

LE LOGEMENT EN GUADELOUPE

De fortes disparités dans un parc en mutation



CONSEIL GÉNÉRAL
DE LA GUADELOUPE



Le logement en Guadeloupe

De fortes disparités dans un parc en mutation

1 Avant-propos

2 Opinion sur le logement

Dans le secteur locatif social, l'environnement compte plus que la qualité du logement

6 Désir de mobilité

Devenir propriétaire, le souhait des locataires sociaux guadeloupéens

8 Parc de logements

Fortes disparités du confort des logements guadeloupéens

14 Logement social

En Guadeloupe, un parc en mutation

20 L'habitat ancien

L'amélioration de l'habitat ancien en Guadeloupe

22 Construction

45 600 logements en dix ans en Guadeloupe

26 Rénovation urbaine

Un plan de construction de 3 860 logements dans l'agglomération pointoise

29 Enquête logement en Guadeloupe en 2006 :

Une amélioration de la qualité des logements

AVANT-PROPOS

En 2006, on dénombre 192 500 logements sur le territoire guadeloupéen, soit 17 % de plus qu'en 1999. Parmi eux figurent 154 140 résidences principales. Entre 2002 et 2008, les aides de l'État (via le dispositif de la Ligne Budgétaire Unique), confortées par celles de la Région et du Département, ont permis de financer la réalisation, l'amélioration ou la rénovation de près de 18 000 logements. La qualité et le confort des logements guadeloupéens se sont améliorés. En l'espace de quinze ans, sur la période 1990-2006, le confort des résidences principales a fortement progressé. Désormais, la quasi-totalité dispose de l'eau et de l'électricité et 97 % d'entre elles sont équipées d'une douche ou baignoire et de WC intérieurs contre respectivement 75 % et 80 % quinze ans auparavant. Les habitations de fortune et les cases traditionnelles sont de moins en moins nombreuses : en 2006, elles ne représentent plus que 5 % des résidences principales, presque trois fois moins qu'en 1999. En 2006, 61 % des ménages guadeloupéens sont propriétaires de leur logement contre 57 % en France métropolitaine. Parmi ces ménages, un sur deux est propriétaire d'une maison disposant du confort de base. Cependant, 3 400 logements abritant environ 6 000 personnes sont encore dépourvus de ce confort de base.

Au 1er janvier 2008, en Guadeloupe, 28 700 logements sociaux sont offerts à la location, un quart de plus qu'en 2001. Ils représentent la moitié des logements loués sur l'archipel. Pour les locataires sociaux, l'environnement compte davantage que la qualité du logement et la moitié d'entre eux souhaitent devenir propriétaires.

Deux opérations de rénovation urbaine d'envergure sont actuellement en cours en Guadeloupe : à Pointe-à-Pitre et aux Abymes, 2 560 logements sociaux anciens seront démolis et remplacés par 3 900 nouveaux logements dont 1 200 seront proposés dans le secteur à loyer libre. Aux Abymes, 1 600 autres logements feront l'objet d'une réhabilitation.

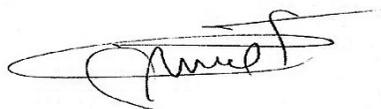
Répondre aux attentes des ménages en matière de logement social et de confort, satisfaire aux obligations fixées par la réglementation (loi SRU), passent par une amélioration de la connaissance du parc des logements.

Fruit d'un partenariat noué entre le Conseil général, la Caisse d'allocations familiales, la Direction départementale de l'équipement et l'Insee, ce dossier « Le logement en Guadeloupe » a plusieurs objectifs : dresser un état des lieux du parc des logements guadeloupéens, mesurer le degré de satisfaction de ses occupants, identifier les principaux enjeux à venir en matière de logement...

Nous formons le vœu que tous les acteurs intéressés par la problématique du logement en Guadeloupe, trouvent dans ces pages les informations utiles à leurs décisions.

Le président du Conseil général

Jacques Gillot



Le directeur de la CAF

Jean SAINT-CLÉMENT



Le directeur interrégional de l'Insee

Georges-Marie GRENIER



Le directeur départemental de l'Équipement

Daniel NICOLAS



Dans le secteur locatif social, l'environnement compte plus que la qualité du logement

En Guadeloupe, les locataires du secteur social sont plus sensibles à l'environnement de leur logement qu'à la qualité de celui-ci. Leurs logements sont de bonne qualité, mais les locataires déplorent un environnement assez dégradé. Malgré une bonne accessibilité au logement, la moitié des locataires ne sont pas satisfaits de leurs conditions de logement. Globalement, en 2006, les conditions de logement sont moins satisfaisantes qu'en France métropolitaine. Selon leurs occupants, les maisons en dur sont les plus satisfaisantes.

Des locataires plus sensibles à l'environnement du logement que les propriétaires

En Guadeloupe, trois locataires sociaux sur dix et 39 % des locataires libres sont satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement en 2006. La satisfaction des locataires est plus liée à l'opinion sur l'environnement (bruits perçus, sécurité du quartier, facilités d'accès...) qu'à la qualité du logement (protection des installations électriques, présence d'eau chaude, signes d'humidité...).

Pour les propriétaires, l'environnement compte moins dans leur opinion sur leur logement.

Les locataires ayant une bonne opinion sur la sécurité du quartier sont plus satisfaits de leur logement. Les locataires ne percevant que des bruits rares ou inexistantes sont également davantage satisfaits de leur logement.

Parmi les locataires du secteur social comme du secteur libre, soumis à des bruits fréquents, la moitié jugent leurs conditions de logement acceptables¹.

Avoir des installations électriques sécurisées (protégées ou encastrées) n'est pas déterminant dans la satisfaction des locataires vis-à-vis de leur logement. Ce n'est pas le cas pour les propriétaires.

Les logements sociaux ne présentant pas de signes d'humidité ou équipés en eau chaude sont plus souvent jugés satisfaisants. La présence d'eau chaude est cependant plus appréciée par les propriétaires et les locataires de logement à loyer libre que par les locataires du secteur social.

Des logements sociaux de qualité, mais un environnement plus dégradé

Perceptions de bruits dans le logement

Les logements du secteur locatif social présentent peu de défauts de qualité. Près de la moitié ne présentent qu'un seul défaut, le plus souvent l'absence d'eau chaude, un défaut jugé moins important sous les tropiques. Seuls 3 % des logements sociaux ont des installations électriques non protégées, contre plus de 20 % des autres logements.

Cependant, les locataires sociaux sont très peu satisfaits de leur quartier.

Unité : %	Perceptions de bruits dans le logement		
	Locataires secteur social	Locataires secteur libre	Propriétaires
Bruits très fréquents	40	27	18
Bruits assez fréquents	26	13	15
Bruits rares ou inexistantes	34	60	67
Ensemble	100	100	100
<i>Si bruits perçus le jour, origine des bruits</i>			
Circulation	59	75	76
Voisinage	40	20	16
Autres	1	5	8
Ensemble	100	100	100
<i>Si bruits perçus la nuit, origine des bruits</i>			
Circulation	30	78	74
Voisinage	67	19	20
Autres	3	3	6
Ensemble	100	100	100

Source : Insee - Enquête Logement 2006

1) Les ménages devaient indiquer s'ils estimaient leurs conditions de logement « très satisfaisantes », « satisfaisantes », « acceptable », « insuffisantes » et « très insuffisantes ».

OPINION SUR LE LOGEMENT

Deux locataires sociaux sur dix ont une opinion insuffisante sur leur quartier et 45 % ont une opinion moyenne. Par contre, propriétaires et locataires du secteur libre portent le même jugement sur la sécurité de leur quartier : six sur dix en ont une bonne opinion. Fenêtres fermées, les deux tiers des locataires sociaux disent entendre fréquemment des bruits dans leur logement.

Dans le secteur libre, quatre locataires sur dix en perçoivent et un tiers des propriétaires.

Les bruits perçus proviennent surtout de la circulation (60 %) et du voisinage (40 %). Pour les locataires sociaux, la perception de bruits de voisinage la nuit comme le jour est plus importante.

Une bonne accessibilité au logement selon les locataires sociaux

Près de six locataires sociaux sur dix jugent avoir une bonne accessibilité à leur logement par transport en commun. Ils sont moins nombreux chez les propriétaires ou les locataires du secteur libre. Seulement un locataire social sur dix estime qu'il n'y a pas de transports en commun à proximité de son logement, le cas est plus fréquent chez les locataires du secteur libre et les propriétaires. Les locataires sociaux sont peu nombreux à déplorer l'absence de commerce à proximité : 9 % sont dans ce cas contre 23 % pour les propriétaires.

Les logements sociaux sont plus souvent situés en milieu urbain où les commerces sont davantage présents. Les ménages résidant dans des logements facilement accessibles par transport en commun sont moins satisfaits.

En revanche, la proximité des commerces augmente la satisfaction mais uniquement pour les locataires.

Opinion sur l'accessibilité par transports en commun selon le statut d'occupation

Unité : %

Accessibilité par transports en commun	Bonne	Moyenne ou mauvaise	Pas de transports en commun	Ensemble
Propriétaires	43	40	17	100
Locataires secteur social	57	32	11	100
Locataires secteur libre	48	33	19	100
Autres statuts	51	35	14	100
Ensemble	47	37	16	100

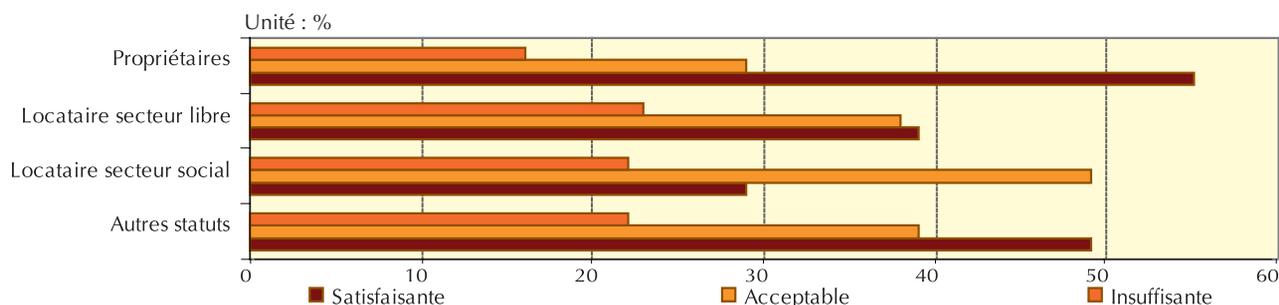
Source : Insee - Enquête Logement 2006

Des locataires sociaux plus modérés dans leur jugement sur le logement

En Guadeloupe, les locataires du secteur social représentent 20 % de l'ensemble des ménages. Parmi eux, seulement trois sur dix sont satisfaits de leur logement et la moitié en ont une opinion acceptable. En France métro-

politaine, 57 % des locataires du secteur social sont satisfaits de leur logement, et trois sur dix ont une opinion acceptable. La part de locataires du secteur social non satisfaits de leur logement est comparable.

Opinion sur le logement selon le statut d'occupation



Source : Insee - Enquête Logement 2006

OPINION SUR LE LOGEMENT

Les locataires sociaux résidant dans des logements construits entre 1975 et 1989 semblent plus satisfaits de leurs logements. Cela peut s'expliquer par un attachement au logement. En effet, un quart des locataires de ces logements ont plus de 60 ans contre 14 % pour ceux des logements construits après 1990. Près d'un tiers des locataires de logements sociaux construits entre 1975 et 1989 y résident depuis plus de 20 ans.

En revanche, les locataires de logement à loyer libre construits après 1990 sont plus souvent satisfaits par rapport à ceux construits entre 1975 et 1989.

Les propriétaires occupant des logements récents sont également plus satisfaits par rapport à ceux résidant dans des logements plus anciens.

Des conditions de logement peu satisfaisantes en Guadeloupe

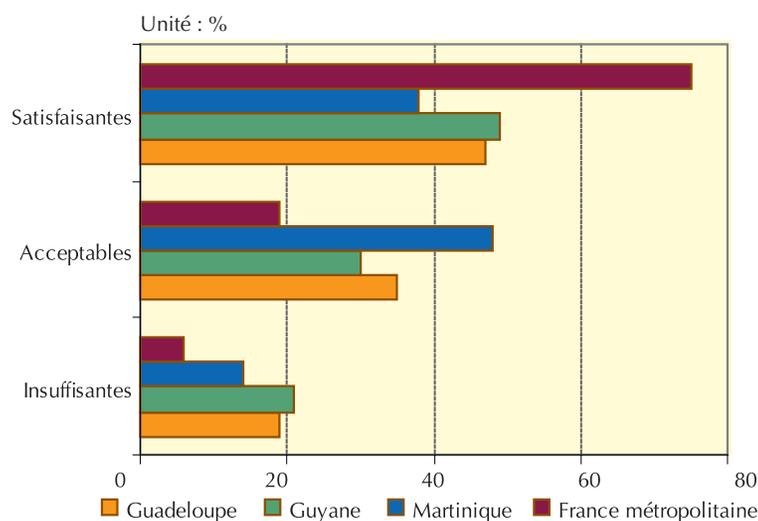
En Guadeloupe, la moitié des ménages sont satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement contre les trois quarts en France métropolitaine. Les ménages sont en moyenne plus satisfaits de leur logement en 2006 qu'en 1996.

La part de ménages satisfaits de leur logement en Guadeloupe est proche de celle de la Guyane (49 %), mais supérieure à celle de la Martinique (38 %).

Dans les régions antillo-guyanaises, la part des ménages ayant une opinion insuffisante sur leurs conditions de logement est plus importante qu'en France métropolitaine.

Sans surprise, l'insatisfaction augmente avec le nombre de défauts du logement. Si 11% des ménages occupant un logement comportant un défaut se déclarent insatisfaits, cette proportion grimpe à 34% à partir de deux défauts constatés.

Opinion des ménages sur leurs conditions de logement



Source : Insee - Enquête Logement 2006

Des maisons individuelles en dur jugées satisfaisantes

En 2006, deux tiers des logements sont des maisons individuelles en dur contre 53 % dix ans auparavant. Parmi elles, 54 % sont jugées satisfaisantes, contre un tiers pour les appartements et les autres types d'habitat. Près de huit maisons individuelles en dur sur dix sont occupées par leur propriétaire.

22 % des ménages occupent un appartement. La moitié d'entre eux a une opinion acceptable sur son logement.

En 2006, un ménage sur dix habite dans des habitations traditionnelles ou en bois, ce qui est deux fois moins fréquent qu'en 1996. Leur appréciation s'est dégradée : 44 % d'entre eux estiment que leurs conditions de logement sont insuffisantes, ils étaient 36 % en 1996.

Plus la taille du logement est grande par rapport au nombre de personnes y habitant, plus les ménages ont de chance d'être satisfaits de leur condition de logement.

Hélène CHESNEL
Paola ZIG

OPINION SUR LE LOGEMENT

Méthodologie

La régression logistique permet de mettre en évidence le lien entre une variable expliquée (ici le fait d'être satisfait de ses conditions de logement) et les caractéristiques du logement (présence de signes d'humidité, année de construction, type de logement...) et de son environnement (facilité d'accès au logement, sécurité du quartier...). Cette méthode permet d'isoler l'effet d'une caractéristique « toute chose égale par ailleurs », c'est-à-dire une fois pris en compte l'effet de toutes les autres caractéristiques. L'odds ratio est une mesure de ce lien : un odds ratio supérieur à un indique que la caractéristique du logement augmente les chances que le ménage soit satisfait de ces conditions de logement, tandis qu'un indicateur inférieur à un indique l'inverse.

Par exemple : Pour des caractéristiques du logement et de son environnement identiques, les propriétaires ont 3,9 fois plus de chances de juger leurs conditions de logement satisfaisantes si leurs installations électriques sont protégées que si elles ne le sont pas. Toutes choses égales par ailleurs : les locataires ayant une bonne opinion sur la sécurité du quartier ont 2,5 fois plus de chances d'être satisfaits de leurs conditions de logement que ceux exprimant un sentiment d'insécurité. Les locataires sociaux occupant des logements construits entre 1975 et 1989 sont plus satisfaits de leur logement que ceux habitant un logement construit après 1990.

Régression logistique sur la satisfaction des ménages

Caractéristiques	Odds Ratio			
	Ensemble	Propriétaires	Locataires secteur social	Locataires secteur libre
Bonne facilité d'accès au logement	1,4	1,7	1,3	n.s
Facilité d'accès au logement moyenne (référence)	1,0	1,0	1,0	n.s
Bruits rares ou inexistant	1,4	1,2	1,9	1,8
Bruits fréquents (référence)	1,0	1,0	1,0	1,0
Sécurité du quartier	1,8	1,7	2,5	2,5
Insécurité du quartier (référence)	1,0	1,0	1,0	1,0
Accessibilité par transports en commun	0,9	n.s	0,5	0,7
Non-accessibilité par transports en commun (référence)	1,0	n.s	1,0	1,0
Proximité des commerces	1,1	n.s	1,7	1,6
Absence de commerces à proximité (référence)	1,0	n.s	1,0	1,0
Absences de signes d'humidité	1,4	1,3	2,0	1,6
Présence de signes d'humidité (référence)	1,0	1,0	1,0	1,0
Installations électriques protégées	5,4	3,9	n.s	n.s
Installations électriques non protégées (référence)	1,0	1,0	n.s	n.s
Eau chaude	1,9	1,9	1,4	2,1
Eau courante froide (référence)	1,0	1,0	1,0	1,0
Sans eau courante	0,4	0,5	0,5	0,4
Construction avant 1974	0,7	0,7	0,5	0,7
Construction entre 1975 et 1989 (référence)	1,0	1,0	1,0	1,0
Construction après 1990	1,3	1,3	0,5	3,1
Maisons individuelles en dur (référence)*	1,0	1,0	-	1,0
Appartement**	0,7	-	1,0	1,6
Autres habitats dont habitations traditionnelles	0,6	0,8	0,7	0,7
Sous peuplement (référence)	1,0	1,0	1,0	1,0
Peuplement normal	0,5	0,5	0,4	0,3
Surpeuplement	0,3	0,4	0,0	0,1

Note : n.s signifie variable non significative.

*Les maisons individuelles en dur et les autres types d'habitats ont été regroupés pour les logements du secteur social (la modalité de référence est alors « appartement »)

** Les appartements et les autres habitats ont été regroupés pour les propriétaires.

Source : Insee - Enquête Logement 2006

Devenir propriétaire, le souhait des locataires sociaux guadeloupéens

En 2006, près de la moitié des locataires du secteur social souhaitant déménager veulent devenir propriétaires. En Guadeloupe, dans le secteur social comme dans le secteur libre, les locataires désirent davantage changer de logement que les propriétaires. Les locataires du secteur libre souhaitant déménager estiment à 44 % que leurs conditions de logement sont insuffisantes.

Des locataires sociaux souhaitant devenir propriétaires

En 2006, comme en 1996 (date de la précédente enquête Logement), un ménage sur six souhaite déménager. Ce désir est plus fréquent chez les locataires (40 % dans le secteur libre comme dans le secteur social) que chez les propriétaires (5 %).

La part des locataires du secteur social exprimant un désir de mobilité qui souhaitent devenir propriétaires (44 %) est plus importante que celles des locataires du secteur libre (29 %).

Parmi les ménages souhaitant déménager, deux fois plus de ménages souhaitent devenir ou rester loca-

taires en 2006 que dix ans auparavant. La part des ménages souhaitant devenir propriétaires, 43% en 2006, a diminué de 16 points en dix ans.

Avoir une opinion négative sur son logement est liée au souhait de changer de logement. La moitié des locataires souhaitant déménager sans changer de statut ont une opinion insuffisante de leur logement. Les locataires souhaitant devenir propriétaires sont moins souvent dans ce cas : 37 % pour le secteur libre et 20 % pour le secteur social.

Statut d'occupation envisagé des locataires

Unité : %

	Statut d'occupation envisagé			Ensemble
	Locataire	Propriétaire	Autres	
Locataire secteur social	54	44	2	100
Locataire secteur libre	70	29	1	100

Source : Insee - Enquête Logement 2006

DÉSIR DE MOBILITÉ

Déménager pour disposer d'un logement plus confortable

*Désir de mobilité des locataires
selon leur opinion de leurs conditions de logement*

Unité : %

Parmi les ménages qui veulent changer de logement, 43 % estiment leurs conditions de logement insuffisantes. Près de la moitié des locataires du secteur libre souhaitant déménager est dans ce cas, contre seulement 9 % de ceux n'exprimant aucun désir de mobilité. L'écart est légèrement plus faible chez les locataires du secteur social.

	Souhaite changer de logement	
	Oui	Non
<i>Locataire secteur social</i>		
Satisfaisantes	15	38
Acceptables	47	50
Insuffisantes	38	11
Ensemble	100	100
<i>Locataire secteur libre</i>		
Satisfaisantes	23	50
Acceptables	33	41
Insuffisantes	44	9
Ensemble	100	100

Source : Insee - Enquête Logement 2006

L'attrait de la maison individuelle plus marqué pour les locataires du secteur libre

Le désir d'emménager dans une maison individuelle est plus fréquent chez les locataires d'un logement à loyer libre : 69 % d'entre eux sont dans ce cas. Un vœu moins marqué chez les locataires sociaux : la moitié est dans ce cas.

Le souhait d'habiter une maison est plus important chez les locataires qui veulent acheter un logement.

Ainsi, un locataire social sur dix et trois quarts des locataires du secteur libre souhaitant devenir propriétaires désirent habiter une maison individuelle.

Comme pour les locataires du secteur libre, deux tiers des locataires du secteur social expriment le désir d'occuper un logement plus grand.

Sept locataires sur dix désirent déménager mais sans quitter leur commune de résidence.

Hélène CHESNEL
Paola ZIG

Fortes disparités du confort des logements guadeloupéens

En 2006, 154 140 résidences principales sont réparties sur le territoire guadeloupéen. Parmi elles, 3 400 logements sont dépourvus des équipements de confort élémentaire. Deux ménages sur cinq sont propriétaires d'un logement ayant le confort de base. De même, les locataires bénéficient en grande majorité des équipements élémentaires, mais également d'autres éléments de confort comme l'eau chaude. Enfin, un ménage sur trois habite un logement tout-confort. En Guadeloupe continentale, les logements sont en général plus confortables dans les zones les plus urbanisées. Dans les îles du Sud, les logements sont plus souvent dépourvus des éléments de confort élémentaire ou avec un confort de base. Le parc locatif est le plus important dans les pôles d'emploi historiques. Les disparités du parc sont plus marquées qu'en Martinique et les logements apparaissent plus confortables qu'en Guyane.

2 % des logements dépourvus du confort de base

En 2006, en Guadeloupe, 2 % des logements sont « dépourvus des équipements de confort élémentaires ». Ils concernent 3 500 logements et 6 300 Guadeloupéens. La moitié de ces habitations n'a pas l'eau courante et la même proportion n'a pas d'électricité. Neuf sur dix n'ont pas les équipements de base : W-C intérieur, baignoire ou douche et cuisine intérieure avec évier.

Dans les deux tiers des cas, l'évacuation des eaux usées se fait à même le sol. Il s'agit de logements indi-

viduels, de type traditionnel (Cf encadré) pour les deux tiers d'entre eux et en dur pour un tiers.

Ils sont de taille relativement petite : 20 % n'ont qu'une seule pièce, 34 % en ont deux, 39 % en ont trois ou quatre et seulement 8 % en ont davantage.

Les logements de cette catégorie sont assez anciens puisque plus d'un tiers ont été construits avant 1975. Cependant, plus d'un tiers ont été construits après 1990. Les trois quarts de leurs occupants en sont propriétaires, les autres étant locataires ou logés gratuitement.

Répartition des logements guadeloupéens selon leur catégorie et le type de bâtiment

Unité : %

Typologie des logements	Maison individuelle	Logement collectif	Logement traditionnel	Ensemble
Dépourvus des équipements de confort élémentaires	34	3	62	100
Individuels avec confort de base	77	1	22	100
De type locatif	11	89	1	100
Tout-confort	96	2	3	100
Ensemble	67	22	11	100

Note de lecture : en 2006 en Guadeloupe, 34 % des logements dépourvus des équipements de confort élémentaire sont des maisons individuelles.

Source : Insee - Recensement de la population 2006

Une analyse multivariée pour synthétiser les caractéristiques des logements

À la fin de l'analyse (encadré p.13), chaque logement est classé dans une catégorie et une seule. Chaque catégorie peut être assimilée à un profil-type. Quatre catégories se caractérisent :

- logements dépourvus des équipements de confort élémentaires ;
- logements individuels avec confort de base ;
- logements de type locatif ;
- logements tout-confort.

PARC DE LOGEMENTS

Les logements de type traditionnel

La moitié sont des maisons ou immeubles en bois, un tiers des cases traditionnelles et 12 % des habitations de fortune (le plus souvent des constructions précaires dont les cloisons sont faites de bois et de tôles). La majorité a été construite avant 1990, mais certains logements récents sont de ce type. Ce peut être le cas de cases améliorées, dont certaines parties peuvent être en dur, de maisons créoles récentes ou encore de logements en bois assez modernes.

Deux ménages guadeloupéens sur cinq sont propriétaires d'une maison avec le confort de base

La moitié des logements appartiennent à la deuxième catégorie : des logements individuels ayant les éléments de confort de base. La quasi-totalité est équipée de W-C, baignoire ou douche et cuisine avec évier. Tous ont l'eau courante mais seulement un cinquième ont une alimentation en eau chaude. Seulement 2 % ont la climatisation et aucun n'est équipé d'un chauffe-eau solaire.

En Guadeloupe, 148 000 personnes habitent dans ce type de logement. Parmi ces ménages, quatre sur cinq en sont propriétaires.

Les autres sont locataires en secteur libre ou logés gratuitement. Les habitations sont plutôt grandes puisque 60 % ont au moins quatre pièces.

Répartition des logements guadeloupéens selon leur catégorie et l'ancienneté de la construction

Unité : %

Typologie des logements	Avant 1975	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	Après 1998	Inachevés	Ensemble
Dépourvus des équipements de confort élémentaires	36	13	14	19	11	7	100
Individuels avec confort de base	38	11	14	20	9	8	100
De type locatif	24	18	10	24	23	0	100
Tout-confort	10	15	22	31	20	2	100
Ensemble	24	14	16	25	17	4	100

Source : Insee - Recensement de la population 2006

Si 38 % des logements « individuels ayant le confort de base » ont été construits avant 1975, une partie sont plus récents : près d'un sur cinq a été construit après 1998.

La moitié sont équipés d'une fosse septique et un sur cinq sont raccordés au réseau de tout-à-l'égout. Cependant, l'évacuation des eaux usées se fait par un

puisard dans un quart des logements de cette catégorie et à même le sol pour 7 % d'entre eux.

Enfin, parmi les logements « individuels avec confort de base », 3 % ne sont pas équipés d'électricité. Il s'agit essentiellement d'habitations qui ne sont pas totalement achevées, même si elles sont déjà habitées.

PARC DE LOGEMENTS

Les logements loués ont en majorité le confort de base, voire plus

En Guadeloupe, 24 % des ménages, soit 90 000 personnes, habitent des logements de la troisième catégorie, « de type locatif » : 90 % sont effectivement des locataires, dont un peu plus de la moitié dans le secteur social. Les autres sont principalement propriétaires.

89 % habitent un appartement et seulement 11 % une maison.

Moins de 1 % n'ont pas les équipements de base (W-C intérieur, cuisine avec évier, baignoire ou douche). Si tous ont l'eau courante, ce n'est pas le cas pour l'eau

chaude : seulement deux logements « de type locatif » sur cinq sont alimentés en eau chaude.

L'évacuation des eaux usées se fait par des moyens réglementaires dans la majorité des cas : neuf logements sur dix sont raccordés au tout-à-l'égout, tandis que les autres sont le plus souvent équipés d'une fosse septique.

La majorité ne sont pas équipés de climatisation : seulement 31 % des logements « de type locatif » sont dans ce cas. Seulement 1 % sont équipés d'un chauffe-eau solaire.

Répartition des logements guadeloupéens selon leur catégorie et le statut d'occupation du ménage

Unité : %

Typologie des logements	Statut d'occupation				Logé	
	Propriétaire	Locataire de logement vide non HLM	Locataire d'un logement vide HLM	Locataire d'un logement loué meublé	gratuitement	Ensemble
Dépourvus des équipements de confort élémentaires	62	19	2	1	16	100
Individuels avec confort de base	78	14	1	1	7	100
De type locatif	8	36	51	4	2	100
Tout-confort	80	14	0	2	4	100
Ensemble	61	19	13	2	5	100

Source : Insee - Recensement de la population 2006

Un ménage sur trois est propriétaire d'un logement tout-confort

En Guadeloupe, 36 % des logements font partie de la dernière catégorie, « tout-confort », c'est-à-dire ayant non seulement les équipements de base, mais également l'eau chaude et souvent d'autres éléments de confort. Ainsi, la moitié de ces habitations a au moins une pièce climatisée et un tiers dispose d'un chauffe-eau solaire. En outre, ces logements sont plutôt grands puisque les trois quarts disposent d'au moins quatre pièces. Dans 56 % d'entre eux, l'évacuation des eaux

se fait par une fosse septique et, dans 19 %, par le tout-à-l'égout. En revanche, un quart sont seulement équipés d'un puisard. 154 000 personnes habitent dans un logement « tout-confort ».

Presque tous les logements « tout-confort » sont des maisons individuelles. Dans deux tiers des cas, les habitants en sont propriétaires. 19 % sont locataires en secteur libre et 16 % sont logés gratuitement.

Part des logements guadeloupéens équipés des éléments de confort complémentaires selon leur catégorie

Unité : %

Typologie des logements	Équipements complémentaires		
	Eau chaude	Une pièce climatisée	Chauffe-eau solaire
Dépourvus des équipements de confort élémentaires	4	3	0
Individuels avec confort de base	19	2	0
De type locatif	58	31	1
Tout-confort	95	50	29
Ensemble	55	26	11

Source : Insee - Recensement de la population 2006

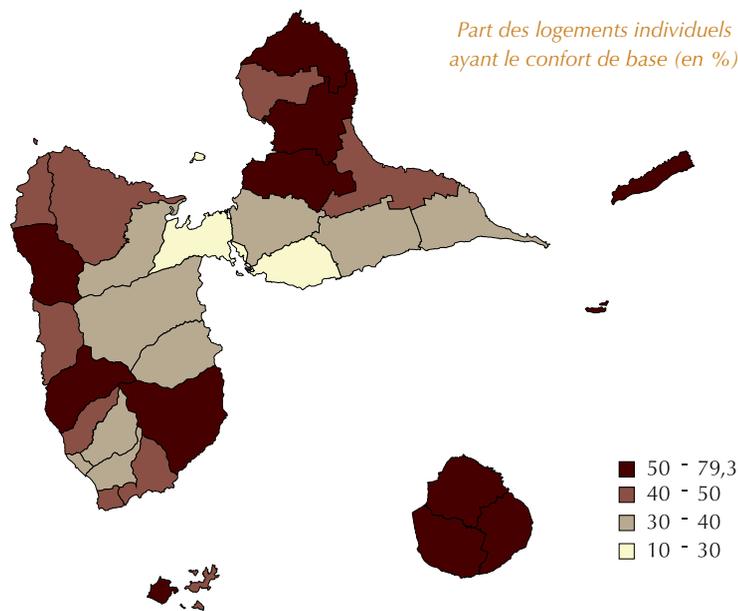
PARC DE LOGEMENTS

Basse-Terre et Nord-Grande-Terre : surtout des logements ayant le confort élémentaire

Le Nord de la Grande-Terre et la Basse-Terre (excepté les communes urbaines ou proches des agglomérations de Pointe-à-Pitre et Basse-Terre) sont caractérisées par un parc important de logement « individuels avec confort de base ».

Sur la Côte-sous-le-vent, Pointe-Noire et Baillif sont caractérisées par une part importante de logements « dépourvus des équipements de confort élémentaires » (respectivement 5 % et 6 % du parc).

Le Nord-Grande-Terre est enfin caractérisé par une faible part de logements en location. Port-Louis et le Moule font cependant exception.



© Insee 2010

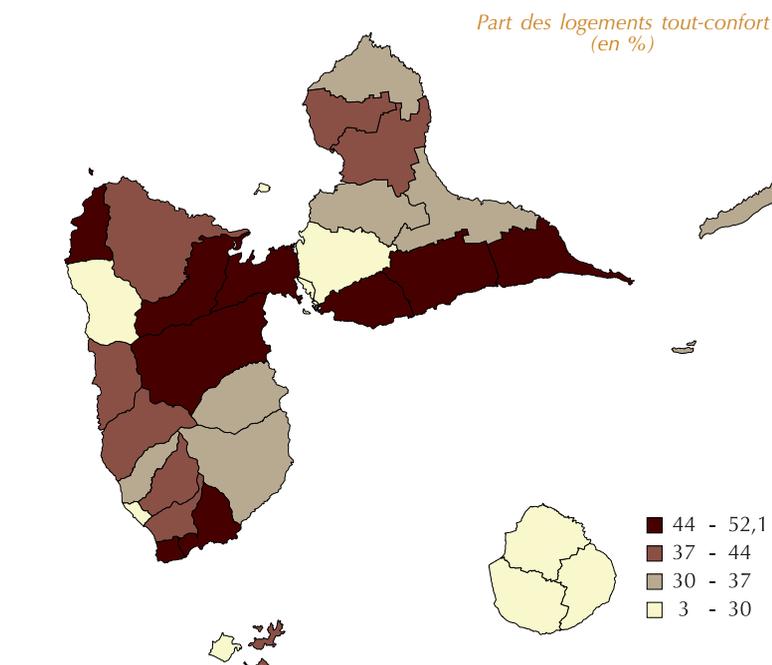
Source : insee - Recensement de la population 2006

Les logements confortables dans le Sud-Grande-Terre

Les habitations « tout-confort » sont particulièrement nombreuses dans les trois communes du Sud-Grande-Terre (Gosier, Sainte-Anne et Saint-François) et dans les trois communes de Basse-Terre tournées vers l'agglomération pointoise (Baie-Mahault, Lamentin et Petit-Bourg).

Dans ces communes, le parc locatif est également très développé, à l'exception de Saint-Anne. Cette partie de la Guadeloupe correspond aux communes où le nombre de résidences principales a le plus augmenté entre 1999 et 2006.

Deshaies, Trois-Rivières et Vieux-Fort sont également caractérisées par un nombre important de logements « tout-confort ». En revanche, ils sont rares à Pointe-à-Pitre, aux Abymes et à Basse-Terre.



© Insee 2010

Source : insee - Recensement de la population 2006

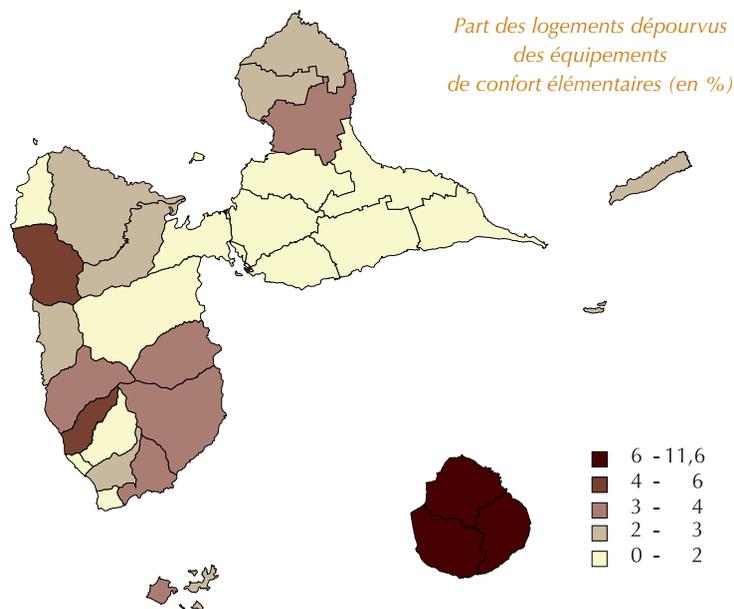
PARC DE LOGEMENTS

Un logement sur dix dépourvu de confort à Marie-Galante

À Marie-Galante, la Désirade et aux Saintes, les ménages propriétaires de logements « individuels ayant le confort élémentaire » sont nombreux.

Marie-Galante est le territoire où la proportion de logements « dépourvus des équipements de confort élémentaires » est la plus importante en Guadeloupe : une habitation sur dix est dans ce cas dans les trois communes de cette île.

Globalement, peu de logements « tout-confort » sont présents dans ces trois îles, sauf à Terre-de-Haut et, dans une moindre mesure, à la Désirade. Le parc locatif est également peu présent, mis à part à Terre-de-Haut et à Grand-Bourg de Marie-Galante.



© Insee 2010

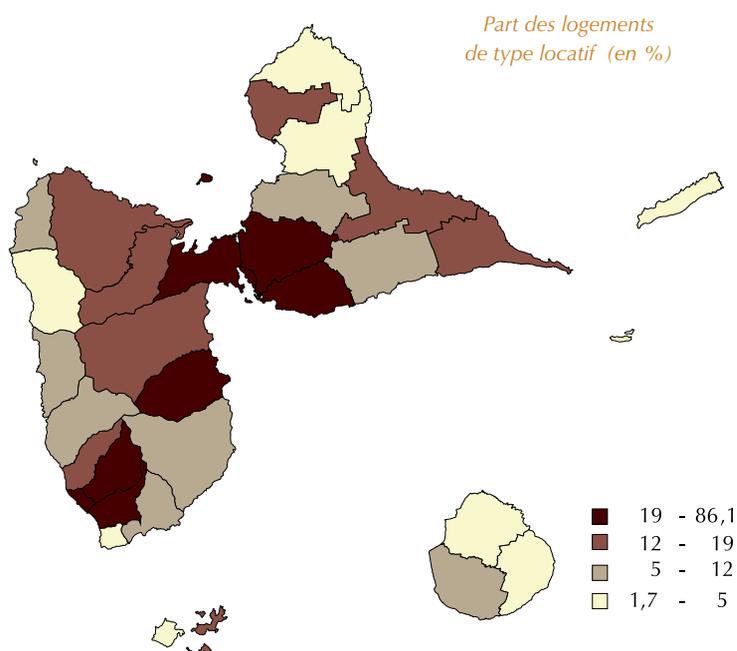
Source : insee - Recensement de la population 2006

Les pôles d'emploi : un parc concentré dans le locatif

Les pôles historiques (Pointe-à-Pitre et Basse-Terre) et les pôles d'emploi qui se sont développés autour (particulièrement les Abymes, Baie-Mahault, Gosier et Gourbeyre) sont caractérisés par une forte proportion de logements loués, que ce soit dans le secteur HLM ou non. Le parc HLM est surtout développé à Pointe-à-Pitre et aux Abymes, qui regroupent la moitié des logements sociaux de Guadeloupe. De même, il est bien représenté à Basse-Terre.

En revanche, le parc « individuel avec confort de base » est peu représenté dans les territoires les plus urbanisés. De même, les logements « tout-confort » sont rares dans les pôles d'emplois historiques.

Enfin, la proportion de logements « dépourvus des équipements de confort » est très faible dans les pôles d'emplois. Cependant, à Pointe-à-Pitre et aux Abymes, certaines habitations sont dans ce cas, notamment dans les quartiers de Chemin neuf-Carénage-Darboussier à Pointe-à-Pitre et à Grand-Camp-Sud-Est, Vieux-Bourg et Boissard-Morne Flory aux Abymes.



© Insee 2010

Source : insee - Recensement de la population 2006

PARC DE LOGEMENTS

Moins de disparités en Martinique qu'en Guadeloupe

En Guadeloupe, les logements sont deux fois plus souvent « dépourvus des équipements de confort élémentaire » qu'en Martinique. En effet, 4 % du parc guadeloupéen sont des cases traditionnelles (éventuellement durcifiées et améliorées) et 6 % sont des maisons ou immeubles en bois, contre respectivement 1 % et 4 % du parc martiniquais. Même si cela est devenu marginal aux Antilles, l'absence des éléments de confort de base comme l'eau courante, l'électricité, les W-C intérieurs ou la cuisine avec un évier est encore un peu plus fréquente en Guadeloupe que dans l'île sœur, avec cependant un écart souvent inférieur à un point.

Pourtant, le parc guadeloupéen est plutôt plus récent qu'en Martinique : 24 % des logements datent d'avant 1975 et 45 % ont été construits après 1990, contre respectivement 31 % et 39 % dans l'île sœur. Un élément d'explication tient dans les conséquences de l'ouragan Hugo de 1989 qui a été suivi d'une période de reconstruction importante. Les logements sont également plus grands en Guadeloupe : 25 % comportent plus de quatre pièces alors que seulement 20 % des habitations martiniquaises sont dans ce cas. Autre signe de confort, la climatisation est présente dans 26 % des logements guadeloupéens contre 14 % en Martinique.

Davantage de confort en Guadeloupe qu'en Guyane

En Guyane, 15 % du parc correspond à des logements « dépourvus des équipements de confort élémentaires », contre 2 % en Guadeloupe. 7 % des logements sont des cases traditionnelles et 18 % sont en bois. Les habitations de fortune sont également plus fréquentes : 3 % alors que seulement 1 % sont dans ce cas en Guadeloupe. L'absence d'eau courante (14 % des logements) et

d'électricité (12 %) reste relativement fréquente en Guyane. Plus d'un cinquième des logements n'ont pas les éléments de confort de base. Enfin, l'alimentation en eau chaude et la présence d'un chauffe-eau solaire y sont plus rares.

Hélène CHESNEL

Une typologie pour mettre en évidence les disparités

Afin de dresser un portrait synthétique du parc de logement en Guadeloupe, une analyse multivariée a été menée. Sont prises en compte des caractéristiques du logement et de son confort :

- Le type de logement : maison individuelle en dur, logement collectif en dur, habitation de type traditionnel (case, maison ou immeuble en bois ou habitation de fortune).
- Sa date de construction : avant 1975, entre 1975 et 1981, entre 1982 et 1989, entre 1990 et 1998, après 1998, en cours de construction.
- Le statut des occupants : propriétaire (ou logé gratuitement), locataire d'un logement HLM, locataire d'un logement non HLM.
- L'alimentation en eau froide, en eau chaude ou pas d'alimentation en eau.
- Le mode d'évacuation des eaux usées : raccordement au réseau de tout-à-l'égout, évacuation par fosse septique, par puisard, évacuation à même le sol.
- La présence d'une baignoire ou d'une douche.
- La présence de W-C intérieur.
- La présence d'une cuisine avec un évier.
- L'alimentation en électricité.
- La climatisation d'au moins une pièce du logement.
- La présence d'un chauffe-eau solaire.

Une analyse en composante multiple et une classification ascendante hiérarchique ont permis de construire la typologie en quatre catégories de logement.

Ces catégories correspondent à des profils-types de logement qui ont des caractéristiques proches. Chaque logement est classé dans une seule de ces catégories, celle qui a les caractéristiques les plus proches. Cela signifie que des ménages peuvent habiter en tant que propriétaires dans des logements « de type locatif » si leur habitation a des caractéristiques proches du parc loué, du point de vue de sa taille, de son type ou encore de son confort.

Unités : nombre et %

Typologie des logements	Nombre de logements	Répartition (en %)
Dépourvus des équipements de confort élémentaires	3 546	2
Individuels avec confort de base	58 069	38
De type locatif	37 449	24
Tout-confort	55 076	36
Ensemble	154 140	100

Source : insee - Recensement de la population 2006

En Guadeloupe, un parc en mutation

Au 1^{er} janvier 2008, 28 700 logements sociaux sont répartis sur le territoire guadeloupéen, un chiffre en progression de 25 % depuis 2001. Ils représentent désormais plus de la moitié du parc locatif de l'archipel. Le parc social de Guadeloupe est récent : près de quatre logements sur dix n'ont pas plus de dix ans. Cet accroissement du parc bénéficie à l'ensemble du territoire. En effet, au cours des cinq dernières années, un tiers des logements sociaux ont été construits hors des agglomérations de Pointe-à-Pitre et Basse-Terre. Toutefois, du fait du stock de logements anciens, le parc social guadeloupéen reste très concentré sur les villes des Abymes et de Pointe-à-Pitre qui en abritent la moitié.

La taille des familles diminue, celle des logements également. Les constructions neuves sont essentiellement des logements de trois pièces. Ces derniers représentent plus de la moitié des logements construits depuis le milieu des années 90.

Les emménagements dans le parc social sont peu nombreux : en 2007, seulement 2 000 logements ont accueilli de nouveaux locataires. Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2008, 700 logements, souvent anciens, n'ont pas trouvé preneurs.

Le parc social est un élément essentiel du logement en Guadeloupe. Au 1^{er} janvier 2008, la région abrite 28 700 logements locatifs sociaux. Cela représente 18 % des résidences principales et surtout 52 % des logements loués. Cette dernière proportion atteint même 64 % dans l'agglomération de Pointe-à-Pitre, une part nettement supérieure à celle relevée en France métropolitaine (40 %) ou encore à la Réunion (46 %).

Entre 2001 et 2008, le parc social guadeloupéen a crû de 25 % alors que celui de France métropolitaine augmentait de 7 % sur la même période.

Avec 70 logements sociaux pour 1 000 habitants, la Guadeloupe dépasse la densité constatée en France métropolitaine (69 pour 1 000). Cependant, cette moyenne masque de grandes disparités régionales : dans les régions les mieux dotées comme l'Île-de-France ou la Champagne-Ardenne, 100 logements sont proposés pour 1 000 habitants, contre seulement 39 en Midi-Pyrénées.

À la Réunion et en Martinique, cette densité s'élève à 65 et à 66 logements pour 1 000 habitants.

Faible proportion de logements sociaux dans l'agglomération de Basse-Terre

Logements sociaux et résidences principales en Guadeloupe en 2006

Unité : nombre et %

Communes	Logements sociaux	Résidences principales	Proportion de logements sociaux (%)
Agglomération de Basse-Terre	2 669	20 950	13
<i>dont :</i> Basse-Terre	1 533	5 200	29
Gourbeyre	525	3 028	17
Agglomération de Pointe-à-Pitre	19 846	84 385	24
<i>dont :</i> Les Abymes	7 984	23 702	34
Pointe-à-Pitre	5 976	8 203	73
Baie-Mahault	2 810	9 883	28
Goyave	979	2 776	35
Hors agglomérations	5 029	48 805	10
Guadeloupe hors îles du Nord	27 544	154 140	18

Sources : DDE - EPLS au 01/01/2006, Insee - RP 2006, exploitation principale

LOGEMENT SOCIAL

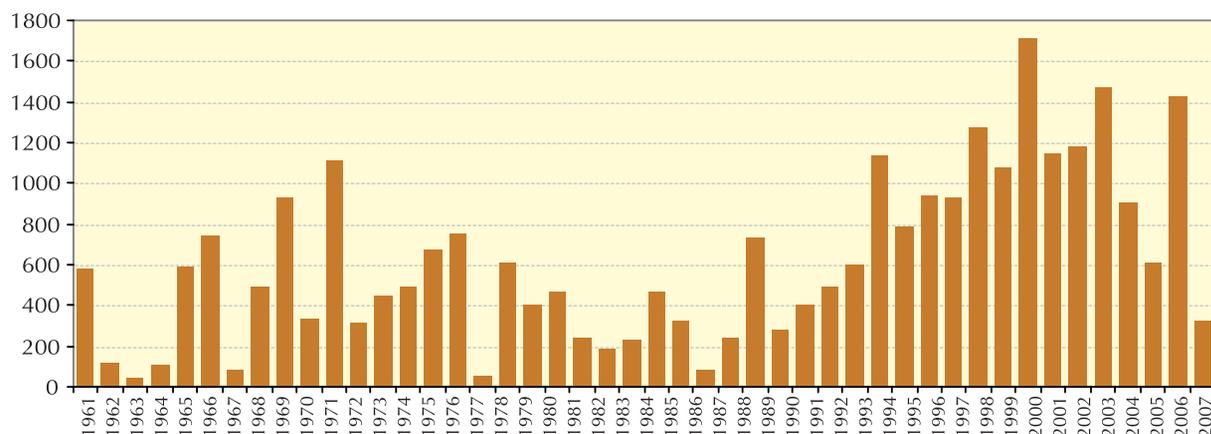
Un parc locatif social récent

Conséquence des nombreuses constructions de ces dernières années, le parc social de Guadeloupe est récent : au 1^{er} janvier 2008, quatre logements sur

dix n'ont pas plus de dix ans et un logement sur six a moins de six ans.

De nombreuses constructions en 2000

Parc de logements sociaux en Guadeloupe au 1^{er} janvier 2008 selon l'année de construction



Source : DDE - EPLS au 01/01/2008

Les logements récents ont été plus souvent qu'auparavant construits hors des agglomérations Pointe-à-Pitre et de Basse-Terre. Parmi les 4 700 logements de moins de six ans, 36 % ont été construits hors des deux agglomérations, alors que ce territoire ne regroupe que 18 % de l'ensemble des logements sociaux. La disponibilité des terrains est souvent plus importante hors des agglomérations et leur prix sont aussi moins élevés.

Les communes de Goyave, Sainte-Rose, Morne-à-l'Eau ou Sainte-Anne abritent un parc social très récent : plus de huit logements sur dix n'ont pas plus de dix ans. Cet accroissement de la taille du parc a des incidences sur la démographie communale. À Goyave, les 900 logements de dix ans au plus ont attiré de nouveaux habitants et contribué à la croissance de plus de 50 % de la population municipale constatée entre 1999 et 2006.

À l'inverse, les logements de plus de 30 ans, qui représentent un quart du parc, sont presque tous concentrés dans les communes de Pointe-à-Pitre et des Abymes.

La moitié du parc aux Abymes et à Pointe-à-Pitre

Logements sociaux en Guadeloupe en 2008

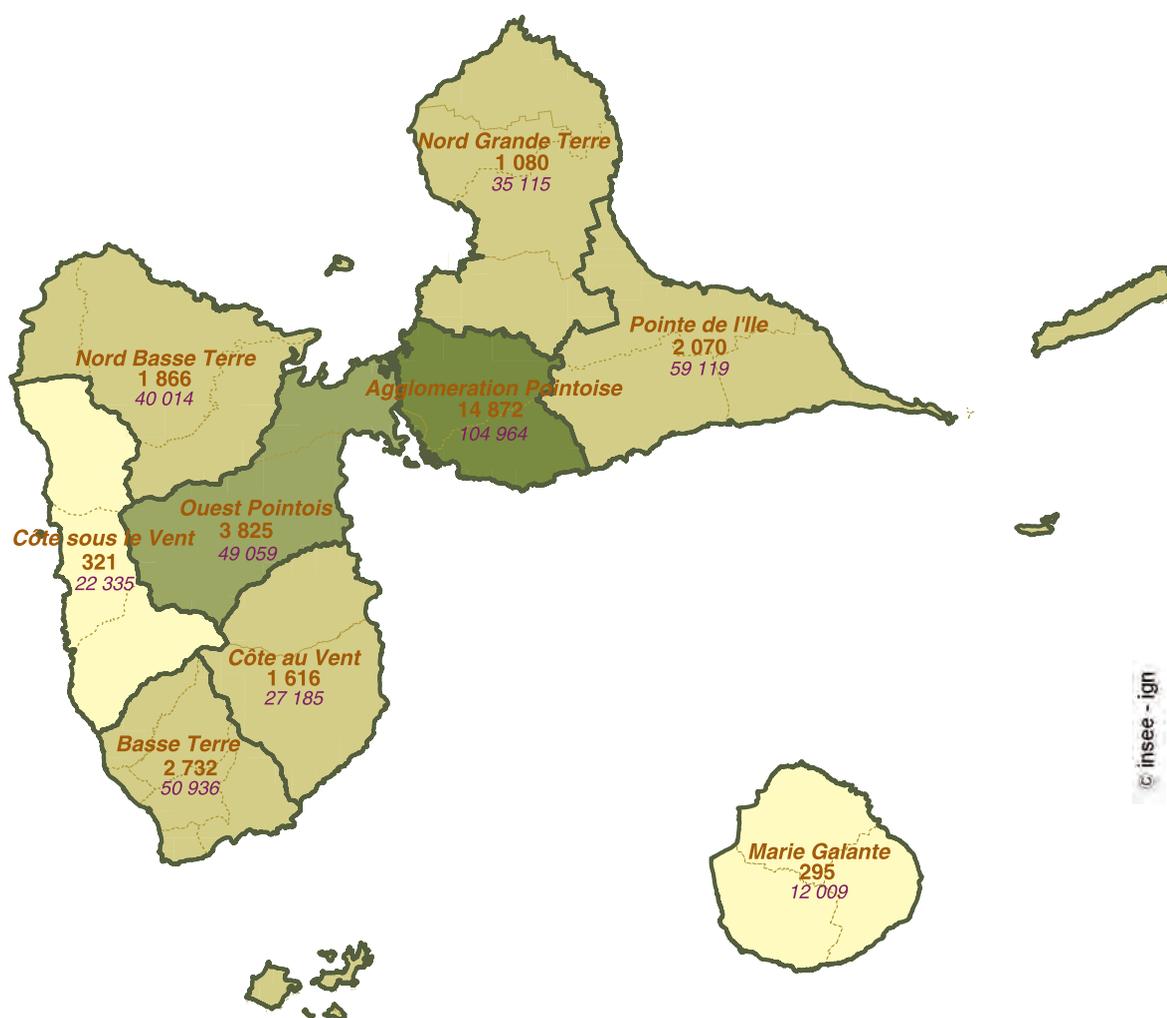
Unité : nombre

	Communes	Logements sociaux
Agglomération de de Basse-Terre		2 732
dont :	Basse-Terre	1 635
	Gorbeyre	509
	Saint-Claude	331
Agglomération de Pointe-à-Pitre		20 632
dont :	Les Abymes	8 416
	Pointe-à-Pitre	6 021
	Baie-Mahault	2 784
	Goyave	1 085
	Petit-Bourg	1 041
	Lamentin	850
	Le-Gosier	435
Hors agglomérations		5 313
	Sainte-Rose	962
	Le-Moule	906
	Morne-à-l'Eau	628
	Sainte-Anne	597
	Saint-François	547
	Capesterre-Belle-Eau	531
Guadeloupe hors Îles du Nord		28 677

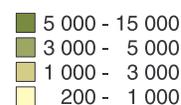
Source : DDE - EPLS au 01/01/2008

LOGEMENT SOCIAL

Les logements sociaux par bassin d'habitat en Guadeloupe en 2008



Nbre de logements sociaux en 2008



nombre de logements
population 2006

Sources : DDE-EPLS au 01/01/2008 et RNP INSEE 2006
Cartographie : DDE/DIR/MPS/PVDS

Si, ces dernières années, le parc social s'est redéployé sur le territoire, il reste malgré tout encore très concentré sur quelques communes. L'agglomération de Pointe-à-Pitre abrite 70 % des logements alors que seulement

45 % de la population y réside. En particulier, les Abymes et Pointe-à-Pitre regroupent 50 % des logements sociaux guadeloupéens (respectivement 29% et 21%), alors que moins de 20 % de la population y habite.

LOGEMENT SOCIAL

Recentrage sur les trois pièces

La taille des ménages se réduisant, la taille des logements du secteur social se réduit également. Désormais la part des trois pièces est prépondérante : 55 % des logements construits depuis le milieu des années 90 sont des trois pièces, soit 20 points de plus qu'auparavant. Le parc guadeloupéen possède très peu de logements sociaux de plus de quatre pièces :

parmi les logements construits depuis le milieu des années 90, leur proportion est inférieure à 1,5 %, contre 8 % pour ceux réalisés avant cette date. Avec 22 % des logements construits depuis 1995 contre 37 % auparavant, la part des quatre pièces diminue également. Enfin, la part des deux pièces et les studios reste stable à 20 % des logements.

Plus d'un tiers de grands logements

Logements sociaux selon le type de construction et le nombre de pièces en Guadeloupe

Unités : nombre et %

		Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	Cinq pièces et plus	Total	Grands logements (%)*
Agglomération de Pointe-à-Pitre	Collectif	1 152	3 185	6 909	5 039	856	17 400	34
	Individuel	11	236	1 499	1 253	231	3 232	46
Agglomération de Basse-Terre	Collectif	69	275	958	705	91	2 117	38
	Individuel	2	58	359	174	21	615	32
Hors agglomération	Collectif	97	478	1 820	798	72	3 271	27
	Individuel	22	236	1 027	671	86	2 042	37
Guadeloupe	Collectif	1 318	3 938	9 687	6 542	1 019	22 788	33
	Individuel	35	530	2 885	2 098	338	5 889	41
	Ensemble	1 353	4 468	12 572	8 640	1 357	28 677	35

* les grands logements ont quatre pièces ou plus

Source : DDE - EPLS au 01/01/2008

La taille des logements sociaux varie selon l'implantation géographique, les communes les plus peuplées étant davantage pourvues en petits logements. Les logements collectifs sont souvent plus petits que les logements individuels. Or, le logement individuel est

plus fréquent en dehors des agglomérations. Hors agglomération, une fois sur trois, on habite un logement individuel, une proportion deux fois plus importante que dans les agglomérations.

Peu d'emménagements dans le parc social

Si l'on exclut les logements mis en location pour la première fois, les emménagements sont peu nombreux dans le parc social. En 2007, seulement 2 000 logements ont accueilli de nouveaux locataires. Ainsi, le taux de mobilité est faible en Guadeloupe : 7,4 % contre 9,7 % en France métropolitaine. Il est plus faible pour le logement individuel que collectif.

Ce faible nombre d'emménagements s'explique à la fois par le fait que les locataires déménagent rarement mais aussi que de nombreux appartements ne trouvent pas preneurs. Au 1^{er} janvier 2008, 700 logements proposés à la location restent inoccupés ; cela

concerne très souvent les logements les plus anciens. Toutefois, le taux de vacance totale au 1^{er} janvier en Guadeloupe recule nettement par rapport à l'année précédente et passe de 3,7 % à 2,5 %. Il est de 1,3 % en Martinique. Les taux de vacance supérieurs à trois mois demeurent encore élevés : 1,7 % contre 0,1 % en Martinique. L'âge des logements est un frein à la location. Ainsi, les logements vacants durant plus de trois mois ont six fois sur dix plus de 30 ans. Le parc social ancien étant concentré sur Pointe-à-Pitre, cette commune concentre plus de la moitié des logements vacants.

Six bailleurs en Guadeloupe

En Guadeloupe, six bailleurs gèrent les 28 700 logements sociaux. Trois d'entre eux gèrent 90 % du parc, le plus important étant la Société Immobilière de Gestion (SIG).

Elle rassemble plus de la moitié des logements locatifs sociaux de la Guadeloupe. Son parc est le plus ancien et largement concentré sur l'agglomération de Pointe-à-Pitre.

Comme tout projet immobilier, le logement social a besoin d'un financement. Les logements locatifs sociaux sont la formule privilégiée de l'aide publique pour l'habitat social. En effet un logement sur deux a été financé par le dispositif «logement locatif social» (LLS).

Christophe RAFRAF
DDE de Guadeloupe

Les bailleurs guadeloupéens et les logements qu'ils gèrent

Unité : nombre

SIG	15 029
Sikoa	6 491
Sensamar	4 384
SPHLM	1 388
Semag	1 104
Samideg	281
Total	28 677

Source : DDE - EPLS au 01/01/2008

Financements du logement social depuis 1983

Unité : %

LLS	LLTS	Autres	PLA	PLI
70,5	14,0	14,0	0,9	0,6

Source : DDE - EPLS au 01/01/2008

L'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, complété par l'article 11 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations - ou les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) depuis le 1^{er} janvier 2008 - de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. La mesure du nombre de résidences principales est réalisée par la Direction générale des impôts à partir des données utilisées pour calculer la taxe d'habitation. Les communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

Diminution des plafonds de ressources

À compter du 1^{er} juin 2009, les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, sont minorés de 10,3% en application des dispositions du I de l'article 65 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009).

L'enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)

Les logements entrant dans le champ de l'enquête sont les logements détenus ou gérés par un organisme gestionnaire de logements sociaux, conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location. Ne sont retenus dans cette enquête que les logements qui appartiennent à des organismes d'HLM ou des Sociétés d'Économie Mixte (SEM) de construction, quel que soit leur gestionnaire, et ceux qui appartiennent à des collectivités territoriales, des investisseurs privés, des chambres de commerce, etc., mais qui sont gérés par des organismes d'HLM, des SEM de construction, des fondations d'HLM ou des associations agréées. Les logements-foyers, les résidences sociales, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, les résidences universitaires, etc. qui ne font pas l'objet d'un bail à loyer, sont exclus du champ de l'enquête.

Définitions

Densité de logements locatifs sociaux : rapport pour 1 000 habitants entre le nombre de ces logements au 1^{er} janvier 2008 sur la population estimée au 1^{er} janvier 2007 (Insee)

Taux de vacance : nombre de logements vacants parmi les logements locatifs proposés / nombre de logements loués (ou proposés à la location).

Taux de vacance de plus de trois mois : nombre de logements vacants depuis plus de trois mois parmi les logements locatifs proposés / nombre de logements locatifs loués (ou proposés à la location).

Agglomération de Basse-Terre : Baillif, Basse-Terre, Gourbeyre, Saint-Claude, Trois-Rivières, Vieux-Fort.

Agglomération de Pointe-à-Pitre : Les-Abymes, Le-Gosier, Pointe-à-Pitre.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an* / logements locatifs loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an*.

* hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'année de l'enquête.

Pour en savoir plus

Rapport d'information du Sénat n°88, 2006, Torre Henri

Rapport d'information du Sénat n°355, 2008, Torre Henri

Mission d'audit et de modernisation, Rapport du Sénat sur la politique du logement social outre-mer, avril 2006
IÉDOM, rapport annuel 2008 de la Guadeloupe

L'amélioration de l'habitat ancien en Guadeloupe

Afin d'améliorer la qualité des logements privés anciens en Guadeloupe, des dispositifs d'aide destinés aux propriétaires de ces logements sont mis en œuvre par l'État, le Conseil Général et le Conseil Régional. Les travaux entrepris visent à redonner des normes minimales de confort et de décence à ces logements.

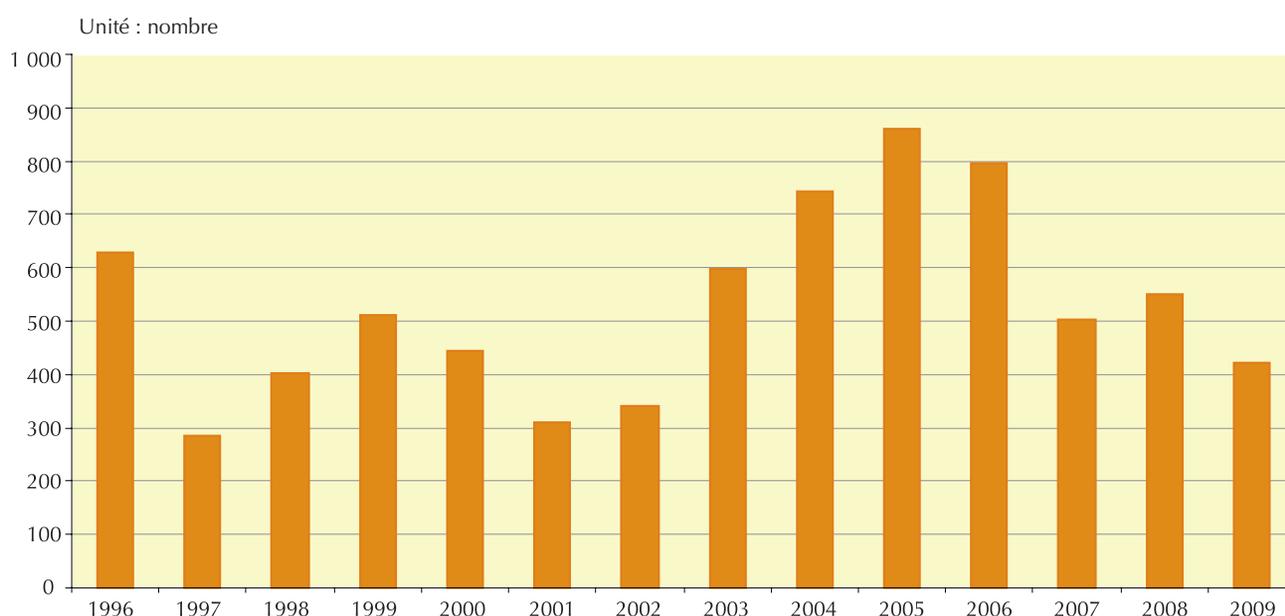
Ces dispositifs concernent d'une part les propriétaires occupants défavorisés, d'autre part les propriétaires bailleurs. En Guadeloupe, le financement des propriétaires occupants relève d'un dispositif partenarial auquel sont associés l'État, par le biais du dispositif de la ligne budgétaire unique (LBU), le Conseil général et le Conseil régional, ainsi que des organismes sociaux tels que la CAF ou l'Agence Départementale d'Insertion (ADI). Pour compléter ce dispositif, des régimes d'aides spécifiques sont mis en place par les collectivités et l'ADI. Le financement des propriétaires bailleurs relève de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dont la délégation locale se trouve à la Direction Départementale de l'Équipement.

Propriétaires occupants

L'aide à l'amélioration de l'habitat (AH) est destinée aux propriétaires disposant de ressources modestes qui occupent des logements achevés depuis plus de dix ans et ne satisfaisant pas aux normes minimales de décence.

En moyenne, depuis dix ans, l'AH subventionne près de 600 propriétaires chaque année. La forte augmentation constatée en 2005 et 2006 est la conséquence du séisme de 2004.

Nombre de logements financés entre 1996 et 2009 par l'AH



Source : DDE971/SHV-RU/PLPPA

Propriétaires bailleurs

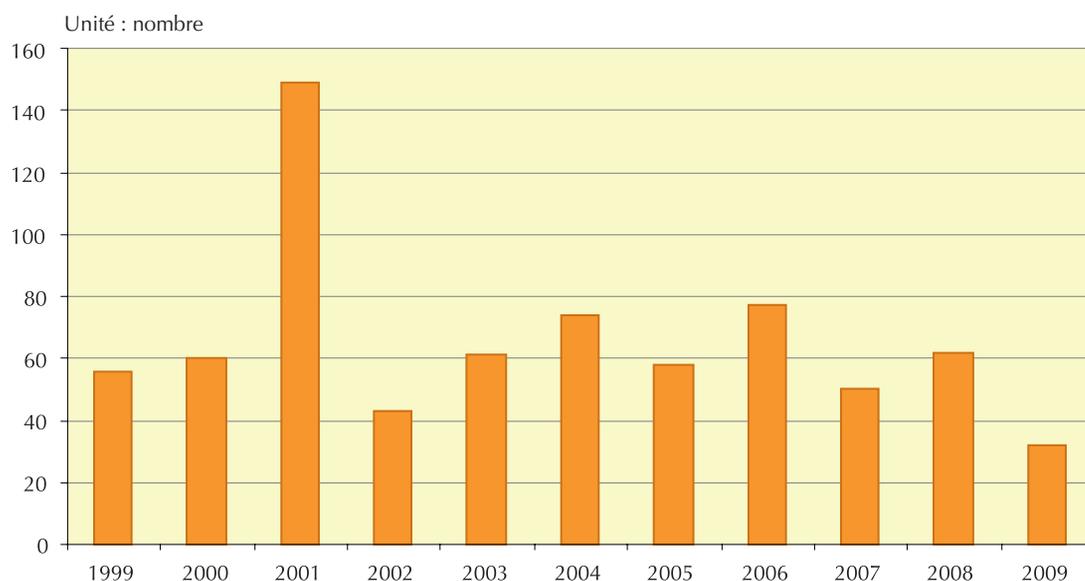
L'ANAH participe à la lutte contre l'habitat indigne par l'attribution de subventions. Elle incite les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux indispensables de remise aux normes minimales de décence. Les travaux subventionnables concernent des logements loués ou destinés à l'être, achevés depuis plus de 15 ans.

L'attribution de ces subventions est associée à une obligation de modération de loyer. Des primes sont également accordées pour inciter les propriétaires à remettre en location, après travaux, des logements restés vacants.

Avec en moyenne une cinquantaine de dossiers subventionnés chaque année entre 2002 et 2009, le subventionnement relevant de l'ANAH en Guadeloupe est relativement modeste. Le coût important des projets, les difficultés de financement, la nécessité de conventionner les loyers à des montants plafonnés, avec de surcroît une situation en indivision pour de nombreux biens expliquent ce peu d'engouement.

Le pic constaté en 2001 correspond à un nombre plus important de dossiers déposés en secteur diffus, mais pour des subventions plus modérées, avec au final une enveloppe globalement constante.

Nombre de logements financés entre 1999 et 2009 par l'ANAH



Source : DDE971/SHV-RU/PLPPA

Entre 2004 et 2005, les crédits engagés sur ces opérations sont passés de 0,5 million d'euros à 1,2 million d'euros. Cette augmentation des crédits engagés est due à la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Pointe-à-Pitre arrivée à terme en janvier 2010. 60% des logements améliorés durant cette période relevaient de cette opération.

Les nouvelles orientations de l'ANAH sont dorénavant axées prioritairement sur la lutte contre l'habitat occupé indigne et dégradé et non plus essentiellement sur la production de logements à loyer modéré. C'est l'un des objectifs du plan de cohésion sociale. Il pourrait cependant entraîner une baisse du nombre de projets, car ils seront alors plus difficiles à mener et à financer.

Contacts :

DDE 971 : Service Habitat Ville Rénovation Urbaine
Cellule Politique du Logement Parc Privé Anah (PLPPA)
Conseil Général : Service Habitat

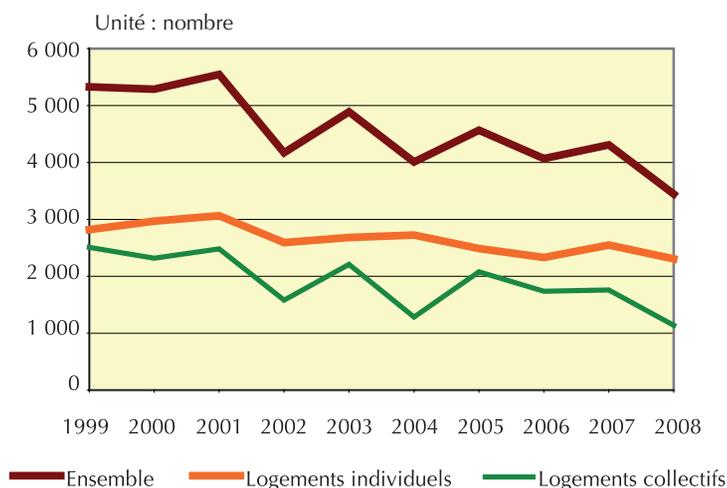
Sébastien KUTA
Philippe MASUREL
DDE de Guadeloupe

45 600 logements en dix ans en Guadeloupe

De 1999 à 2008, plus de 45 600 logements neufs, dont 58 % de maisons individuelles, ont été autorisés à la construction en Guadeloupe. L'agglomération de Pointe-à-Pitre¹ a attiré près de 38 % des projets de construction de la Guadeloupe et les seules communes des Abymes, de Baie-Mahault et Petit-Bourg, 28 %. Toutefois, cette concentration des logements a tendance à s'atténuer, l'attractivité des communes s'étant modifiée depuis 1999. La construction neuve est tirée par celle des maisons individuelles qui représentent six nouveaux logements sur dix. Quatre maisons individuelles sur dix ont quatre pièces et plus de cinq logements collectifs sur dix sont des trois pièces.

De 1999 à 2008, plus de 45 600 logements neufs ont été autorisés à la construction en Guadeloupe : 26 500 maisons individuelles et 19 100 logements collectifs. Si la moyenne annuelle s'établit à 4 560 logements, les fluctuations sont importantes : le nombre de logements oscille entre 5 500 en 2001 et 3 500 en 2008. Sur les trois premières années de la période, les niveaux de construction sont importants avec une moyenne de près de 5 400 logements par an. L'année 2001 a été le pic de la décennie avec plus de 5 500 logements neufs autorisés à la construction. Pour les six années suivantes, la moyenne annuelle retombe à 4 300 logements. Enfin, en 2008, la Guadeloupe n'a pas échappé à la crise, la construction enregistre un recul de 20 % par rapport à l'année 2007.

45 600 logements neufs ordinaires en 10 ans



Source : DDE, Sitadel

Concentration des nouveaux logements sur l'agglomération de Pointe-à-Pitre

L'agglomération de Pointe-à-Pitre a attiré près de 38 % des projets de construction de la Guadeloupe et les seules communes des Abymes, de Baie-Mahault et Petit-Bourg, 28 %. Cette concentration peut en partie s'expliquer. Pour déterminer leur lieu d'habitation, les ménages effectuent un arbitrage entre le coût de leurs déplacements quotidiens pour se rendre à leur travail et celui de leur logement. Les pôles d'emploi majeurs que sont Baie-Mahault, Pointe-à-Pitre et les Abymes, attirent chaque jour respectivement 17 400,

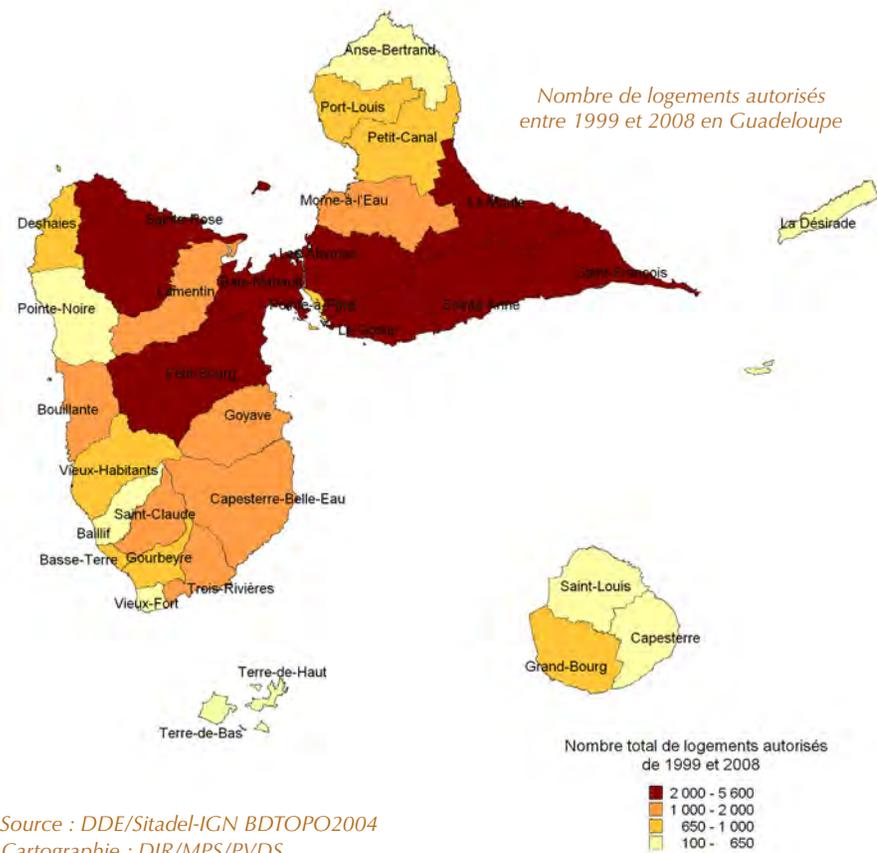
13 100 et 11 600 actifs qui quittent leurs communes de résidence pour y travailler. Ces trois communes concentrent 61 % des déplacements domicile travail intercommunaux en Guadeloupe. De plus, entre 1999 et 2006, le nombre d'emplois dans l'agglomération de Pointe-à-Pitre a augmenté de 10 000 emplois. Sa part dans l'emploi guadeloupéen a crû de deux points entre ces deux dates. Ce territoire a donc encore augmenté son attractivité en termes d'emploi depuis 1999.

1) Agglomération de Pointe à Pitre : Les Abymes, le Gosier, Baie-Mahault, Pointe-à-Pitre, Petit-Bourg, Lamentin et Goyave

CONSTRUCTION

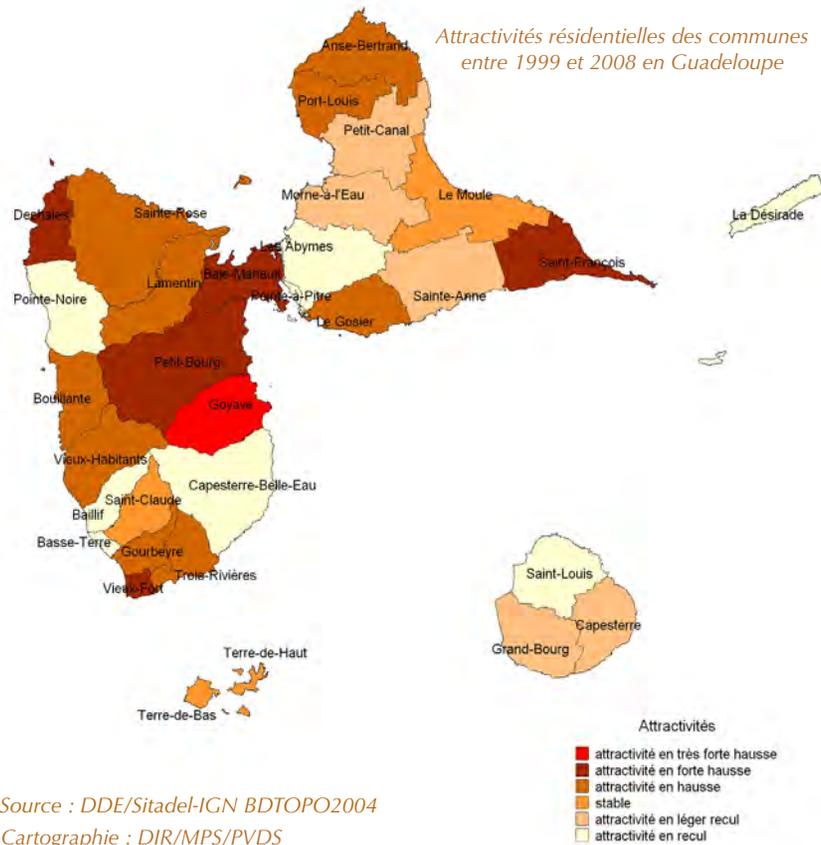
La localisation des commerces agit aussi sur l'attractivité résidentielle. Les commerces s'installent à proximité des territoires les plus denses en population. En 2008, 80 % de la surface de la grande distribution est située en Grande Terre (Source : DGCCRF, Bilan Iedom 2009). Baie-Mahault, Pointe-à-Pitre et les Abymes concentrent six emplois sur dix du commerce de détail en Guadeloupe.

Cette forte concentration explique aussi l'importance de l'emploi dans ces villes et donc la concentration des logements. La localisation des entreprises et celle des ménages interagissent donc fortement. Un effet « boule de neige » se produit entre concentration des emplois, attraction résidentielle, concentration des populations, attraction des emplois du commerce.



Toutefois, cette concentration des logements a tendance à s'atténuer, l'attractivité des communes s'étant modifiée depuis 1999. Ainsi, Pointe-à-Pitre qui, en 1999, concentrait 6,4 % des logements de Guadeloupe n'a attiré que 1,7 % des logements construits ces dix dernières années dans l'archipel. Ceci peut s'expliquer par le manque de foncier disponible. Il en est de même pour les Abymes.

Au contraire, certaines communes ont augmenté leur attractivité. C'est notamment le cas de Petit-Bourg, de Goyave, grâce à la très forte croissance de son parc social, et de Saint-François. Cette dernière commune, bien qu'excentrée, a certainement profité de la nationale n°4 la reliant à l'agglomération de Pointe à Pitre.



La maison individuelle dynamise la construction neuve

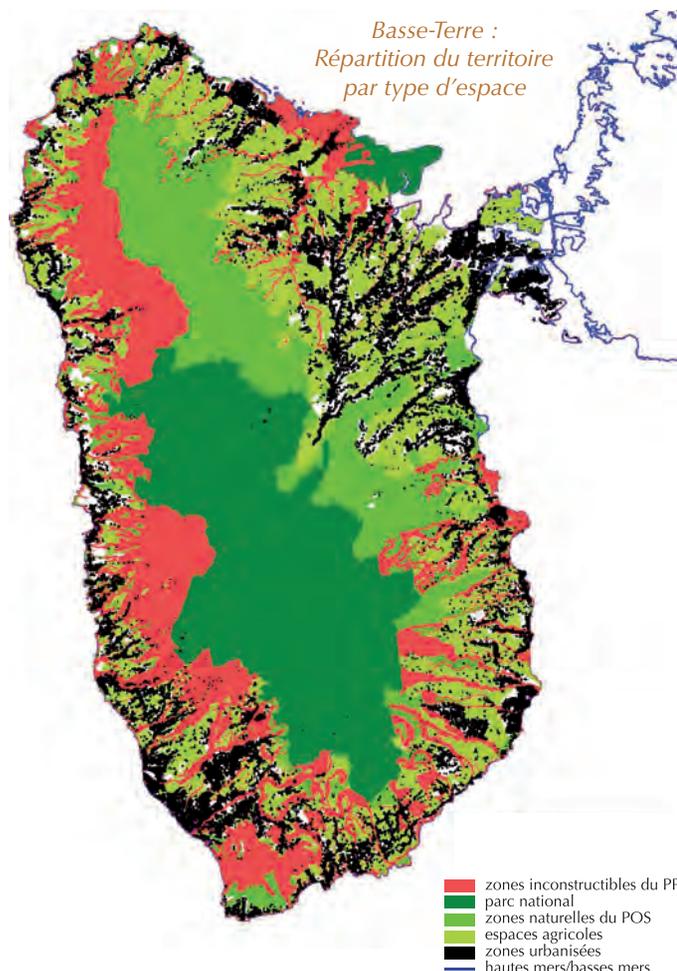
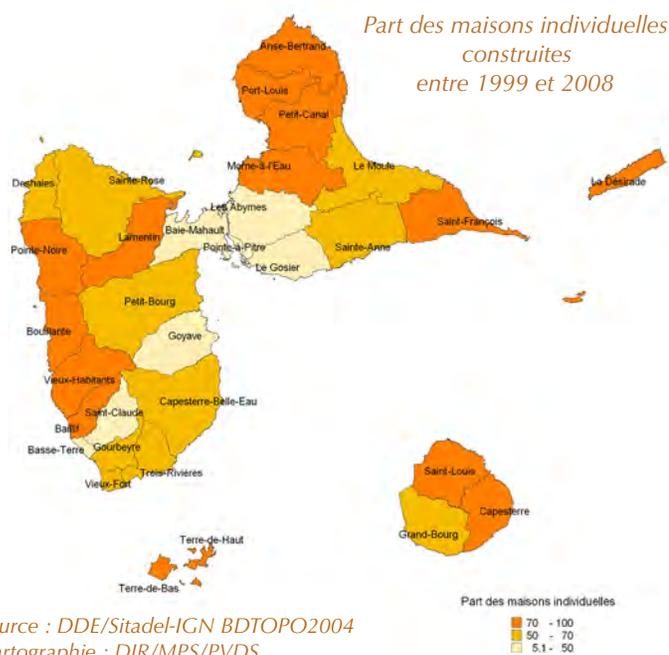
Sur la période, la construction neuve est tirée par celle des maisons individuelles : elles représentent six nouveaux logements sur dix. Il s'agit d'une tendance de long terme puisque les trois quarts des logements en Guadeloupe sont déjà des maisons individuelles. Cependant cette proportion recule entre 1999 et 2008 tout d'abord à cause du poids important des logements collectifs sociaux construits sur la période, mais aussi certainement en raison d'une diminution du foncier disponible sur certaines communes.

Les logements individuels sont construits neuf fois sur dix par des particuliers et plus de neuf fois sur dix pour une occupation personnelle.

Le lieu d'implantation oriente fortement le type de construction. Les grandes communes de l'agglomération de Pointe-à-Pitre ou de Basse-Terre ont plus fréquemment que les autres des logements collectifs. Le foncier disponible est rare dans les pôles urbains et son prix souvent élevé. En général, le prix du terrain est d'autant plus élevé que la densité de population est forte. Le manque de foncier, associé à un coût important va obliger les maîtres d'ouvrage à augmenter la hauteur des constructions.

Quand on s'éloigne du centre des agglomérations, la proportion de logements individuels progresse rapidement. À Petit-Bourg, 60 % des projets sont des maisons et au Lamentin 74,5 %. Sur ces communes, la disponibilité de foncier favorise l'habitat individuel.

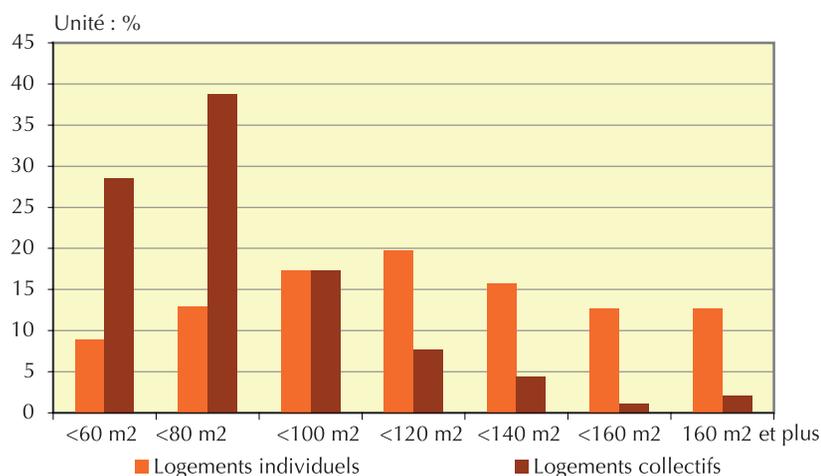
Toutefois, un terrain libre de bâtiment n'est pas forcément disponible pour la construction. Certains terrains ne sont pas constructibles car ils présentent un risque majeur en termes de sécurité. Par ailleurs, les zones naturelles comme les mangroves ou le parc national de la Guadeloupe réduisent fortement les possibilités de construction sur les communes concernées.



Les maisons de quatre pièces séduisent

Le nombre de pièces par logement est fortement lié au type de construction. La maison individuelle de quatre pièces représente quatre logements individuels sur dix. Cependant la terrasse n'est pas assimilée à une pièce alors qu'elle constitue un véritable lieu de vie dans une maison créole. On construit aussi des villas de plus de quatre pièces en Guadeloupe : trois maisons sur dix ont cinq pièces ou plus. La moitié des maisons ont des surfaces comprises entre 80 et 150m².

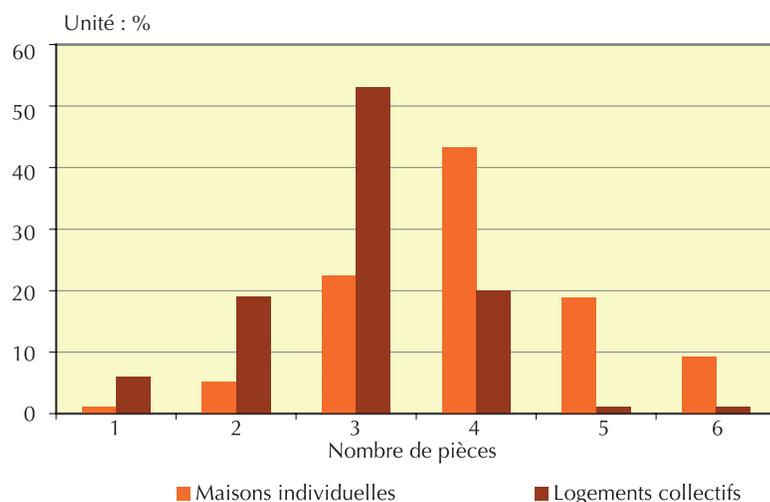
Surface des logements construits entre 1999 et 2008 en Guadeloupe



Source : DDE, Sitadel

Le logement collectif a une toute autre physionomie. Plus de la moitié des appartements sont des trois pièces. Cette proportion est en partie liée au parc social puisque 56 % des logements collectifs sociaux construits ces dix dernières années dans ce secteur, sont des trois pièces.

Nombre de pièces des logements construits entre 1999 et 2008 en Guadeloupe



Source : DDE, Sitadel

Christophe RAFRAF
DDE de Guadeloupe

Méthodologie

Dans cette étude, seules sont comptabilisées les autorisations de permis de construire pour les logements neufs ordinaires. Ils sont définis par opposition aux logements en résidence.

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques, sociales

Les séries issues de la base Sitadel sont en date réelle, c'est à dire en date de dépôt du permis. Elle s'oppose à la date de prise en compte administrative dans le fichier Sitadel. De nouvelles séries seront publiées dans les mois à venir pour tenir compte de la réforme du droit des sols.

Définitions

Attractivité résidentielle = (part des autorisation de permis de construire de la commune figurant dans la base Sitadel entre 1999-2008) / (part des logements dans le recensement de 1999)

Un plan de construction de 3 860 logements dans l'agglomération pointoise

En Guadeloupe, le plan de rénovation urbaine prévoit la démolition et reconstruction de 2 560 logements sociaux et la livraison de 3 860 logements dont 1 200 à loyer libre. Ces opérations ont déjà commencé. Elles concernent cinq quartiers de Pointe-à-Pitre et deux quartiers des Abymes, dont l'habitat date des années 1960 à 1980 et est fortement dégradé. Au-delà du logement, le projet prévoit également des actions sur le plan économique et social. Par ailleurs, une opération de rénovation isolée est en cours à Basse-Terre.

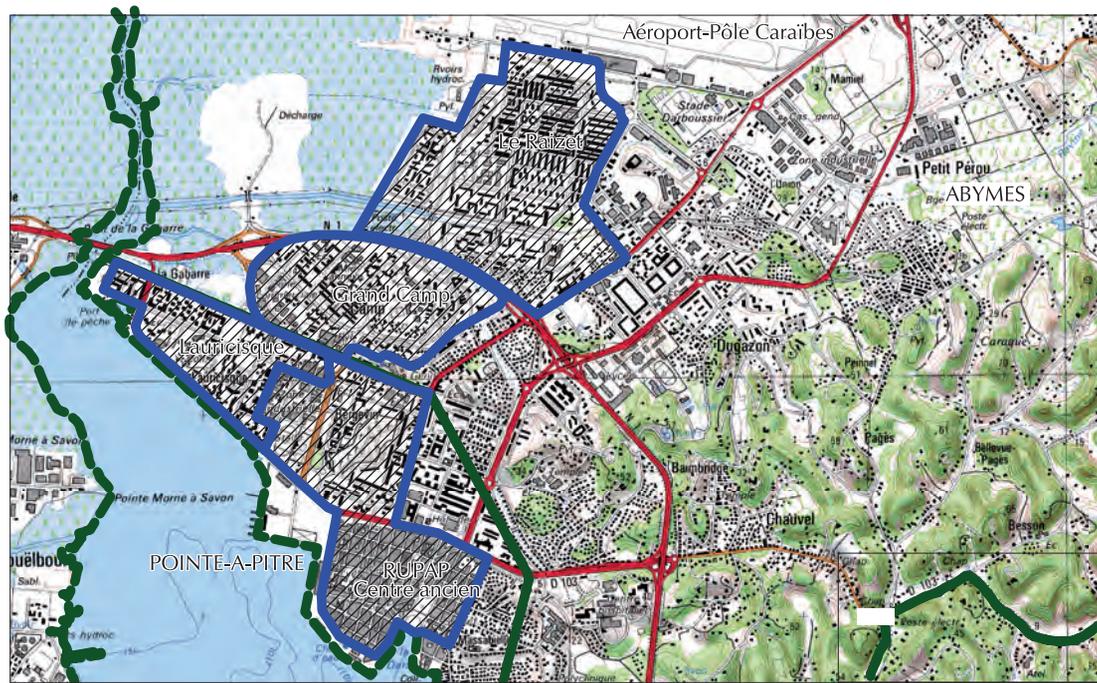
Une opération de démolition-construction de grande ampleur

Dans le cadre des conventionnements avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru, cf. encadré), 2 560 logements sociaux vont être démolis et 2 660 reconstruits à Pointe-à-Pitre et aux Abymes. Ces opérations auront lieu dans les quartiers de Bergevin, Chanzy, Henri IV, Centre Ancien et Lauricisque à Pointe-à-Pitre et dans les zones de Grand-Camp et Raizet aux Abymes.

En outre, 1 200 logements destinés à être loués dans le secteur libre seront construits dans ces mêmes quartiers, ce qui permettra d'assurer une mixité sociale.

Les conventions ont été signées en 2006 et 2009 et s'étaleront sur cinq ans. Enfin, 1 600 logements vont également être réhabilités aux Abymes.

Périmètre de rénovation urbaine sur l'agglomération pointoise



Légende

-  Périmètre de rénovation urbaine
-  Limites communales

Source : DDE 971/SHP-RU/IGN
Cartographie : DDE 971/SERAU/TP-SIG13/04/10

RÉNOVATION URBAINE

Les habitants des immeubles qui doivent être détruits sont relogés dans les premiers nouveaux logements construits. Les démolitions débuteront ensuite au second semestre 2010.



Tableau de synthèse des opérations de rénovation urbaine sur l'agglomération pointoise

Unités : nombre et millions d'euros

Communes	Quartiers concernés	Date de la convention	Logements à démolir	Logements à construire (dont logements à loyer libre)	Coût total du PRU (en M€) (dont part ANRU)
Pointe-à-Pitre	Bergevin, Chanzy, Henri 4, Centre Ancien Lauricisque	17 février 2006	1 515	2 285	491
		6 février 2009		(770)	(101)
Abymes	Grand-Camp, Raizet	3 juillet 2009	1 044	1 578 (430)	380 (79)
Total			2 559	3 863	871

Sources : DDE971/SHVRU

Des opérations qui ont déjà commencé

Sur Pointe-à-Pitre, quatre opérations sont déjà achevées dans le Centre Ancien. Par exemple, dans un immeuble de la rue Mortenol, treize logements sociaux et deux locaux commerciaux ont été livrés en 2009.

Aux Abymes, deux opérations sont en cours, en plus de celles réalisées dans les zones urbaines sensibles. L'une a lieu dans le quartier de Dugazon : la convention pré-

voit la construction de 200 logements, parmi lesquels 70 % ont déjà été livrés.

Cette opération a permis de reloger des locataires du quartier « des Plaines » à Grand-Camp. En effet, les six immeubles de ce site doivent être démolis et trois d'entre eux dès juillet 2010.

L'autre opération des Abymes concerne Pointe d'or où 70 logements sont en cours de construction.

Des quartiers à l'habitat très dégradé

Les territoires concernés par ces opérations sont des quartiers issus de la première rénovation urbaine qui a eu lieu dans les années 1960 à 1980. Les logements construits alors se sont fortement dégradés depuis. En outre, ils ne respectent pas les normes parasismiques actuelles. La rénovation urbaine a donc une dimension importante dans ces quartiers dans un contexte de déficit global de l'offre du parc public aidé. Elle avait déjà été amorcée dans le Grand Projet de Ville de 2002.

Les cinq quartiers de Pointe-à-Pitre concernés par les opérations de rénovation rassemblent quelques 10 000 habitants, soit plus de la moitié de la population communale en 2006. Aux Abymes, environ 14 600 habitants habitent à Grand-Camp et au Raizet, soit un quart de la population de la commune. La rénovation touche ainsi une population importante et une part importante des logements sociaux guadeloupéens puisque la moitié de ce parc est située à Pointe-à-Pitre et aux Abymes.

Un véritable projet urbain et social

Plus qu'une simple opération de renouvellement urbain, il s'agit d'un véritable projet urbain et social destiné à améliorer profondément la qualité de vie des habitants du quartier. Au-delà de la démolition et construction de logements sociaux, il prévoit un ensemble d'actions visant au désenclavement des quartiers et à leur renouveau social et économique. Ainsi, des équipements publics structurants (centre d'animation culturelle, école primaire, équipement commercial...) seront implantés ou renforcés, des pépinières d'entreprises créées, les commerces de proximité redynamisés et un accompagnement social de la

population davantage développé. Du point de vue des logements, une nouvelle offre de logements sociaux sera proposée afin de diversifier les parcours résidentiels des habitants et des logements à loyer libre seront construits.

Ce projet est largement soutenu par l'Anru, aux côtés des élus, des bailleurs sociaux et des habitants. Sa réussite représente un enjeu considérable, car il contribuera fortement à redonner un second souffle à ces quartiers de Pointe-à-Pitre et des Abymes où habite un cinquième de la population du département.

Actions de rénovation urbaine à Basse-Terre

En parallèle, un projet dit « hors convention pluriannuelle » de rénovation urbaine est en cours sur la commune de Basse-Terre. Ce projet concerne le quartier du Carmel, cœur historique de la ville, en-

tre le Fort Delgrès, le front de mer et le Palais de justice. Cette opération porte principalement sur des aménagements et des équipements (maison des associations...).

Sébastien KUTA
Marie-France CUVILIER
DDE de Guadeloupe

Le programme national de rénovation urbaine

Créé par la loi du 1er août 2003, il vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

Il s'agit d'un programme de grande ampleur qui comprend des opérations d'aménagement urbain, de réhabilitation, de résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine.

Afin de contribuer à la réalisation de ce programme national, il a été créé un établissement public national à caractère industriel et commercial (l'Anru) qui a pour mission d'accorder des concours financiers aux collectivités territoriales et aux organismes publics ou privés qui y conduisent des opérations concourant à la rénovation urbaine.

Parallèlement à ces démarches de rénovation lourde, l'État et les partenaires locaux s'efforcent de susciter au maximum des démarches de gestion urbaine de proximité.

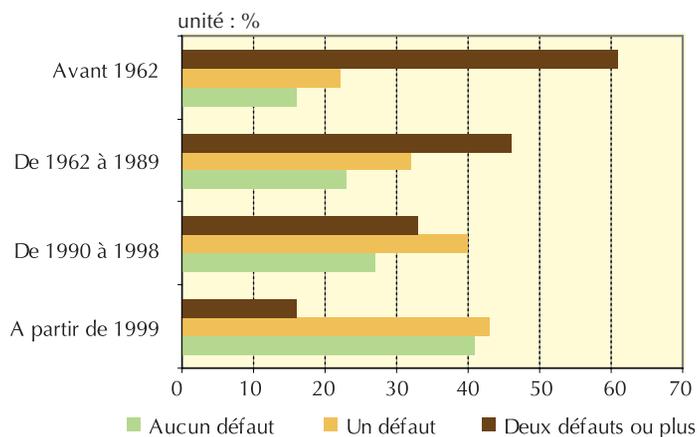
La réalisation de ces opérations s'articule autour d'un large partenariat : État, collectivités locales, bailleurs sociaux, associations et habitants.

Enquête logement en Guadeloupe en 2006 Une amélioration de la qualité des logements

Entre 1996 et 2006, la qualité des logements s'est améliorée, en raison notamment de la disparition d'une partie du parc vétuste. En 2006, la quasi-totalité des logements ont les équipements élémentaires. Les appartements ont moins souvent des défauts de qualité que les maisons. Un logement sur dix cumule des problèmes d'humidité et des défauts de protection de l'installation électrique. L'eau chaude¹ est absente dans près de la moitié des logements, surtout dans le secteur locatif social. Au total, les trois quarts des logements guadeloupéens ont au moins un défaut, contre un tiers en France métropolitaine. Les logements présentant des défauts abritent plus souvent des ménages en difficulté.

Au regard des critères de qualité définis par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (cf. « Définitions » p.4), la qualité des logements guadeloupéens s'est améliorée entre 1996 et 2006. Ainsi, 46 % des logements ne sont pas équipés en eau chaude en 2006 contre deux logements sur trois, dix ans auparavant. Un cinquième des habitations comporte des fils électriques non protégés contre un tiers en 1996.

Répartition des logements selon le nombre de défauts et l'année de leur construction



Une amélioration favorisée par le renouvellement du parc

Cette amélioration est liée au renouvellement du parc de logements guadeloupéens. En 2006, seulement 63 % des logements avaient été construits avant 1990 alors que 81 % étaient dans ce cas en 1996. Les logements anciens comportent davantage de défauts : 84 % des logements construits avant 1962 ont au moins un défaut et 61 % en cumulent plusieurs. Parmi les habitations construites après 1999, seulement 59 % ont au moins un défaut de qualité et 16 % en cumulent plusieurs.

De même, la marginalisation des logements de type traditionnel (cf. Encadré p.2) explique en partie l'amélioration de la qualité des logements. Les deux tiers des anciennes cases et maisons en bois cumulent en effet plusieurs défauts de qualité contre à peine plus d'un tiers pour les autres types de logement. Elles manquent plus souvent que les autres logements des équipements élémentaires (salle de bain, WC, cuisine, eau courante), et présentent plus souvent une installation électrique non protégée et une façade dégradée.

(1) Même si l'existence d'une alimentation en eau chaude peut paraître moins importante dans les pays chauds, c'est l'un des critères retenus par le législateur pour définir la qualité d'un logement.

Vers une généralisation du confort en Guadeloupe

En Guadeloupe (y compris Saint-Martin et Saint-Barthélemy), les habitations traditionnelles (cases, maisons en bois) sont devenues de plus en plus marginales : 31 % en 1990 contre 10 % en 2006. Le nombre d'habitations de fortune a fortement baissé et passe de 5 % en 1990 à 1,4 % seize ans plus tard. Mais 2 400 logements de ce type ont encore été recensés en 2006.

L'eau courante est présente pratiquement dans tous les logements. Depuis 1990, de plus en plus de logements sont alimentés en eau chaude. La quasi-totalité des foyers sont alimentés en électricité. Moins de 5 % des logements ne sont pourvus des équipements sanitaires élémentaires : des W-C et une baignoire ou une douche. Il en va de même pour la présence d'une cuisine avec évier, alors qu'un quart des logements n'en disposaient pas en 1990.

En termes d'équipement ménager, 93 % des ménages possèdent un réfrigérateur en 1999 contre 70 % en 1982. D'autre part, les ménages qui ont un téléphone sont passés de 25 % en 1982 à 87 % en 1999. Plus des trois quarts des ménages sont équipés d'un lave-linge et d'un téléviseur en 1999.

Concernant l'évacuation des eaux usées, des progrès restent à faire : 37 % des logements ont le tout-à-l'égout, 42 % sont équipés d'une fosse septique mais 16 % ont un puisard et pour 5 % des logements l'évacuation se fait à même le sol.

De nouveaux équipements comme la climatisation et le chauffe-eau solaire se popularisent. La climatisation est présente dans près d'un tiers des logements contre 7 % en 1982. Un logement sur dix est équipé d'un chauffe-eau solaire. La voiture est également devenue un bien assez courant : deux tiers des ménages en ont une contre seulement la moitié en 1990.

Source : Insee - Recensements de la population

Moins de problèmes d'électricité dans les appartements

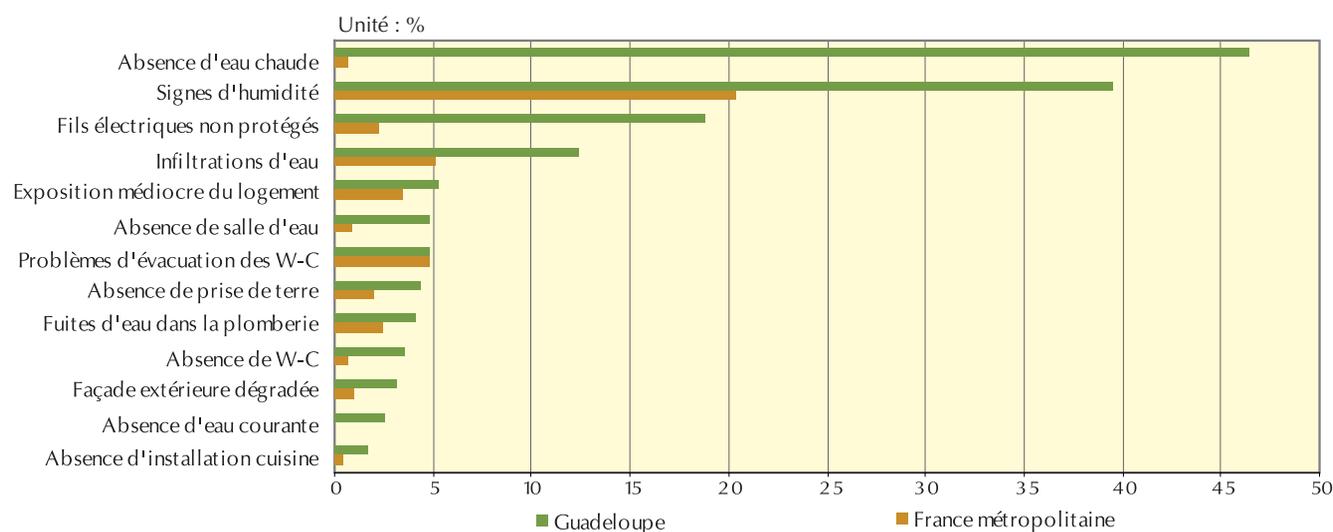
Si on ne prend pas en compte la présence ou non d'eau chaude, les appartements sont globalement de meilleure qualité que les maisons : 52 % ne présentent aucun défaut (contre 43 % pour les maisons) et seulement 20 % en cumulent plusieurs (contre 26 %).

Les problèmes d'installation électrique sont beaucoup plus courants dans les maisons individuelles. L'installation électrique n'est pas totalement encadrée et certains fils électriques ne sont même pas protégés par des baguettes ou des tubes. C'est le cas dans 18 % des maisons individuelles contre 4 % des appartements.

En revanche, l'absence d'eau chaude est plus fréquemment constatée dans les appartements du parc locatif social. En dehors de ce défaut, seulement 46 % des locataires dans le secteur social déclarent au moins un autre défaut de qualité contre 60 % des propriétaires.

La quasi-totalité des logements loués en secteur social ont en effet les équipements élémentaires, comme une salle de bain, des W-C et une cuisine, et une installation électrique protégée. Ceci est moins vrai dans les autres logements, notamment au niveau de l'installation électrique : celle-ci est non protégée dans plus d'un logement sur cinq quand le ménage est propriétaire ou locataire en secteur libre.

Part des logements concernés par les défauts de qualité



Source : Insee-Enquête Logement 2006

Répartition des logements selon le nombre de défauts de qualité

unité : %

	Guadeloupe	Martinique	Littoral guyanais	Réunion	France métropolitaine
Aucun défaut	26	32	24	34	68
Un défaut	35	34	31	35	23
Deux défauts	19	21	21	18	7
Trois défauts et plus	20	13	24	13	2
Ensemble	100	100	100	100	100

Source : Insee-Enquête logement 2006

Un logement sur dix cumule signes d'humidité et problèmes d'électricité

En Guadeloupe, deux logements sur cinq présentent des signes d'humidité sur certains murs. Dans un cinquième des logements, une partie des fils électriques ne sont pas protégés. Près d'un logement sur dix cumulent ces deux problèmes. Autre défaut de l'installation électrique, l'absence de prise de terre concerne 4 % des logements.

L'absence d'eau chaude reste le défaut le plus courant mais dans plus d'un tiers des cas, c'est le seul défaut relevé.

Dans 12 % des logements, le ménage déclare qu'il y a eu des infiltrations d'eau au cours des 12 mois qui ont précédé l'enquête. Les autres défauts de qualité sont plus marginaux et concernent au plus 5 % des logements du département.

Si tous les défauts de qualité sont plus fréquents en Guadeloupe qu'en France métropolitaine, des écarts

importants existent pour certains d'entre eux. Dans l'Hexagone, les problèmes liés à l'installation électrique concernent moins de 2% des logements. De même des différences notables sont constatées sur les problèmes d'humidité et sur les équipements élémentaires. Enfin 1% seulement des logements métropolitains ne sont pas équipés en eau chaude.

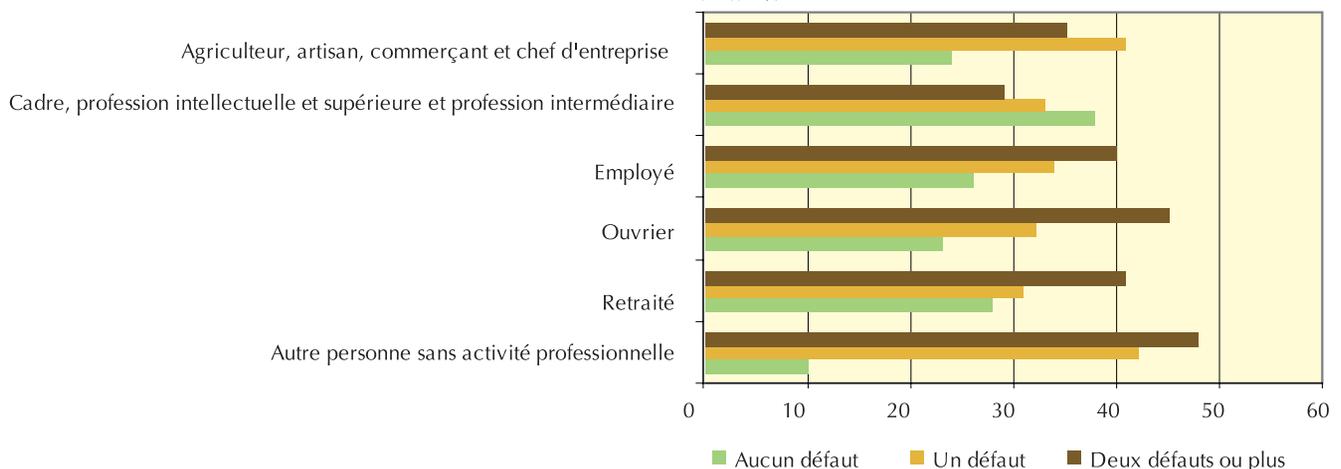
Des défauts de qualité plus fréquents qu'en Martinique et à la Réunion

En Guadeloupe, au total, 35 % des logements ont un défaut et 40 % en cumulent plusieurs, alors que seulement 23 % et 9 % sont dans ce cas en France métropolitaine.

Seulement un quart des logements guadeloupéens ne présentent pas de défauts de qualité. Un tiers est dans ce cas en Martinique et à la Réunion. Sur le littoral guyanais, la proportion des logements sans défaut est équivalente à celle de la Guadeloupe mais les logements qui en présentent cumulent plus souvent les problèmes.

Ménages selon le nombre de défauts dans le logement et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

unité : %



Source : Insee-Enquête Logement 2006

Davantage de défauts chez les ménages en difficulté

En Guadeloupe, 42 % des personnes les plus aisées déclarent avoir un logement sans défaut contre seulement 16 % des personnes les plus démunies. En lien avec le niveau de vie, les personnes en emploi et les retraités habitent plus souvent dans des logements sans défauts que les chômeurs : respectivement 31 %, 27 %

et 15 % sont dans ce cas. Enfin, 23 % des ouvriers ne signalent aucun défaut contre 38 % des cadres. Près d'un tiers des couples avec ou sans enfant vivent dans des logements sans défaut, alors que seulement 20 % des personnes seules et 24 % des familles monoparentales sont dans ce cas.

Hélène CHESNEL
Laureen KALI

Définitions

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 pris en application de la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain donne la définition d'un logement décent. En s'appuyant sur les critères retenus par le décret, 13 indicateurs de défaut de qualité ont été définis à partir des questions posées lors de l'enquête logement, sans ordre de priorité ou d'importance :

- Absence d'eau courante.
- Dans un logement de plus d'une pièce, absence de salle d'eau.
- Dans un logement de plus d'une pièce, absence de W-C à l'intérieur du logement, ou, dans un logement d'une pièce, pas de W-C du tout.
- Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine.
- État du revêtement et aspect extérieur de la façade extérieure mauvais (immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines).
- Une partie des fils électriques ne sont pas protégés par des baguettes.
- Absence d'équipement en prise de terre.
- Présence de signes d'humidité sur certains murs.
- Présence d'infiltration d'eau au cours des 12 derniers mois provenant de l'extérieur du logement, due à un problème d'étanchéité ou d'isolation.
- Présence d'inondation dans le logement au cours des 12 derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement.
- Problèmes de W-C au cours des 3 derniers mois dus à un problème d'évacuation.
- Exposition du logement médiocre selon l'opinion du ménage.
- Absence d'eau chaude.

Source : Enquête logement

L'enquête Logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955) et sa fréquence. En Guadeloupe, la dernière s'est déroulée de mars à décembre 2006, uniquement dans les communes de la Guadeloupe continentale, auprès de ménages habitant dans des logements ordinaires. L'extension régionale, fruit d'un partenariat entre l'Insee, le Conseil Général, la Direction Départementale de l'Équipement et la Caisse d'Allocations Familiales a permis de porter le nombre des ménages enquêtés à 1 800.

Seules les résidences principales sont enquêtées.

Cette enquête est la source statistique majeure pour décrire le parc des logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet de décrire les caractéristiques des logements, leurs coûts et leur environnement.

Pour en savoir plus

- « L'enquête logement en Martinique - Des logements de plus en plus confortables, mais des défauts encore fréquents », Premiers Résultats n°44, juillet 2009.
- « L'enquête logement en Guyane - La qualité des logements en Guyane : de fortes disparités subsistent », Premiers Résultats n°45, juillet 2009.
- « Le logement dans les Dom », Antiane Éco n°67, février 2007.
- « La qualité des logements. L'humidité est le défaut le plus fréquent », Insee Première n°971, juin 2004.
- « Les logements en 2006. Le confort s'améliore, mais pas pour tous », Insee Première n°1202, juillet 2008.
- « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », Insee Première n°1209, Octobre 2008.
- « Le logement en 2006 », Revue Économique de la Réunion n°5, hors série, juin 2009.

Directeur de la publication :
Georges-Marie GRENIER

Rédaction en chef :
Élisabeth LAURET

Assistante de rédaction :
Annick COUILLAUD

Groupe de projet :
Hélène CHESNEL, Laureen KALI, Pierre VALADOU, Paola ZIG (*Insee*),
Sébastien KUTA, Christophe RAFRAF (*DDE*)
Jean SAINT-CLÉMENT, Patricia ASSOUMAYA (*Caf*)
Alain BREDENT (*Conseil Général*)

Maquette : Insee

Impression : IDC

Crédit photos : Annick COUILLAUD

