

# LE LOGEMENT

AUJOURD'HUI ET DEMAIN

# EN GUADELOUPE





**D**epuis 50 ans, la population guadeloupéenne a augmenté de 30 % et le nombre de résidences principales a, dans le même temps, plus que doublé dans le département. L'objet du dossier est double : évaluer l'adéquation de l'offre actuelle de logements à la demande, tant d'un point de vue qualitatif que géographique et financier, et quantifier les besoins futurs en logements.

Si la croissance du nombre de logements a été importante et rapide, elle ne s'est pas toujours accompagnée d'une amélioration du confort. Aujourd'hui, les logements guadeloupéens sont de plus en plus confortables, même si leur qualité reste toujours inférieure à celle des logements métropolitains. Les défauts prépondérants demeurent ceux liés à l'humidité excessive et à l'absence d'eau chaude. Toutefois, 3 300 logements n'ont pas encore d'électricité. La taille de ces logements n'est pas non plus toujours adaptée aux besoins des ménages. Ainsi, 12 % des ménages guadeloupéens vivent dans des logements en situation de surpeuplement. Ce taux est supérieur de trois points au niveau national. En parallèle, plus de la moitié des ménages (58 %) vit actuellement dans des logements ayant davantage de pièces que nécessaires à leur besoin. Ce sont souvent des personnes âgées vivant seules.

L'emplacement du parc de logements est au cœur des politiques d'aménagement du territoire. Il convient de tenir compte de l'équilibre du territoire en termes de zones d'activités et de zones résidentielles. À l'heure où le poste de dépense des déplacements représente en moyenne près de 19 % des dépenses des ménages, la localisation des logements par rapport aux zones d'activités n'est pas anodine. Actuellement, les zones d'emplois et l'emplacement des logements ne sont pas répartis de manière homogène sur l'île, conduisant à de nombreuses navettes journalières entre lieu de résidence et zone d'emploi. Le centre de l'île, composé de Baie-Mahault, Pointe-à-Pitre et les Abymes regroupe la moitié des emplois et abrite un quart des actifs. Cette concentration s'est renforcée puisqu'en dix ans, cette zone détient les trois quarts des 14 500 emplois créés en Guadeloupe.

Le coût du logement est la principale dépense pré-engagée des ménages. De nombreuses aides existent dont la construction de logements sociaux. Doté de plus de 30 500 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le parc locatif social se caractérise par sa relative jeunesse. Les caractéristiques physiques du parc, en particulier son âge et la taille des logements ainsi que le financement initial octroyé aux bailleurs sociaux jouent sur le niveau des loyers. Le parc de logements sociaux demeure assez concentré sur le territoire, notamment au sein de l'agglomération pointoise. Le prêt à taux zéro est peu utilisé en Guadeloupe en dépit de ses nombreux avantages.

En 2020, la Guadeloupe devrait compter près de 18 000 ménages supplémentaires et 36 000 à l'horizon 2040. En 2040, le nombre de personnes seules dépasserait le nombre de ménages en couple. Face à cette baisse de la taille des ménages, plus de 2 500 logements seront à construire par an d'ici à 2040.

Les nouveaux logements devront donc tenir compte des besoins en terme d'accessibilité d'une population plus âgée, mais aussi en terme de taille du fait du décloisonnement familial. Les nouvelles constructions devraient s'orienter vers des logements plus petits, de deux ou trois pièces.

---

<sup>1</sup> Selon les critères retenus par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU)

## 1 - Les Projections de logements

1.1. Un parc de logements en évolution.....	5
1.2. En 2040 : des ménages plus nombreux malgré une stagnation de la population.....	7
1.3. Plus de personnes seules en 2040 que de couples.....	8
1.4. Une hausse des ménages plus importante sur la Riviera .....	8
1.5. Entre 2 500 et 3 200 logements à construire en moyenne par an.....	10

## 2 - Surpeuplement et confort

2.1. Beaucoup de ménages en sous-peuplement.....	11
2.2. le confort s'améliore en continu mais reste inférieur a la métropole .....	14

## 3 - Description du parc de logements sociaux

3.1. Un exemple de financement : les prêts à taux zéro .....	18
3.2. Le logement représente toujours une part importante des dépenses des ménages.....	19
3.3. Le coût de la maison individuelle.....	20
3.4. Un parc de logements sociaux qui s'adapte aux évolutions démographiques .....	21
3.5. Le niveau des loyers du parc social locatif dépend des caractéristiques des logements.....	25

## 4 - Les trajets domicile travail

4.1. Les emplois et les actifs ne se répartissent pas de la même façon sur le territoire.....	28
4.2. Les échanges communaux domicile-travail .....	29
4.3. L'insuffisance des infrastructures en général et notamment celle des transports collectifs induit une utilisation dominante des véhicules particuliers.....	31

<b>Bibliographie</b> .....	32
----------------------------	----

<b>Annexes</b> .....	33
----------------------	----

# 1 - Les projections de logements

## 1.1. Un parc de logements en évolution

En 2009, le parc de logements de Guadeloupe regroupe 201 500 logements, soit 23 % de plus qu'en 1999. Cependant, la répartition des différentes catégories de logements est restée inchangée sur la période : les résidences principales représentent 80 % de l'ensemble des logements, les résidences secondaires et les logements occasionnels 6 %, les logements vacants 14 %.

Un peu plus de neuf logements sur dix sont des maisons individuelles ou immeubles en dur, 5 % sont des maisons ou immeubles en bois, 3 % des cases traditionnelles et seulement 1 % d'habitations de fortune.

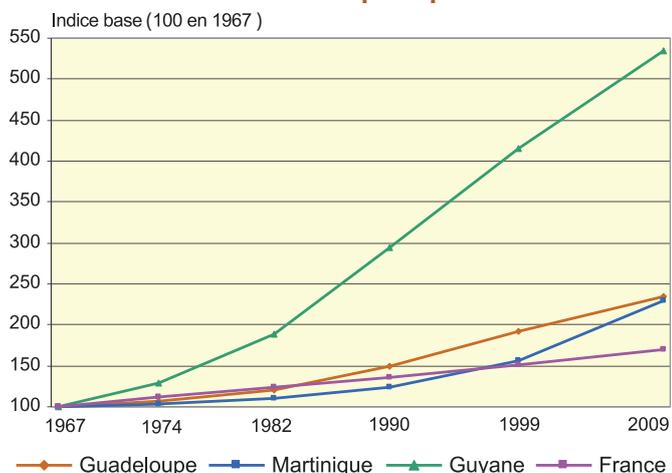
### Répartition des logements de Guadeloupe selon la catégorie et le type

	1999	%	2006	%	2009	%	Évolution 2009/1999 (%)
Ensemble	164 327	100	192 502	100	201 514	100	23
Résidences principales	132 216	81	154 140	80	160 772	80	22
Résidences secondaires et logements occasionnels	10 145	6	10 715	6	12 167	6	20
Logements vacants	21 966	13	27 647	14	28 574	14	30
dont Maisons	122 291	74	145 350	76	151 676	75	24
dont Appartements	36 648	22	43 557	23	47 010	23	28

Sources : Insee, RP1999, RP2006 et RP 2009, exploitations principales

Le parc de logements évolue de manière régulière et constante depuis 1982 dans les trois départements français d'Amérique, avec un taux plus important en Guyane où le nombre de constructions a plus que doublé entre 1961 et 2010.

### Évolution des résidences principales des 3 DFA



Note : Les recensements de la population pour la France métropolitaine ont eu lieu en 1962, 1968 et 1975. Les autres dates sont les mêmes que pour les DOM.

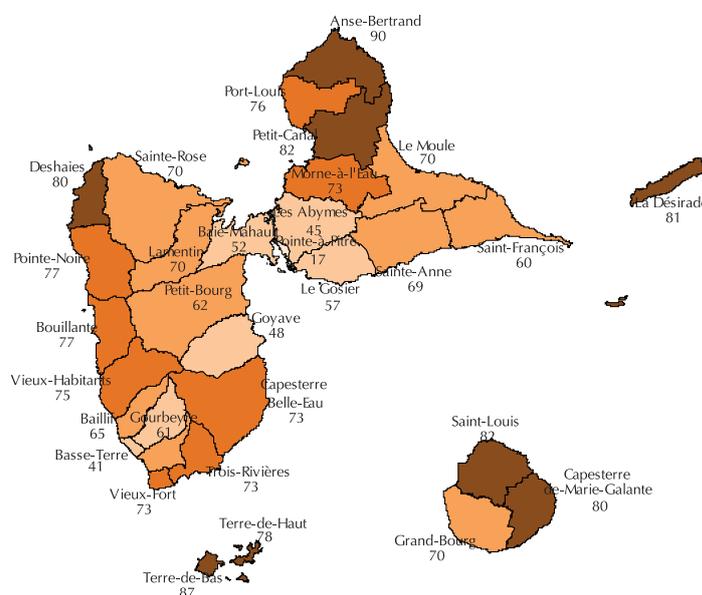
Source : Insee, Recensements de la population

### Résidences principales en Guadeloupe selon le statut d'occupation

	2009		2006		1999	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
Ensemble	160 072		154 140		132 216	100
Propriétaires	96 878	61	94 199	61	84 006	64
Locataires	55 615	35	52 551	34	41 442	31
Logés gratuitement	7 579	5	7 390	5	6 768	5

Sources : Insee, RP1999, RP2006 et RP 2009, exploitations principales

### Statut d'occupation des communes en 2009



Taux de propriétaires  
En %

- 78 à moins de 90
- 73 à moins de 78
- 60 à moins de 73
- 40 à moins de 60
- 17 à moins de 40

© Insee IGN 2013

Source : Insee, RP 2009

### ■ Un parc de logements jeune

Le parc de logements est relativement jeune. En effet, plus de la moitié des résidences principales a été construite après 1982, tout comme en Martinique. Néanmoins, le taux de constructions après 1989, année du cyclone Hugo qui a frappé la Guadeloupe de plein fouet, est un peu plus important qu'en Martinique (+ 3 %).

## Répartition des résidences principales selon l'année d'achèvement des logements

	Maisons individuelles en dur	Logements collectifs	Autres dont traditionnel	Total	En %
Avant 1982	58	28	14	100	
De 1982 à 1989	83	7	10	100	
De 1990 à 1998	72	17	11	100	
De 1999 ou après	61	31	8	100	
Total	66	22	11	100	

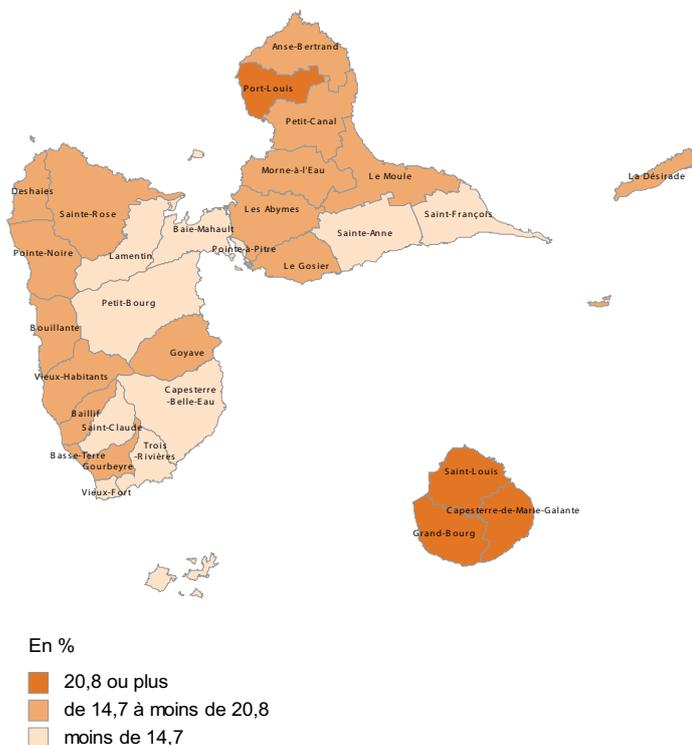
Source : Insee, Enquête logement 2006

### ■ Davantage de constructions de logements collectifs

Depuis 1982, la part de constructions de maisons individuelles en dur tend à diminuer au profit des constructions de logements collectifs. Elle était de 83 % entre 1982 et 1989, de 72 % entre 1990 et 1998 et de 61 % depuis 1999. Parallèlement, celle des logements collectifs a progressé de 24 points depuis 1999 alors qu'elle n'était que de 7 % entre 1982 et 1989. Les autres types d'habitat<sup>2</sup> tendent à disparaître. En 1990, il existait encore deux habitations de fortune sur cent logements recensés alors qu'il n'en reste plus qu'une sur cent en 2006.

En 2009, 14 % des logements guadeloupéens sont vacants. Cette proportion est largement supérieure à celle de métropole (7 %). Un quart de ces logements vacants n'a pas d'électricité et 28 % n'ont pas d'eau courante. La proportion de logements vacants est également assez hétérogène d'une commune à l'autre. Elle est particulièrement élevée à Port-Louis et à Marie-Galante.

### Taux de vacance des logements par commune



Source : RP069

Composé de quatre îles (Guadeloupe continentale, Marie-Galante, Les Saintes et la Désirade), l'archipel de Guadeloupe recense 401 500 habitants qui se répartissent sur 1 600 km<sup>2</sup>. La densité de population de l'ensemble de ce territoire est de 246 habitants au kilomètre carré au recensement de 2009.

Les deux pôles urbains de Basse-Terre et Pointe-à-Pitre concentrent leur population sur de petites superficies. Ainsi, la densité au km<sup>2</sup> de ces territoires est particulièrement élevée (6 400 pour Pointe-à-Pitre et 2 060 pour Basse-Terre).

Plus de la moitié de la Basse-Terre reste non habitée du fait de contraintes naturelles fortes liées à la partie montagneuse de l'île et à l'abondance de la forêt tropicale.

Dans ce territoire, l'habitat s'étend sans discontinuer sur le littoral de la « côte sous-le-vent » avec une concentration urbaine autour du pôle urbain de Basse-Terre. Au Nord-Est de ce territoire se dessine un habitat généré par l'effet de périurbanisation de l'agglomération pointoise particulièrement sur les communes de Sainte-Rose, Le Lamentin et Petit-Bourg.

L'île de la Grande-Terre à l'est, est calcaire et bénéficie d'un relief moins accidenté. Seuls les mornes peu élevés sillonnent l'arrière pays des Abymes, Gosier et Sainte-Anne.

La Grande-Terre est le poumon économique de la Guadeloupe, l'industrie et les services étant centralisés dans les communes de l'agglomération pointoise. La construction de logements s'est beaucoup accélérée dans ce territoire, particulièrement à Baie-Mahault où la population a doublé au cours des vingt dernières années. Un maillage particulièrement resserré couvre une zone triangulaire s'étendant des Abymes-Pointe-à-Pitre vers Gosier et remontant jusqu'à l'entrée de Sainte-Anne. Les constructions en bordure du littoral de cette zone s'y dressent sur une ligne régulière. En dehors de cette zone, les constructions sont plutôt diffuses sur le territoire des « Grands-Fonds » au relief plus accidenté.

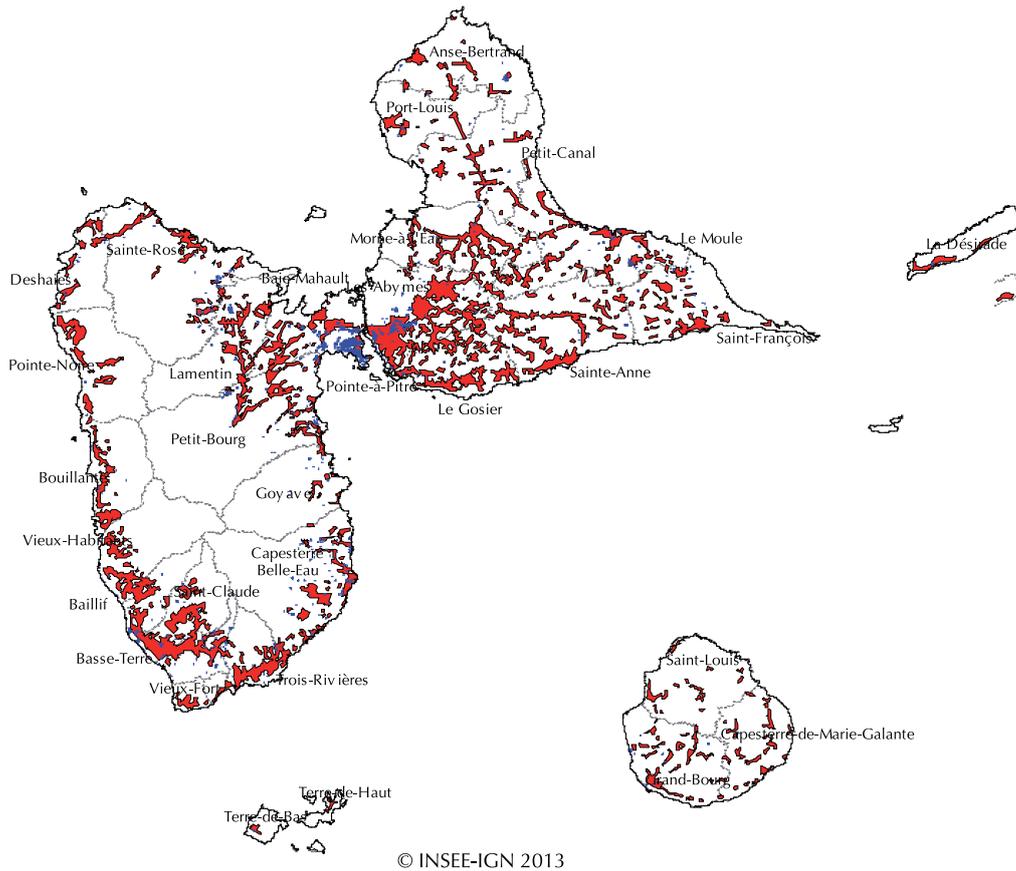
Le territoire Nord Grande-Terre est composé des trois communes – Petit-Canal, Port-Louis et Anse-Bertrand – et présente un bâti dispersé dans une région faiblement peuplée. Par rapport au reste de la Guadeloupe continentale, ces trois communes se caractérisent par une plus faible densité (inférieure à 100 hab/km<sup>2</sup>).

Le territoire de la Côte-au-Vent – Sainte-Anne, Saint-François, le Moule – aux reliefs peu élevés permet une occupation plus uniformément répartie mais également bien disséminée dans l'espace. L'espace rural dédié aux exploitations agricoles y est largement représenté et la pérennisation des surfaces agricoles existantes reste un objectif fort dans les grandes orientations de la politique d'aménagement régional. Depuis vingt ans, le bâti s'est considérablement accéléré dans cette zone. Il a plus que doublé à Saint-François (+ 153 %) et à Sainte-Anne (+ 113 %). Le nombre de bâtis a progressé de 80 % au Moule. Les installations touristiques se sont aussi beaucoup concentrées sur cette zone.

Maud TANTIN-MACHECLER

<sup>2</sup> Les autres types d'habitat regroupent la case traditionnelle et l'habitation de fortune.

## Carte du bâti en Guadeloupe



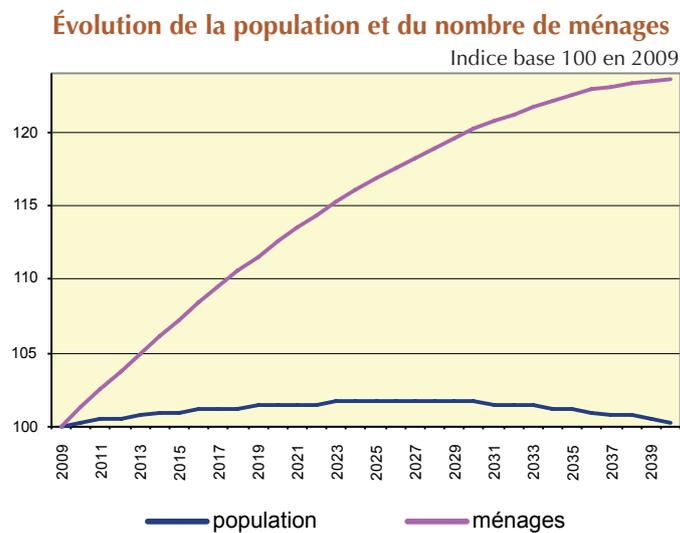
- Logements
- Bâtiment agricole, industriel, commercial

Source : Insee, RP 2009

### 1.2. En 2040 : des ménages plus nombreux malgré une stagnation de la population

En 2040, la Guadeloupe compterait 200 000 ménages, c'est 36 000 de plus qu'en 2010, soit une augmentation de

22 % sur la période. La croissance du nombre de ménages serait régulière jusqu'en 2030, puis tendrait à ralentir.



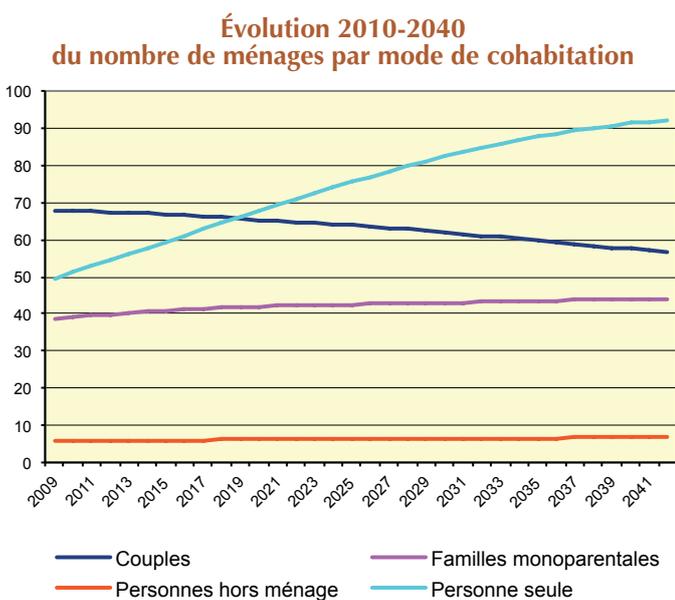
Source : Projections de ménages 2010-2040

### 1.3. Plus de personnes seules en 2040 que de couples

En 2040, le nombre de personnes seules dépasserait le nombre de couples. En effet, la part de ces derniers diminuerait de 12 points entre 2010 (41 %) et 2040 (29 %). En revanche, sur la même période, la part des personnes seules augmenterait de 15 points, passant de 31 % en 2010 à 46 % en 2040, soit 40 000 ménages supplémentaires.

Dans le même temps, la part des familles monoparentales resterait à peu près stable (24 % en 2010, 22 % en 2040).

Ainsi, d'ici à 2040, le nombre de personnes seules, souvent âgées, augmenterait de 80 % tandis que le nombre de ménages en couples diminuerait de 15%.



Note : Les personnes résidant en collectivité sont considérées comme vivant « hors ménages ordinaires » ; c'est le cas notamment des étudiants en résidence universitaire, des personnes résidant en maison de retraite ou en foyers de travailleurs. C'est aussi le cas des élèves majeurs vivant en internat, ainsi que des militaires vivant en caserne sans leur famille, alors qu'ils étaient rattachés au ménage ordinaire de leur famille dans les anciens recensements.

Source : Projections de ménages 2010-2040

#### ■ Baisse des ménages potentiellement actifs

Le nombre de ménages âgés de moins de 65 ans diminuerait, notamment ceux, âgés de moins de cinquante ans qui diminueraient de près d'un quart entre 2010 et 2040. Actuellement, les ménages âgés de 30 à 50 ans, potentiellement actifs, représentent près de quatre ménages sur dix. En 2040, ils ne représenteraient qu'un quart de l'ensemble des ménages. En revanche, le nombre de ménages âgés de plus de 65 ans doublerait et atteindrait 88 500 en 2040. S'ils représentent actuellement un quart des ménages, ils en constitueraient la moitié en 2040. Ces personnes vivraient souvent seules.

Les ménages âgés de plus de 90 ans quadrupleraient et ils seraient 10 500 en 2040. Les ménages âgés de plus de 80 ans constituent actuellement 7 % de l'ensemble des ménages guadeloupéens, ils devraient former un peu moins d'un ménage sur cinq en 2040.

### Évolution des ménages par tranche d'âge

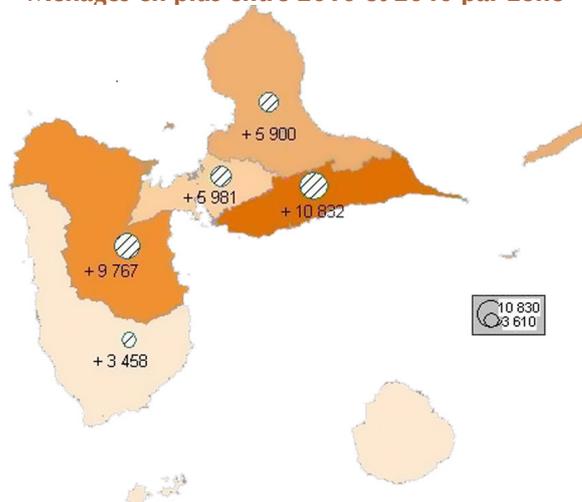
En nombre et %

Tranche d'âge	2010	Part en 2010 (%)	2020	2030	2040	Part en 2040 (%)	Évolution 2010-2040 en %
moins de 30 ans	10 000	6,1	10 700	10 000	8 800	4,4	-11,8
30-50 ans	65 700	40,3	51 900	46 500	47 000	23,6	-28,5
50-65 ans	48 200	29,5	61 300	56 900	44 500	22,3	-7,7
65-70 ans	11 000	6,8	16 400	21 500	20 200	10,1	82,8
70-80 ans	16 900	10,3	24 600	33 600	41 400	20,8	145,4
80-90 ans	9 200	5,6	12 600	19 100	26 900	13,5	193,3
plus de 90 ans	2 400	1,5	4 000	6 200	10 500	5,3	342,5

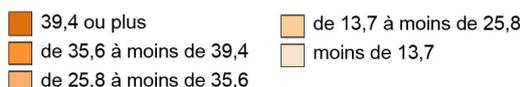
Source : Projections de ménages 2010-2040

### 1.4. Une hausse des ménages plus importante sur la Riviera

#### Ménages en plus entre 2010 et 2040 par zone

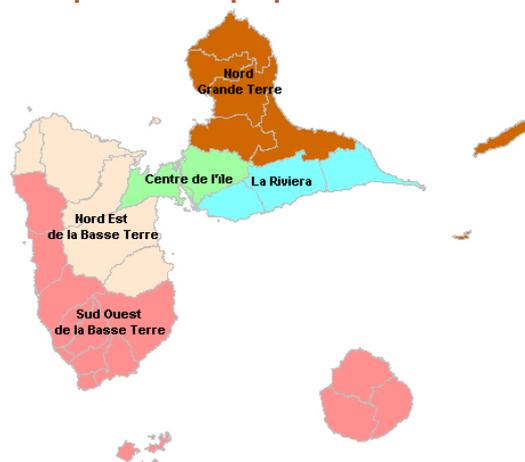


#### Évolution 2010-2040 en %



Source : Projections de ménages 2010-2040

#### Les projections de ménages ont été réalisées par zones de peuplement suivantes :



Source : Projections de ménages 2010-2040

Entre 2010 et 2040, le nombre de ménages augmenterait de 39 % dans les communes formant la Riviera (Le Gosier, Sainte-Anne, Saint-François) et de 36 % dans celles formant le Nord-Est de la Basse-Terre (Deshaies, Lamentin, Petit-Bourg, Sainte-Rose et Goyave).

Le nombre de ménages habitant au Nord de la Grande-Terre (Anse-Bertrand, Le Moule, Morne-à-l'eau et La Désirade) augmenterait d'un quart, soit 5 900 ménages en plus. Le centre de l'île (Baie-Mahault, Les Abymes, Pointe-à-Pitre) enregistrerait une hausse de 14 %.

Enfin, le nombre de ménages habitant au sud-ouest de la Basse-Terre (de Pointe-Noire à Gourbeyre) progresserait peu (3 500 ménages supplémentaires).

### Ménages supplémentaires 2010-2040 par mode de cohabitation et par zone

	En nombre					
	Nord Est de la Basse-Terre	Sud ouest de la Basse-Terre	Baie-Mahault Les Abymes Pointe-à-Pitre	Riviera	Nord Grande-Terre	Total
Couple avec ou sans enfant	-940	-4 140	-3 490	-310	-1 200	-10 070
Famille monoparentale	2 050	-230	520	1 670	810	4 810
Hors familles dans ménage plusieurs personnes	320	110	140	250	230	1 050
Personnes seules	8 330	7 720	8 820	9 230	6 060	40 160
Total	9 770	3 460	5 980	10 830	5 900	35 940

Source : Projections de ménages 2010-2040

En 2040, la proportion de ménages âgés de plus de 65 ans serait de 55 % pour le Sud-ouest de la Basse-Terre et le Nord de la Grande-Terre et les ménages de plus de 80 ans représenteraient près d'un ménage sur cinq. Cette proportion serait moindre dans la zone regroupant Baie-Mahault, Les Abymes et Pointe-à-Pitre où les ménages retraités représenteraient 43 % de la population.

Dans le Nord-Est de la Basse-Terre, la part des couples diminuerait de 14 points, légèrement plus que dans la Riviera et le Nord Grande-Terre (-13 points) et le sud-ouest de la Basse-Terre (-12). Les familles monoparentales diminuerait légèrement dans toutes les zones. Quant aux ménages de personnes seules, leur nombre augmenterait de manière homogène (entre +14 et +15 points) dans chaque zone.

### Ménages supplémentaires 2010-2040 par tranche d'âge et par zone

	En nombre					
	Nord Est de la Basse-Terre	Sud Ouest de la Basse-Terre	Baie-Mahault Les Abymes Pointe-à-Pitre	Riviera	Nord Grande-Terre	Total
moins de 30 ans	30	-470	-660	20	-110	-1 180
30-50	-2 780	-6 340	-4 200	-2 410	-2 990	-18 720
50-65	480	-3 230	-940	530	-520	-3 690
65-70	2 140	1 700	1 730	2 030	1 570	9 150
70-80	5 000	5 360	4 710	5 300	4 150	24 520
80-90	3 410	4 330	3 640	3 840	2 480	17 700
plus de 90	1 490	2 110	1 690	1 530	1 320	8 150
Total	9 770	3 460	5 980	10 830	5 900	35 940

Source : Projections de ménages 2010-2040

Les ménages de moins de trente ans et ceux de 30 à 65 ans diminueraient plus fortement dans les zones du sud-ouest de la Basse-Terre et du centre de l'île que dans les zones de la Grande-Terre et du Nord-est de la Basse-Terre.

La part des personnes âgées de plus de 65 ans augmenterait dans toutes les zones de façon assez homogène, surtout celle des 70 à 90 ans.

#### Méthodologie

Les projections de ménages sont des estimations du nombre moyen de ménages et de personnes par ménage à un horizon relativement long. Ces estimations ont pour but d'apprécier la demande potentielle en matière de logement.

Les projections de ménages sont établies à partir des projections de population.

Dans un premier temps, la projection de population est répartie par mode de cohabitation : enfants, adultes d'un couple, adultes d'une famille monoparentale, personnes vivant hors famille dans un ménage de plusieurs personnes, personnes seules et personnes vivant hors ménage.

Dans un second temps, un taux de personnes de référence par sexe et âge est appliqué à chaque catégorie de population citée ci-dessus. Il s'en déduit un nombre de ménages qui peut être ventilé par type de ménage et âge de la personne de référence. Quatre types de ménages sont obtenus : personnes seules, couples – avec ou sans enfant(s) –, familles monoparentales et ménages sans lien de parenté.

Remarque : une projection est une simulation qui ne permet pas de prévoir avec certitude ce qui va se passer mais permet de mesurer précisément ce qui se passerait si certaines hypothèses étaient vérifiées.

## 1.5. Entre 2 500 et 3 200 logements à construire en moyenne par an

La production de logements nécessaires pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages d'ici 2040 doit être anticipée. Ainsi, il conviendrait de produire entre 2 512 et 3 224 logements supplémentaires par an d'ici 2040 pour satisfaire les attentes des ménages déjà en place, soit au total entre 78 000 et 100 000 logements supplémentaires sur la période.

Cette évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de deux types de besoins. Dans un premier temps, sont comptabilisés les logements qui permettent de satisfaire les besoins de la population déjà présente dans la région. On parle alors des besoins liés au « point-mort » (besoins endogènes) qui prennent en compte l'évolution de la composition des ménages présents et les opérations qui affectent le parc de logements, notamment le renouvellement du parc.

Ensuite, sont ajoutés les besoins liés à la croissance démographique et donc aux nouveaux ménages accueillis sur le territoire. La croissance de la population devant être atone en Guadeloupe, la totalité du nombre de logements supplémentaires à produire d'ici 2040 sont liés au « point-mort ». Entre 33 100 et 55 300 sont dédiés au renouvellement et 37 600 sont liés à la diminution de la taille des ménages. Si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population.

Ces besoins théoriques, liés à l'évolution de la population et du parc de logements, sont des éléments à appréhender sur la durée. Ainsi, les besoins identifiés pour la période 2020-2040 ne seront pertinents que dans l'hypothèse où ceux de la période 2010-2020 auront pu être satisfaits. Il convient donc d'être d'autant plus prudent dans l'utilisation des résultats que la période temporelle d'analyse est longue.

Cédric Planchat

### Evolutions annuelles de la population, du nombre de ménages et des besoins en logements neufs

	2010-2020	2021-2030	2031-2040	En nombre 2010-2040
Population vivant dans les ménages	440	110	-530	20
Nombre de ménages	1 550	1 350	700	1 210
<b>Besoins globaux en logements neufs :</b>				
<b>Renouvellement : 1 % jusqu'en 2040</b>	<b>3 400</b>	<b>3 470</b>	<b>2 800</b>	<b>3 220</b>
<b>Renouvellement : 1 % jusqu'en 2020, puis 0,6 % jusqu'en 2040</b>	<b>3 400</b>	<b>2 870</b>	<b>2 010</b>	<b>2 780</b>
<b>Renouvellement : 0,6 % jusqu'en 2040</b>	<b>2 780</b>	<b>2 720</b>	<b>2 010</b>	<b>2 510</b>
dont				
Effet démographique	180	50	-250	0
Point mort :	3 210	2 670	2 070	2 670
Variation résidences secondaires, logements vacants	300	260	130	230
Desserrement	1 370	1 300	950	1 210
<b>Renouvellement :</b>				
1 % jusqu'en 2040	1 550	1 860	1 960	1 780
1 % jusqu'en 2020, puis 0.6 % jusqu'en 2040	1 550	1 260	1 180	1 340
0,6 % jusqu'en 2040	930	1 120	1 180	1 070

Source : Projections de ménages 2012-2040

## Choix des hypothèses du modèle :

### - Renouvellement annuel du parc de logements

Le taux de renouvellement moyen annuel était de 1,15 % entre 1999 et 2001 et de 0,6 % de 2009 à 2011.

Compte tenu des nombreux travaux de renouvellement à mener au départ, nous proposons différentes hypothèses de taux de renouvellement annuel du parc de logements.

### - Le taux de résidences secondaire et le taux de logements vacants.

On le suppose ici stable dans le temps est égal à celui de 2009 (19 %).

### - La baisse de la taille des ménages ou « desserrement »

Le desserrement des ménages déjà présents sur le territoire calculé à partir des projections de l'Insee. Si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population.

## Les enjeux de la dépendance

Le nombre de personnes âgées dépendantes doublerait d'ici 2030. La présence de nombreuses personnes âgées et seules, en situation de dépendance, poserait donc la question du besoin en maisons de retraite, en services d'aide à la personne et en personnel de santé.

L'amélioration des conditions de vie et de la médecine sont des éléments qui concourent à l'allongement de la durée de vie. Mécaniquement, ce vieillissement de la population s'accompagnera d'une forte occurrence de la dépendance<sup>3</sup>.

Au-delà de 65 ans, les aînés reçoivent généralement plus qu'ils ne donnent, avec des variations sensibles selon les territoires. Les plus âgés bénéficient essentiellement d'aides non-financières apportées par les plus jeunes qui, en Guadeloupe, se révèlent fortement contributeurs sur ce plan<sup>4</sup>.

### Les structures autorisées

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, sont autorisés en Guadeloupe, 15 structures de Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD), 21 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) incluant des places d'accueil de jour et des lits d'hébergement temporaire, 2 accueils de jour autonomes.

Ces structures totalisent 2 038 lits et places se répartissant comme suit : 1 177 lits d'hébergement permanent médico-social (EHPAD), 86 lits d'hébergement temporaire, 135 places d'accueil de jour et 640 places de SSIAD.

### Les structures installées

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, on dénombre, en Guadeloupe, 32 établissements et services pour personnes âgées dépendantes.

Parmi les établissements d'hébergement, 653 lits en EHPAD sont financés et répartis de manière inégale sur les territoires de Grande-Terre, sud Basse-Terre et Iles du Nord. Un accueil de jour autonome fonctionne sur le territoire guadeloupéen ainsi que deux accueils de jour rattachés à des EHPAD. A ce jour aucune des structures d'hébergement temporaire autorisées n'est installée. 640 places de SSIAD (15 gestionnaires) pour personnes âgées dépendantes et 40 pour personnes handicapées sont autorisées et fonctionnent en Guadeloupe sauf aux Saintes et à Saint-Barthélemy.

Les structures, gérées à 78 % par des gestionnaires privées, offrent 1 325 lits et places installés et financés.

<sup>3</sup> Extrait de la publication : La dépendance des personnes âgées aux Antilles françaises et en Guyane à l'horizon 2030

<sup>4</sup> Migrations, famille et vieillissement : Défis et enjeux pour la Guadeloupe

## 2 - Des logements vastes et de plus en plus confortables

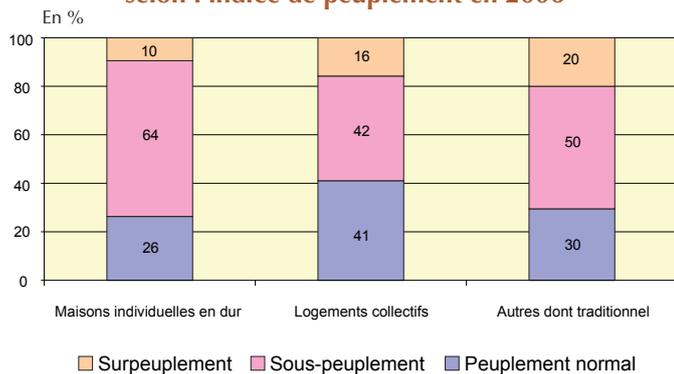
### 2.1. Beaucoup de ménages en sous-peuplement

Selon la norme définie par l'Insee (cf. encadré), en Guadeloupe, près de six ménages sur dix (58 %) vivent dans des logements trop grands pour eux. Ce taux de sous-peuplement est plus important qu'en Martinique de 4 points, mais il reste inférieur à celui de la France (68 %).

À l'inverse, 12 % des ménages vivent dans des logements trop petits où il leur manque au moins une pièce d'habitation pour être conforme à la norme. Ce taux est moins important qu'en Martinique de 2 %, mais de 3 % supérieur au niveau national.

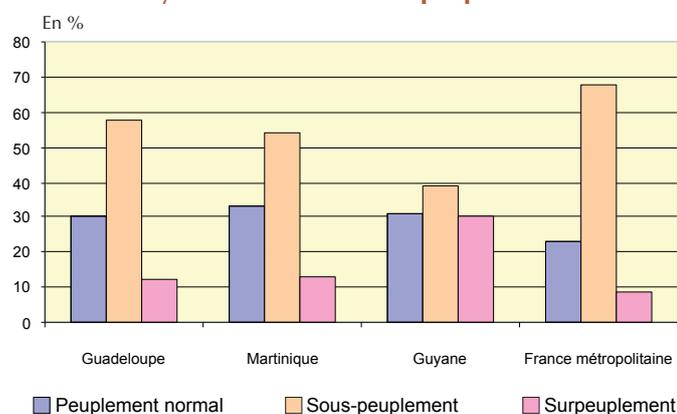
Enfin, seuls trois ménages sur dix vivent dans des logements dont le nombre de pièces et la surface sont en adéquation avec leurs besoins.

#### Répartition des résidences principales de Guadeloupe selon l'indice de peuplement en 2006



Source : Insee, Enquête logement 2006

#### Répartition des résidences principales aux Antilles-Guyane selon l'indice de peuplement en 2006



Source : Insee, Enquête logement 2006

### ■ Une opinion controversée des ménages sur leurs conditions de logement

De manière générale, près de deux ménages sur dix ne sont pas satisfaits de leurs conditions de logement.

Parmi les ménages vivant en surpeuplement, 43 % ne sont pas satisfaits de leur logement alors qu'ils ne sont que 13 % à ne pas l'être parmi les ménages vivant en sous-peuplement. Plus de la moitié des ménages sous-peuplés sont satisfaits de leur logement (57 %).

Parmi les ménages insatisfaits, ils sont presque autant à vouloir en changer ou à y être contraint particulièrement parce que le logement doit être détruit ou réhabilité ou pour des raisons familiales.

En l'occurrence, seuls 4 % des ménages guadeloupéens ont déposé ou renouvelé une demande de logement HLM au cours des douze derniers mois. Quatre demandes sur dix ont plus d'un an et neuf sur dix ont moins de trois ans. Plus de la moitié des ménages désirant changer de logement veulent rester locataires et plus de quatre sur dix veulent devenir propriétaires.

#### Répartition des ménages selon leur opinion sur leurs conditions de logement en 2006

	Peuplement normal	Sous-peuplement	Surpeuplement	Total
Satisfaisantes	37	57	24	47
Acceptables	44	30	33	35
Non satisfaisantes	19	13	43	19
Total	100	100	100	100

Source : Insee, Enquête logement 2006

#### Répartition des ménages souhaitant changer de logement selon l'indice de peuplement en 2006

	Oui	Non	Total
Peuplement normal	37	28	30
Sous-peuplement	37	62	58
Surpeuplement	26	9	12
Total	100	100	100

Source : Insee, Enquête logement 2006

### ■ Les familles nombreuses habitent davantage des logements surpeuplés

Les familles monoparentales sont les ménages de Guadeloupe les plus touchés par le surpeuplement : trois sur dix sont dans cette situation. Les couples avec enfant(s) et les ménages de plusieurs personnes sans famille (composés de plusieurs personnes « isolées », sans lien de parenté)

sont également, dans une moindre proportion, surreprésentés par rapport à la moyenne régionale. Ces trois types de ménages, ainsi que les personnes vivant seules, ont, en général, le niveau de vie le plus modeste. En effet, 77 % des ménages en situation de surpeuplement, vivent en dessous du revenu médian. 43 % se situent dans le premier quartile de revenu.

Le nombre moyen d'enfants à charge vivant dans les logements surpeuplés (1,6 en moyenne) est plus élevé que ceux vivant dans des logements dont la taille est plus appropriée au nombre de personnes y habitant (1,1 enfant).

### Répartition des ménages selon l'indice de peuplement et le type de famille en 2006 en Guadeloupe

	En %			
	Peuplement normal	Sous-peuplement	Sur-peuplement	Total
Couple avec enfant(s)	39	47	14	100
Couple sans enfant	13	85	2	100
Famille monoparentale	46	23	31	100
Ménage de plusieurs personnes sans famille	30	53	17	100
Personne vivant seule	23	71	6	100

Source : Insee, Enquête logement 2006

### Nombre moyen d'enfants dans le ménage selon l'âge des ménages et l'indice de peuplement en 2006 en Guadeloupe

	En nombre		
	Peuplement normal	Sous-peuplement	Surpeuplement
Moins de 30 ans	0,8	0,3	0,9
De 30 à 39 ans	1,3	0,9	2,1
De 40 à 49 ans	1,5	1,1	1,9
De 50 à 64 ans	0,9	0,3	1,4
65 ans et plus	0,0	0,0	0,0

Source : Insee, Enquête logement 2006

### Les plus jeunes sont également touchés par le surpeuplement

Le surpeuplement touche davantage les ménages les plus jeunes. Près d'un quart des ménages de moins de trente ans est surpeuplé. Ils sont un peu plus nombreux de seulement 2 point dans cette situation que les jeunes ménages de France métropolitaine (21 %) mais nettement moins que ceux de Martinique (35%).

De fait, plus les ménages sont âgés, moins ils sont surpeuplés et ceci au fur et à mesure du départ des enfants. On passe, en effet, de 23 % chez les moins de 30 ans à 3 % chez les plus de 64 ans. Seuls les ménages de plus de 49 ans se situent en dessous du taux de surpeuplement régional. Ce phénomène est identique en Martinique comme en France.

### Ménages en situation de surpeuplement selon le type d'habitat et l'âge de la personne de référence en 2006

	En %		
	Guadeloupe	Martinique	France métropolitaine
Type d'habitat			
Individuel	10	11	4
Collectif	16	19	16
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	23	35	21
30 à 39 ans	20	21	15
40 à 49 ans	16	24	12
50 à 64 ans	8	7	5
65 ans ou plus	3	2	2
Ensemble	13	14	9

Note de lecture : 10 % des ménages vivant en logement individuel sont en situation de surpeuplement en 2006 en Guadeloupe.

Source : Insee, Enquête logement 2006

### Les ménages sans enfant, les plus âgés et les plus aisés vivent plus souvent en sous-peuplement

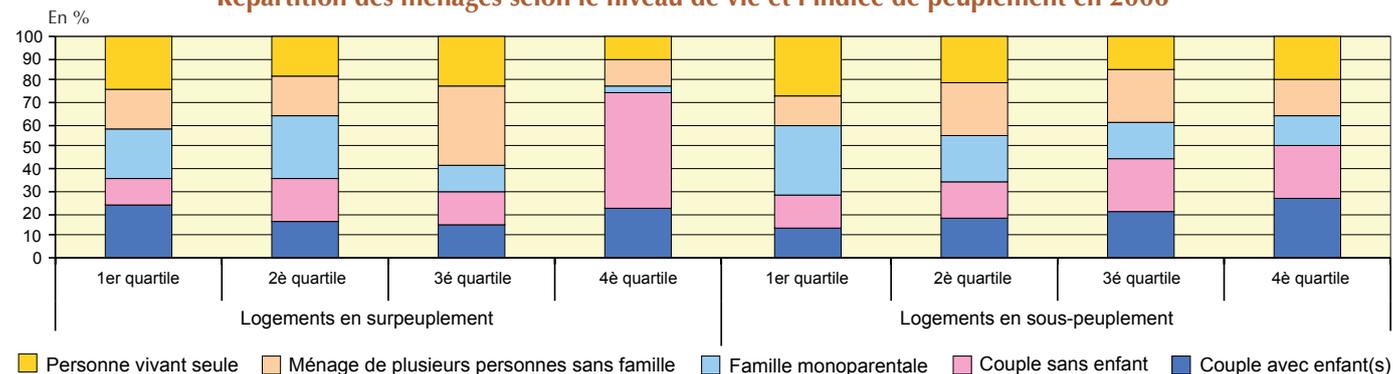
Les ménages les plus sujets au sous-peuplement sont ceux n'ayant pas d'enfant. En effet, la grande majorité des couples sans enfant (85 %) et des personnes vivant seules (71 %) vivent dans des logements surdimensionnés. Les trois quarts des ménages en sous-peuplement vivent en maisons individuelles.

Ce sont des ménages dont la personne de référence est âgée. En effet, six sur dix sont concernés dès 50 ans et, au-delà de 64 ans, ce sont plus de huit ménages sur dix qui sont dans le cas. Là encore, les couples sans enfant et les personnes vivant seules prédominent.

### Plus les revenus sont élevés, plus le logement est sous-peuplé

Le niveau de vie conditionne l'espace de vie : les ménages aisés vivent plus souvent en sous-peuplement que les ménages au revenu plus modeste. Plus de la moitié des ménages vivant au-dessus du revenu médian dans des logements trop grands. Les couples sans enfant sont de loin les ménages ayant le niveau de vie le plus élevé. Inversement, les moins aisés sont les familles monoparentales et les personnes de plus de 64 ans.

### Répartition des ménages selon le niveau de vie et l'indice de peuplement en 2006



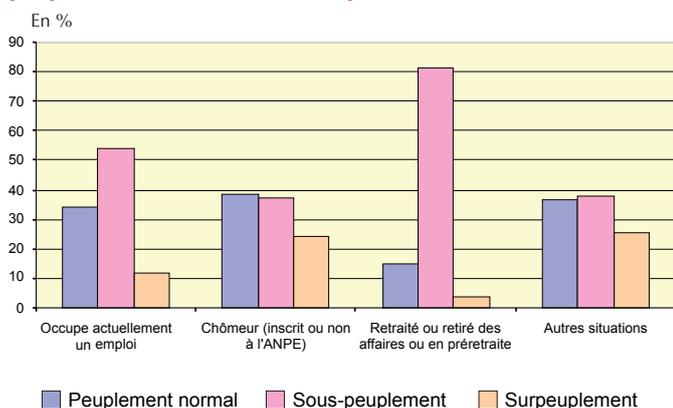
Source : Insee, Enquête logement 2006

La moitié des ménages surpeuplés est dans une situation précaire : ils sont, à part égale, soit chômeurs, soit dans une autre situation (apprenti sous contrat ou en stage rémunéré, étudiant, élève, en formation ou en stage rémunéré ou non). Les retraités ou retirés des affaires ou en préretraite (96 %) et les ménages dont la personne de référence occupe actuellement un emploi (88 %) sont plus nombreux en sous-peuplement ou peuplement normal.

Les ménages dont la personne de référence n'a jamais travaillé (28 %), les employés (15 %) et les ouvriers (11 %) vivent plus souvent en surpeuplement que les autres catégories socioprofessionnelles. Les cadres et professions intellectuelles supérieures (99 %), les agriculteurs et les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (92 % de chaque catégorie) vivent majoritairement en sous-peuplement ou en peuplement normal.

Le surpeuplement est également plus fréquent dans les ménages peu ou pas diplômés. Le taux de surpeuplement est plus élevé lorsque la personne de référence n'a pas de diplôme. Il passe de 16 % à 12 % pour les diplômés<sup>5</sup> du niveau V et 7 % pour celles ayant un diplôme de niveau IV.

### Répartition des ménages de Guadeloupe selon l'indice de peuplement et la situation de la personne de référence en 2006



Source : Insee, Enquête logement 2006

### Répartition des logements de Guadeloupe selon l'indice de peuplement et la catégorie socio-professionnelle en 2006

Catégorie socio-professionnelle	Peuplement normal (%)	Sous-peuplement (%)	Surpeuplement (%)	Total (%)
Personne n'ayant jamais travaillé	40	32	28	100
Agriculteurs	20	72	8	100
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	29	63	8	100
Cadres et professions intellectuelles supérieures	22	76	1	100
Professions intermédiaires	26	63	10	100
Employés	32	54	15	100
Ouvriers	31	58	11	100
Ensemble	30	58	12	100

Source : Insee, Enquête logement 2006

### Les maisons individuelles en dur sont les moins surpeuplées

Le taux de surpeuplement varie également selon le type d'habitat. Il ne touche qu'une seule maison individuelle en dur sur dix. En général, les maisons individuelles en dur sont bien plus grandes que nécessaire, les deux tiers sont sous-peuplées. Seul un quart est en adéquation avec les besoins des ménages. D'ailleurs, plus de la moitié des ménages surpeuplés vit en maisons individuelles en dur. Les grandes familles y sont plus nombreuses : quatre cinquièmes pour trois sur dix en logements collectifs.

Proportionnellement, les autres types d'habitat, sont deux fois plus nombreux en situation de surpeuplement.

### Répartition des logements selon l'indice de peuplement et l'aspect du bâti en 2006

Type de logement	Peuplement normal (%)	Sous-peuplement (%)	Surpeuplement (%)	Total (%)
Maisons individuelles en dur	26	64	10	100
Logements collectifs	42	42	16	100
Autres dont traditionnel	30	50	20	100
Total	30	58	12	100

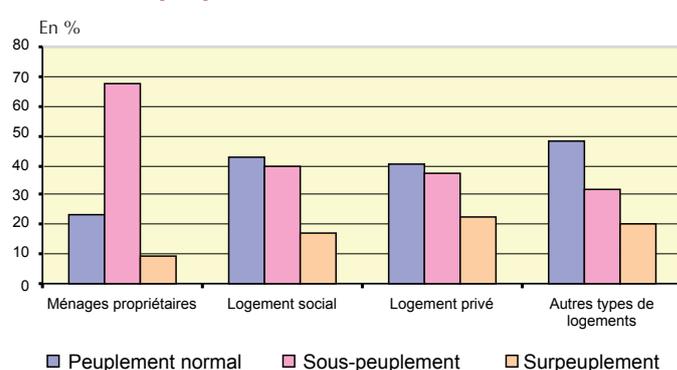
Source : Insee, Enquête logement 2006

### Le surpeuplement est plus important dans le secteur locatif privé

Le taux de surpeuplement est plus élevé parmi les ménages du secteur locatif privé que dans les autres statuts d'occupation : plus de deux ménages sur dix sont concernés. Ils sont également les moins aisés puisque seuls 18 % d'entre eux vivent au-dessus du revenu médian. Les ménages du secteur social sont mieux lotis que les occupants d'habitats précaires et traditionnels : seuls 17 % sont surpeuplés, sachant que les logements sociaux sont plus spacieux que les logements du privé avec 6 m<sup>2</sup> en moyenne de plus. Ils sont également plus aisés que les ménages du privé.

Les logements des ménages propriétaires sont les plus grands ; moins d'un sur dix vit en surpeuplement et plus d'un quart vit au-dessus du revenu par unité de consommation médiane.

### Répartition des ménages de Guadeloupe selon l'indice de peuplement et le secteur d'habitat en 2006



Source : Insee, Enquête logement 2006

<sup>5</sup> Les diplômés du niveau V regroupent les CEP, BEPC, CAP et BEP. Les diplômés de niveau IV comprennent le Baccalauréat et les diplômes supérieurs.

Parmi les ménages surpeuplés, quatre sur dix désirent changer de logement, qu'ils soient locataires ou non. La préférence va nettement vers une maison individuelle : deux ménages vivant dans une location du secteur privé sur trois et la moitié des ménages du social optent pour ce choix. Les autres envisagent d'occuper un appartement. De plus, près de la moitié de ces ménages souhaitent devenir propriétaires et la majorité aimerait un logement plus grand.

Cependant, parmi les ménages locataires désirant déménager, seul un quart a déposé une demande de logement HLM alors que les deux tiers s'estiment insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement.

### ■ Un besoin de logements plus petits dans l'avenir

En 2010, la taille moyenne des ménages guadeloupéens est sensiblement supérieure à celle des ménages métropolitains ( 2,5 personnes par ménage en Guadeloupe, 2,2 en métropole). Cette moyenne devrait sensiblement diminuer et atteindre 2,1 personnes en 2030, voire 2,0 en 2040.

En 2006, le nombre moyen de pièces est de 3,3 pour les personnes seules et de 4,1 pour les couples avec ou sans enfant. Les logements de une et de deux pièces sont peu nombreux et représentent, respectivement 2 % et 9% des logements.

Avec l'augmentation importante des ménages constitué d'une personne seule (+ 61 % entre 2010 et 2030 et + 79 % entr 2010 et 2040), et des personnes plus âgées, parfois dépendantes, le besoin en logements pluds petits se confirme.

#### Nombre moyen de pièces selon le statut d'occupation en Guadeloupe en 2006

	En % Nombre moyen de pièces
Couple avec enfant(s)	4,1
Couple sans enfant	4,1
Famille monoparentale	3,5
Ménage de plusieurs personnes sans famille	4,1
Personne vivant seule	3,3

Source : Insee, Enquête logement 2006

## 2.2. Le confort s'améliore constamment mais reste inférieur à celui de la métropole

**E**n 2008, un quart des logements guadeloupéens a plus de 35 ans (60 % en métropole). Un peu plus de la moitié a plus de 20 ans (72 % en métropole).

La proportion de logements anciens au niveau communal est inégalement répartie sur l'île. Plus de neuf logements pointois sur dix ont plus de 20 ans et la moitié a plus de 35 ans. Il s'agit de la commune où les logements sont les plus âgés. Dans une moindre mesure, il en est de même à Basse-Terre où les trois quarts des logements ont plus de 20 ans et la moitié plus de 35 ans. Aux Abymes, commune la plus peuplée de Guadeloupe, un tiers des logements a plus de 35 ans et 63 % ont plus de 20 ans.

La part des logements récents est plus importante à Baie-Mahault où 37 % des logements ont plus de 20 ans et seulement 7 % ont plus de 35 ans. La part de logements plus récents est également un peu plus élevée à Saint-François où 63 % des logements ont moins de 20 ans et trois sur dix moins de 10 ans.

Cette proportion est similaire pour quelques plus petites communes de la Grande-Terre comme Petit-Canal et Port-Louis.

### ■ Les logements sans confort élémentaire sont en nette diminution

En 2009, 2,6 % des résidences principales sont toujours dépourvues d'au moins un des équipements de confort élémentaire que sont l'eau courante et l'électricité. Malgré une diminution du taux de 2,2 points en 10 ans, ce sont 3 300 logements qui n'ont pas l'électricité en Guadeloupe, dont 20 % qui ne disposent toujours pas d'eau courante. Sept logements sur dix sans eau et/ou sans électricité ont été construits avant 1999 et font moins de 40 m<sup>2</sup>.

Bien que les ménages guadeloupéens soient moins sensibles au manque d'eau chaude que les ménages métropolitains, la moitié des logements en sont équipés, davantage en Basse-Terre (+ 8 points) qu'en Grande-Terre. Les mieux lotis sont surtout les communes les plus

Les indices de peuplement caractérisent le degré d'occupation du logement en combinant le nombre de pièces considérées comme nécessaires au ménage et la surface disponible par personne afin de préserver l'intimité des occupants d'un logement.

La norme Insee prévoit :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- une pièce pour deux célibataires de moins de 19 ans et de même sexe ;
- une pièce pour deux enfants de moins de sept ans.

La superficie nécessaire au ménage est de :

- 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce ;
- 18 m<sup>2</sup> par personne pour les autres ménages.

élevées et les plus riches. En Grande-Terre, les mieux équipées sont surtout les communes touristiques de Saint-François, Le Gosier et Sainte-Anne. En Basse-Terre, la commune de Saint-Claude, la plus élevée de l'Île et la plus fraîche, se démarque avec plus de sept logements sur dix qui en sont équipés.

### Part des logements ne disposant pas des éléments de confort de base en 2009

	En %		
	Sans eau, ni électricité	Sans eau, ni cuisine, ni baignoire, ni douche, ni W.-C.	Évacuation des eaux usées à même le sol
Guadeloupe	0,5	1,0	4,1
Martinique	0,4	0,5	3,8
Guyane	9,1	13,7	15,0

Source : Recensement de la population

### Part des logements disposant d'éléments complémentaires de confort en 2009

	En %		
	Équipés en eau chaude	Chauffe-eau solaire	Au moins 1 pièce climatisée
Guadeloupe	59,5	13,0	34,0
Martinique	60,4	12,2	18,4
Guyane	40,6	2,3	29,4

Source : Recensement de la population

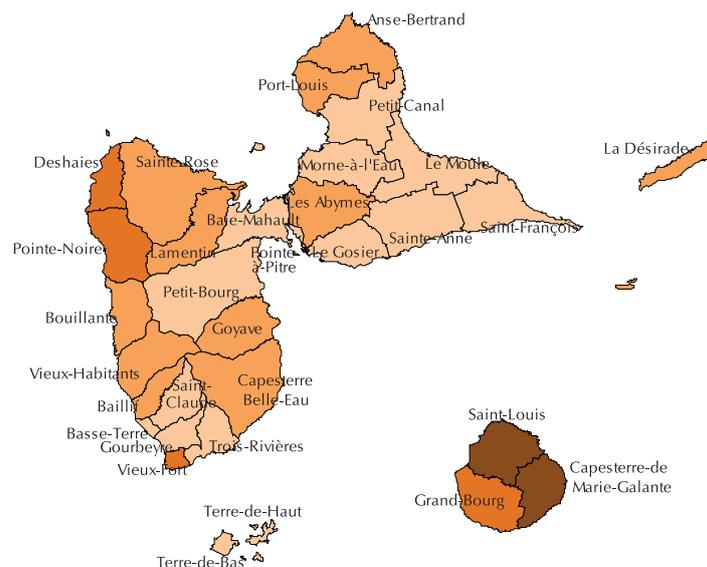
### ■ Le confort sanitaire de base augmente lentement

Le nombre de logements dépourvus du confort sanitaire de base tend également à diminuer au fil des années. En 2009, 4 % des logements manquaient d'au moins un des trois éléments suivants : W.-C. intérieur, salle d'eau avec baignoire ou douche et cuisine intérieure avec évier. Ce qui représente une baisse de 7 points par rapport à 1999. Plus de 800 logements n'avaient d'ailleurs aucun de ces trois éléments de confort.

Les logements les plus concernés par le manque de confort sanitaire de base sont essentiellement les petits logements (moins de 40 m<sup>2</sup>).

En 2009, le nombre des logements raccordés au tout-à-l'égout a augmenté de 2 points par rapport à 2006. Il reste près de six logements sur dix (58 %) raccordés à une fosse septique ou à un puisard. Malgré une diminution de deux points par rapport à 1999, 4 % des logements (6 670 logements) évacuent encore les eaux usées à même le sol. Dans cette dernière catégorie, il s'agit particulièrement des habitations de fortune et des cases traditionnelles (deux sur dix) ainsi que des maisons ou immeubles en bois (un sur dix). Plus de huit de ces logements sur dix ont été construits avant 1999.

### Répartition des logements n'ayant ni l'eau courante, ni l'électricité en 2009



Pas d'eau, pas d'électricité  
En %

- 2 à moins de 3
- 1 à moins de 2
- 0,5 à moins de 1
- 0,09 à moins de 0,5

© Insee IGN 2013

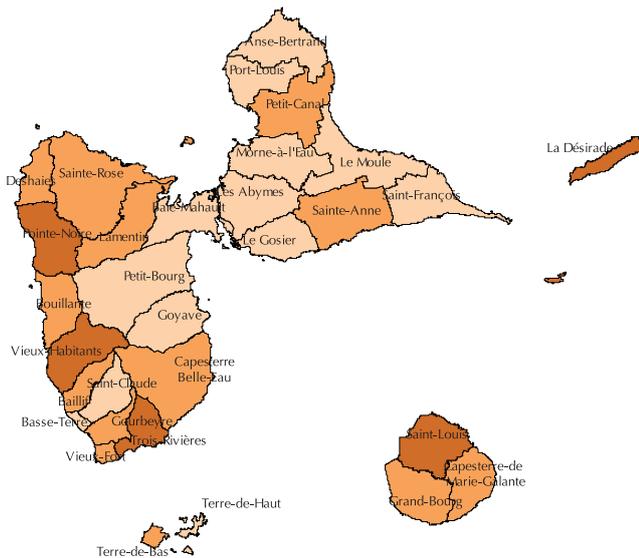
Source : Insee, RP 2009

### Source : L'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. Elle a été réalisée auprès de 1 800 ménages habitant dans des logements ordinaires. 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 et leur environnement.

## Répartition des logements sans installation d'évacuation des eaux usées



Évacuation des eaux usées à même le sol  
En %

- 10 à moins de 25
- 4,1 à moins de 10
- 0,6 à moins de 4,1

© INSEE - IGN 2013

Source : Recensement de la population 2009

### ■ Moins de la moitié des logements guadeloupéens sont dits confortables

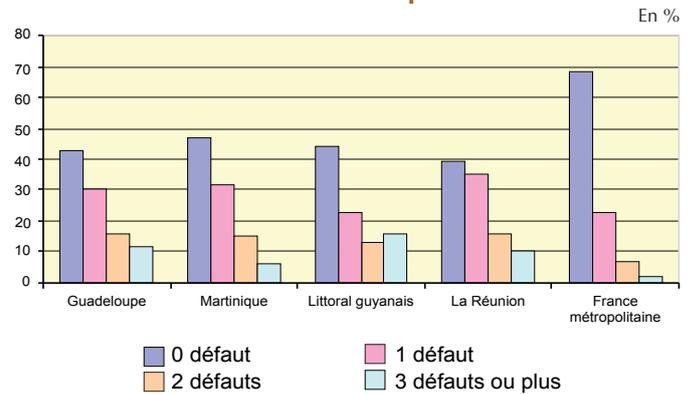
Au regard des critères de qualité définis par la loi relative aux caractéristiques du logement décent (cf. encadré p.19), la qualité des logements guadeloupéens s'est améliorée entre 1996 et 2006. En 2006, 43 % des logements guadeloupéens sont considérés comme confortables (4 points de moins qu'en Martinique et 25 points de moins qu'en métropole). Ils disposent, en effet, des équipements de confort élémentaire et de confort sanitaire et le ménage occupant ne déclare aucun autre défaut relevant de présence d'humidité, de problèmes structurels, de manque d'équipement ou de difficultés occasionnelles. Les deux tiers sont des maisons individuelles, un peu plus d'un quart sont des logements collectifs.

Cette amélioration est notable depuis 1990 et est liée au renouvellement du parc de logements guadeloupéens. En effet, entre 1990 et 1998, la moitié des nouvelles constructions sont reconnues comme confortables, celles construites depuis 1999 le sont à 65 %.

46 % des logements sont dits de confort moyen puisqu'ils ne comportent qu'un ou deux défauts et 12 % déclarant au moins trois défauts sont de confort insuffisant (2 fois plus qu'en Martinique).

Les parcs de logements de Guadeloupe et du littoral guyanais sont quasiment aussi confortables ; ils le sont moins que le parc martiniquais mais plus que celui de La Réunion. Cependant, le confort des parcs domiens demeure assez éloigné de celui de la métropole.

## Répartition des logements selon le nombre de défauts de qualité en 2006



Source : Insee, Enquête logement 2006

### ■ Des défauts structurels moins importants que ceux liés à l'équipement

La notion de confort va au-delà de ces équipements de base. L'inconfort est mesuré à partir de l'humidité et de l'accumulation de douze autres défauts classés en trois catégories (cf. encadré).

Le défaut le plus récurrent déclaré par les ménages guadeloupéens est l'absence d'eau chaude : 44 % n'en ont pas (5 % de moins en Martinique). À contrario, l'humidité qui est le défaut le plus fréquent en Martinique, est le deuxième déclaré dans la région par 40 % des ménages.

23 % des logements déclarent au moins un des cinq défauts que regroupe la catégorie des problèmes structurels (cf. encadré).

Néanmoins, plus de la moitié des ménages guadeloupéens sont concernés par les défauts d'équipement (cf. encadré) : Ces problèmes d'équipement sont moins importants en Martinique (- 9 points).

Parmi les difficultés occasionnelles (cf. encadré) survenues au cours des douze derniers mois, moins d'un logement sur dix déclare avoir subi soit une inondation à cause de fuite d'eau dans la plomberie, soit un problème d'évacuation des WC.

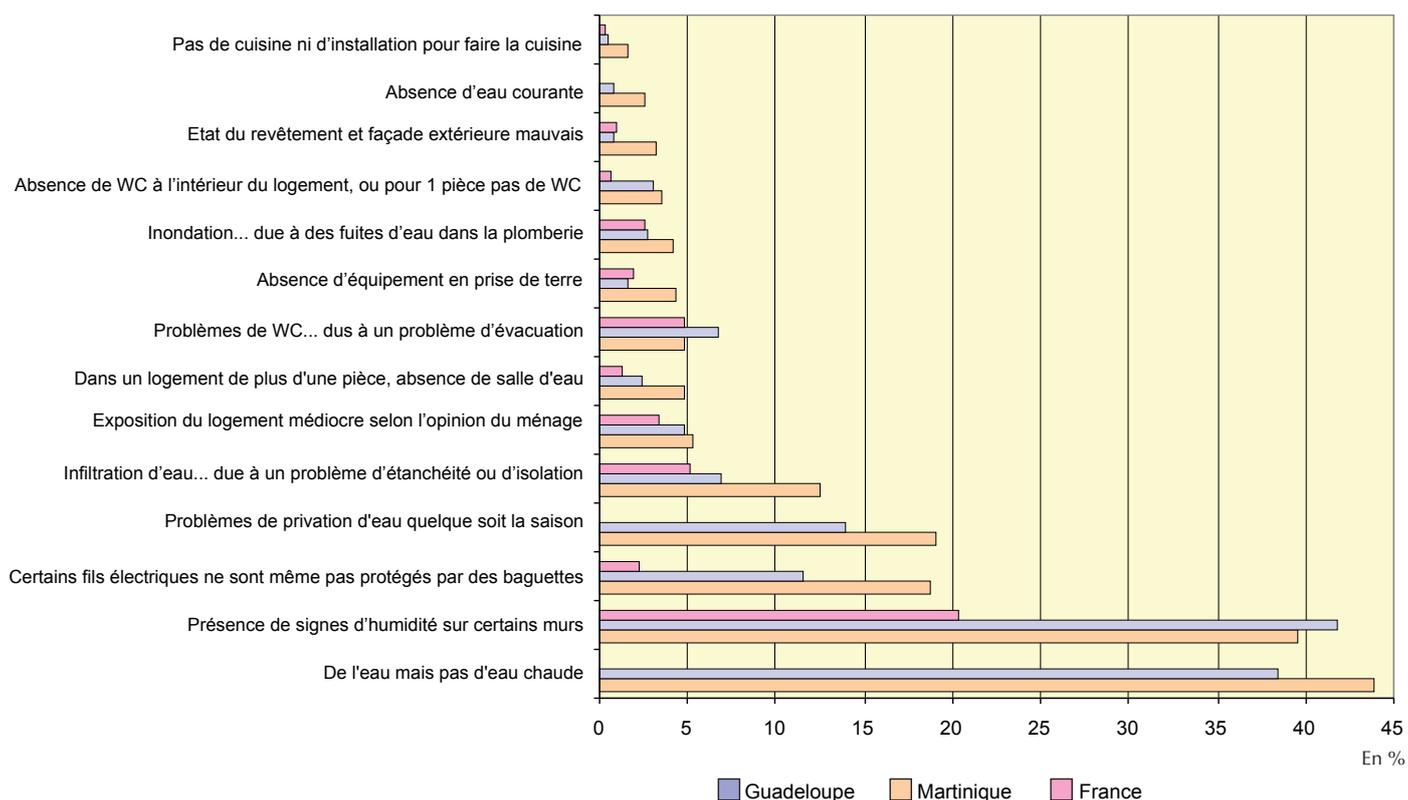
Outre ces difficultés occasionnelles, deux logements sur dix rencontrent des problèmes de privation d'eau sur le territoire de Guadeloupe. Cela concerne 10 % des logements collectifs, 22 % des maisons individuelles et 23 % des autres types d'habitat.

Les habitats précaires sont les plus inconfortables et cependant ils sont moins nombreux à déclarer le défaut d'humidité (- 9 points par rapport à la moyenne régionale). Les logements du secteur social sont plus confortables que les propriétés et les logements du secteur privé. Plus de la moitié ont tout le confort et un peu plus du quart déclare un seul défaut.

Maud TANTIN-MACHECLER

<sup>6</sup> 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.

## Part des résidences principales présentant des défauts de qualité en 2006



Source : Insee, enquête logement 2006

### Les défauts de qualité sont au nombre de douze dans les DOM

#### Les défauts structurels :

- mauvais état du revêtement et de l'aspect de la façade extérieure ;
- présence d'infiltrations d'eau au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement, due à un problème d'étanchéité ou d'isolation ;
- absence d'eau courante ;
- absence d'eau chaude ;
- absence de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine,
- exposition du logement médiocre.

#### Les défauts d'équipement :

- absence de W.-C. intérieur ;
- absence de salle d'eau ;
- une partie des fils électriques n'est ni encadrée, ni protégée par des baguettes ;
- absence d'équipement en prise de terre.

#### Les difficultés occasionnelles au cours des douze derniers mois :

- inondation dans le logement à cause de fuite d'eau dans la plomberie du logement ;
- problème d'évacuation des WC.

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

## 3 - Coûts et financements du logement

### 3.1. Le logement représente toujours une part importante des dépenses des ménages

Le coût du logement est la principale dépense pré-engagée des ménages et représente en moyenne 15 % des dépenses des ménages guadeloupéens.

Les dépenses annuelles moyennes en matière de logement atteignent 3 100 €, dont près de 58 % sont consacrés aux loyers d'habitation (1 800 €). Ce montant peut paraître faible mais il faut rappeler qu'il s'agit d'une moyenne pour l'ensemble des ménages. 65 % des Guadeloupéens sont propriétaires ou logés gratuitement et ne paient donc pas de loyer. Par ailleurs, une part des loyers des ménages à faibles revenus est prise en charge par l'allocation logement.

Les loyers d'habitation représentent 9 % des dépenses globales des ménages soit 1,5 point de plus qu'en France métropolitaine. A cela s'ajoute les charges (eau, électricité, travaux..) représentant 7 % des dépenses globales.

Le poids des dépenses de logement est sensiblement plus lourd pour les ménages guadeloupéens les plus modestes, notamment pour les ménages des deux premiers quintiles de revenu même si les aides au logement permettent d'amortir la charge que celui-ci fait peser sur le budget des ménages.

Le poids des loyers est plus important chez les personnes célibataires, les familles monoparentales ou les couples sans enfants.

#### Part des dépenses en logement selon le niveau de revenu en 2006

En %

Produits	1 <sup>er</sup> quintile	2 <sup>e</sup> quintile	3 <sup>e</sup> quintile	4 <sup>e</sup> quintile	5 <sup>e</sup> quintile	Ensemble
Ensemble logement dont :	17	22	15	16	12	15
Loyers d'habitation	10	13	8	9	7	9
Travaux courants d'entretien et de réparation du logement (hors gros travaux)	1	1	1	1	1	1
Autres services relatifs au logement (ordures, assainissements, eau, charges)	2	3	2	2	1	2
Électricité, gaz et autres combustibles	5	5	4	4	2	4

Note de lecture : Les dépenses en logement représentent pour les ménages du 1<sup>er</sup> quintile 17 % de l'ensemble de leur dépense.

Source : Insee, enquête Budget de Famille DOM 2006

#### Part des dépenses en logement selon le type de ménage en 2006

En %

Produits	Homme seul	Femme seule	Famille monoparentale	couple sans enfant	couple avec 1 enfant	couple de 2 enfants et plus	Ensemble
Ensemble logement dont :	19	18	18	16	10	12	15
Loyers d'habitation	11	11	12	8	5	7	9
Travaux courants d'entretien et de réparation du logement (hors gros travaux)	1	1	0	2	1	1	1
Autres services relatifs au logement (ordures, assainissements, eau, charges)	2	2	2	2	1	1	2
Électricité, gaz et autres combustibles	4	4	4	4	3	3	4

Source : Insee, enquête Budget de Famille DOM 2006

Le développement déjà ancien de l'accession en secteur social dans les départements d'Outre-mer contribue pour partie à cette répartition relativement équilibrée du taux de bas revenus selon le statut d'occupation du logement.

Les ménages vivant sous le seuil de bas revenus sont aussi fréquemment propriétaires de leur logement que les autres. C'est surtout au niveau des accédants que l'écart est important, quel que soit le département. Les difficultés d'accès au crédit des ménages modestes et la forte progression du prix des logements expliquent leur sous-représentation.

Enfin, le secteur locatif social ne concentre pas une plus forte proportion de ménages à bas revenus, à l'exception de la Martinique.

#### Taux de pauvreté selon le statut d'occupation en 2006

En %

	Guadeloupe	Martinique	Guyane
Propriétaire	18	16	30
Accédant	4	11	4
Locataire secteur social	20	28	25
Locataire secteur privé	28	30	33

Source : enquête BDF 2006

Cédric Planchat

<sup>6</sup> Les diplômés du niveau V regroupent les CEP, BEPC, CAP et BEP. Les diplômés de niveau IV comprennent le Baccalauréat et les diplômes supérieurs.

### 3.2. Un budget de 138 000 euros en moyenne pour construire sa maison

La maison individuelle est le type de logement privilégié en Guadeloupe puisqu'elle représente presque la moitié des autorisations de construire ces dix dernières années. En 2010, la quasi-totalité des maisons sont destinées à être des résidences principales.

La construction d'une maison est un projet et un investissement financier important. En 2010, le coût prévisionnel moyen des maisons en Guadeloupe s'élève à 138 000 euros, (136 000 euros en Métropole). La fourchette des budgets est relativement large puisque la moitié des maisons en Guadeloupe ont un coût prévisionnel compris entre 100 000 et 177 000 euros. La moitié des budgets prévisionnels demeurent inférieure à 130 000 euros.

Plusieurs facteurs déterminent le prix d'une maison :

- La surface ; en moyenne en Guadeloupe est de 109 m<sup>2</sup>. La moitié des maisons ont des surfaces comprises entre 87 m<sup>2</sup> et 139 m<sup>2</sup>. Ces surfaces sont des Surfaces Hors Œuvre Nette habitation (SHON) en particulier elles ne tiennent pas compte des terrasses qui sont de véritables lieux de vie sous les tropiques. Rapporté au m<sup>2</sup>, le prix moyen d'une maison s'élève à 1 305 euros ;

- Le degré de finition ; cette année, dans la région, 6 maisons sur 10 sont livrées totalement terminées, 2 sur 10 avec une finition prête à décorer, et autant avec une finition "clos et couverts". Le m<sup>2</sup> pour une maison livrée totalement terminée revient une fois sur deux à moins de 1 380 euros, le prix médian baisse pour une finition prête à décorer à 1 290 euros, et chute à 950 euros pour une finition « clos et couvert ».

#### ■ Une maison livrée « clos et couvert » coûte moins chère

L'écart de prix est faible entre les maisons prêtes à décorer et les maisons totalement terminées (environ 90 €/m<sup>2</sup>). Cet écart est plus conséquent lorsque le propriétaire a assuré lui-même la réalisation d'une partie des travaux. En effet, le gain total est de plus de 30 % par rapport à une maison totalement terminée et de 26 % par rapport à une finition "prêt à décorer". Par ailleurs, la surface des maisons est assez proche, quel que soit le type de finition choisi par le futur propriétaire. Ceux qui conservent la réalisation de certains travaux construisent des maisons de taille assez semblable à celles des autres pétitionnaires.

#### ■ Le choix de la maîtrise d'ouvrage pèse sur le prix de la maison

Dans 31% des cas, les pétitionnaires décident d'être leur propre et unique maître d'œuvre. Dans 40 % des cas, le maître d'œuvre est un constructeur de maisons individuelles, dans 15 % des cas, il s'agit d'un entrepreneur ou d'artisans. La maîtrise d'ouvrage est très rarement déléguée à un architecte. Des différences importantes de budget sont observées selon les choix de la maîtrise d'ouvrage. Ainsi le prix d'une maison construite par le pétitionnaire est 26 % moins cher au m<sup>2</sup> que celle construite

par un constructeur. La moitié des maisons ont un prix au m<sup>2</sup> sous la barre de 1 390 euros. Le prix chute à 1 100 euros lorsque le pétitionnaire décide d'assumer seul le rôle de maître d'ouvrage. Ce ne sont pas forcément les mêmes type de maisons qui sont construites. Ce sont les plus jeunes, les moins de 40 ans en particulier qui choisissent d'assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage.

Le budget alloué à la construction varie beaucoup selon la catégorie sociale du pétitionnaire. Les employés prévoient d'investir une fois sur deux plus de 114 000 euros pour leur maison, les professions intermédiaires 120 000 euros, les cadres 160 000, comme les artisans, commerçants ou chefs d'entreprise. La différence de budget s'explique plus par la qualité des équipements choisis ou le niveau de finition que par les surfaces qui restent très proches. Ainsi 8 cadres sur 10 se feront livrer une maison terminée contre seulement 5 employés sur 10.

#### ■ Les budgets prévisionnels varient sensiblement avec l'âge

Les pétitionnaires sont plus âgés en Guadeloupe qu'en métropole ; presque aucun Guadeloupéen de moins de 30 ans n'a envisagé de construire cette année. Les ménages âgés de 30 à 39 ans représentent 38 % des pétitionnaires, suivis des 40 à 49 ans (33 %).

Les budgets prévus pour la construction d'une maison individuelle évoluent avec l'âge. La moitié des budgets prévisionnels s'élève à 125 600 € pour un chef de ménage de 30 ans à 39 ans et à 150 000 € pour les plus de 40 à 49 ans.

La taille des maisons construites varie aussi selon l'âge. Pour les chefs de ménage entre 30 et 39 ans, une maison sur deux fera plus de 104 m<sup>2</sup>. Pour les 40 à 49 ans, on passe à 129 m<sup>2</sup>. Il est possible que les ménages plus jeunes fassent évoluer leur logement quand la famille s'agrandira. A l'inverse, les retraités construisent des maisons plus petites.

*Christophe Rafrac*

#### Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

#### Définitions

**Shon** : Surface hors œuvre nette habitation.

**Médiane** : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

**1<sup>er</sup> quartile** : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

**3<sup>e</sup> quartile** :

valeur telle que 25 % des données lui sont supérieures.

**Prix moyens en euros par m<sup>2</sup>** :

rapport entre la somme des coûts des maisons et la somme des surfaces des maisons.

**Prix** : les prix des terrains et maisons sont TTC.

### 3.3. Un exemple de financement : les prêts à taux zéro

Le prêt à taux zéro est un dispositif de soutien de l'État aux ménages souhaitant accéder à la propriété. En 2011, les conditions de ressources habituellement associées à ce prêt ont été levées, ce qui a engendré un accroissement très important du nombre de prêts. Ainsi, en 2011, on comptait 849 émissions de prêt contre 250 en 2010. Cependant, en dépit de ses nombreux avantages, le prêt à taux zéro est peu utilisé dans les DOM et en particulier en Guadeloupe : on compte 2,1 prêts pour 1000 habitants contre 5,6 en métropole.

#### ■ Huit prêts à taux zéro sur dix sont utilisés pour financer une maison individuelle

Les Guadeloupéens privilégient le logement individuel pour devenir propriétaire : huit prêts à taux zéro sur dix concernent une maison, deux sur dix un appartement. Bien que le dispositif encourage l'achat et la construction de logements neufs, les opérations sont bien réparties entre le neuf et l'ancien. Quand on investit dans l'ancien on recherche trois fois sur quatre des logements ne nécessitant pas de travaux.

Les biens achetés sont très différents ; maison individuelle, appartement, construction neuve ou logement ancien, et leurs tailles varient en fonction des besoins des ménages. Par conséquent, les montants des opérations sont eux aussi très variables et les différences de prix importantes. La moitié des montants des biens immobiliers est négociée dans une fourchette de prix compris entre 124 000 et 225 000 euros, la transaction moyenne s'élève à 178 100 euros.

Une maison individuelle sur deux est vendue entre 140 000 et 238 000 euros, (en moyenne 192 000 euros). Il faut compter 197 000 euros pour l'achat d'une construction neuve, et 184 000 euros dans l'ancien. Dans le collectif, souvent parce que les surfaces sont plus réduites et sans jardin, les prix sont inférieurs, un appartement se négocie en moyenne à 129 000 euros.

#### Montant des plafonds du coût de l'opération en 2011

En euros

Nombre de personnes résidentes	Dans le neuf	Dans l'ancien
1 personne	117 000	93 000
2 personnes	164 000	130 000
3 personnes	199 000	158 000
4 personnes	234 000	186 000
5 personnes et plus	269 000	214 000

Source : SGFGAS-PTZ

#### Surface moyenne des logements achetés avec un prêt à 0 %

En m<sup>2</sup>

	collectif	individuel
Ancien	70	103
Neuf	71	111

Source : SGFGAS-PTZ

#### ■ Le prêt à taux zéro représente 28 % de l'emprunt

Les Guadeloupéens empruntent en moyenne plus de 80 % du montant de l'achat de leur bien. Le prêt à taux zéro participe pour plus de 28 % au montant de l'emprunt total. Les écarts sont cependant très importants suivant que l'investissement soit dans le neuf ou dans l'ancien : 35 % contre 19 %.

Le montant moyen du prêt à taux zéro s'élève à 40 900 euros, 46 000 euros pour une maison et 22 900 euros pour un appartement.

Le montant du prêt à taux zéro est plafonné et ne peut être supérieur à 35 % du coût total de l'opération.

Les seuils sont calculés en fonction de différents critères, en particulier le nombre de personnes résidentes et la vétusté du bien. On tient compte également, de la zone géographique du logement et de la tension immobilière du lieu d'achat, ainsi que du montant financé à crédit. Les montants des prêts sont plus importants pour les logements neufs que pour les logements anciens.

#### Montant maximum du prêt à taux zéro + en 2011

En euros

Nombre de personnes résidentes	Dans le neuf	Dans l'ancien
1 personne	40 950	18 600
2 personnes	57 400	26 000
3 personnes	69 650	31 600
4 personnes	81 900	37 200
5 personnes et plus	94 150	42 800

Source : SGFGAS-PTZ

#### Montants des prêts à 0 % dans l'ancien et le neuf selon le nombre de personnes résidentes en 2011

En euros

Nombre de personnes résidentes	Ancien		Neuf	
	Moitié des prêts à 0 % compris entre	Montant moyen des prêts à 0 %	Moitié des prêts à 0 % compris entre	Montant moyen des prêts à 0 %
1	17 732	18 600	17 470	37 878
2	20 000	26 000	22 951	52 756
3	22 806	31 600	26 808	53 030
4	28 600	37 200	32 421	61 900
5 et plus	27 726	42 800	35 144	56 789

Source : SGFGAS-PTZ

#### ■ L'emprunteur guadeloupéen a un emploi stable

Les Guadeloupéens achètent en moyenne des biens équivalents à 4,7 fois le revenu annuel net du ménage, quels que soient les revenus ou la taille de la famille. Les ménages emprunteurs ont une situation professionnelle stable, neuf fois sur dix, ils sont en contrat à durée indéterminée ou salariés du secteur public. Les co-emprunteurs, quand ils existent, ont eux aussi un statut professionnel stable.

#### ■ Les familles qui ont contracté l'emprunt sont de petite taille

Le montant des opérations croît avec la taille des ménages, de 133 500 euros pour un ménage d'une personne

à 223 200 euros pour un ménage de quatre personnes. La moitié des acheteurs a entre 30 et 40 ans. On achète rarement après 60 ans et avant 30 ans. En 2011, les anciens locataires constituent l'essentiel de la population des bénéficiaires : ils sont sept fois sur dix locataires de leur ancien logement quand ils souscrivent leur emprunt et trois fois sur dix vivent encore chez leur parent.

### Le prêt à taux zéro

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêts, couvrant une partie du coût d'achat du logement.

Ce dispositif a connu plusieurs formules.

De 1995 à 2005, le prêt à 0 % était réservé en priorité aux logements neufs achetés par des ménages modestes (conditions de ressources). Les banques distribuant les prêts recevaient, via la SGFGAS, une subvention de l'État pour compenser l'absence de perception d'intérêts.

En 2005, le dispositif est devenu « nouveau prêt à taux zéro » (NPTZ). Il a été étendu aux logements anciens. L'aide de l'État est versée désormais sous forme d'un crédit d'impôt aux établissements de crédit. La SGFGAS assure le calcul de ce crédit d'impôt.

Depuis le 1er janvier 2011, le dispositif s'appelle « PTZ+ ». Il est accessible à tous les primo-accédants, sans condition de ressources. Les montants de prêt ont été revus pour mieux correspondre aux prix des logements.

Christophe Rafrat

## 3.4. Un parc de logements sociaux qui s'adapte aux évolutions démographiques

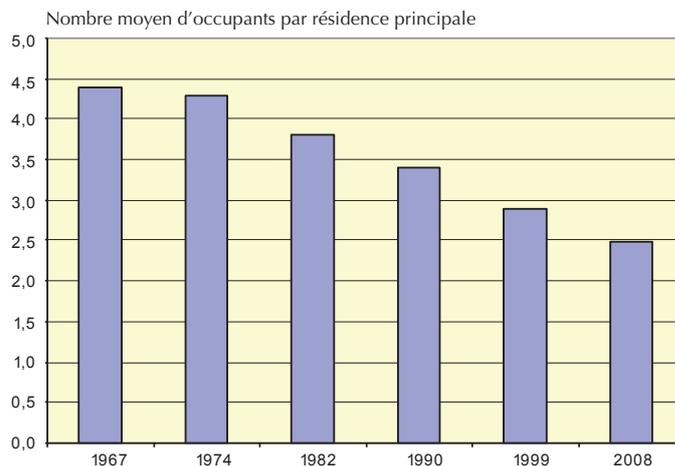
En Guadeloupe au 1er janvier 2012, on compte 30 500 logements sociaux. Le logement social joue un rôle majeur dans la politique du logement guadeloupéen : le parc social représente des résidences principales et surtout des logements loués.

### ■ Le trois pièces : un rôle majeur dans le parc social

Le trois pièces est le type de logement le plus fréquent dans le parc social, où il représente 46 % des logements. C'est le type de logement majoritaire dans tous les bassins d'habitat à l'exception de celui de l'agglomération pointoise. Associé aux quatre pièces, il représente 76 % des logements. Cette caractéristique illustre la vocation familiale du parc social en Guadeloupe.

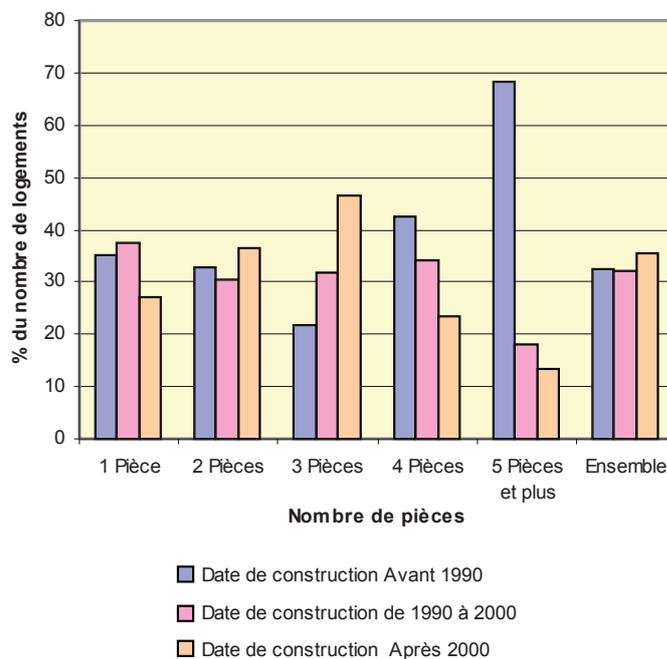
Les petits logements d'une ou deux pièces y sont d'ailleurs peu nombreux et essentiellement concentrés sur l'agglomération pointoise. Les grands logements de cinq pièces et plus sont beaucoup plus rares et ne représentent que 5 % des logements. Leur proportion était plus grande il y a 30 ans, lorsque les familles étaient plus nombreuses. La taille des logements a été adaptée à l'évolution de celle des ménages qui depuis 40 ans ne cesse de reculer en Guadeloupe comme en métropole. La taille de la famille se réduit sous les effets conjugués de la décohabitation et de la réduction du nombre d'enfants par femme.

## Évolution de la taille des ménages en Guadeloupe



Source : Insee, RP 1967 à 1990 dénombrements - RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

## Le profil du parc évolue avec la taille des ménages



Note : 47 % des 3 pièces ont été construits après 2000

Source : RPLS 2011

### ■ Un parc social très concentré sur le territoire : l'épicentre de l'agglomération pointoise

La localisation des logements est concentrée sur un nombre restreint de communes, le seul bassin d'habitat de l'agglomération pointoise regroupe 45 % du parc, alors même qu'il ne concentre que 28 % des résidences principales.

L'Ouest pointois rassemble 16 % des logements sociaux et la Basse-Terre 12 %. Cette répartition des logements sociaux est bien différente de celle des résidences principales. Au total plus de 72 % des logements sociaux sont concentrés sur ces trois bassins d'habitat, qui ne rassemblent que 52 % des résidences principales.

## Répartition des logements sociaux selon le bassin d'habitat

En nombre et %

Bassin d'habitat	Répartition des logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2011	Répartition des résidences principales en 2008
Nord Basse Terre	6,2	9,5
Côte sous le vent	1,2	5,4
Basse Terre	11,9	12,5
Côte au vent	5,9	6,6
Ouest Pointois	15,6	12,2
Agglomération Pointoise	44,6	27,5
Nord Grande -Terre	5,6	8,5
Pointe de l'île	8,0	14,7
Marie Galante	1,1	3,1
Guadeloupe	100	100

Source : RPLS 2011, EAR 2008

Cependant, la localisation évolue et le parc se redéploie sur le territoire guadeloupéen. Si le bassin de l'agglomération pointoise concentre près de 80 % des logements construits avant 1990, on chute à 31 % la décennie suivante et à 27 % après 2000.

La disponibilité des terrains est souvent plus importante hors des agglomérations : la concurrence pour le foncier avec des locaux commerciaux est moins forte et les prix des terrains y sont souvent moins élevés.

### ■ Un parc récent, davantage de logements individuels et plus petits

En 2011, la moitié des logements en Guadeloupe a moins de 14 ans d'âge, le parc social est donc récent. Plus de 37 % des logements sont sortis de terre après l'année 2000, ce qui témoigne du rythme soutenu de la construction ces dix dernières années. Le parc social joue donc un rôle majeur dans le renouvellement du parc immobilier locatif tant par sa jeunesse que par ses volumes de construction.

L'âge du bâti et sa localisation sont liés. Les logements anciens, construits avant 1980 représentant un cinquième du parc, sont neuf fois sur dix situés sur le bassin de l'agglomération pointoise. A contrario, les logements très récents construits depuis 2005, qui pèsent eux aussi presque un cinquième du parc, sont sept fois sur dix construits hors de ce bassin.

### Répartition des logements sociaux selon la date de construction

En %

Bassin d'habitat	Date de construction		
	avant 1990	de 1990 à 2000	Après 2000
Nord Basse Terre	1,0	9,4	7,9
Côte sous le vent	1,4	0,9	1,1
Basse Terre	8,8	14,2	12,6
Côte au vent	1,3	6,3	9,7
Ouest Pointois	4,8	23,5	18,4
Agglomération Pointoise	79,2	30,8	25,3
Nord Grande -Terre	0,7	5,4	10,2
Pointe de l'île	2,2	8,5	12,8
Marie Galante	0,4	1,0	1,9

Source : RPLS 2011, EAR 2008

Dans le parc ancien, le logement collectif représente 90 % des logements construits avant 1990. Depuis dix ans, le logement individuel fait une percée et représente désormais près de 30 % des logements construits après l'an 2000.

On retrouve donc dans le logement individuel les grandes caractéristiques et les contrastes du parc social. Avant 1990, on a construit plus de six fois sur dix des logements de quatre et cinq pièces, les trois pièces ne représentaient alors qu'un logement sur quatre. Après l'an 2000, et la nécessaire adaptation du parc aux évolutions démographiques, les proportions s'inversent, six logements individuels construits sur dix sont des trois pièces, les quatre et cinq pièces, un logement sur trois.

### Peu d'emménagements dans le parc social mais plus de 1 000 logements vacants

Mode d'occupation au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année 2012	Nombre	Proportion (%)
Loué avec contrat de location	28 952	95,0
Proposé à la location mais vacant	1 006	3,3
Vide	501	1,6
Autre	28	0,1
Ensemble	30 487	100

Source : RPLS 2011, EAR 2008

Parmi les 30 487 logements, 29 958 sont offerts à la location dont 28 952 sont réellement occupés. Au cours de l'année 2011, 513 logements sont de nouvelles mises en location, neuf fois sur dix il s'agit de logements neufs.

Si l'on exclut les logements mis en location pour la première fois, les emménagements sont peu fréquents dans le parc social. En 2010, seulement 5,8 % des logements offerts à la location avait fait l'objet d'un emménagement contre 6,4 pour les DOM et 9,9 % en métropole. En 2011, la proportion de logements ayant faits l'objet d'un emménagement augmente et passe à 8,8 %. Le parc étant récent, les ménages ont donc souvent intégré leur logement récemment et sont donc peu susceptibles de déménager rapidement. La moitié des ménages ont signé leur bail de location depuis 2006 et sept locataires sur dix occupent leur logement depuis au moins dix ans. Cela ne signifie pas qu'ils ont intégré le parc social depuis seulement cette période car ils peuvent avoir effectué un déménagement au sein du parc. Sur l'ensemble du parc loué, plus de 41 % des ménages ont un bail débutant la même année que celle de la livraison du logement ou l'année suivante. Ils occupent donc souvent ce logement depuis sa première mise en location. Pour 40 % de ces ménages, cela fait plus de dix ans qu'ils ont emménagé.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 3,3 % des logements proposés à la location demeurent vacants. Pour l'ensemble des DOM, ce chiffre est de 2,7 %, il est de 3,2 % en métropole.

Neuf fois sur dix ces logements sont situés sur le bassin d'habitat de l'agglomération pointoise. Ils se distinguent de ceux du reste de la Guadeloupe. En effet, il s'agit huit

fois sur dix de logements des années 70 alors que dans le reste de la Guadeloupe ces logements sont des années 2000. L'âge du logement pourrait donc être un obstacle à sa location sur le bassin d'habitat de l'agglomération pointoise, plus que sur les autres bassins. Sur ces derniers cette vacance correspond certainement plus à une vacance technique, au temps « normal » nécessaire pour la relocation du logement.

Les logements de l'agglomération diffèrent aussi par leur taille : plus anciens, ils sont plus grands, six fois sur dix il s'agira de quatre pièces, alors que sur le reste de l'archipel, ce sont des trois pièces.

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

Article L411 du code de la construction et de l'habitation.

### Répartition des logements par type de construction et bassin d'habitat en 2011

	Nord Basse Terre	Côte sous le vent	Basse-Terre	Cote au vent	Ouest Pointois	Agglomération Point	Nord Grande -Terre	Pointe de l'île	Marie Galante	Guadeloupe
Collectif	74	71	77	79	73	88	55	63	25	78
Individuel	26	29	23	21	27	12	45	37	75	22
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

En %

Note : 22 % des logements sociaux sont des logements individuels en Guadeloupe  
Source : RPLS 2011

#### ■ Une demande de logements sociaux sous tension au centre de l'île

L'offre et la demande de logements sociaux ne sont pas homogènes sur le territoire. Certaines communes reçoivent davantage de demandes que d'autres compte tenu de leur situation plus privilégiée à l'égard des zones d'emplois, des transports ou de la proximité des commerces.

Ainsi, l'agglomération pointoise (Gosier / Abymes / Pointe-à-Pitre) et l'Ouest pointois (Baie-Mahault / Petit-Bourg) constituent les principaux bassins en terme de demande de logements (60 % du volume global). L'agglomération pointoise accueille 20 % de la population du département et 50 % du parc social avec plus de 15 000 logements locatifs sociaux. C'est également ici que la demande est la plus forte (40 %).

Les communes de la pointe de l'île accueillent un parc social encore insuffisant (7 %) comparativement au poids de la demande (10 %). L'agglomération basse-terrienne est le troisième secteur le plus choisi (12 % des demandes).

La côte sous-le-vent est un secteur moins peuplé mais abrite un parc social encore largement insuffisant au regard de la demande (1 % du parc contre près de 4 % de la demande).

Enfin, la demande locative sociale en Nord Basse-Terre et en Nord Grande-Terre est beaucoup moins élevée que pour l'agglomération pointoise (environ 5 % du département pour chaque secteur) et en rapport avec le poids du parc social existant (entre 5 % et 6 %).

#### Champ et définition

Année de mise en location = année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social.

Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location / logements locatifs proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement = emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an / logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1er janvier 2011 a pris effet dans le courant de l'année 2010.

Logements nouvellement mis en service = logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2010 ou 2011 (au 1er janvier), il s'agit soit de logements neufs, soit de logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit de logements qui ne faisaient pas partie du parc locatif des bailleurs sociaux avant leur acquisition.

Logements vides = logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

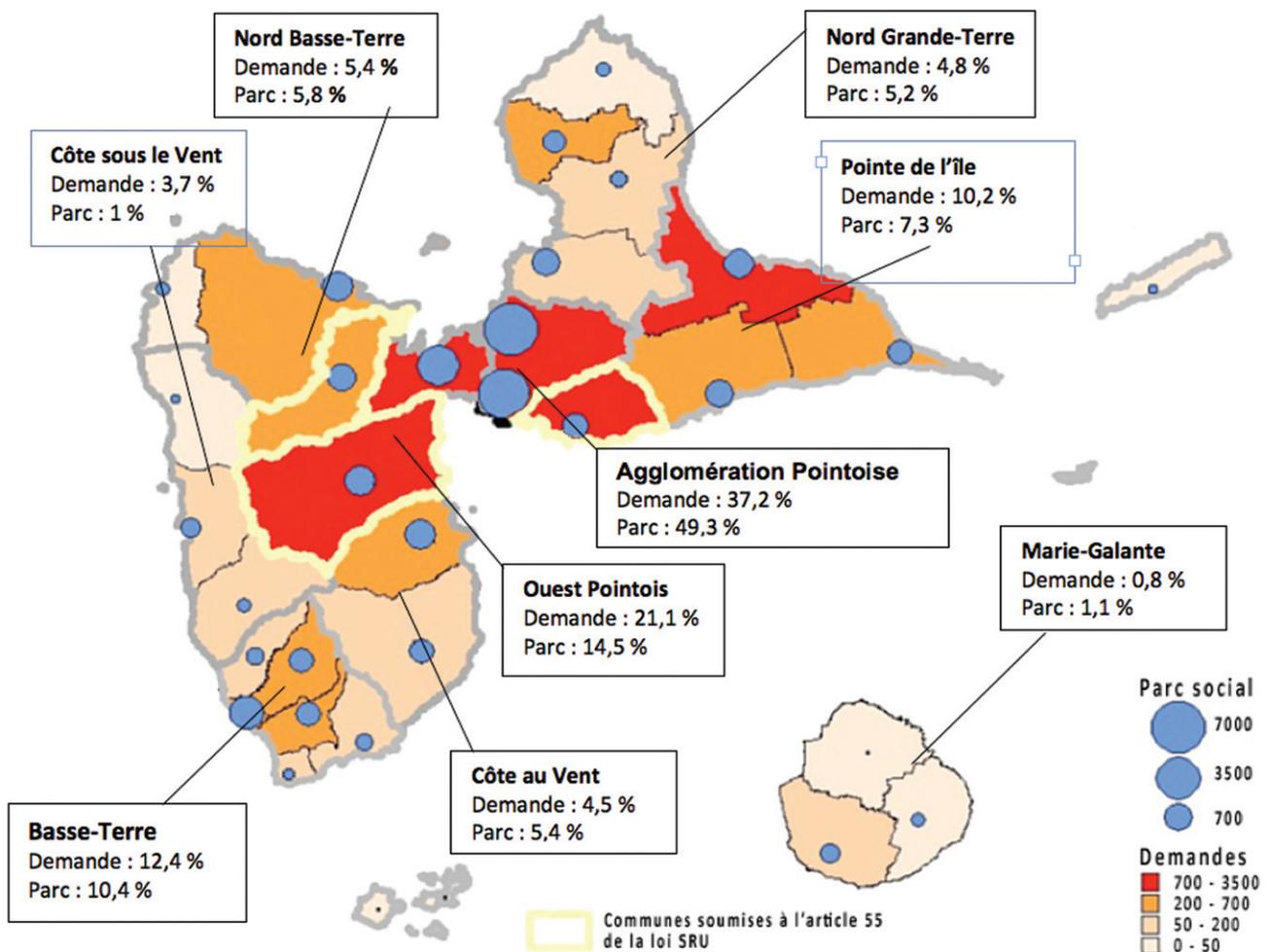
## Le champ du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2011 est la France entière. Les bailleurs sociaux interrogés pour ce nouveau répertoire sont définis par l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH, de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, de la société anonyme Sainte-Barbe, de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH et des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte ou au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente. Sont toujours exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

Les logements mis en service au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

### Forte tension sur les secteurs de l'agglomération et de la pointe de l'île



### 3.5. Le niveau des loyers du parc social locatif dépend des caractéristiques des logements

Le parc social public relève d'un marché encadré. La fixation du loyer est déterminée par la loi et ne relève donc pas du libre jeu de la concurrence. Les loyers des logements HLM sont à ce titre réglementés et plafonnés.

Les déterminants du loyer sont nombreux : le nombre de pièces, l'âge de la construction ou le mode de financement du logement.

Dans le parc social guadeloupéen, le loyer médian est de 401 euros et la moitié des loyers sont compris dans une fourchette allant de 335 euros à 457 euros.

#### ■ Les loyers (hors charge) du parc social locatif sont fonction du nombre de pièces

Les loyers augmentent logiquement avec le nombre de pièces. Ainsi le loyer médian d'un logement d'une pièce est de 193 euros. Il faudra déboursier 318 euros pour se loger dans un deux pièces, 400 euros pour un trois pièces, 458 euros pour un quatre pièces et jusqu'à 527 euros pour un logement de cinq pièces ou plus. Ces montants représentent entre 19 % et 41 % des dépenses des ménages du 1er quintile de niveau de vie.

#### Montant des loyers selon le nombre de pièces en 2012

En euros

Nombre de pièces	Un quart des loyers sont inférieurs à	Un quart des loyers sont supérieurs à	Loyer moyen	Loyer médian
1 Pièce	156	254	251	193
2 Pièces	262	353	319	318
3 Pièces	360	429	395	400
4 Pièces	389	498	447	458
5 Pièces et plus	412	601	539	527
Ensemble	335	457	400,387	401

Note : pour un deux pièces, un quart des loyers sont inférieurs à 262 euros, un quart des loyers sont supérieurs à 353 euros, le loyer moyen est de 319 euros, le loyer médian est de 318 euros.

Source : RPLS 2012

La moitié des loyers se situe entre 335 et 457 euros, toutes caractéristiques de logement confondues. Les loyers pratiqués dans le parc social sont concentrés autour de leur valeur médiane de 401 euros. Les logements d'une pièce ont la dispersion des loyers la plus élevée, c'est donc pour ce type de logement que proportionnellement les écarts de loyers sont les plus importants.

Cependant, au sein même des logements d'une pièce les caractéristiques peuvent être très variables, tant en terme de surface que de mode de financement.

A contrario, les trois loyers des trois pièces sont très concentrés autour de 400 euros, la moitié des loyers sont compris dans un intervalle de moins de 70 euros.

Les loyers des studios représentent 17 % des dépenses d'une femme seule et le montant du loyer d'un F2 représente 19 %

des dépenses d'une famille monoparentale. Habiter un F3 représente un quart des dépenses d'une famille monoparentale.

#### Part du loyer dans les dépenses des ménages en 2006

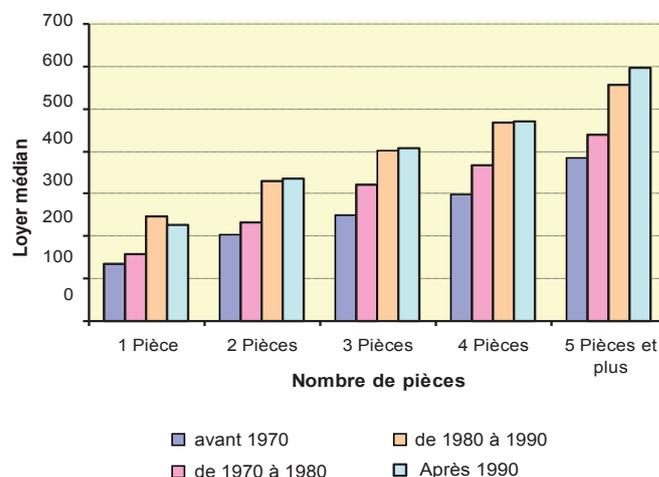
En %

Nombre de pièces	Loyer social moyen	Femme seule	Famille monoparentale	couple sans enfant	couple avec 1 enfant	couple de 2 enfants et plus	Ensemble
1 Pièce	251	17	nd	13	nd	nd	13
2 Pièces	319	21	19	17	10	10	17
3 Pièces	395	nd	24	nd	13	13	21
4 Pièces	447	nd	27	nd	nd	15	23
5 Pièces et plus	539	nd	32	nd	nd	18	28

Source : Budget de Famille 2006

#### ■ Les loyers du parc social locatif sont fonction de la date de construction

##### L'effet de l'année de construction sur le loyer



Source : RPLS 2012

L'âge de la construction du logement a un impact sur la détermination du loyer. Les logements anciens ont des loyers plus faibles que les logements récents car la vétusté est prise en compte dans le calcul du loyer. De plus, la rotation étant plus faible dans les logements anciens, les loyers sont moins impactés par les hausses à la relocation.

#### ■ L'impact du financement du projet

Le montant des loyers est impacté par le type de financement choisi au moment de la construction du logement. Les logements locatifs sociaux s'adressent aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale.

Il existe également des Logements Locatifs Très Sociaux (LLST) qui s'adressent à un public plus défavorisé, dont les ressources sont inférieures de 25 % au plafond des logements locatifs sociaux.

Le principe est cependant identique : l'aide de l'État est accordée en contrepartie d'un engagement du bailleur à respecter certaines conditions, notamment une durée mi-

nimale de location et un loyer maximum. Le montant de l'aide est d'autant plus élevé que le niveau du loyer plafond est plus bas.

Les financements les plus utilisés ces dernières années en Guadeloupe sont les financements Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS). Près de 7 logements sur 10 ont été construits à partir de ces deux sources de financement.

Les logements financés avec un LLTS ont toujours un loyer médian inférieur à ceux financés avec un LLS.

### Loyer médian par type de logement et mode de financement

En euros

Nombre de pièces	logements locatifs sociaux	Logements locatifs très sociaux	Autres financements à partir de 1983	Autres financements avant 1983	Autres financements
1 pièce	226	205	308	150,5	193
2 pièces	341	270	345	218	295
3 pièces	413	336	388	250	362
4 pièces	478	386	451	283	420
5 pièces et plus	593	452	NS	370	482

Source : RPLS 2012

### Les loyers au prisme des territoires : un effet de structure important

La localisation des logements n'a pas d'impact sur la détermination des loyers car elle n'est pas prise en compte dans le mode de calcul. Les différences observées sont donc essentiellement liées à la structure du parc, autrement dit son âge, le type de logement ou les modes de financement choisis. Par exemple, la faiblesse du loyer médian sur l'agglomération pointoise est essentiellement expliquée par la structure de son parc : la part des un et deux pièces qui y est beaucoup plus importante que dans le reste de la Guadeloupe. De plus, le parc étant aussi plus ancien, les loyers sont, toutes choses égales par ailleurs, plus faibles.

### Montant des loyers selon le type d'habitat en 2012

En euro

Bassin d'habitat	Un quart des loyers sont inférieurs à	Un quart des loyers sont supérieurs à	Loyer moyen	Loyer médian
Nord Basse Terre	372	468	416	421
Côte sous le vent	338	446	397	403
Basse-Terre	363	484	454	420
Côte au vent	369	452	420	409
Ouest Pointois	383	471	438	424
Agglomération Pointoise	285	437	363	377
Nord Grande -Terre	355	446	400	401
Pointe de l'île	358	458	416	405
Marie Galante	360	437	402	402
<b>Guadeloupe</b>	<b>335</b>	<b>457</b>	<b>400</b>	<b>401</b>

Source : RPLS 2012

### Zoom sur le trois pièces

Près d'un logement social sur deux en Guadeloupe est un trois pièces. Ils ont été construits avec des types de financement différents qui impactent directement le niveau de loyers. Par exemple, les LLS et les LLTS qui sont à l'origine du financement de huit trois pièces sur dix, ne s'adressent pas à la même population de ménages. Pour un trois pièces financé avec un LLTS, le loyer médian s'élève à 336 euros contre 413 euros pour un LLS. Un trois pièces sur deux a un loyer inférieur à 400 euros.

### Effet de la vétusté sur les loyers des trois pièces

En euro

Date de construction	Un quart des loyers sont inférieurs à	Un quart des loyers sont supérieurs à	Loyer moyen	Loyer médian
avant 1970	211	273	247	250
de 1970 à 1980	281	362	322	320
de 1980 à 1990	362	430	389	400
Après 1990	382	433	410	407
Ensemble	360	429	395	400

Source : RPLS 2012

Les loyers médians reculent avec l'augmentation de l'âge du bâti. C'est donc dans le parc le plus ancien, datant des années 60, que les loyers sont les plus faibles. La moitié des loyers sont inférieurs à 250 euros. Plus les logements sont récents, plus le loyer augmente : on passe de 320 euros pour un logement des années 70 à 407 euros pour un logement des années 90.

Cependant, les loyers médians des trois pièces augmentent peu entre ceux des années 1990 et ceux des années 2000. Il s'agit une fois de plus d'un effet de structure, 13 % des logements construits entre 1990 et 2000 ont été financés à partir du financement LLTS, contre 19 % pour ceux sortis de terre après les années 2000.

Au niveau du bassin d'habitat, les différences observées entre loyers médians sont liées à la structure du parc social du bassin. Ainsi, les trois pièces de l'agglomération pointoise ont les loyers médians les plus faibles en raison de l'ancienneté du parc.

### Loyer des trois pièces par bassin d'habitat en 2012

En euro

Bassin d'habitat	Un quart des loyers sont inférieurs à	Un quart des loyers sont supérieurs à	Loyer moyen	Loyer médian
Nord Basse Terre	389	435	409	412
Côte sous le vent	321	410	373	388
Basse Terre	368	438	409	415
Côte au vent	372	437	403	414
Ouest Pointois	387	430	410	403
Agglomération Pointoise	320	420	373	385
Nord Grande -Terre	382	435	401	404
Pointe de l'île	373	426	416	404
Marie Galante	352	426	388	386
Guadeloupe	360	429	395	400

Source : RPLS 2012

## ■ Qui sont les demandeurs ?

La demande est composée en majorité de ménages comprenant 1 à 3 personnes (84,1 %). Elle demeure prépondérante pour les ménages de 1 à 2 personnes (65,5 %). A l'inverse, les ménages composés de quatre personnes ont tendance à diminuer (- 2,9 % par rapport à mai 2008). Cette tendance illustre le phénomène de décohabitation de plus en plus marqué.

### Définitions

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

1<sup>er</sup> quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

3<sup>e</sup> quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont supérieures.

Montant du loyer (€) : si le logement est occupé avec contrat de location au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'enquête, montant du loyer en principal (€) quittancé au titre du mois de janvier de l'année en cours.

### Distorsion entre les besoins et la demande de logement social

Si l'on estime qu'un T1 et un T2 correspondent au besoin d'un foyer d'une ou deux personnes, un T3 pour trois personnes, un T4 pour quatre personnes, on constate une distorsion entre la taille recherchée et celle du foyer. En effet, seul un tiers des logements demandés est de type T1 ou T2, alors que les foyers d'une ou 2 personnes représentent les deux tiers des demandes. De même, 65 % des logements recherchés sont de type 3 ou 4, alors que les foyers de trois ou quatre personnes représentent moins du tiers des demandes.

On peut en déduire qu'une bonne partie des demandeurs recherche un logement d'une taille sans doute supérieure au besoin réel. Le motif de la demande invoqué par les demandeurs corrobore d'ailleurs ce constat. En effet, 62 % des demandes sont déposées pour convenances personnelles, décohabitation, mariage ou logement trop petit.

Le nombre de demandes pour les foyers d'une seule personne connaît une nette augmentation (+ 10 % en 3 ans) qui représente à l'heure actuelle plus du tiers des demandes. Le nombre de demandes pour les foyers de 2 ou 3 personnes reste à peu près stable (environ 30 % et 20 % respectivement). Les demandes émanant de foyers de plus de 4 à 6 personnes diminuent nettement, en particulier la première tranche (4 personnes : - 4 % en 3 ans).

En ce qui concerne la situation familiale, les évolutions sont peu marquées, mais l'on constate toujours l'importante part des célibataires, à savoir deux tiers des demandeurs (contre 53 % des célibataires dans l'ensemble de la population guadeloupéenne, 36,4 % pour la France métropolitaine).

Par ailleurs, le statut de célibat s'accompagne plus souvent d'une situation de monoparentalité, qui est trois fois plus importante en Guadeloupe qu'en France Métropolitaine (23,5 % contre 8,4 %).

Les deux tiers des demandeurs ont entre 20 et 44 ans. La part des moins de 30 ans est en nette augmentation (+ 2,3 % depuis janvier 2010), contrairement à la tranche des 30-49 ans en repli de 1,4 %. La part des plus de 60 ans augmente légèrement et demeure importante avec près de 10 % de la demande totale.

Dans l'ensemble des demandes renseignées, la plus grande part (36 %) provient de demandeurs au chômage, traduisant ainsi une plus grande précarité des demandeurs par rapport à l'ensemble de la population (taux de chômage de la population de 29 % selon le dernier recensement de l'INSEE de 2009). Les ménages dont la situation économique peut être qualifiée de « précaire » (emploi précaire, chômeurs non indemnisés, Rmistes et allocataires CAF sans RMI) représentent près de 22,7 % des demandes, en diminution depuis 2010 de 4,1 %.

*Cédric Planchat  
Christophe Rafrac*

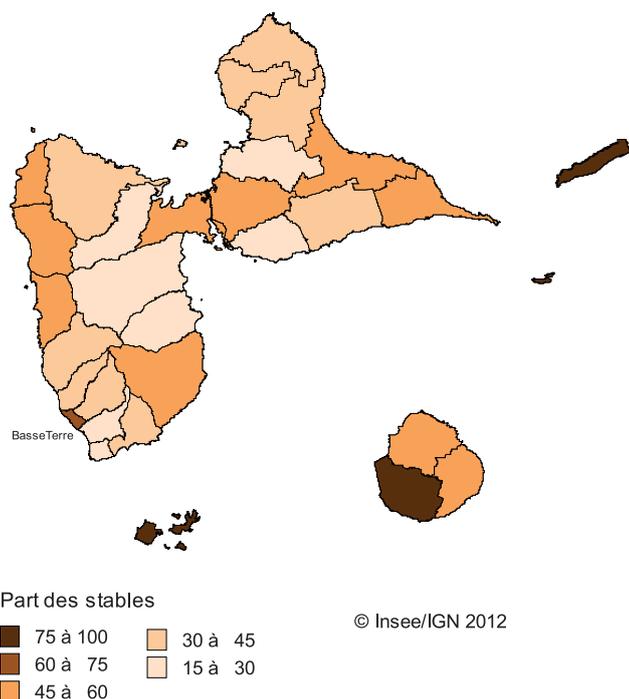
## 4 - Les trajets domicile-travail

La voiture particulière est le premier moyen de transport utilisé par les actifs de la Guadeloupe. L'insuffisance des moyens de transports en commun explique certainement l'usage de plus en plus fréquent de la voiture pour aller au travail. Avec la périurbanisation, les actifs s'éloignent de leur lieu de travail et parcourent des distances plus longues : les habitants de la Guadeloupe continentale parcourent en moyenne 10,3 km et les cadres sont plus nombreux à effectuer un long trajet pour se rendre au travail.

### 4.1. Les emplois et les actifs ne se répartissent pas de la même façon sur le territoire

En 2009, 125 600 personnes ont un emploi en Guadeloupe soit 13 % de plus qu'en 1999. Plus de la moitié des actifs en emploi quitte leur commune de résidence pour aller travailler (58 %). En effet, emplois et populations se répartissent de manière hétérogène sur le territoire guadeloupéen, composé de trois zones d'emplois.

#### Part des actifs vivant dans la commune où ils travaillent



Source : Insee, Recensement 2009, exploitation principale

#### ■ La zone d'emploi de Pointe-à-Pitre : deux tiers des actifs y résident

Les deux tiers des actifs occupés (78 000 personnes) résident dans la zone d'emploi dite de Pointe-à-Pitre englobant le centre de l'île (Le Gosier, Morne-À-L'eau, les Abymes, Pointe-à-Pitre et Baie-Mahaut) et le Nord de la Basse-Terre (de Pointe-Noire au Lamentin).

Plus particulièrement, Baie-Mahaut regroupe un emploi sur cinq de Guadeloupe et 9 % des actifs. De manière générale, le centre de l'île regroupe la moitié des emplois et un quart des actifs.

La zone d'emploi de Pointe-à-Pitre détient les trois quarts des 14 500 emplois créés en Guadeloupe au cours des dix dernières années.

Sur la période 1999-2009, bien qu'ayant perdu près de 1 600 actifs résidents occupés, et 1 100 emplois, Pointe-à-Pitre offre trois fois plus d'emplois que de travailleurs résidant dans sa commune. Près de 46 % des emplois salariés proviennent de la sphère publique (6 750 emplois). Baie-Mahaut et Les Abymes ont également un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs résidant dans leur commune et l'indicateur de concentration s'élève respectivement à 217 et 121. Les Abymes ont perdu de la population active résidente (- 6 %), même si le nombre d'emplois dans la commune a augmenté de 14 %.

Le Gosier se caractérise par un faible accroissement des emplois de sa commune et une hausse considérable de sa population active résidente : le rapport est de 10 nouveaux résidents actifs pour un nouvel emploi offert sur la commune. A contrario, Capesterre-Belle-Eau subit une baisse importante d'emplois de sa commune (14 %) soit deux fois plus que l'augmentation de sa population active résidente (7 %).

#### ■ La zone d'emploi de l'Est de la Grande-Terre : plus de nouveaux résidents

Depuis 1999, la zone d'emploi de l'Est Grande-Terre continue d'attirer de nouveaux résidents : 23 % d'actifs ayant un emploi s'y sont installés, principalement à Sainte-Anne, Saint-François et Le Moule, principales communes pourvoyeuses d'emplois. Le Moule est typiquement un petit pôle de moins de 5 000 emplois, nombre très en deçà de la population active résidente qui a augmenté de 15 % en 10 ans.

Saint-François et Sainte-Anne ont le profil des communes résidentielles sous influence des pôles urbains. Ces deux communes ont augmenté considérablement leur population résidente active, respectivement de 40 % et 30 %.

#### ■ La zone d'emploi de la Basse-Terre : quatre fois moins d'actifs que dans la zone pointoise

Dix communes composent le territoire de la zone d'emploi de Basse-Terre. 20 000 actifs de 15 ans ou plus y résident, soit quatre fois moins d'actifs que dans le territoire de la zone d'emploi de Pointe-à-Pitre (78 000). La fonction publique représente 64 % des postes salariés dans cette zone.

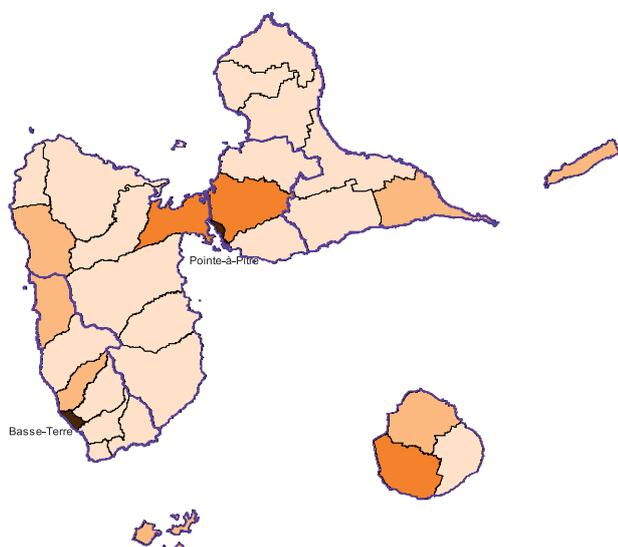
Les emplois de la capitale basse-terrienne représentent presque la moitié de l'ensemble des emplois offerts dans la zone d'emploi (46 %) dont environ la moitié dans l'administration publique.

Les actifs de la capitale sont peu mobiles : deux actifs sur trois ayant un emploi restent travailler dans leur commune de résidence.

Les actifs résidents de Basse-Terre sont presque trois fois moins nombreux (3 300) que le nombre d'emplois de la commune (9 600).

Tout en assurant une quasi-stabilité de ses emplois, Saint-Claude préfigure comme commune résidentielle dans la mesure où sa population active continue de s'accroître. Au cours de la décennie 1999-2009, Goyave a augmenté sa population active résidente de 68 % quand par ailleurs le nombre d'emplois de la commune s'est élevé seulement de 8 %.

### Concentration d'emploi en 2009 par commune



Indicateur de concentration d'emploi

- 250 à 350
- 100 à 250
- 75 à 100
- 0 à 75

— Zone d'emploi 2010

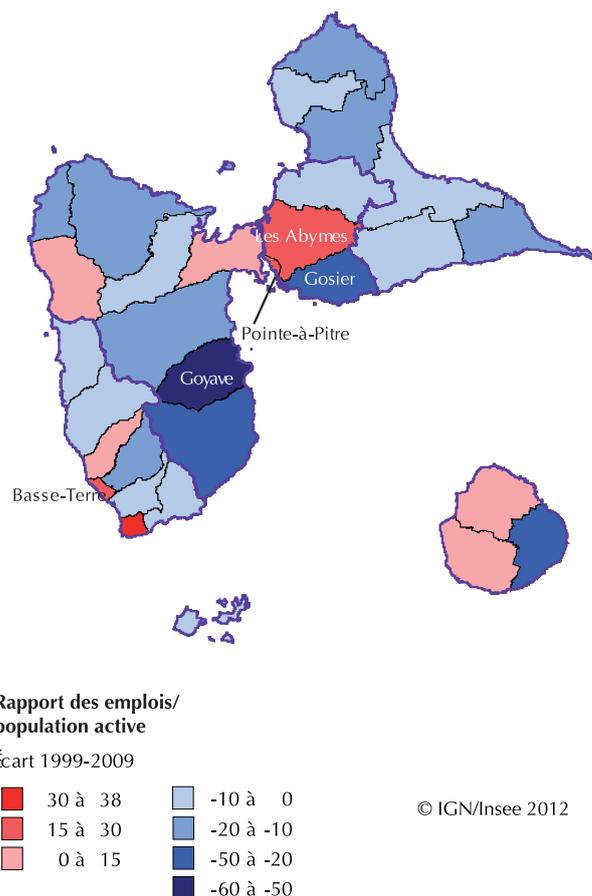
© IGN/Insee 2012

Source : Insee, Recensement de la population 2009

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Les communes ayant un indicateur de concentration d'emploi inférieur à 100 sont dites résidentielles parce que le nombre d'emplois y est inférieur au nombre de résidents ayant un emploi : sur les 32 communes de la Guadeloupe, 5 ont un coefficient supérieur : Pointe-à-Pitre, Basse-Terre, Baie-Mahault, Grand-Bourg et les Abymes.

### Évolution de l'emploi et de la population active 1999-2009



Rapport des emplois/  
population active

Écart 1999-2009

- 30 à 38
- 15 à 30
- 0 à 15
- -10 à 0
- -20 à -10
- -50 à -20
- -60 à -50

© IGN/Insee 2012

Source : Insee, Recensement de la population 2009, exploitation complémentaire

## 4.2. Les échanges communaux domicile-travail

### ■ Zone d'emploi de Pointe-à-Pitre : Baie-Mahault reste attractive en termes d'emploi

Les déplacements entre le domicile et le travail se font en majorité vers le triangle Baie-Mahault, les Abymes, Pointe-à-Pitre. L'attractivité de ces communes s'étend en 2009 bien au-delà des communes limitrophes.

Dans la zone d'emploi de Pointe-à-Pitre, la zone industrielle de Jarry à Baie-Mahault exerce son influence sur les échanges importants en terme de mobilité avec les actifs résidant dans l'agglomération pointoise.

Plus de 3 300 déplacements quotidiens sont effectués dans le sens Abymes - Baie-Mahault, moitié moins (1 800) dans le sens inverse. Le deuxième trafic, avec 2 900 navetteurs s'exerce dans le sens Abymes - Pointe-à-Pitre.

Limitrophe à la commune de Baie-Mahault et à proximité de la zone industrielle de Jarry, Petit-Bourg enregistre 2 500 déplacements quotidiens de ses actifs résidents en direction de Baie-Mahault.

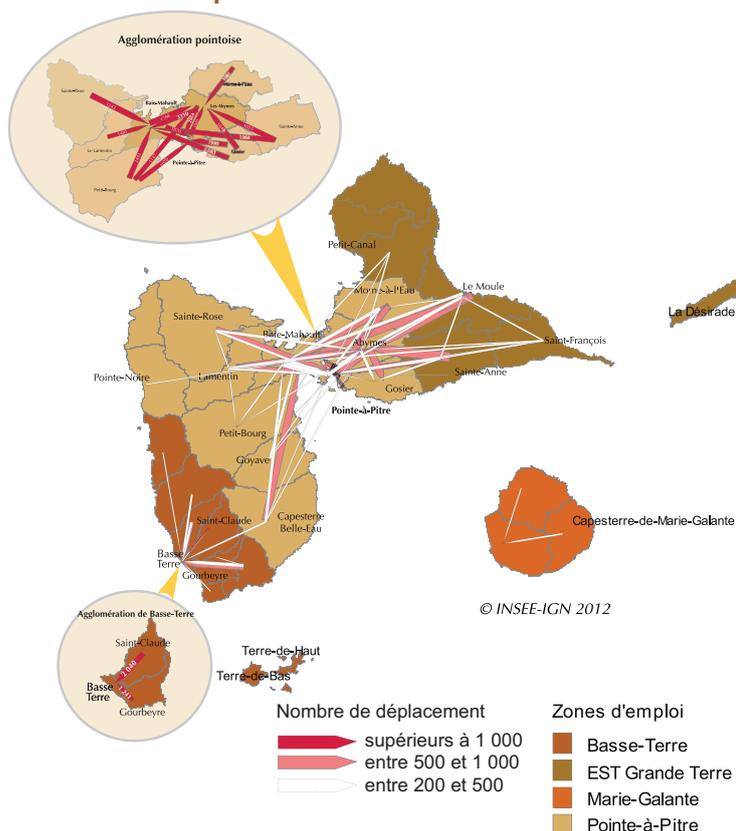
Les résidents actifs du Gosier se déplacent principalement vers Baie-Mahault (2 300) ainsi que vers la commune voisine de Pointe-à-Pitre réalisant environ 2 000 trajets quotidiens.

Les actifs pointois travaillant dans une autre commune vont principalement aux Abymes et Baie-Mahault. Par ailleurs, Gosier attire un nombre important de travailleurs résidant aux Abymes et à Sainte-Anne.

Parmi les actifs travaillant à Baie-Mahault, un cinquième des ouvriers y vivent, alors que c'est le cas pour un tiers des cadres. 17 % des ouvriers travaillant dans cette commune viennent des Abymes alors que c'est le cas pour seulement 10 % des cadres.

17 % des cadres travaillant à Baie-Mahault habitent à Petit-Bourg, cela n'est vrai que pour 7 % des ouvriers.

### Déplacements domicile-lieu de travail



Source : Insee, RP 2009

### La zone d'emploi de la Basse-Terre : une grande part d'actifs stables

En zone d'emploi de Basse-Terre, 88 % des actifs travaillent et résident dans une commune de ce territoire.

### Part des actifs travaillant à Baie-Mahault selon la commune de résidence et la catégorie socioprofessionnelle en 2009

	En %						
	Agriculteurs	Artisans, commerçants. Chefs d'entreprise	Cadre, Professions intellectuelles sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Ensemble
Baie-Mahault	30,3	33,8	31,6	24,9	28,1	20,2	26,3
Abymes	9,1	10,3	9,7	11,4	15,8	16,8	13,8
Lamentin	3,9	4,7	6,2	6,5	6,3	5,9	6,1
Gosier	2,6	15,2	11,9	11,6	7,2	6,8	9,4
Petit-Bourg	3,9	11,3	16,3	12,1	8,7	7,3	10,2
Pointe-à-Pitre	2,4	2,8	2,9	4,2	4,4	4,3	4,0
Sainte-Anne	0,0	4,3	2,7	5,0	3,9	5,3	4,4
Sainte-Rose	5,3	3,9	4,9	4,2	5,6	6,0	5,1
Autres communes	42,4	13,7	13,8	20,1	20,0	27,3	20,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Note de lecture : 11,9 % des cadres travaillant à Baie-Mahault, résident au Gosier  
Source : Insee - Recensement de la population 2009

La part des actifs stables s'observe principalement en Côte-sous-le-vent où 67 % des actifs ont leur emploi sur la commune de Basse-Terre (part la plus élevée de la Guadeloupe continentale) et 56 % à Pointe-Noire (incluse dans la zone d'emploi de Pointe-à-Pitre).

Les déplacements les plus nombreux s'exercent de Saint-Claude en direction de Basse-Terre et représentent un actif sur deux.

Seule, une personne active sur dix quitte cette zone pour aller travailler dans une commune de la zone pointoise. Depuis 1999, l'augmentation des emplois et de la population a évolué au même rythme dans la zone d'emploi de Basse-Terre. En conséquence, le nombre d'emplois pour 100 actifs occupés se stabilise en 2009 à 104,5.

### La zone d'emploi Est Grande-Terre : un territoire pour de nouveaux résidents

En Grande-Terre, sept communes composent le territoire de la zone d'emploi Est Grande-Terre où 45 % des actifs résident et travaillent dans la même commune.

Au cours de la dernière décennie, ce territoire a beaucoup plus augmenté sa population résidente active (22 %) que le nombre d'emplois offerts sur la zone (13,5 %). Ce déséquilibre traduit une plus grande mobilité de la population active : 42 % des travailleurs sortent de cette zone pour aller au travail, principalement dans la zone d'emploi de Pointe-à-Pitre. En particulier, les communes de l'agglomération pointoise attirent environ 8 000 travailleurs de cette zone.

Ce flot d'échanges quotidiens concerne environ quatre travailleurs sur dix de Sainte-Anne, un sur quatre du Moule et un sur dix de Saint-François.

Très excentrée en Grande-Terre, Saint-François enregistre une baisse sensible du nombre d'emplois pour 100 actifs occupés (- 14,3 %), en raison d'une hausse considérable de sa population active résidente (41 %) par rapport à une moindre hausse des emplois au lieu de travail (18 %).

Sainte-Anne, Saint-François et Le Moule sont des pôles d'emplois de moyenne importance, moins de 5 000 emplois pour chacun d'eux. Ces trois communes constituent une zone de déplacement domicile-travail assez autonome.

### 4.3. L'insuffisance des infrastructures et notamment celle des transports collectifs induit une utilisation dominante des véhicules particuliers

Mode de transport des travailleurs en 2009

En effectif et %

Zones d'emploi 2010	Pas de transport		Marche à pied		Deux roues		Voiture, camion, fourgonnette		Transports en commun		Total
	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	
Ensemble des travailleurs habitant et travaillant dans une même commune	3 329	6	8 336	15	1 846	3	37 009	68	3 514	7	54 035
Ensemble travaillant dans une commune différente de leur lieu d'habitation	381	1	723	1	1 167	2	62 484	89	5 731	8	70 486
ensemble Guadeloupe	3 710	3	9 059	7	3 014	2	99 493	80	9 246	7	124 522

Source : Insee, Recensement de la population

Les moyens de transports utilisés pour les déplacements domicile-travail sont semblables d'une zone à l'autre. Les résidents des communes des dépendances et des communes de la côte sous-le-vent ont une part plus faible en équipement automobile.

Les ménages équipés d'au moins une voiture sont nombreux à résider dans les communes proches de Baie-Mahault et dans les communes du littoral sud en Grande-Terre où l'absence de réseau de transport urbain, incite les navetteurs à utiliser leur automobile. C'est aussi un handicap pour les communes du Nord de la Grande-Terre : les déplacements des actifs vers une autre commune sont très limités et orientés principalement vers les communes limitrophes et pourvoyeuses d'emploi.

L'utilisation de la voiture est globalement plus fréquente dans l'ensemble de l'agglomération pointoise (Baie-Mahault, Pointe-à-Pitre, Les Abymes) que dans le reste de la Guadeloupe : 80 % des actifs y travaillant l'utilisent. Toutefois, Parmi les pointois qui travaillent dans la commune, seulement 40 % vont travailler en voiture et 46 % pratiquent la marche à pied. Cela s'explique par la petite taille de la commune et par l'existence du réseau de transports urbains.

Pour huit travailleurs sur dix, la voiture est le mode de transport privilégié. Ils ne sont que 7 % à pratiquer la marche à pied ou à utiliser les transports en commun.

Les agriculteurs sont les plus nombreux à se déplacer à pied, les cadres préfèrent utiliser la voiture. Les employés et ouvriers représentent davantage la catégorie des utilisateurs de transport en commun.

#### Les distances domicile-lieu de travail :

La distance est mesurée entre le centre de la commune de résidence et le centre de la commune de travail. En conséquence, pour ceux qui résident et travaillent dans la même commune, la distance est nulle. Par ailleurs, changer de commune ne signifie pas nécessairement parcourir une longue distance, les deux communes pouvant être très proches, voire limitrophes.

#### Les dépenses liées aux déplacements :

En 2006, elles représentent en moyenne près de 19 % des dépenses des ménages. Plus précisément, 7 % des dépenses des ménages sont liées aux frais d'utilisation de véhicules personnels (entretien, essence, garagiste, parking), 8,5 % à l'achat du véhicule et 3,5 % à d'autres moyens de transport.

### ■ Les Guadeloupéens parcourent en moyenne 10 Km pour se rendre au travail

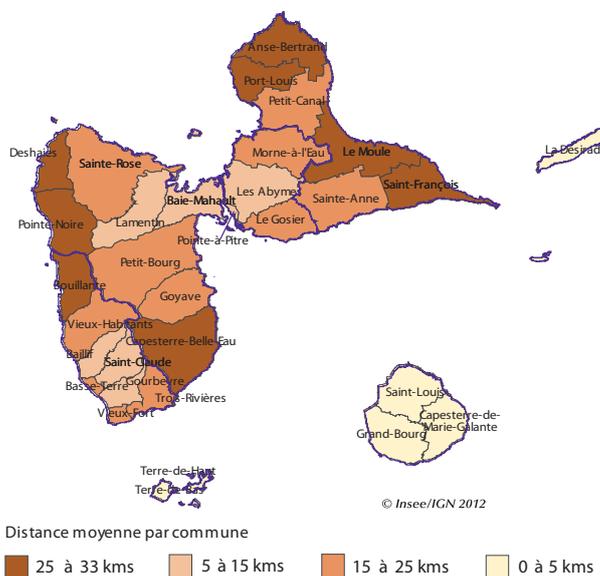
Les agriculteurs et chefs d'entreprises effectuent des déplacements très courts, moins de 5 kms. En revanche, les cadres représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus mobile au-delà d'une distance de 5 kms de leur lieu de résidence. Ils sont également les plus nombreux à réaliser un trajet supérieur à 50 kms pour se rendre à leur travail.

Sur l'ensemble des actifs guadeloupéens, la distance parcourue pour aller au travail est en moyenne de 10 km. Les actifs résidant dans les communes autour de la capitale de Basse-Terre se déplacent sur de courtes distances minimums comprises entre 4 km et 8 km. La même observation s'applique aux communes situées dans la couronne périphérique de Baie-Mahault, avec des distances minimums comprises entre 5 et 8 km.

Les communes situées à l'écart des pôles urbains, sur le littoral Nord Basse-Terre et au sud-est en Grande-Terre correspondent à la typologie des communes de l'espace rural où l'absence de pôle d'emploi suscite des déplacements plus longs vers les pôles urbains. Cependant, les communes de Sainte-Anne et de Saint-François ont l'avantage d'être proches du pôle d'emploi du Moule.

Annick COUILLAUD

### Distance parcourue par les actifs pour se rendre à leur lieu de travail selon leur commune de résidence



Source : Insee, RP 2009

- « Stagnation et vieillissement de la population guadeloupéenne d'ici 2040 »  
Hugues Horatius –Clovis Premiers résultats n°73 janvier 2011.
- « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM »  
Conseil Général de l'environnement et du développement durable janvier 2012.
- « Enquête logement en Guadeloupe en 2006 : Une amélioration de la qualité des logements »  
Hélène Chesnel , Laureen Kali Premiers résultats n°53 septembre 2009.
- « Enquête logement 2006 en Guadeloupe »  
Maud Machecler , Hélène Chesnel Cahier Antilles Guyane juin 2010.
- « En Guadeloupe, le doublement du nombre de personnes âgées dépendantes d'ici 2030 crée de nouveaux besoins »  
Ali Benhaddouche, Latifa Place, Antianéchos n°23 janvier 2013.
- « Guadeloupe : déplacements domicile-travail, forte polarisation à Baie-Mahault »  
Hélène Chesnel, Claude Roquelaure, Antianéco n°72 janvier 2010.

## Répartition des ménages selon l'indice de peuplement et l'âge de la PR

En %

		Sous-peuplement	Surpeuplement
Couple avec enfant(s)	Moins de 30 ans	19	21
	De 30 à 39 ans	41	20
	De 40 à 49 ans	51	11
	De 50 à 64 ans	49	13
	65 ans et plus	73	9
Couple sans enfant	Moins de 30 ans	70	0
	De 30 à 39 ans	80	0
	De 40 à 49 ans	84	0
	De 50 à 64 ans	80	4
	65 ans et plus	92	0
Famille monoparentale	Moins de 30 ans	11	35
	De 30 à 39 ans	15	31
	De 40 à 49 ans	31	31
	De 50 à 64 ans	37	24
	65 ans et plus	67	33
Ménage de plusieurs personnes sans famille	Moins de 30 ans	46	28
	De 30 à 39 ans	41	19
	De 40 à 49 ans	54	25
	De 50 à 64 ans	65	11
	65 ans et plus	52	15
Personne vivant seule	Moins de 30 ans	37	20
	De 30 à 39 ans	59	7
	De 40 à 49 ans	57	13
	De 50 à 64 ans	83	2
	65 ans et plus	82	2
Ensemble	Moins de 30 ans	32	23
	De 30 à 39 ans	38	20
	De 40 à 49 ans	50	16
	De 50 à 64 ans	68	8
	65 ans et plus	82	3
Total Guadeloupe		58	12

## Répartition des logements selon le confort de base \*

En %

	Au moins un défaut de base	Aucun défaut de base	Total
<b>Selon l'aspect du bâti</b>			
Maisons individuelles en dur	4,3	95,7	100,0
Logements collectifs	0,5	99,5	100,0
Autres dont traditionnel	32,3	67,7	100,0
<b>Selon le statut du ménage</b>			
Propriétaires	7,2	92,8	100,0
Locataire à loyer libre	1,2	98,8	100,0
Locataires sociaux	9,0	91,0	100,0
Autres	12,8	87,3	100,0
<b>Selon l'année d'achèvement</b>			
Avant 1982	8,3	91,7	100,0
De 1982 à 1989	6,5	93,5	100,0
De 1990 à 1998	5,3	94,7	100,0
En 1999 ou après	4,2	95,8	100,0
<b>Selon la surface du logement</b>			
Moins de 50 m <sup>2</sup>	25,8	74,2	100,0
De 50 à 74 m <sup>2</sup>	6,8	93,2	100,0
De 75 à 99 m <sup>2</sup>	4,0	96,0	100,0
De 100 à 149 m <sup>2</sup>	3,6	96,5	100,0
150 m <sup>2</sup> et plus	3,7	96,3	100,0
<b>Selon la situation de la PR**</b>			
Occupe actuellement un emploi	4,1	95,9	100,0
Chômeur (inscrit ou non à	9,7	90,3	100,0
Retraité ou retiré des affaires	7,8	92,2	100,0
Autres situations	13,4	86,6	100,0
<b>Selon le diplôme de la PR</b>			
Aucun diplôme	11,0	89,0	100,0
CEP BEPC CAP BEP	3,6	96,4	100,0
Baccalauréat et diplôme supérieur	1,4	98,6	100,0
<b>Selon le type de famille</b>			
Couple avec enfant(s)	3,2	96,8	100,0
Couple sans enfant	4,5	95,5	100,0
Famille monoparentale	2,5	97,5	100,0
Ménage de plusieurs personnes	8,1	91,9	100,0
Personne vivant seule	13,4	86,6	100,0
<b>Selon l'âge de la PR</b>			
Moins de 30 ans	4,4	95,6	100,0
De 30 à 39 ans	4,9	95,1	100,0
De 40 à 49 ans	5,1	94,9	100,0
De 50 à 64 ans	8,4	91,6	100,0
65 ans et plus	8,7	91,3	100,0
<b>Selon la CSP de la PR</b>			
Agriculteurs	13,8	86,2	100,0
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	7,0	93,0	100,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2,9	97,2	100,0
Professions intermédiaires	1,8	98,3	100,0
Employés	4,4	95,6	100,0
Ouvriers	9,8	90,2	100,0

\* Le confort de base comprend le logement équipé en eau courante, électricité, W-C, intérieur, salle d'eau avec baignoire ou douche et cuisine intérieure avec évier pour lequel le ménage occupant n'a déclaré aucun autre défaut de qualité.

\*\* PR (Personne de référence du ménage)

## Répartition des ménages selon l'indice de peuplement et l'âge de la PR

En %

	Au moins un défaut structurel	Au moins un défaut d'équipement	Au moins un défaut occasionnel	Défaut d'humidité
<b>Selon l'aspect du bâti</b>				
Maisons individuelles en dur	21	47	8	41
Logements collectifs	19	55	9	40
Autres dont traditionnel	42	78	8	31
<b>Selon le statut du ménage</b>		0	0	0
Propriétaires	22	50	8	41
Locataire à loyer libre	24	51	8	39
Locataires sociaux	20	58	10	37
Autres	30	62	6	36
<b>Selon l'année d'achèvement</b>		0	0	0
Avant 1982	30	62	9	47
De 1982 à 1989	19	44	9	43
De 1990 à 1998	20	52	8	32
En 1999 ou après	9	36	5	23
<b>Selon la situation de la PR</b>		0	0	0
Occupe actuellement un emploi	20	43	9	41
Chômeur (inscrit ou non à	28	73	5	36
Retraité ou retiré des affaires	22	52	8	39
Autres situations	31	73	10	38
<b>Selon le diplôme de la PR</b>		0	0	0
Aucun diplôme	29	69	7	39
CEP BEPC CAP BEP	18	45	10	42
Baccalauréat et diplôme supérieur	16	27	8	38
<b>Selon le type de famille</b>		0	0	0
Couple avec enfant(s)	22	41	10	40
Couple sans enfant	17	44	7	42
Famille monoparentale	22	58	8	35
Ménage de plusieurs personnes	25	58	7	41
Personne vivant seule	28	63	8	40
<b>Selon l'âge de la PR</b>		0	0	0
Moins de 30 ans	19	55	5	42
De 30 à 39 ans	19	56	7	33
De 40 à 49 ans	23	51	9	42
De 50 à 64 ans	26	47	10	42
65 ans et plus	23	56	8	38
<b>Selon la CSP de la PR</b>		0	0	0
Agriculteurs	24	63	11	44
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	23	39	9	46
Cadres et professions intellectuelles supérieures	21	16	8	41
Professions intermédiaires	13	35	9	38
Employés	19	54	8	40
Ouvriers	30	64	8	39
<b>GUADELOUPE</b>	<b>22</b>	<b>50</b>	<b>9</b>	<b>40</b>
<b>MARTINIQUE</b>	<b>13</b>	<b>44</b>	<b>9</b>	<b>42</b>

## Répartition des logements ayant au moins un défaut structurel

En %

	Humidité	Pas d'eau chaude	Infiltrations d'eau	Dégradation du bâti	Pas d'eau courante	Pas de cuisine (+ évier)
<b>Selon l'aspect du bâti</b>						
Maisons individuelles en dur	41	38	13	2	2	1
Logements collectifs	40	53	13	3	.	.
Autres dont traditionnel	31	60	10	10	13	10
<b>Selon le statut du ménage</b>						
Propriétaires	41	40	12	3	3	2
Locataire à loyer libre	39	43	10	4	2	3
Locataires sociaux	37	56	14	2	.	0
Autres	36	46	14	4	6	4
<b>Selon l'année d'achèvement</b>						
Avant 1982	47	48	17	5	3	2
De 1982 à 1989	43	37	11	3	3	2
De 1990 à 1998	32	48	10	2	2	1
En 1999 ou après	23	33	5	1	2	1
<b>Selon la situation de la PR</b>						
Occupe actuellement un emploi	41	38	12	3	1	0
Chômeur (inscrit ou non à l'ANPE)	36	63	13	4	4	3
Retraité ou retiré des affaires	39	38	13	3	3	2
Autres situations	38	63	15	3	7	5
<b>Selon le diplôme de la PR</b>						
Aucun diplôme	39	58	14	4	4	3
CEP BEPC CAP BEP	42	37	11	3	1	1
Baccalauréat et diplôme supérieur	38	22	11	2	0	.
<b>Selon le type de famille</b>						
Couple avec enfant(s)	40	36	14	3	1	1
Couple sans enfant	42	34	9	3	2	1
Famille monoparentale	35	54	15	2	1	1
Ménage de plusieurs personnes	41	48	15	2	1	2
Personne vivant seule	40	50	11	4	6	4
<b>Selon l'âge de la PR</b>						
Moins de 30 ans	42	49	13	1	2	3
De 30 à 39 ans	33	50	10	3	2	1
De 40 à 49 ans	42	45	13	4	3	1
De 50 à 64 ans	42	39	14	4	2	2
65 ans et plus	38	40	13	4	3	2
<b>Selon la CSP de la PR</b>						
Agriculteurs	56	44	49	95	5	92
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	54	46	31	93	7	96
Cadres et professions intellectuelles supérieures	59	41	13	98	2	99
Professions intermédiaires	62	38	30	97	3	99
Employés	60	40	46	96	4	97
Ouvriers	61	39	53	92	8	94
<b>GUADELOUPE</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

## Répartition des logements ayant au moins un défaut structurel

En %

	Défaut d'électricité	Défaut de prise de terre	Pas de W.-C intérieur	Pas de salle d'eau
<b>Selon l'aspect du bâti</b>				
Maisons individuelles en dur	18	3	2	3
Logements collectifs	4	2	1	.
Autres dont traditionnel	53	18	18	22
<b>Selon le statut du ménage</b>				
Propriétaires	21	4	4	5
Locataire à loyer libre	23	7	5	7
Locataires sociaux	3	1	1	0
Autres	34	12	5	9
<b>Selon l'année d'achèvement</b>				
Avant 1982	28	6	5	6
De 1982 à 1989	14	5	4	5
De 1990 à 1998	14	2	2	4
En 1999 ou après	4	1	3	2
<b>Selon la situation de la PR</b>				
Occupe actuellement un emploi	11	3	2	3
Chômeur (inscrit ou non à l'ANPE)	27	8	6	7
Retraité ou retiré des affaires	27	5	4	5
Autres situations	25	7	7	11
<b>Selon le diplôme de la PR</b>				
Aucun diplôme	28	7	6	9
CEP BEPC CAP BEP	13	3	2	2
Baccalauréat et diplôme supérieur	5	1	1	0
<b>Selon le type de famille</b>				
Couple avec enfant(s)	13	2	1	2
Couple sans enfant	17	3	3	3
Famille monoparentale	12	1	1	2
Ménage de plusieurs personnes	26	6	4	6
Personne vivant seule	28	8	7	10
<b>Selon l'âge de la PR</b>				
Moins de 30 ans	14	7	2	3
De 30 à 39 ans	13	2	2	4
De 40 à 49 ans	16	4	3	4
De 50 à 64 ans	18	4	4	6
65 ans et plus	29	6	4	6
<b>Selon la CSP de la PR</b>				
Agriculteurs	51	4	91	96
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	69	4	89	96
Cadres et professions intellectuelles supérieures	87	5	86	95
Professions intermédiaires	70	6	91	94
Employés	54	5	87	95
Ouvriers	47	4	85	96
<b>GUADELOUPE</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

## Répartition des logements ayant au moins un défaut occasionnel

En %

	Problème d'évacuation des WC	Fuite d'eau dans la plomberie	Mauvaise exposition	Pas de salle d'eau
<b>Selon l'aspect du bâti</b>				
Maisons individuelles en dur	4	5	5	3
Logements collectifs	7	2	5	.
Autres dont traditionnel	4	4	9	22
<b>Selon le statut du ménage</b>				
Propriétaires	4	5	4	5
Locataire à loyer libre	3	6	6	7
Locataires sociaux	9	2	6	0
Autres	6	1	9	9
<b>Selon l'année d'achèvement</b>				
Avant 1982	6	4	7	6
De 1982 à 1989	5	5	3	5
De 1990 à 1998	5	4	6	4
En 1999 ou après	2	3	3	2
<b>Selon la situation de la PR</b>				
Occupe actuellement un emploi	5	5	4	3
Chômeur (inscrit ou non à l'ANPE)	4	2	8	7
Retraité ou retiré des affaires	4	4	4	5
Autres situations	8	4	9	11
<b>Selon le diplôme de la PR</b>				
Aucun diplôme	4	4	7	9
CEP BEPC CAP BEP	6	5	4	2
Baccalauréat et diplôme supérieur	5	4	3	0
<b>Selon le type de famille</b>				
Couple avec enfant(s)	6	4	5	2
Couple sans enfant	2	5	5	3
Famille monoparentale	7	2	6	2
Ménage de plusieurs personnes	5	4	5	6
Personne vivant seule	5	4	5	10
<b>Selon l'âge de la PR</b>				
Moins de 30 ans	4	2	6	3
De 30 à 39 ans	5	3	5	4
De 40 à 49 ans	5	4	6	4
De 50 à 64 ans	6	5	5	6
65 ans et plus	4	4	5	6
<b>Selon la CSP de la PR</b>				
Agriculteurs	71	9	29	96
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	88	11	12	96
Cadres et professions intellectuelles supérieures	95	14	5	95
Professions intermédiaires	93	9	7	94
Employés	82	13	18	95
Ouvriers	72	15	28	96
<b>GUADELOUPE</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**Directeur de la publication :**

Georges-Marie GRENIER

**Rédaction en chef :**

Béatrice CELESTE

**Chef de projet :**

Cédric PLANCHAT

**Groupe de projet :**

Annick COUILLAUD,  
Blandine GRILLOT,  
Maud TANTIN-MACHECLER,  
Cédric PLANCHAT  
(Insee)

Sébastien KUTA  
Christophe RAFRAF  
Isabelle VERON  
(Deal Guadeloupe)



