

## International Population Conference 2021

### International Union for the Scientific Study of Population

5–10 December 2021 Hyderabad, India

#### **Titre : Les inégalités de conditions de logement en outre-mer : le cas de Mayotte et de la Guyane – Réalités, enjeux et déterminants.**

Franck Temporal (UMR Ceped – Université de Paris, IRD).

Robin Antoine (INED)

#### *Contexte et enjeux*

La population des Départements et Régions d’Outre-mer (DROM) est estimée à 2 171 400 personnes<sup>1</sup>, réparties entre La Réunion (40 %), la Guadeloupe (17 %), la Martinique (16 %), la Guyane (13,5 %), et enfin, Mayotte (13,5 %)<sup>2</sup>.

La Guyane et Mayotte se caractérisent par une croissance soutenue de leur population avec un taux de croissance annuel moyen de respectivement 2,3 % et 3,8 % contre seulement 0,2 % pour l’ensemble des DROM et 0,4 % pour la France métropolitaine entre 2012 et 2017. Cette forte croissance est la résultante d’une fécondité qui y demeure élevée et d’importants mouvements migratoires en provenance de l’étranger. En 2017, la population étrangère représentait 36 % en Guyane (principalement originaires du Surinam, Brésil et Haïti) et 48 % à Mayotte (en majorité des personnes provenant des Comores).

Le niveau de vie dans ces deux régions, bien que faible par rapport au niveau national, est beaucoup plus élevé que celui des pays voisins et en fait des territoires particulièrement attractifs pour les candidats à l’immigration. En Guyane, le revenu mensuel moyen était en 2019 de 15 813 € par an et par habitant, contre 790 \$ à Haïti, 5 540 \$ au Surinam et 9 130 \$ au Brésil. À Mayotte, l’écart avec les Comores sur ce même indicateur est également très élevé : respectivement 13 116 € contre 1 420 \$ par an et par habitant. Cette croissance démographique, couplée à un faible rythme de création d’emploi conditionnent des vulnérabilités économiques, sociales, sanitaires touchant la population étrangère, mais aussi la population native résidant au sein de territoires en marge (quartiers d’habitat non planifiés, enclaves fluviales ou littorales)<sup>3</sup>. Pour exemples : 53 % des ménages guyanais et 77 % des ménages mahorais vivaient en 2017 sous le seuil de pauvreté national<sup>4</sup> ; le taux de chômage des actifs de 15 ans et plus en 2018 est deux fois plus élevé en Guyane et quatre fois plus à Mayotte qu’en métropole : respectivement 19 % et 35 % contre 9 %<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Estimations de population de l’Insee (résultats provisoires arrêtés en mars 2021).

<sup>2</sup> Mayotte se détache par une très grande pauvreté et une précarité plus importante que dans les autres DROM. Mayotte n’a accédé au statut de département français d’outre-mer qu’en mars 2011 contrairement aux autres territoires qui ont obtenu ce statut en 1946.

<sup>3</sup> Gorgeon Catherine. 1985. Immigration clandestine et bidonvilles en Guyane, les Haïtiens à Cayenne. In: Revue européenne de migrations internationales. Vol. 1 N°1. Septembre. pp. 143-158 ; Piantoni, Frédéric 2009. Discrimination et fragmentation socio-spatiale dans le bassin d’habitat de Cayenne. Etude sur sept quartiers précarisés, <http://ceped.org/IMG/pdf/rapportCRPV.pdf>

<sup>4</sup> Ce seuil officiel est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population française, et s’élève en 2017 à 1 041 euros par mois.

<sup>5</sup> Ludovic Audoux, Claude Mallemanche, Pascal Prévot., « Une pauvreté marquée dans les DOM, notamment en Guyane et à Mayotte », Insee Première n° 1804, juillet 2020.

Ces difficultés socioéconomiques s'accompagnent d'une plus grande précarité des conditions de logements des ménages en outre-mer. L'urbanisation s'accélère et se développe, particulièrement dans les régions côtières<sup>6</sup>. Depuis les années 2000, l'insuffisance de la promotion privée classique et publique de logement et la rareté des terrains à bâtir font que l'offre de logement ne parvient pas à répondre à la demande et à la croissance de la population des ménages<sup>7</sup>, particulièrement à Mayotte et dans une moindre mesure en Guyane. D'autres facteurs, enfin, expliquent l'inadéquation entre la production de logements et les besoins avec, notamment, la rareté du foncier, les coûts de construction élevés ou encore le faible nombre d'opérateurs qui rendent les logements du parc privé inaccessibles aux ménages les plus pauvres en raison de loyers trop élevés.

Dans les Départements et régions d'outre-mer, les inégalités de conditions de logement et d'accès au logement des jeunes adultes constituent des indicateurs significatifs des inégalités contemporaines. Elles peuvent être pensées à partir des étapes de passage à l'âge adulte, variables selon les conditions socioéconomiques des individus<sup>8</sup>, et plus spécifiquement la décohabitation parentale<sup>9</sup>. L'insertion résidentielle dépend aussi de l'instauration des politiques sociales et du parc locatif social, plus présent aux Antilles (Martinique, Guadeloupe) et à La Réunion qu'en Guyane et à Mayotte<sup>10</sup>.

La politique de résorption de l'habitat insalubre (RHI), mise en place par l'Etat et les collectivités dès la fin des années 1970, a contribué à l'amélioration des conditions de logements par l'aménagement de la périphérie des grandes agglomérations, réunissant les populations les plus précaires et celles issues de l'immigration – rurale/urbaine ou internationale. Ce développement urbain n'est cependant pas suffisant et s'accompagne de la construction de logements dits « informels » car construits sans droit ni titre de propriété. Ces logements en auto-construction avec des matériaux de récupération, le plus souvent en bois et tôles, constituent la seule alternative pour les ménages les plus pauvres et les migrants sans titre de séjour d'accéder au logement autonome.

### ***Le logement : un marqueur essentiel des conditions de vie des individus***

Dans ce contexte difficile, parfois tendu, nous nous intéressons aux inégalités de conditions de logements des ménages des DROM et à leurs déterminants. Les conditions de logements constituent un marqueur essentiel des conditions de vie des ménages. Plus précisément, nous savons grâce aux données du recensement de 2017 que la précarité des conditions de logement est largement répandue en Guyane et à Mayotte, deux territoires sur lesquels nous centrons nos analyses.

---

<sup>6</sup> A l'exception de Mayotte, où l'habitat insalubre est dispersé sur tout le territoire, cf. Politique de la ville dans les Départements d'Outre-mer, Synthèse, Nov 2012, p20 ; Girard Violaine. 2014. Le logement social à Mayotte : les contradictions d'un processus de « modernisation ». Revue française des affaires sociales. Les outre-mer français : conditions de vie, santé et protection sociale. N°4, (Coor.) Gonzalez, L. & Saint-Pol (de), Paris, La Documentation française, pp51-72.

<sup>7</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)

<sup>8</sup> Breton Didier 2011. L'entrée dans l'âge adulte des jeunes réunionnaises et martiniquaises : la famille comme une « évidence » ?, Politiques sociales et familiales. Réalités sociales et politiques publiques dans les DOM n° 106, pp25-36 ; Temporal Franck & Valat Emmanuel, 2014. L'entrée dans la vie adulte des populations immigrées de Guyane Française. XVIIIe Colloque international de l'AIDELF Trajectoires et âges de la vie

<sup>9</sup> Breton, Didier & Temporal, Franck, 2010, « Des enfants de plus en plus tard ? Territoires de résistances en outremer », Chaire Quételet, 24-26 novembre 2010, Louvain-la-Neuve.

<https://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/demo/documents/Breton.pdf>

<sup>10</sup> Nicolas Roinsard. 2014. « Conditions de vie, pauvreté et protection sociale dans les DOM : une approche pluridimensionnelle des inégalités », Revue française des affaires sociales. Les outre-mer français : conditions de vie, santé et protection sociale. N°4, (Coor.) Gonzalez, L. & Saint-Pol (de), Paris, La Documentation française, pp29-50

À Mayotte, près de quatre logements sur dix sont des constructions fragiles - maisons en tôle ; bois, végétal ou terre<sup>11</sup>. Leur part dans l'ensemble des logements ne baisse pas car il s'en construit beaucoup, de manière informelle, sans titre de propriété. Par ailleurs, six logements sur dix souffrent d'un défaut de confort de base (eau courante, toilettes, ou douche) et l'électricité n'est pas généralisée. À ce titre, le quartier prioritaire de Kawéni, dans les hauteurs de Mamoudzou est régulièrement cité comme étant « le plus grand bidonville de France ». Ces conditions de logement, parfois très dégradées, sont à leur tour responsables de nombreux problèmes : déscolarisation, jeunes en errance, délinquance et violence, exclusion, risques pour la santé...

En Guyane, la part des logements sans confort de base (au moins un défaut d'équipement), bien qu'un peu plus faible, touche un logement sur cinq (21 %) contre seulement 4 % des logements aux Antilles, 3 % à La Réunion et moins de 1 % pour l'ensemble national. À Mayotte comme en Guyane, les ménages les plus défavorisés, les moins diplômés, les plus éloignés de l'emploi et les populations migrantes (immigrés et/ou étrangers) sont les plus concernés par la précarité des logements.

Les premières exploitations des données des recensements de la population 2017 de Mayotte et de la Guyane indiquent que les conditions de logement et plus généralement les conditions de vie des populations en provenance de l'étranger sont plus difficiles que pour les natifs de France.

Notre objectif est de dépasser ces premiers résultats en réalisant des analyses exploratoires et explicatives des déterminants des conditions de logement précaires. L'ambition est de comparer les inégalités de conditions de logements dans ces territoires et de vérifier si leurs déterminants sont similaires ou différents. Comparer deux territoires si différents d'un point de vue géographique (Océan Indien et Amérique du Sud) mais aussi au niveau de leur taille, rappelons que Mayotte est le plus petit département français alors que la Guyane est le plus grand, peut sembler être une gageure. Pour illustration, la densité de la population de Mayotte atteint 690 habitants par km<sup>2</sup> alors qu'elle s'établit à seulement 3 habitants par km<sup>2</sup> en Guyane<sup>12</sup>. Cependant, nous pensons que leur statut commun de DROM, leur rattachement institutionnel à La France et à l'Europe et leurs dynamiques migratoires et démographiques rapprochent plus ces territoires qu'ils ne les éloignent. Plus globalement, nous cherchons à répondre à plusieurs questions de recherches qui guident nos analyses.

La précarité des conditions de logement, qui semble toucher plus les étrangers, épargne-t-elle pour autant les Français nés ou non dans ces régions d'outre-mer ?

Quels sont les facteurs socio-économiques, démographiques et administratifs exerçant une influence sur les conditions de logements ?

Parmi les étrangers, relèvent-on des différences de conditions de logement selon la trajectoire migratoire des individus ? Y a-t-il un effet de la durée de séjour ou de la période d'installation sur le type de logements occupés par les migrants ?

Les déterminants de la précarité des conditions de logements des ménages sont-ils équivalents en Guyane et à Mayotte ? Les populations concernées sont-elles les mêmes ?

---

<sup>11</sup> Pierre Thibault, « Évolution des conditions de logement à Mayotte - Quatre logements sur dix sont en tôle en 2017 », Insee analyse n°18, Aout 2019.

<sup>12</sup> Une grande partie du territoire n'est pas habitée en Guyane et la population se concentre sur le littoral et le long des grands fleuves frontaliers. La zone côtière, longue de 320 km et bordée par l'océan Atlantique, représente environ 10 % de territoire et contient à elle seule 80 % de la population guyanaise. A l'inverse, l'arrière-pays couvre 90 % de la région et ne concentre qu'environ 20 % de la population. Il est couvert de forêts tropicales denses, peu accessibles, exceptées par voies aérienne ou navigable.

### *Source de données et méthodes*

Pour cela, nous nous appuyons sur les données des fichiers détails des recensements en Guyane<sup>13</sup> et à Mayotte<sup>14</sup> pour étudier les conditions de logement des ménages. Mayotte, en raison de sa départementalisation plus tardive, n'est intégrée que depuis 2021 au dispositif de recensement rénové de la population. Un fichier détail France entière comprenant Mayotte sera disponible à partir de 2026. Pour l'heure, ces exploitations reposent sur deux fichiers distincts du recensement. Une première analyse est menée en comparant la Guyane aux autres DROM (hors Mayotte) et la seconde repose sur le seul champ de Mayotte. Nous cherchons à mieux comprendre, à partir de modélisations statistiques, parmi les différentes caractéristiques des personnes de référence des ménages (âge, sexe, origine, nationalité, situation socio-économique, configuration familiale) ce qui détermine le fait de vivre ou non dans un logement précaire (entendu comme un logement qui compte au moins un défaut d'équipement de base : absence d'eau, d'électricité, de sanitaires tels que WC et/ou douche et de non-raccordement au réseau d'assainissement).

Dans un second temps, nous ne retenons que les logements précaires (au moins un défaut de confort) et cherchons à dresser, à partir d'analyses factorielles et de méthodes de classification, une typologie des ménages vivant dans des logements sans confort à Mayotte et en Guyane. Ces typologies seront comparées pour vérifier si les conditions de logements et les groupes de populations concernés sont similaires ou différents.

---

<sup>13</sup> Depuis 2004 en France, le recensement dit rénové de la population (RRP) a lieu chaque année en France métropolitaine et dans les quatre DROM historiques (Guadeloupe, Martinique, Guyane et La Réunion). La méthodologie diffère selon les communes. Pour celles de moins de 10 000 habitants, elles font l'objet d'un recensement exhaustif tous les cinq ans, à raison d'un cinquième des communes chaque année. Celles de plus de 10 000 habitants ou plus sont enquêtées par sondage de 8 % des adresses recensées pour un échantillon final de 40 % au bout d'un cycle de cinq ans, représentatif de ces communes. Les populations légales et les résultats statistiques d'une année sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement autour de l'année en question.

<sup>14</sup> Jusque très récemment, le recensement était conduit à Mayotte sur un autre mode de collecte que celui du reste de la France. Il était réalisé tous les cinq ans et de manière exhaustive. Les dernières données disponibles pour ce territoire datent du recensement de 2017.