement de 7 % dans la demande, ont un taux de succès relativement bas de 12 %, ce qui pourrait indiquer une difficulté particulière pour cette catégorie à obtenir un logement social. De même, les personnes vivant en habitat précaire ou accompagné, voient leurs chances d'attribution encore plus réduites, avec des taux de succès de 4 % et 8 % respectivement ; ces catégories reposent cependant sur de très faibles effectifs.

Ces données révèlent une certaine complexité dans l'accès au logement social, où les conditions d'hébergement actuelles influencent fortement les chances d'obtenir un logement, ceci probablement en lien avec les caractéristiques de ces ménages. Cela pourrait suggérer un besoin d'ajuster les politiques d'attribution pour mieux répondre aux besoins des demandeurs les plus vulnérables.

Figure 13 - Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon le type de logement antérieur



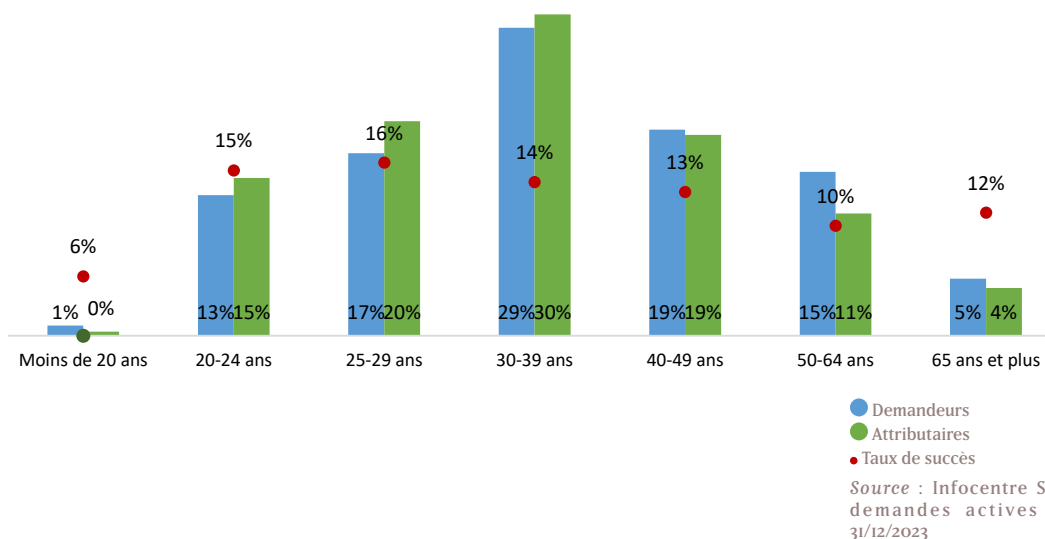
Le nombre de demandes et d'attributions est plus élevé chez les 30-39 ans (Figure 14). Cette tranche d'âge concerne 29 % des demandes et 30 % des attributions, avec un taux de succès de 14 %. Les tranches d'âge qui ont le plus de chance de se voir attribuer un logement sont les 25-29 ans avec un taux de succès de 16 %. Les ménages des tranches d'âges supérieures ont quant à eux les taux de succès les plus faibles (10 % pour les 50-64 ans et 12 % pour les 65 ans et plus).

● Demandeurs
● Attributaires
● Taux de succès

NB : Les pourcentages peuvent différer légèrement de la Figure 2 car les non renseignés (2 % des demandes et 3 % des attributions) sont exclus de ce graphique.

Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

Figure 14 - Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon la tranche d'âge du titulaire de la demande



● Demandeurs
● Attributaires
● Taux de succès

Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

ANNEXE : PRINCIPAUX INDICATEURS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER

		Guadeloupe	Martinique	Guyane
Contexte territorial	Population totale (2023)	375 800	347 700	301 100
	Nombre de ménages (2021)	177 500	168 670	85 830
	Parc total de logements (2021)	235 970	218 570	98 630
	Part des ménages éligibles au LLTS/PLAI (2021)	54%	48%	53%
	Part des ménages éligibles au LLS/PLUS (2021)	65%	61%	62%
Contexte de la demande de logement locatif social	Parc locatif des bailleurs sociaux (01/01/2023)	37 505	34 929	21 055
	Nombre de demandes de logement social (31/12/2023)	14 963	14 082	13 113
	Demandes par ménage résident non propriétaire	20%	18%	26%
	Taux de succès	20%	14%	14%
Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2023	Loyers (€/m² hors charges)	6,42	5,87	6,59
	Taux vacance commerciale	3,7%	3,2%	4,2%
	Taux de rotation	7,8%	5,9%	7,4%
	Construit avant 1946	0%	0%	0%
	Construit entre 1946 et 1964	1%	3%	8%
	Construit entre 1965 et 1979	11%	12%	4%
	Construit entre 1980 et 1999	29%	44%	23%
	Construit entre 2000 et 2017	54%	35%	52%
	Construit à partir de 2018	6%	6%	13%

NB : (I) Les données concernant Mayotte portent sur les dernières estimations connues ou reposent parfois sur les seuls ménages fiscaux (hors communautés et sans abris). En particulier, (*) le nombre de ménages

non propriétaires est une estimation.

(**) Les logements du bailleur social à Mayotte sont en grande partie des logements financés par prêt bancaire libre.

Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023, RP2021 (Insee), RPLS au 01/01/2023 (SDES), Filocom 2021 (SDES)

La Réunion	Mayotte ^(I)	Ensemble DROM	France Métropolitaine	France entière
873 100	310 000	2 207 800	65 834 800	68 042 600
345 650	63 370	841 020	29 856 170	30 697 190
395 390	73 900	1 022 460	36 207 360	37 229 820
54%	78%	53%	25%	26%
65%	83%	64%	55%	55%
84 453	2 678	180 620	5 143 685	5 324 305
44 247	2 973	89 378	2 517 303	2 606 681
26%	11%*	23%	20%	20%
12%	9%	14%	15%	15%
6,40	8,54**	6,35	6,27	6,27
1,2%	5,8%	2,5%	2,3%	2,3%
6,6%	18,3%	6,9%	8,1%	8,0%
0%	0%	0%	6%	6%
1%	0%	2%	16%	16%
11%	2%	10%	29%	29%
36%	44%	35%	22%	23%
42%	27%	44%	20%	21%
10%	27%	9%	6%	6%

(SUITE ANNEXE)
PROFIL DES MÉNAGES DEMANDEURS 2023

		Guadeloupe	Martinique	Guyane
Revenus déclarés	< 40% LLTS/PLAI	55%	54%	63%
	Entre 40%-60% LLTS/PLAI	9%	10%	8%
	Entre 60-80% LLTS/PLAI	9%	10%	7%
	Entre 80-100% LLTS/PLAI	7%	8%	6%
	> 100% LLTS/PLAI	20%	19%	16%
	Niveau de vie annuel médian (€) ⁽²⁾	13 488	13 294	13 263
Composition familiale	Taille moyenne des ménages	2,0	1,9	2,8
	Personne seule	47%	46%	32%
	Famille monoparentale	41%	43%	55%
Emploi (demandeur principal)	Salarié du privé	29%	29%	29%
	Agent fonctionnaire	9%	10%	14%
	Au chômage	28%	30%	26%
	Retraité	4%	4%	2%
	Autre situation	24%	23%	24%
Âge (demandeur principal)	Âge moyen	41	43	38
	A moins de 30 ans	28%	24%	31%
	A 65 ans ou plus	9%	11%	5%
Situation vis-à-vis du logement	Déjà locataire du parc social	25%	21%	20%
	Hébergé chez un tiers	45%	45%	38%

NB : (2) Le niveau de vie correspond aux ressources mensuelles déclarées par les ménages, multipliées par 12.

Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2023

La Réunion	Mayotte	Ensemble DROM	France Métropolitaine	France entière
63%	57%	60%	40%	41%
11%	10%	10%	10%	10%
8%	9%	8%	11%	11%
6%	8%	7%	9%	9%
12%	15%	15%	29%	29%
11 595	13 167	12 312	15 480	15 372
2,3	3,2	2,3	2,2	2,2
43%	24%	42%	48%	48%
39%	47%	42%	24%	24%
23%	46%	27%	41%	41%
5%	27%	9%	8%	8%
28%	7%	27%	12%	13%
4%	1%	4%	4%	4%
34%	15%	29%	28%	28%
40	38	40	42	42
30%	30%	29%	23%	23%
7%	4%	8%	9%	9%
29%	5%	25%	33%	32%
38%	56%	41%	21%	22%



Direction Outre-mers
14, rue Lord-Byron – 75384 Paris Cedex 08

☎ 01 40 75 78 00

www.union-habitat.org

✉ @UnionHlm  @L'Union Sociale pour l'Habitat
 @unionhlm  @L'Union Sociale pour l'Habitat

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE Plurielles au Singulier

CRÉDITS PHOTOS © iStock / Getty Images

CONCEPTION ET COORDINATION L'Union sociale pour l'habitat