

Enquête Patrimoine Guadeloupe 2010

Patrimoine des Guadeloupéens : une forte composante immobilière

En 2010, la moitié des ménages vivant en Guadeloupe déclare posséder plus de 77 100 € de patrimoine brut. La détention d'un bien immobilier est une composante importante du patrimoine des Guadeloupéens : la moitié des ménages possèdent plus de 66 000 € de patrimoine immobilier. Avec 64% de ménages qui se déclarent propriétaires, la Guadeloupe se situe à un niveau supérieur à la Réunion et légèrement supérieur à la France métropolitaine. Par contre, pour les actifs financiers, le taux de détention est plus faible en Guadeloupe, à l'exception notable de l'assurance décès volontaire, signe de l'importance des rites funéraires dans la société antillaise.

Forte proportion de propriétaires

En 2010, la moitié des ménages vivant en Guadeloupe déclare posséder plus de 77 100 € de patrimoine brut, soit un montant deux fois moins élevé qu'en France métropolitaine. La détention d'un bien immobilier est la principale composante du patrimoine des ménages guadeloupéens : la moitié des ménages possèdent plus de 66 000 € de patrimoine immobilier.

60 % des ménages guadeloupéens sont propriétaires de leur résidence principale contre 58 % en France métropolitaine. Cet écart, en faveur de la Guadeloupe, passe de deux à sept points, si l'on raisonne à structures égales en termes d'âge, de catégories sociales et de types de ménages. Par ailleurs, 11 % des foyers guadeloupéens sont propriétaires de logements qui ne sont pas leur résidence principale. Au total, le taux de détention d'un patrimoine immobilier est de 64 % en Guadeloupe : il s'agit des ménages qui détiennent au moins un bien immobilier, qu'il constitue la résidence principale, qu'il soit locatif ou encore qu'il s'agisse d'une résidence secondaire.

Plusieurs explications peuvent être avancées : tout d'abord, la part de propriétaires varie fortement en fonction du type d'habitat, individuel ou collectif. La part élevée de propriétaires en Guadeloupe est liée à un habitat individuel plus répandu qu'en

France métropolitaine : en Guadeloupe, 76 % des logements sont des maisons individuelles, 56 % en France métropolitaine. Or, près de 80 % des ménages résidant dans une maison individuelle sont propriétaires, en Guadeloupe comme en France métropolitaine, tandis que 10 % seulement des ménages résidant dans des logements collectifs sont propriétaires en Guadeloupe (25 % en France métropolitaine). La variabilité du taux de propriétaires par commune illustre cette explication : la proportion de ménages qui sont propriétaires de leur résidence principale est très faible dans des communes comme Pointe-à-Pitre (18 %) ou Basse-Terre (40 %), mais au contraire très élevée, de l'ordre de 75 à 80 %, dans les communes de la côte sous le vent, dans les communes du Nord de la Grande-Terre, à Marie-Galante, aux Saintes et à la Désirade.

L'histoire de la propriété en Guadeloupe est particulière. Elle s'est construite à partir d'une forte concentration du foncier entre les mains de propriétaires terriens pendant la période coloniale. La prescription acquisitive trentenaire, a aussi joué un rôle important dans l'accession à la propriété¹.

¹Lorsqu'une personne dispose d'un bien mobilier ou immobilier pendant une durée précise (en général, 30 ans) alors qu'elle n'est pas le propriétaire réel, elle peut l'acquérir grâce à la prescription acquisitive ou usucapion

Enfin, l'échelonnement de la construction dans le temps est très courante en Guadeloupe, ce qui permet de construire progressivement sur le terrain familial, et de devenir propriétaire de sa maison à ceux dont les revenus ne permettent pas l'accès au crédit.

Ce mode d'accès à la propriété a même été institutionnalisé dans les DOM : le logement évolutif social (LES) est un produit d'accès très sociale à la propriété, livré non fini aux occupants et dont la structure est évolutive.

Enfin, les dispositifs de défiscalisation ont favorisé l'accès à la propriété des ménages des classes moyennes.

Faible détention de produits financiers

Pour la plupart des produits financiers, le taux de détention est plus faible en Guadeloupe qu'à la Réunion, et nettement plus faible qu'en France métropolitaine. Ce constat est plus net encore pour les actifs risqués. Les Guadeloupéens privilégient une orientation sécurisée de leur épargne.

Le livret A (ou Bleu) connaît en Guadeloupe une bonne diffusion : 67 % des ménages en détiennent au moins un, soit une proportion similaire à la France métropolitaine et plus importante qu'à l'île de la Réunion.

Forte proportion de propriétaires

Taux de détention d'actifs patrimoniaux pour les ménages en Guadeloupe en 2010

Unité : %

	GUADELOUPE	LA REUNION	FRANCE METROPOLITAINE	
	Taux	Taux	Taux	Taux corrigé*
Livrets A ou Bleu	66,7	60,6	68,3	65,1
LEP	6,6	11,2	24,3	23,3
LDD	18,4	23,3	39,4	36,6
Livrets jeunes	12,4	11,6	14,8	16,7
Ens. livrets défiscalisés	74,7	75,7	84,8	82,3
Livrets soumis à l'impôt	2,1	1,6	6,3	5,7
Ens. des livrets d'épargne	74,9	76	85	82,7
Plans épargne-logement	11,9	15,6	22,5	20,7
Comptes épargne-logement	7,4	8,5	16,4	15,2
Ens. épargne-logement	16,7	20,2	31,2	28,7
Compte-titres	2,4	2,7	11,3	10,2
PEA	2,4	3,2	11,8	11,8
Sicav ou FCP (y.c. PEA)	1	2,1	7,6	7,8
Ens. actions (y.c. PEA, hors SICAV et FCP)	3	4,3	13,5	12,8
Ens. valeurs mobilières	4,5	5,6	19,3	18,1
Ass-décès non volontaires	15,9	30,5	33,9	32,4
Ass-décès volontaires	27	18,9	10,7	11,1
Assurance-vie	27,2	19,3	34,7	34,1
Ens. ass-vie ou décès volontaire	47	34,1	41,8	41,3
Ens. ass-vie ou décès	53,1	52,9	59,3	58,0
Ens. épargne retraite (y.c. RCV, hors PERP)	4,6	3,7	9,1	9,1
Ens. ass-vie, PEP, ép. retraite, bons de capitalisation	50,5	36,2	48,3	47,4
Epargne salariale	2,7	4	15,1	13,1
Patrimoine financier	86,5	86,9	92,1	90,6
Résidence principale	60,4	54,6	58	53,8
Autres logements	10,8	11,4	18,7	17,8
Patrimoine immobilier	64	57,1	61,9	58,1

* il s'agit du taux que l'on obtiendrait pour la métropole si la structure des ménages (selon l'âge, la catégories sociale et le type de ménage) était identique à celle de la Guadeloupe

Lecture : En 2010, 66,7 % des ménages vivant en Guadeloupe détiennent au moins un livret A ou Bleu.

Source : enquête Patrimoine de 2009-2010, Insee



Le livret A est particulièrement prisé par les couples avec enfants (85 %) et les familles monoparentales (83 %), dont la personne de référence est âgée de moins de 50 ans. Au-delà du comportement de précaution induit par les incertitudes économiques, deux autres facteurs peuvent expliquer l'engouement des ménages pour ce type de produit. Premièrement, jusqu'en février 2009, ce produit a bénéficié à la fois d'une rémunération très attractive, d'un avantage fiscal et d'une campagne commerciale vigoureuse sur la place bancaire. Deuxièmement, en janvier 2009, la généralisation de la distribution du livret A au-delà du réseau historique (La Poste, Caisse d'Épargne et Crédit Mutuel) a pu inciter des ménages qui n'en détenaient pas à en souscrire un.

L'épargne-logement est également moins détenue en Guadeloupe qu'en France métropolitaine : si l'on cumule les PEL (Plans Épargne Logement) et les CEL (Comptes Épargne Logement), on ne dépasse pas un taux de détention de 17 % en Guadeloupe, contre 31 % en France métropolitaine, écart qui ne s'explique que très partiellement par la différence de structures des deux populations.

Depuis fin 2002, le bénéfice de la prime d'État est soumis à l'utilisation du droit à prêt, ce qui rend le produit peu attractif à ceux qui l'utilisaient auparavant comme simple placement d'épargne, et qui se sont réorientés vers d'autres produits comme l'assurance-vie.

L'assurance-vie, qui est un placement central dans l'épargne des Français (son encours représente pour l'ensemble des ménages français 1 265 milliards d'euros en 2010, soit 65 % du PIB), est détenue par 27 % des Guadeloupéens, une proportion supérieure à celle mesurée à la Réunion (19 %), mais inférieure à celle de France métropolitaine (35 %). L'assurance-vie offre aux épargnants un cadre fiscalement attractif, un intérêt successoral et le choix entre une orientation sécuritaire (supports en euros) ou une orientation plus risquée et potentiellement plus dynamique (multisupports).

L'assurance décès pour couvrir les frais des obsèques

L'assurance décès volontaire constitue un cas à part dans l'ensemble des produits financiers : son taux de détention est trois fois plus élevé en Guadeloupe (27 %) qu'en France métropolitaine (11 %). Elle permet l'obtention d'un capital à la mort du souscripteur. L'importance des rites funéraires ou veillée dans les sociétés antillaises explique cette particularité. L'organisation des funérailles est ainsi très coûteuse, ce qui incite un certain nombre de Guadeloupéens à provisionner chaque mois pour pouvoir faire face à ces frais.

Faible épargne salariale et épargne retraite

L'épargne salariale, c'est la participation des salariés aux bénéfices de l'entreprise. Ce type d'épargne est encore peu développé en Guadeloupe où seuls 3 % seulement des ménages en disposent. En revanche, cette épargne, s'est fortement développée en France métropolitaine, grâce à l'exonération d'impôt sur le revenu et de charges sociales dont elle bénéficie : 15 % des ménages sont concernés. L'épargne salariale est plus répandue dans les grandes entreprises disposant d'une gestion des ressources humaines organisée. Or, le tissu productif guadeloupéen est composé de beaucoup de petites entreprises, ce qui ne permet pas une large diffusion de ce type d'épargne : 45 % de l'effectif salarié est concentré dans des entreprises de plus de 50 salariés contre 53 % en France métropolitaine.

Autre forme d'épargne de prévoyance, l'épargne-retraite concerne 5 % des ménages. Elle peut être à l'initiative de l'épargnant (complémentaire volontaire) ou de l'entreprise. Si on ajoute les détenteurs de PERP (Plans d'Épargne - Retraite Populaire), cela porte à 7 % la part des ménages détenant un produit d'épargne en vue de la retraite, contre 13 % en France métropolitaine.

Au total, 87 % des ménages guadeloupéens détiennent au moins un actif financier, un taux similaire à celui de la Réunion et un peu inférieur à celui de la France métropolitaine (92 %).

Le patrimoine professionnel (entreprises, bâtiments, terrains...) constitue, pour certains, un autre type d'actif patrimonial bien particulier, car il permet d'exercer son activité professionnelle, ou bien est lié à une activité passée. 15 % des ménages guadeloupéens disposent d'un patrimoine professionnel, un taux presque identique à celui de France métropolitaine.

Ali Benhaddouche
Mélanie Christanval

PERP : Le souscripteur d'un PERP effectue des versements sur un compte au cours de sa vie active et reçoit au terme de celle-ci un complément de revenus sous forme de rente viagère.



Des familles monoparentales moins souvent propriétaires Taux de détention des actifs patrimoniaux en Guadeloupe par catégorie de ménage

Unité : %

	Répartition des ménages	Ens. des livrets défiscalisés	Ens. des livrets d'épargne	Ens. épargne- logement	Ass-vie ou décès volontaire	Ens. ass-vie, PEP, ép. retraite, PERP	Epargne salariale	Résidence principale	Autres logements	Patrimoine immobilier
Age de la personne de référence du ménage										
Moins de 40 ans	24,8	81,2	81,2	22,4	43,4	45,8	3,0	24,9	7,0	29,8
De 40 à 59 ans	44,7	78,1	78,4	19,7	47,8	52,6	4,5	63,0	14,2	68,1
60 ans et plus	30,5	64,5	64,6	7,6	48,7	51,3	0,0	85,5	8,9	85,8
CS de la personne de référence du ménage										
Agriculteur, artisan, commerçant	8,9	75,1	75,1	18,3	52,9	55,6	6,0	67,6	19,7	76,9
Cadres, professions libérales	6,6	82,2	82,2	33,6	57,0	68,9	14,7	57,6	30,9	71,0
Profession intermédiaire	10,7	85,2	86,6	40,3	54,2	60,7	4,7	57,3	10,8	58,6
Employé	21,4	81,7	81,7	18,7	42,3	46,9	2,4	40,5	9,6	44,4
Ouvriers	12,1	76,9	76,9	12,8	40,0	42,1	1,8	46,0	7,8	49,8
Retraité	29,4	64,6	64,6	8,0	50,8	52,7	0,0	85,2	9,1	86,1
Autre inactif	10,9	70,5	70,5	5,8	35,5	35,5	0,0	47,8	1,5	49,3
Type de ménage										
Personne seule	29,3	65,9	66,4	11,8	37,3	41,0	0,8	61,0	5,5	62,2
Famille monoparentale	23,5	83,3	83,3	12,2	39,1	41,3	1,9	39,1	5,8	43,2
Couple sans enfant	15,8	63,5	63,5	17,0	55,9	59,6	1,9	77,9	15,5	80,3
Couple avec enfant(s)	22,9	85,2	85,2	27,4	56,1	61,5	7,7	65,7	16,6	72,3
Autre cas	8,6	73,9	73,9	16,8	60,9	62,3	0,0	70,7	18,4	74,8
Ensemble Guadeloupe	100,0	74,7	74,9	16,7	47,0	50,5	2,7	60,4	10,8	64,0

Lecture : En 2010, 81,5 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans détiennent au moins un livret défiscalisé.

Source : enquête Patrimoine de 2009-2010, Insee

Effet de structure ou effet résiduel

L'analyse « structurelle-résiduelle » permet de calculer ce que serait le taux de détention métropolitain si la structure des ménages de métropole par âge, catégorie sociale et type de ménage était la même que la structure guadeloupéenne. Cette méthode permet de comparer « à structure égale », en décomposant l'écart entre le taux de détention guadeloupéen et le taux de détention métropolitain entre un effet de structure et un effet résiduel.

Ainsi, l'effet de structure n'explique qu'un quart de l'écart entre les taux de détention d'un patrimoine financier en Guadeloupe et en France métropolitaine.

L'enquête « Patrimoine des ménages »

L'enquête Patrimoine de l'Insee permet depuis 1986 de décrire les biens immobiliers, financiers et professionnels des ménages ainsi que leur endettement et leur parcours familial et professionnel. Les précédentes éditions de l'enquête Patrimoine (1986, 1992, 1998 et 2004) avaient été réalisées uniquement en France métropolitaine. En 2010, l'Enquête a été étendue aux départements d'outre-mer. La Guadeloupe et la Réunion ont bénéficié d'une extension régionale de manière à pouvoir produire des résultats locaux. Ces enquêtes ont été réalisées entre novembre 2009 et janvier 2010. Les extensions dans les DOM ont été financées par la DéGéOM (Délégation générale à l'Outre mer).

Quelques définitions

Taux de détention: proportion de ménages détenant au moins un produit de la catégorie d'actifs considérée.

Livrets d'épargne: livrets soumis à l'impôt (livret B, épargne Orange,...) et livrets défiscalisés : les livrets A ou bleu, les Livrets de développement Durable (LDD, ex codevi), les Livrets d'Épargne Populaire (LEP) et les livrets jeunes.

Épargne-Logement: Plans d'Épargne-Logement (PEL) et les Comptes Épargne-Logement (CEL).

Valeurs mobilières: Plans d'Épargne en Actions (PEA), les actions, les obligations, les parts de SICAV ou de FCP, les parts sociales de banque et les parts de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers 'SCPI'. Le porteur d'une part de SICAV est propriétaire d'une fraction d'un portefeuille de valeurs mobilières, géré le plus souvent par des établissements bancaires. Le porteur d'une part de FCP est copropriétaire d'un portefeuille au sein d'un Fond Commun de Placement.

Assurances-vie / Épargnes retraite: sont constituées des assurances-vie, des assurances décès, des Plans d'Épargne Populaire (PEP), des retraites complémentaires volontaires ou surcomplémentaires, des Plans d'Épargne Retraite Populaire (PERP, uniquement en 2010) et des bons de capitalisation.