

# Taille des logements et niveau de peuplement des ménages

## Un surpeuplement plus présent dans le logement collectif

En Guadeloupe, la part des logements de deux pièces ou moins et celle des cinq pièces ou plus est en diminution par rapport à 1999. La surface moyenne des logements est de 85 m<sup>2</sup>, soit 3 m<sup>2</sup> de plus qu'en Martinique et 6 m<sup>2</sup> de moins qu'en France métropolitaine. Les logements collectifs de Guadeloupe proposent 67 m<sup>2</sup> et les logements individuels 90 m<sup>2</sup>, proches des logements de Martinique. Cette surface est toutefois à nuancer par la présence importante de vérandas et de terrasses (*définitions*), qui ne sont pas comptabilisées. La part de logements individuels (76 %) est plus importante qu'en Martinique et en Métropole. La Guadeloupe est très peu touchée par le surpeuplement, qui concerne 14 % des logements (12 % dans l'individuel et 20 % dans le collectif). Les couples avec enfants et les familles monoparentales sont les plus touchés par cette situation.

Audrey Naulin, Nicolas Kempf, Xavier Baert

### Deux tiers des logements comptent trois ou quatre pièces

Les logements de taille intermédiaire (trois et quatre pièces) représentent la majorité de l'habitat (*figure 11*), avec pratiquement deux tiers des logements, contre 60 % en 1999. Les constructions neuves de ces types de logement ont connu une forte hausse au début des années 90, passant de 60 % environ à pratiquement 70 %. Les logements de grande taille (plus de 5 pièces) occupent 23 % du parc contre 26 % en 1999, tendance identique à celle de la situation en Martinique, mais contrairement à ce qui se passe en Métropole. Ce type de logement a connu son plus faible taux de construction dans les années 2000 avec moins d'un tiers de nouveaux bâtiments contre pratiquement 40 % avant cette période. Les petits logements (1 ou 2 pièces) sont également en légère baisse, ils représentaient 14 % des logements en 1999 et 11 % en 2013, les habitations d'une seule pièce ayant presque totalement disparu (moins de 0,5 % depuis 2006).

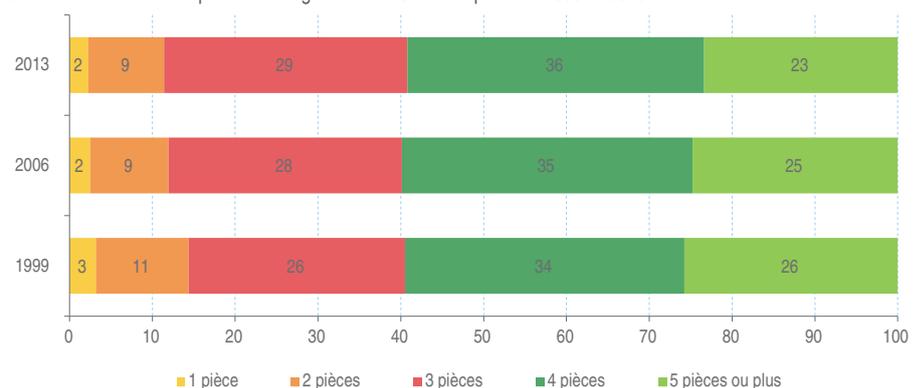
En parallèle de cette évolution du nombre de pièces des logements, on peut aussi noter un changement dans leur superficie. La surface moyenne des logements construits avant 1975 était de 78 m<sup>2</sup>, celle des logements les plus récents (après 2006) dépasse 96 m<sup>2</sup>. Cette augmentation est très visible dans l'habitat individuel (de 83 m<sup>2</sup> à 105 m<sup>2</sup>) alors que le collectif n'évolue que très peu (64 à 68 m<sup>2</sup>).

### Une surface fermée réduite mais un extérieur habitable

Les maisons guadeloupéennes ont une surface habitable inférieure à celle de la Métropole (85 m<sup>2</sup> en Guadeloupe contre 91 m<sup>2</sup> en Métropole) et un nombre de pièce légèrement infé-

### 11 Une baisse des petits et des très grands logements

Évolution du nombre de pièces des logements en Guadeloupe entre 1999 et 2013



Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Recensements de la population - Exploitations principales.

rieur (4 en Métropole, 3,8 en Guadeloupe). Cette surface moyenne plus basse est tirée par l'habitat individuel, qui représente 76 % des logements et dont la superficie atteint 90 m<sup>2</sup> contre 112 m<sup>2</sup> en Métropole, alors que le logement collectif est plus grand (67 m<sup>2</sup> contre 63) (*figure 12*). Cette impression de surface réduite en Guadeloupe est toutefois à mettre en regard de la présence d'une véranda ou d'une terrasse, présente dans près de 40 % des logements individuels et 20 % des logements collectifs (contre 12 % et 2 % en Métropole). Ces lieux de vie, habitable toute l'année, augmentent la surface habitable de 6 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des logements de Guadeloupe. Si ces surfaces étaient prise en compte à la mesure de leur utilité, la taille moyenne de l'habitat passerait à 91 m<sup>2</sup> en Guadeloupe, 92 m<sup>2</sup> en Martinique, des données identiques à celle de la Métropole.

Sans prendre en compte les vérandas, la taille des logements guadeloupéens est également légèrement plus grande qu'en Martinique, avec 3 m<sup>2</sup> et 0,1 pièce de plus en moyenne. Cette différence s'explique notamment par la plus faible part de logements collectifs en Guadeloupe, parc par nature plus petit que l'individuel. Par type, les maisons mesurent en moyenne 3 m<sup>2</sup> de plus qu'en Martinique, et les appartements 3 m<sup>2</sup> de moins. Toutefois, les vérandas et terrasses couvertes sont également moins présentes en Guadeloupe qu'en Martinique (34 % des logements contre 53 %). En prenant en compte ces pièces extérieures, la taille moyenne des logements de Guadeloupe devient équivalente à celle de Martinique, malgré des maisons plus petites en moyenne de 3 m<sup>2</sup>. Toutefois, les balcons et loggias sont plus nombreux en Guadeloupe, présents dans plus d'un logement sur deux.

La Guadeloupe se caractérise par une taille des ménages identique entre les parcs individuel et collectif, de 2,3 personnes par ménage, pratiquement identique à la Martinique (qui possède des ménages légèrement moins peuplés dans le collectif). Toutefois, les logements collectifs, bien que plus grands que dans l'Hexagone, restent plus petits que dans l'individuel. Ainsi, rapporté au nombre de personnes, les Guadeloupéens disposent en moyenne de 39 m<sup>2</sup> par personne (hors véranda et terrasse) dans l'individuel contre 30 m<sup>2</sup> dans le collectif. Cet écart de 9 m<sup>2</sup> est moins marqué que dans l'Hexagone (13 m<sup>2</sup>), mais plus important qu'en Martinique (5 m<sup>2</sup>). En intégrant les surfaces des vérandas et terrasses, la superficie des logements atteint plus de 40 m<sup>2</sup> par personne en Guadeloupe, comparable à la Martinique et la Métropole (41 m<sup>2</sup>).

### Les personnes seules et les couples sans enfants disposent de la plus grande surface par personne

La surface moyenne disponible par personne augmente avec l'âge, les moins de 50 ans vivent dans 29 m<sup>2</sup> par personne en moyenne contre plus de 50 m<sup>2</sup> pour les 65 ans et plus. La surface des logements n'évolue que très peu après 40 ans alors qu'elle passe de 60 m<sup>2</sup> chez les moins de 30 ans à 89 m<sup>2</sup> chez les 40 ans et plus.

La composition des ménages a aussi un impact sur la taille des logements et par conséquent sur la surface moyenne disponible par personne. Ainsi, les couples avec ou sans enfant(s) occupent des logements en moyenne de plus de 95 m<sup>2</sup>, contre 77 m<sup>2</sup> pour les familles monoparentales et 76 m<sup>2</sup> pour les personnes seules (figure 13). Toutefois, ces derniers ménages étant constitués par définition d'un seul individu, ils disposent de la plus grande surface moyenne par personne. A contrario, les couples avec enfants, composés en moyenne de quatre personnes par ménage, ne disposent que de 25 m<sup>2</sup> par individu. En fait, les personnes seules vivent en moyenne avec trois fois plus de surface par personne que les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales.

Les accédants à la propriété habitent les plus grands logements, avec 113 m<sup>2</sup> en moyenne. Les locataires du secteur à loyer libre disposent de 73 m<sup>2</sup>, ceux du parc social de 69 m<sup>2</sup> et les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés de 66 m<sup>2</sup>. Rapportée au nombre de personnes, ce sont les propriétaires (accédants ou non-accédants) qui disposent de la plus grande superficie : 42 m<sup>2</sup> en moyenne par personne, contre 29 m<sup>2</sup> pour les locataire, en parc social ou en loyer libre. Ce constat est fortement lié à la composition familiale des ménages. Les couples sans enfant sont surreprésentés parmi les

### 12 Des maisons plus petites qu'en Martinique et France métropolitaine, y compris terrasses et vérandas

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat

|                              |                                      |                                      | Guadeloupe hors îles |           | Martinique |           | France métropolitaine |           |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------|------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                              |                                      |                                      | Individuel           | Collectif | Individuel | Collectif | Individuel            | Collectif |
| Répartition (en %)           |                                      |                                      | 76                   | 24        | 69         | 31        | 57                    | 43        |
| Hors véranda/terrasse        | Par logement                         | Surface moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 90                   | 67        | 87         | 70        | 112                   | 63        |
|                              |                                      | Nombre moyen de pièces               | 4,1                  | 3,2       | 4,0        | 3,1       | 4,9                   | 2,9       |
|                              | Par personne                         | Surface moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 39                   | 30        | 38         | 33        | 45                    | 32        |
|                              |                                      | Nombre moyen de pièces               | 1,8                  | 1,4       | 1,7        | 1,4       | 2,0                   | 1,5       |
| Part véranda/varangue (en %) |                                      |                                      | 38                   | 19        | 67         | 20        | 12                    | 2         |
| Y compris véranda/terrasse   | Surface moyenne (en m <sup>2</sup> ) | Par logement                         | 98                   | 69        | 101        | 72        | 114                   | 63        |
|                              |                                      | Par personne                         | 43                   | 31        | 44         | 34        | 46                    | 33        |

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

### 13 Les couples avec enfants et les familles monoparentales vivent en moyenne avec 3 fois moins de surface par personne que les personnes seules

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon la composition familiale du ménage

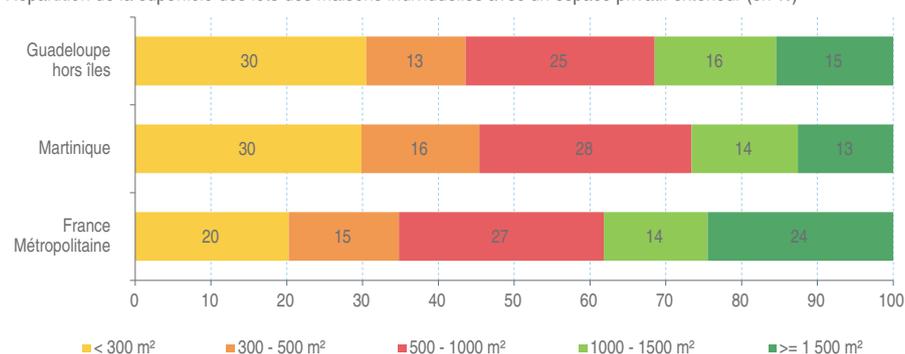
|              |                                      | Personne seule | Famille monoparentale | Couple sans enfant | Couple avec enfant(s) | Plusieurs pers. sans famille |
|--------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|
| Par logement | Surface moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 76             | 77                    | 95                 | 98                    | 83                           |
|              | Nombre moyen de pièces               | 3,5            | 3,7                   | 4,2                | 4,2                   | 4,2                          |
|              | Nombre moyen de personnes            | 1,0            | 2,9                   | 2,3                | 4,0                   | 2,7                          |
| Par personne | Surface moyenne (en m <sup>2</sup> ) | 76             | 26                    | 42                 | 25                    | 31                           |
|              | Nombre moyen de pièces               | 3,4            | 1,3                   | 1,8                | 1,0                   | 1,6                          |

Champ : Pièces d'habitation des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

### 14 La superficie du lot est inférieure à 300 m<sup>2</sup> pour trois maisons sur dix

Répartition de la superficie des lots des maisons individuelles avec un espace privatif extérieur (en %)



Champ : Maisons individuelles avec un espace privatif extérieur.

Source : Enquête logement 2013.

non-accédants à la propriété, les couples avec enfant(s) parmi les accédants, et les familles monoparentales parmi les locataires (parc social et secteur libre).

### Peu de grands terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

En Guadeloupe, plus de 60 % des maisons individuelles disposent d'un espace privatif

extérieur, tels qu'une cour, un jardin ou un terrain, réservés à un usage personnel, contre 8 % des appartements. Cette proportion, bien que plus élevée qu'en Martinique (52 %) reste nettement plus faible qu'en Métropole (94 %) et présente une grande part de terrains de petite taille (moins de 300 m<sup>2</sup>). Comme en Martinique, ces terrains représentent 30 % des

lots (*définitions*), soit dix points de plus qu'en Métropole (*figure 14*).

Les grands terrains (plus de 1000 m<sup>2</sup>) sont moins fréquents qu'en Métropole mais un peu plus courants qu'en Martinique. La majorité des terrains offre une surface comprise entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>, comparable aux autres références.

Aussi, avec plus d'un tiers de ses terres consacré à l'agriculture et la présence du massif de la Soufrière sur l'ouest de l'île de Basse-Terre, les zones urbanisables viennent à manquer. L'EPCI de Cap Excellence regroupe à elle seule plus de 25 % de la population sur une surface qui représente moins de 10 % de l'île. La densité moyenne de 800 habitants par km<sup>2</sup> est plus de huit fois supérieure à la moyenne métropolitaine.

### Une majorité de ménages en sous-peuplement, principalement dans l'individuel et parmi les propriétaires occupants

D'après l'indicateur du niveau de peuplement (*définitions*) des ménages (*encadré 3*), la majeure partie des logements est en situation de sous-peuplement en Guadeloupe. Ainsi, 63 % des ménages disposent au minimum d'une pièce d'habitation supplémentaire par rapport à leurs besoins. Cette proportion est plus faible dans le parc collectif (36 %), mais atteint 71 % dans le parc individuel (*figure 15*). Ainsi, dans l'individuel, 12 % des logements sont en situation de surpeuplement, contre 20 % dans le collectif, chiffres comparables à ceux de la Martinique mais plus élevés qu'en Métropole, surtout dans l'individuel.

Les propriétaires sont plus de 75 % en situation de sous-peuplement (*figure 16*) contre 32 % des locataires du parc social, qui sont aussi les plus nombreux à proposer un peuplement « normal » de leur logement, malgré une tendance au surpeuplement, qui atteint pratiquement le taux des locataires à loyer libre (soit 21 %). Les propriétaires non-accédants sont pour plus d'un cinquième d'entre eux en situation de sous-peuplement très accentué.

Ceci peut s'expliquer par la composition des ménages, près de deux tiers des propriétaires non-accédants étant des personnes seules ou des couples sans enfant, soit les populations qui sont les moins contraintes par le nombre de pièces de leur logement. A contrario, les familles monoparentales ou les couples avec enfants, qui représentent plus de 50 % des locataires à loyer libre et près de 60 % des locataires du parc social ont des besoins plus importants en nombre de pièces et en surface. L'âge de la personne de référence étant fortement lié à sa situation familiale, les conditions de peuplement sont corrélées à cette donnée. Ainsi, lorsque la personne de référence a entre 30 et 50 ans, la présence d'enfants dans le

#### Encadré 3 – Indicateur du niveau de peuplement des ménages

Sont considérés comme surpeuplés les ménages n'offrant pas au minimum 18m<sup>2</sup> par personne, ou n'ayant pas au minimum :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour la personne de référence du ménage et son conjoint (hormis pour les logements d'une pièce de plus de 25 m<sup>2</sup> occupés par une seule personne)
- une pièce pour chaque couple n'incluant pas la personne de référence
- une pièce pour les autres personnes non célibataires et pour les célibataires de 19 ans et plus
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
  - une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
  - sinon, une pièce par enfant.

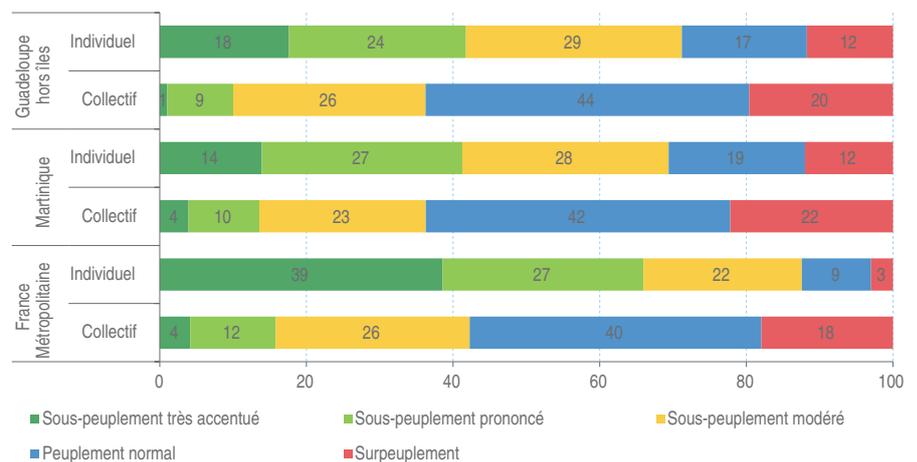
Sont considérés en sous-peuplement :

- modéré : les ménages avec 1 pièce de plus que nécessaire.
- prononcé : les ménages avec 2 pièces de plus que nécessaire.
- très accentué : les ménages avec au minimum 3 pièces de plus que nécessaire.

Sont considérées comme pièces, chacune des pièces habitables, y compris la cuisine d'au moins 12 m<sup>2</sup> et les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement. Ne sont pas prises en compte les pièces professionnelles et les vérandas/terrasses.

#### 15 Sept maisons sur dix sont en situation de sous-peuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par type d'habitat (en %)

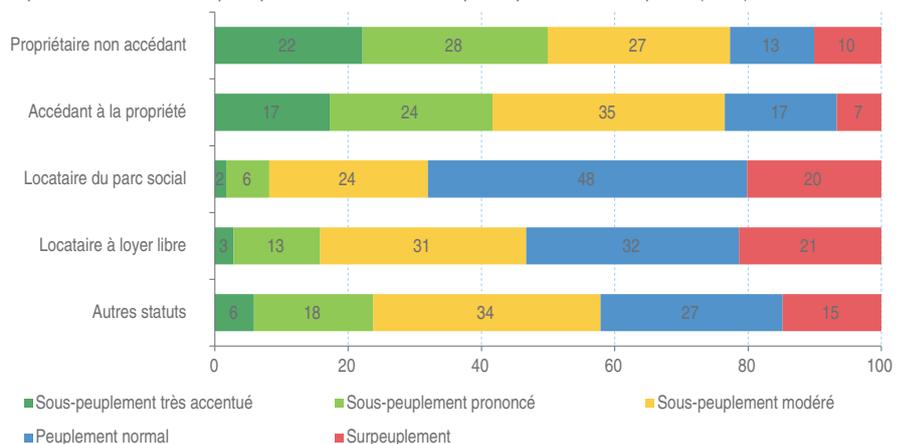


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

#### 16 Un locataire sur cinq est en situation de surpeuplement, dans le parc social comme dans le secteur à loyer libre

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

foyer (3 personnes en moyenne dans le logement) fait baisser le nombre de logements en situation de sous-peuplement. Cette proportion augmente ensuite avec l'âge pour atteindre 22 % chez les 65 ans et plus (1,7 personne dans le logement), les personnes plus âgées ayant tendance à rester dans le logement qu'elles occupent après le départ de leurs enfants. Le vieillissement de la population guadeloupéenne impacte ainsi la composition des ménages et donc les conditions de peuplement (figure 17).

**De nombreux ménages surpeuplés parmi les familles monoparentales, les couples avec enfants et les ménages modestes**

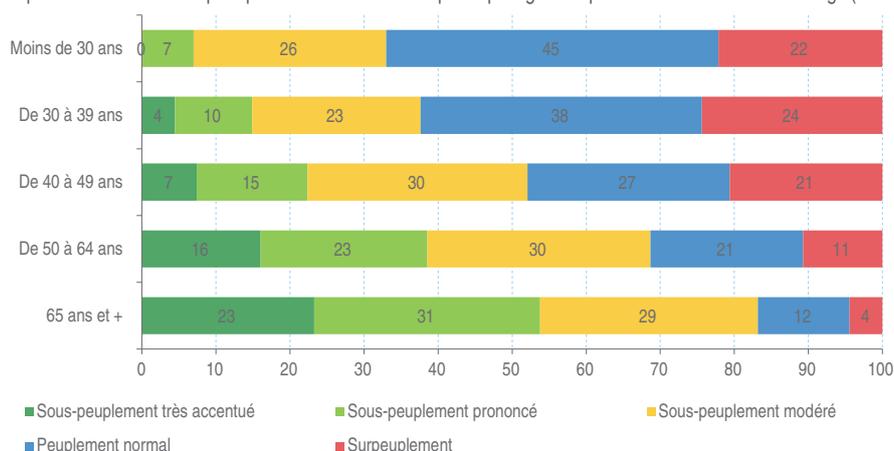
En 2013, 14 % des résidences principales sont en situation de surpeuplement en Guadeloupe, soit cinq points de plus qu'en France métropolitaine. Cette proportion est la même qu'en Martinique. Elle est particulièrement prégnante dans le collectif, où le surpeuplement concerne 20 % des ménages, contre 12 % dans l'individuel. C'est toutefois dans l'individuel que le différentiel avec la France métropolitaine est le plus important : la part de ménages surpeuplés est alors quatre fois plus importante que dans l'Hexagone. Il faut toutefois relativiser ces chiffres, au regard de la forte présence des vérandas-terrasses aux Antilles, plus encore en Martinique qu'en Guadeloupe, qui pourraient être comptabilisées comme pièce supplémentaire étant donné leur utilité toute l'année, et leur fonction souvent orientée comme pièce à vivre, de détente et de réception, assimilable à une pièce de séjour.

Les locataires à loyer libre sont les plus touchés par le surpeuplement : un sur cinq vit avec au moins une pièce de moins que nécessaire. Cette proportion atteint également 20 % parmi les locataires du parc social. Les ménages jeunes souffrent également plus de surpeuplement : près de 25 % des ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans sont surpeuplés, et plus de 20 % parmi les 40-49 ans, contre 10 % chez les plus de 50 ans. Ce constat est notamment lié à la composition familiale de ces ménages (figure 18). En outre, plus le niveau de vie des ménages est bas, plus leur niveau de peuplement est élevé. Ainsi, parmi le quintile des ménages les plus modestes, 24 % sont en situation de surpeuplement (figure 19). Cette proportion est de 4 % parmi le quintile des ménages avec les plus hauts niveaux de vie.

Seuls 4 % des ménages dont la personne de référence est cadre ou de profession intellectuelle supérieure vivent en situation de surpeuplement. Cette proportion est de 12 % pour les professions intermédiaires, alors qu'elle atteint 23 % pour les ouvriers et plus de 15 % pour les agriculteurs, employés et sans acti-

**17 Le sous-peuplement augmente avec l'âge de la personne de référence**

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par âge de la personne de référence du ménage (en %)

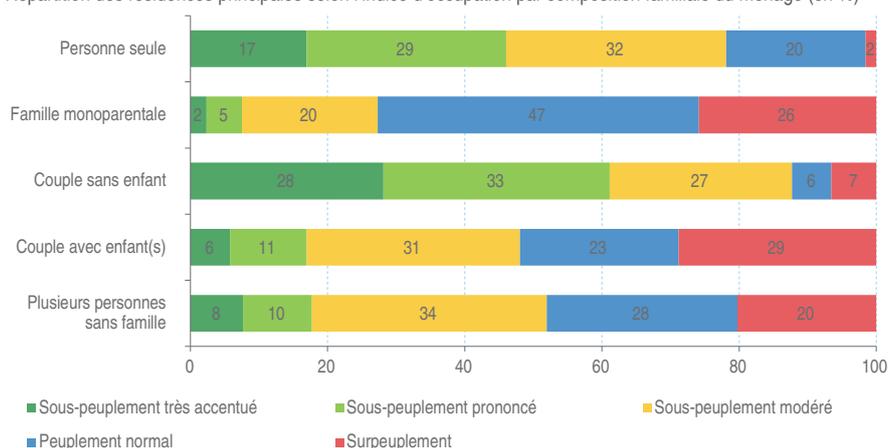


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

**18 Six couples sans enfant sur dix sont en situation de sous-peuplement prononcé ou très accentué**

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par composition familiale du ménage (en %)

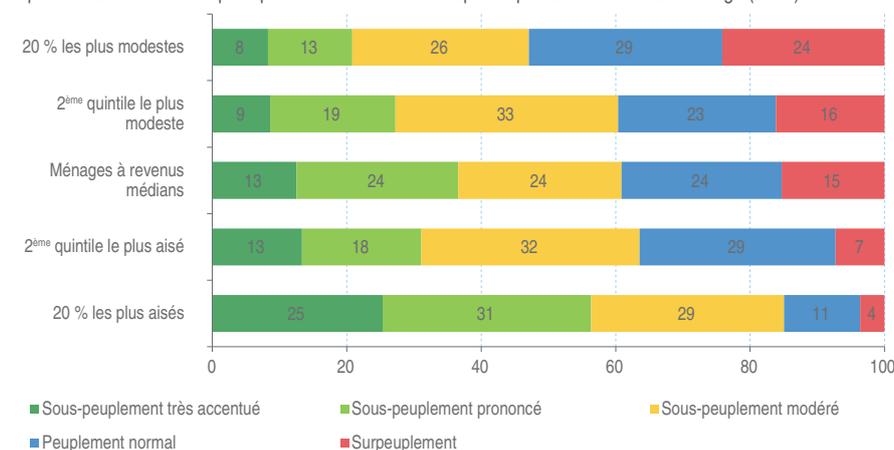


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

**19 Le surpeuplement augmente avec la baisse du niveau de vie**

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par niveau de vie du ménage (en %)



Champ : Ménages avec revenus positifs hors étudiants - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

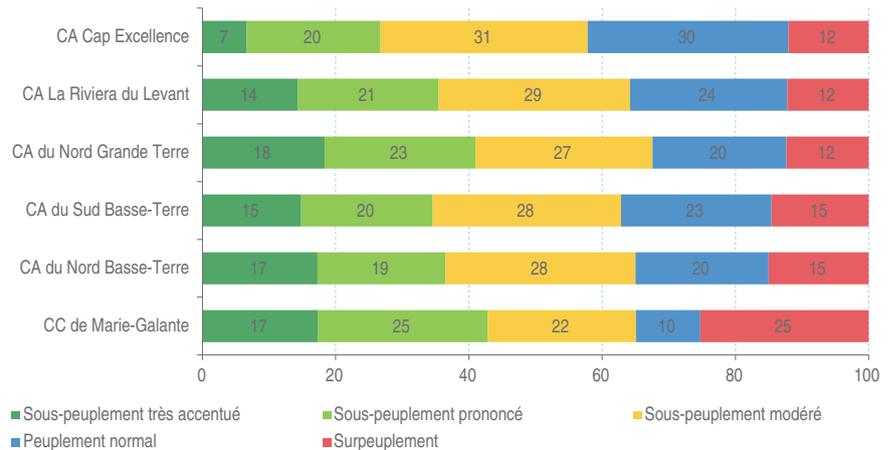
tivité. Elle n'est que de 5 % parmi les retraités, souvent composés d'une seule ou de deux personnes.

### L'exception marie-galantaise

Avec 25 % de ses logements en situation de surpeuplement, l'EPCI de Marie-Galante dépasse de dix points la moyenne régionale (14 %). C'est aussi dans cet EPCI que le sous-peuplement très accentué ou prononcé sont les plus présents, en raison de la moyenne d'âge plus élevée. Dans les autres EPCI, entre 12 et 15 % des ménages sont en situation de surpeuplement (figure 20). L'EPCI de Cap Excellence est la moins sous-peuplée et ses habitants vivent dans des logements à peuplement normal ou modérément sous-peuplés. Nord Basse-Terre et Nord Grande-Terre sont les EPCI les plus sous-peuplés, avec respectivement 65 % et 68 % de sous-peuplement. ■

#### 20 Un quart des ménages de la CC de Marie-Galante sont en situation de surpeuplement

Répartition des résidences principales selon l'indice d'occupation par EPCI (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.