

Coût et financement du logement

Les ménages consacrent une part importante de leurs revenus au logement

En 2013, les ménages martiniquais dépensent en moyenne 480 € par mois en loyer, remboursement de prêts, charges, eau, énergie et taxes. C'est la même montant qu'en Guadeloupe et 150 € de moins qu'en France hexagonale. La forte présence des propriétaires non accédants et des logés gratuitement ainsi que leur niveau de vie plus bas que dans l'Hexagone expliquent cette moindre dépense de logement. Mais, le reste-à-vivre des ménages martiniquais est inférieur à la moyenne hexagonale. Il reste toutefois supérieur à la moyenne guadeloupéenne, quel que soit le statut d'occupation. Les accédants à la propriété disposent d'un reste-à-vivre important, malgré des remboursements de prêt élevés. Concernant le parc locatif, les niveaux de loyer sont plus bas qu'en Guadeloupe dans le parc public, mais plus onéreux dans le secteur à loyer libre. Les ménages locataires, les jeunes et les familles monoparentales sont les plus impactés par les dépenses de logement, cumulant taux d'effort élevé et faible reste-à-vivre. Le coût du logement est plus faible dans la CA du Pays Nord Martinique, où le niveau de vie des ménages est également le plus faible. Les ménages de la CA du Centre Martinique présentent ainsi le reste-à-vivre moyen les plus élevé, malgré de plus fortes dépenses de logement.

Audrey Naulin

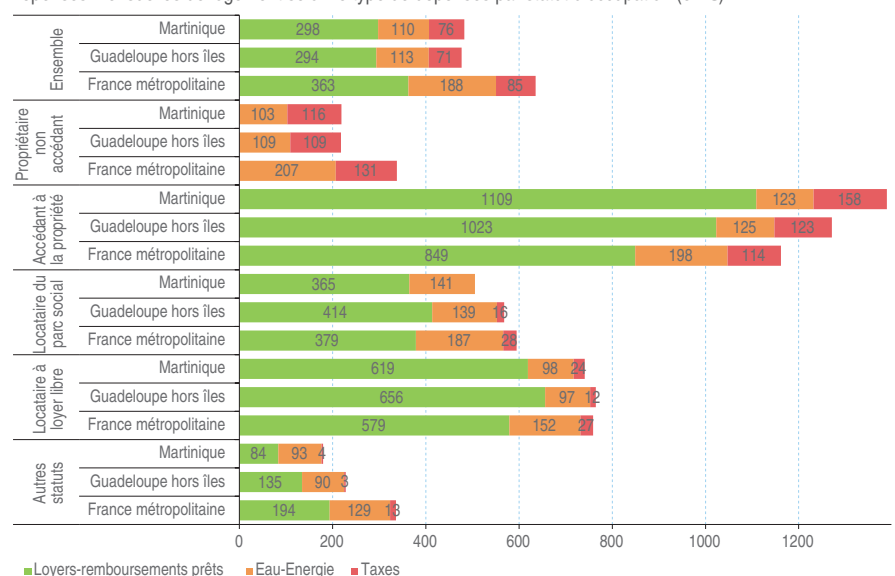
Des dépenses de logements plus faibles que dans l'Hexagone

Les ménages martiniquais consacrent en moyenne 480 € par mois pour leur logement (figure 30). Ce niveau de dépense est le même qu'en Guadeloupe. Mais, il est inférieur de 150 € à la moyenne métropolitaine. Les dépenses de logement sont composées du loyer pour les locataires et sous-locataires, des remboursements de prêts pour les accédants à la propriété, ainsi que pour tous les ménages, des charges (eau, électricité, charges locatives ou de copropriété) et des impôts liés aux logements (taxes d'habitation et taxe foncière pour les propriétaires).

De par leur composition, les dépenses de logement varient donc fortement selon le statut d'occupation. En effet, les propriétaires non accédants et les logés gratuitement n'ont par définition ni de loyer à payer ni de prêt à rembourser. L'écart de dépenses de logement avec la France hexagonale s'explique donc en partie par la surreprésentation de ces deux statuts d'occupation en Martinique (53 % des ménages, contre 40 % dans l'Hexagone). De plus, les propriétaires non accédants martiniquais dépensent seulement 220 € en charges et taxes mensuellement, soit 120 € de moins qu'en France hexagonale. En effet, ces ménages déboursent en moyenne 60 € par mois en énergie en Martinique contre 150 € dans l'Hexagone (impact du chauffage). Comme en Guadeloupe, leurs dépenses en eau sont plus élevées (37 € par mois en Martinique contre 23 € en France hexagonale). Enfin, leurs charges de copropriété sont quasiment nulles (5 € par mois, contre 35 € dans l'Hexagone).

30 Les ménages dépensent en moyenne 480 € par mois pour leur logement

Dépenses mensuelles de logement selon le type de dépenses par statut d'occupation (en €)



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0.

Source : Enquête logement 2013.

À l'inverse, les accédants à la propriété martiniquais dépensent plus pour leur logement que les ménages guadeloupéens et métropolitains. Comme pour tous les types de ménages, ils déboursent moins pour l'énergie que dans l'Hexagone. Mais les montants moyens de remboursement de prêts, et de taxes foncières et d'habitation sont plus élevés que dans les territoires de comparaison. Pourtant les superficies de leurs logements sont plus faibles : 97 m² contre 113 m² pour les accédants de Guadeloupe et 109 m² en France hexagonale. Ainsi, le différentiel s'accroît en prenant en

compte la surface des logements. Les accédants à la propriété dépensent en moyenne 14,5 € par m² pour leur logement en Martinique, contre 11,2 € en Guadeloupe et 10,6 € dans l'Hexagone.

Ce constat peut s'expliquer par des prix de vente élevés, du fait de la pression foncière et de la forte attractivité touristique de la Martinique. Le prix moyen des logements des acquéreurs récents (depuis moins de quatre ans) est de 250 000 € en Martinique contre 215 000 € en Guadeloupe. D'après l'observatoire de l'habitat de la DEAL, le

prix de revient moyen des logements privés neufs était de 2 700 € par m² en Martinique entre 2006 et 2011, contre 2 500 € en Guadeloupe, avec un coût de construction moyen de 1 700 € contre 1 100 €⁶. Les accédants à la propriété sont également plus aisés en Martinique, pouvant se permettre des mensualités plus importantes. La majorité ont un revenu supérieur à 54 000 €, contre 48 000 € en Guadeloupe et 46 000 € en France hexagonale.

Des niveaux de loyer moins élevés qu'en Guadeloupe dans le parc public, mais plus onéreux dans le secteur à loyer libre

Les ménages martiniquais locataires d'un logement loué vide dans le parc social consacrent en moyenne 530 € par mois pour leur logement et les locataires dans le secteur à loyer libre 740 €. Ces niveaux de dépenses sont proches de ceux observés en Guadeloupe et dans l'Hexagone dans le parc privé, et légèrement inférieurs dans le secteur social. Dans ce dernier, le loyer moyen est de 4,8 € par m² en Martinique, contre 6,0 € par m² en Guadeloupe et 5,5 € en France hexagonale (figure 31). Cette différence s'explique notamment par la structure du parc social. En effet, les logements sociaux et très sociaux (LLS et LLTS) sont plus fréquents en Martinique (76 % du parc public contre 72 % en Guadeloupe).

Le loyer des logements locatifs sociaux varie selon la période de construction et le nombre de pièces du logement. Le loyer moyen au m² des logements construits depuis 1999 atteint 5,3 € contre seulement 3,9 € pour ceux datant d'avant 1981. Les surfaces de ces logements étant relativement constantes (autour de 75 m² en moyenne), le loyer moyen varie de 300 € pour les plus anciens à près de 400 € pour les plus récents. Il atteint en moyenne 410 € pour les logements d'au moins quatre pièces (4,5 € du m²) et seulement 275 € pour les une ou deux pièces (5,2 € du m²). Mais quels que soient le nombre de pièces et la période de construction, le loyer au m² reste plus faible en Martinique qu'en Guadeloupe.

A contrario, le loyer moyen au m² dans le parc privé est plus onéreux que dans les territoires de comparaison (9,1 € en Martinique, contre 8,8 € en Guadeloupe et 8,7 € dans l'Hexagone). La concurrence des locations saisonnières, plus rentables pour les propriétaires bailleurs, contribue à l'importance des loyers pratiqués dans le secteur à loyer libre en Martinique. Les logements loués étant plus petits qu'en Guadeloupe (68 m² contre 73 m²), le loyer moyen reste néanmoins plus faible

31 Le loyer moyen au m² est de 5 € dans le parc social contre 9 € dans le secteur libre

Loyer, surface et loyer au m² selon le secteur de location et les caractéristiques du logement

		Parc social			Secteur libre		
		Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)	Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)
Ensemble	Martinique	362	75	4,8	618	68	9,1
	Guadeloupe hors îles	413	69	6,0	644	73	8,8
	France métropolitaine	379	69	5,5	572	66	8,7
Type d'immeuble	Individuel	ns	ns	ns	659	75	8,8
	Collectif	362	75	4,8	572	60	9,6
Période de construction	Avant 1981	300	77	3,9	583	67	8,7
	De 1982 à 1998	386	75	5,2	623	67	9,3
	1999 ou après	393	74	5,3	706	74	9,6
Nombre de pièces	1 ou 2 pièces	275	53	5,2	464	42	11,1
	3 pièces	362	72	5,0	595	65	9,1
	4 pièces et plus	410	90	4,5	791	96	8,2

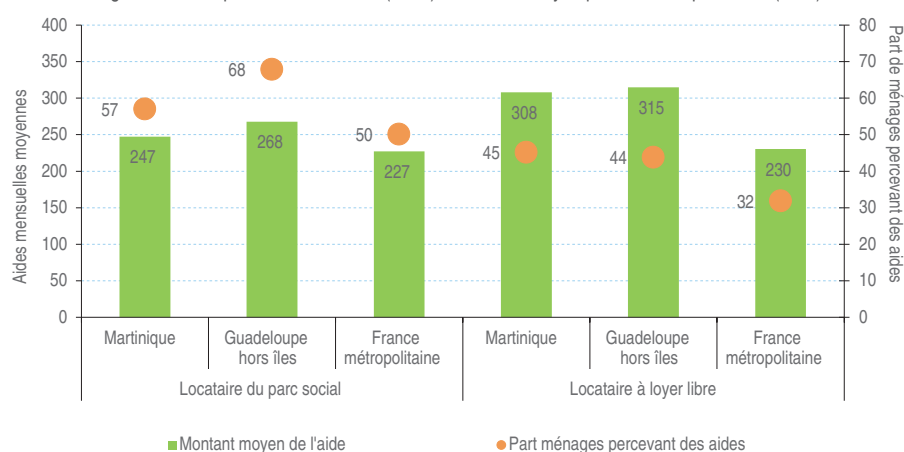
ns : non significatif (< 30 observations).

Champ : Ensemble des locataires d'un logement loué vide - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

32 Les locataires du parc social perçoivent moins souvent des aides au logement en Martinique qu'en Guadeloupe

Part de ménages locataires percevant des aides (en %) et montant moyen pour ceux en percevant (en €)



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0

Source : Enquête logement 2013.

que dans l'île voisine (620 € contre 640 €). Comme dans le parc social, le loyer au m² diminue avec l'ancienneté de construction et augmente pour les logements plus petits. De fait, le loyer au m² est plus élevé pour les appartements que pour les maisons, en moyenne plus grandes.

Le secteur libre est plus onéreux (loyer moyen de 620 € contre 360 € dans le secteur social), le montant des charges est plus élevé dans le parc social. C'est également le cas en Guadeloupe et dans l'Hexagone. En Martinique, les locataires du parc social paient en moyenne 40 € de plus par mois en eau, électricité et charges locatives que les locataires du parc privé. Ainsi, le loyer représente moins de 70 % des dépenses de logement des locataires

du parc social, contre 84 % pour les locataires du secteur à loyer libre.

Malgré un loyer plus élevé en Martinique qu'en Guadeloupe dans le parc privé, l'aide moyenne perçue par les ménages est la même. Environ 45 % des locataires du secteur libre perçoivent une aide au logement, d'un montant moyen de 310 € (figure 32). Cette proportion n'est que de 32 % en France hexagonale avec un montant moyen inférieur (230 €).

La part de locataires du parc public percevant une aide au logement est plus importante. Elle atteint 57 % en Martinique, à un niveau intermédiaire entre les moyennes métropolitaine (50%) et guadeloupéenne (68%). En lien avec les loyers plus faibles que dans le secteur à loyer libre, le montant moyen de l'aide est restreint

6 Étude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements dans les départements d'Outre-Mer, Septembre 2012.

dans le parc public, de 250 € en moyenne en Martinique. Il se situe entre celui de l'île voisine (270 €) et celui de l'Hexagone (230 €).

En Martinique, les aides au logement couvrent 27 % des dépenses de logement des locataires du parc social et 19 % des dépenses des locataires du secteur à loyer libre. Ces proportions sont respectivement de 32 % et 18 % en Guadeloupe. Logiquement, les aides au logement sont marginales pour les autres statuts d'occupation. Ainsi, elles couvrent seulement 11 % des dépenses de logement de l'ensemble des ménages, en Martinique comme en Guadeloupe. Mais, cette proportion varie selon les caractéristiques des ménages. Ainsi, elles couvrent 35 % des dépenses de logement du quintile de ménages les moins aisés, et 30 % des dépenses des familles monoparentales et des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans. Ces ménages sont plus souvent locataires et sous les seuils de revenus pour percevoir les aides.

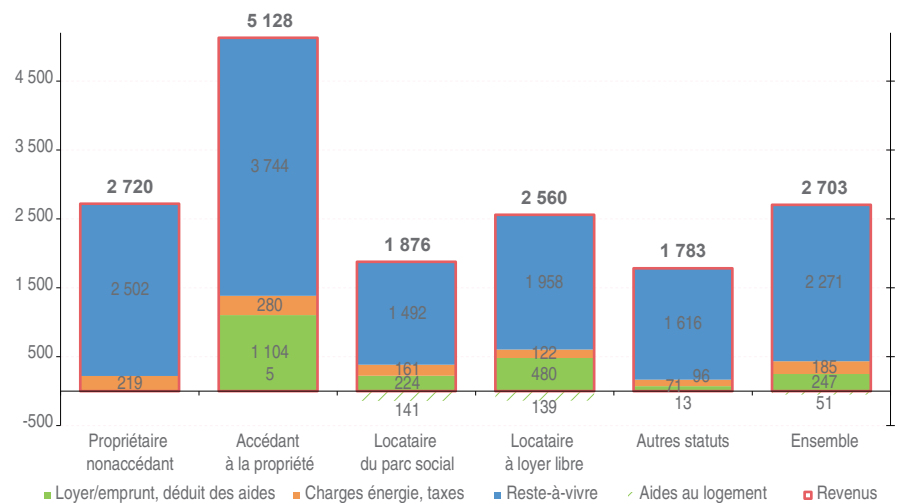
Un reste-à-vivre plus faible que dans l'Hexagone

Les ménages martiniquais perçoivent en moyenne un revenu mensuel de 2 700 €. Une fois les dépenses de logement déduites (défalcquées des aides au logement), le reste-à-vivre (*définitions*) moyen des ménages martiniquais est de 2 300 € par mois (*figure 33*). Il varie de 1 500 € pour les locataires du parc social à 3 700 € pour les accédants à la propriété, présentant les plus hauts revenus. Les locataires du secteur à loyer libre et les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire, avec des reste-à-vivre respectifs de 2 000 € et 2 500 €. Quel que soit le statut d'occupation, le reste-à-vivre moyen est plus important pour les ménages martiniquais que pour les ménages guadeloupéens. Il est par contre plus faible qu'en France hexagonale, où le reste-à-vivre atteint près de 2 700 € en moyenne tous ménages confondus, soit 18 % de plus qu'en Martinique.

En terme de taux d'effort (*définitions*), les ménages martiniquais dépensent 16 % de leurs revenus dans les dépenses de logement, aides au logement déduites (*figure 34*). Cet effort est légèrement inférieur à celui des ménages guadeloupéen (17 %) et métropolitain (18 %). L'écart est particulièrement marqué pour les locataires, du parc social comme du secteur à loyer libre. Pour ces deux statuts d'occupation, le reste-à-vivre moyen par unité de consommation est également plus favorable aux Martiniquais qu'aux Guadeloupéens et ménages de France hexagonale. C'est aussi le cas pour les accédants à la propriété, principalement des actifs aisés. Malgré leurs dépenses de logement plus élevées, ces derniers présentent en moyenne un reste-à-vivre par unité de consommation de 2 100 € (1 900 € en

33 Les ménages martiniquais ont un reste-à-vivre moyen de 2 300 €

Décomposition du reste-à-vivre moyen par statut d'occupation (en €)



Lecture : LES locataires à loyer libre ont un revenu moyen de 2 560 €. Ils perçoivent en moyenne 139 € d'aides au logement, d'où un loyer moyen déduit des aides de 619 € - 139 € = 480 €. Ils dépensent 122 € dans les charges d'énergie-eau et les taxes. Ainsi, leur reste-à-vivre est de 1 958 €.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

34 Le reste-à-vivre est plus faible qu'en France hexagonale malgré un moindre taux d'effort

Taux d'effort net moyen (en %) et reste-à-vivre moyen par ménage et par unité de consommation (en €) par statut d'occupation

		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
Martinique	Taux d'effort moyen net (en %)	8	27	20	24	9	16
	Reste-à-vivre moyen (en €)	2 502	3 744	1 492	1 958	1 616	2 271
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 593	2 136	993	1 296	1 101	1 459
Guadeloupe hors îles	Taux d'effort moyen net (en %)	9	28	22	25	9	17
	Reste-à-vivre moyen (en €)	2 218	3 293	1 381	1 892	2 051	2 127
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 432	1 917	877	1 161	1 499	1 357
France métropolitaine	Taux d'effort moyen net (en %)	9	27	24	28	12	18
	Reste-à-vivre moyen (en €)	3 439	3 175	1 512	1 726	2 194	2 670
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	2 322	1 711	971	1 192	1 611	1 713

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0.

Source : Enquête logement 2013.

Guadeloupe et 1 700 € dans l'Hexagone), contre 1 000 € pour les locataires du parc social et 1 300 € pour les locataires du parc privé. Les propriétaires non accédants se situent à un niveau intermédiaire, avec un reste-à-vivre par unité de consommation de 1 600 € par mois. Il est supérieur à la moyenne guadeloupéenne, mais inférieur de 700 € à la moyenne métropolitaine. De nombreux propriétaires non accédants sont des retraités, et les pensions de retraite sont moins élevées en Martinique. Contrairement à l'Hexagone, aux Antilles, le reste-à-vivre par unité de consommation est plus élevé pour les accédants que pour les non accédants. Cela pose la question des ménages propriétaires pauvres, en lien avec la qualité de leur logement.

La Martinique se caractérise par des ménages locataires de meublés, sous-locataires et logés gratuitement présentant un faible reste-à-vivre : 1 100 € par unité de consommation, soit 400 € de moins qu'en Guadeloupe et 500 € de moins qu'en France hexagonale. Ces ménages déboursent peu dans leur logement : 180 € par mois, contre 230 € en Guadeloupe et 340 € dans l'Hexagone. Mais, leurs revenus sont très faibles. En Martinique, ils perçoivent en moyenne moins de 1 800 € par mois, contre près de 2 300 € en Guadeloupe et 2 500 € dans l'Hexagone. Par ailleurs, ces ménages sont plus grands en Martinique que dans les territoires de comparaison, avec notamment des familles monoparentales plus fréquentes. Outre leur faible reste-à-vivre,

leurs conditions de logements sont précaires : la majorité vit dans un logement comportant au moins deux « défauts graves » (contre 37 % en Guadeloupe).

Un coût du logement plus faible dans le Pays Nord Martinique, mais des ménages plus pauvres

Les dépenses de logement varient selon les zones géographiques. Ainsi, elles sont relativement faibles dans la CA du Pays Nord Martinique, d'en moyenne 365 € par mois (figure 35). Notamment, les locataires dans le secteur à loyer libre déboursent moins pour leur logement que dans les CA du Centre Martinique et de l'Espace Sud. Mais, c'est aussi la structure par statut d'occupation des ménages qui explique l'écart. Plus des deux tiers des ménages du Pays Nord Martinique sont propriétaires non accédants ou logés gratuitement, contre respectivement moins de 45 % et moins de 60 % dans les deux EPCI de comparaison. Or, ces deux types de ménages sont ceux présentant par nature les plus faibles dépenses de logement.

Néanmoins, la CA du Pays Nord Martinique est également celle où les ménages ont les plus faibles revenus. Ainsi, leur reste-à-vivre moyen est plus bas que dans les territoires de comparaison, de seulement 1 250 € par unité de consommation, contre plus de 1 400 € dans l'Espace Sud de la Martinique, et 1 600 € dans la CA du Centre Martinique. Il est plus faible que dans cette dernière quel que soit le statut d'occupation. Les locataires du parc social ont en revanche un reste-à-vivre par UC légèrement supérieur à ceux de l'Espace Sud Martinique. En effet, les loyers sont plus élevés dans le parc social de la CAESM, plus récent. Les loyers dans le parc privé sont également plus onéreux dans l'Espace Sud de la Martinique que dans les deux EPCI de comparaison, avec une dépense moyenne de logement atteignant 850 €. Ainsi, les locataires à loyer libre de la CAESM déboursent seulement 400 € de moins mensuellement pour leur logement que les accédants à la propriété. Ce différentiel est deux fois plus important dans la CA du Centre Martinique.

Quel que soit le statut d'occupation, le reste-à-vivre moyen par unité de consommation est plus favorable aux ménages de la CA du Centre Martinique. En effet, les ménages de l'agglomération centre sont les plus aisés en moyenne.

Les familles monoparentales et les jeunes sont les plus impactés par les dépenses de logement

L'effort et le reste-à-vivre des ménages diffèrent également selon leurs caractéristiques. Ainsi, les ménages les plus impactés par les

35 Des dépenses de logement plus élevées dans la CA du Centre Martinique, mais un reste-à-vivre plus important

Dépenses mensuelles moyennes par ménage, taux d'effort net moyen et reste-à-vivre moyen par unité de consommation par statut d'occupation et EPCI

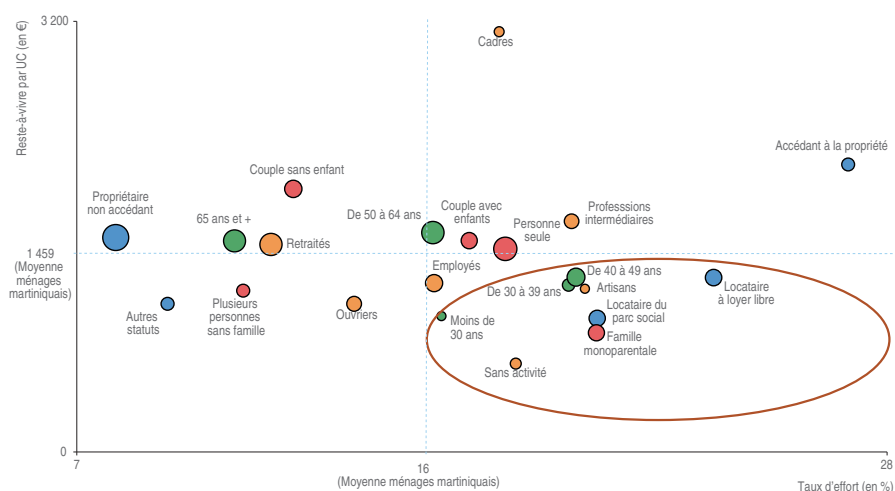
		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
CA du Centre de la Martinique	Dépenses moyennes (en €)	249	1 580	521	726	222	548
	Taux d'effort moyen net (en %)	8	27	20	23	10	17
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 950	2 269	1 076	1 424	1 261	1 610
CA du Pays Nord Martinique	Dépenses moyennes (en €)	202	ns	519	684	162	365
	Taux d'effort moyen net (en %)	9	ns	21	24	10	14
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 317	ns	921	1 048	987	1 249
CA de l'Espace Sud de la Martinique	Dépenses moyennes (en €)	204	1 268	542	850	143	493
	Taux d'effort moyen net (en %)	8	27	21	26	7	16
	Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	1 517	1 967	859	1 177	1 019	1 433

ns : non significatif (< 30 observations).
Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

36 Les jeunes et les familles monoparentales cumulent taux d'effort élevé et faible reste-à-vivre

Taux d'effort moyen (en %) et reste-à-vivre moyen par unité de consommation (en €) selon les caractéristiques des ménages



Lecture : le rond est proportionnel au nombre d'individus de la modalité. Les bulles en vert désignent les âges de la personne de référence du ménage, en orange les CSP, en rouge les types de ménage. Les familles monoparentales, avec un taux d'effort moyen de 20 % et un reste-à-vivre moyen de 886 € par UC cumulent taux d'effort plus élevé et un reste-à-vivre plus faible qu'en moyenne l'ensemble des ménages martiniquais.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

dépenses de logement sont les familles monoparentales et les ménages dont la personne de référence n'a pas d'activité professionnelle. Leur reste-à-vivre est inférieur en moyenne à 1 000 € par unité de consommation et leur taux d'effort supérieur à 18 % (figure 36). Malgré des dépenses de logement limitées (moins de 400 € après prise en compte des aides au logement), elles restent élevées au regard de leurs faibles revenus (inférieurs à 2 000 € en moyenne). Dans une moindre mesure, les ménages jeunes ainsi que les artisans, commerçants, chefs d'entreprises présentent également un fort taux d'effort et un faible reste-à-vivre. Pour ces derniers, on

peut émettre l'hypothèse d'une sous-déclaration des revenus de ces catégories socioprofessionnelles, au regard de leurs dépenses de logement.

Les personnes seules, les couples avec enfants et les professions intermédiaires présentent également un taux d'effort élevé. Mais leur reste-à-vivre est plus important, supérieur à la moyenne de l'ensemble des ménages martiniquais. Ce constat est accentué chez les ménages dont la personne de référence est cadre, dont le taux d'effort atteint 18 %, mais leur reste-à-vivre est supérieur à 3 000 € par unité de consommation. A contrario, les ouvriers et les ménages de plusieurs personnes

sans famille présentent un faible reste-à-vivre moyen après dépenses de logements, inférieur à 1 200 € par unité de consommation. Et ce, malgré des taux d'effort relativement bas.

Que ce soit en termes de taux d'effort ou de reste-à-vivre, les dépenses de logement ont peu d'impact sur le niveau de vie des couples sans enfant ainsi que sur celui des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans ou est retraitée. Leur taux d'effort moyen est inférieur à la moyenne de l'ensemble des ménages martiniquais et leur reste-à-vivre par unité de consommation est plus élevé.

Les ressources des ménages influent également beaucoup sur leur taux d'effort et leur reste-à-vivre. Ainsi, le taux d'effort atteint en moyenne 30 % parmi le quintile des ménages les plus modestes, taux deux fois plus élevé que parmi le quintile des ménages les plus aisés (figure 37). Pour ces derniers, le reste-à-vivre moyen par unité de consommation est de 3 400 € en moyenne, contre dix fois moins parmi le quintile le plus pauvre. De plus, les ménages les plus modestes enregistrent une forte disparité

37 Les niveaux de taux d'effort sont deux fois plus élevés pour les plus modestes que pour les ménages aisés ou à revenus médians

Taux d'effort et reste-à-vivre par unité de consommation des ménages selon le niveau de vie (en %)

	20 % les plus modestes	2 ^{ème} quintile le plus modeste	Niveaux de vie médians	2 ^{ème} quintile le plus aisé	20 % les plus aisés	Ensemble des ménages
Taux d'effort moyen net (en %)	30	17	17	15	14	16
Taux d'effort médian net (en %)	23	12	15	12	11	14
Reste-à-vivre moyen par UC (en €)	326	752	1 110	1 760	3 406	1 459
Reste-à-vivre médian par UC (en €)	337	760	1 099	1 771	3 041	1 104

Lecture : Les ménages martiniquais ont un taux d'effort moyen de 16 %. Il atteint 30 % parmi le quintile de ménage le plus modeste, dont le reste-à-vivre par unité de consommation est en moyenne de 326 €.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Martinique au 01/01/2014.

Source : Enquête logement 2013.

en termes d'effort, avec un cinquième des ménages du quintile subissant un taux d'effort supérieur à 56 %.

Néanmoins, les niveaux de taux d'effort et leur dispersion sont relativement proches des ménages du deuxième quintile le plus modeste aux ménages les plus aisés. Pour ces quatre quintiles, le taux d'effort médian

varie entre 11 % et 15 %. La différence essentielle entre ces quintiles est le reste-à-vivre des ménages : 750 € en moyenne par unité de consommation pour le second quintile le plus modeste, 1 100 € pour le quintile de ménages à revenus médians, 1 800 € pour le second quintile le plus aisé, et 3 400 € pour le dernier quintile. ■

Définitions

Le **niveau de vie** est le revenu disponible par unité de consommation (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le niveau de vie est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Le **taux de risque de pauvreté local** correspond à la proportion de personnes dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de risque de pauvreté local**. En Antilles-Guyane, ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie. Une personne est considérée comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur à ce seuil de risque de pauvreté.

Cette **pauvreté monétaire** est mesurée de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont en une approche absolue. La mesure de la pauvreté est un exercice particulièrement délicat, car extrêmement sensible à d'importants effets de seuil. Les taux de pauvreté dans les Antilles-Guyane seraient ainsi nettement plus élevés si l'on considérait le même seuil qu'au niveau métropolitain, où c'est le seuil à 60 % du niveau de vie médian qui est privilégié, comme ailleurs en Europe. Par ailleurs, les comparaisons sont rendues difficiles par les différences d'origines des sources utilisées entre les Antilles-Guyane (d'origine déclarative) et l'hexagone (d'origine administrative). En outre, pour des raisons notamment de compositions des prix, d'existence de sur-traitement pour les fonctionnaires, de politiques de défiscalisation spécifiques, d'infrastructures de transports et de communications particulières, les comportements d'utilité économique sont

sensiblement différents de l'hexagone. Ainsi, n'est pris en compte que le seuil de pauvreté local.

Le **taux d'effort** des ménages lié à l'occupation de leur résidence principale est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

Le **reste-à-vivre** soustrait les dépenses liées à l'habitation principale aux revenus des ménages. Il peut être calculé au niveau du ménage ou par unité de consommation.

Les **dépenses** comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elle exclut le coût du capital immobilisé. Cette dépense est donc différente du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et préretraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier. Il est mesuré avant le paiement des impôts et n'inclut pas les aides au logement.

Les taux d'effort et reste-à-vivre sont dits « **nets** » si l'aide au logement est défalquée de la dépense et « **bruts** » dans le cas contraire.