

Défauts et éléments de confort des logements

De moins en moins de défauts graves

Le niveau de confort sanitaire progresse fortement dans les logements guadeloupéens. Toutefois, les défauts des logements restent plus nombreux que dans l'Hexagone. Ainsi, 14 % des résidences principales présentent au moins un défaut suffisant pour les qualifier d'« indécents » au regard de la loi SRU (9 % en France métropolitaine). D'autres « défauts graves », tels l'humidité, et la présence d'un vis-à-vis à moins de dix mètres. Le nombre de défaut décroît également avec l'âge du logement. Les ménages les plus modestes cumulent défauts dans leur logement et surpeuplement. Parallèlement, les éléments de confort progressent rapidement, avec plus de 40 % des logements équipés d'une pièce climatisée.

Audrey Naulin, Nicolas Kempf, Xavier Baert

Les éléments de confort progressent

En 2013, 98 % des résidences principales disposent d'un WC à l'intérieur du logement et d'une douche ou d'une baignoire (figure 21). En fait, 3 200 ménages guadeloupéens ne possèdent pas au moins un de ces deux éléments de confort sanitaire de base, contre 11 200 en 1999 (9 %). C'est légèrement plus qu'en Martinique, où 2 200 ménages n'en disposent pas encore en 2013 (1 % des ménages).

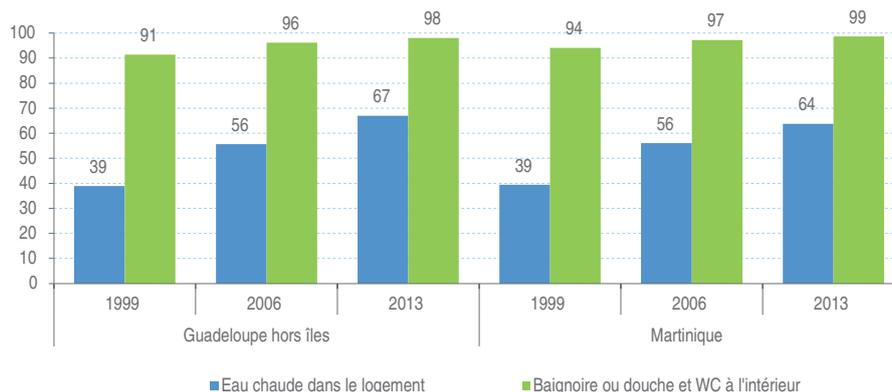
L'eau chaude est en revanche légèrement plus présente en Guadeloupe qu'en Martinique. Ainsi, 67 % des ménages guadeloupéens en bénéficient en 2013, contre 64 % parmi les ménages martiniquais. En 1999, 39 % en disposaient dans ces deux territoires, où la progression a été très forte, mais légèrement moindre en Martinique. L'absence d'eau chaude n'est pas considérée comme un « défaut grave » (encadré 4) aux Antilles, mais sa présence peut être considérée comme un élément de confort.

Près de 20 % des logements guadeloupéens sont équipés d'un chauffe-eau solaire (figure 22), contre 16 % en Martinique. Ce léger écart peut expliquer la plus forte présence de logements équipés d'eau chaude en Guadeloupe. Cet écart de trois points en 2013 est plus important que l'écart mesuré en 2006 (11 % contre 10 %). La présence d'au moins une pièce climatisée est beaucoup plus importante en Guadeloupe, avec 43 % des logements équipés contre 23 % en Martinique, le niveau de cette dernière étant comparable à celui de la Guadeloupe en 2006.

En incluant l'eau chaude, 70 % des ménages guadeloupéens disposent de tout le confort sanitaire, soit six points de plus qu'en Martinique. Cette différence s'explique exclusivement par la présence de l'eau chaude plus fréquente en

21 98% des résidences principales disposent d'un WC et d'une douche ou baignoire à l'intérieur en 2013

Evolution des parts de résidences principales possédant l'eau chaude et une baignoire ou douche et un wc à l'intérieur (en %)

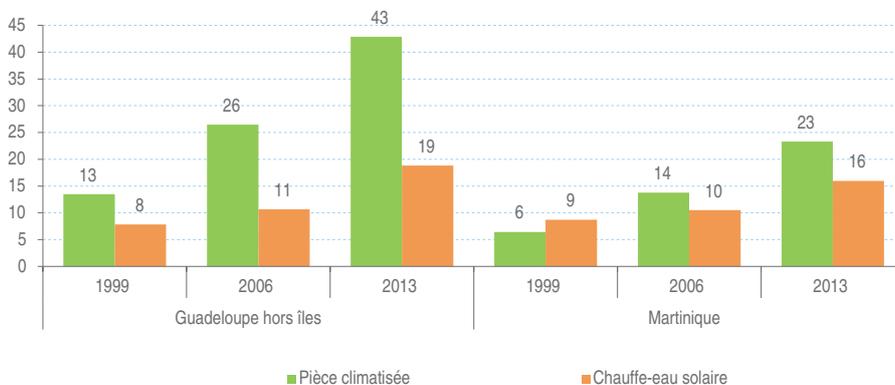


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population – Exploitations principales.

22 Les résidences principales disposant d'une pièce climatisée et d'un chauffe-eau solaire ont triplé depuis 1999

Evolution des parts de résidences principales possédant une pièce climatisée et un chauffe-eau solaire (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population – Exploitations principales.

Guadeloupe, l'absence d'eau courante, de WC à l'intérieur du logement ou de salle de bains étant moins fréquente en Martinique. Cet écart

s'observe quel que soit le statut d'occupation (figure 23), mais il est particulièrement prégnant chez les locataires du parc social : près de 60 %

Encadré 4 : Loi SRU, « logements indécents », « défauts graves », « logements de mauvaise qualité »

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) porte sur le droit de l'urbanisme, la mixité sociale, les transports, les bailleurs sociaux et le droit civil, avec des exigences de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Ainsi, les mesures phares sont la règle des 20 % de logements sociaux, la mise en place de documents d'urbanisme plus contraignants (Plan Local d'Urbanisme encadré par le Schéma de Cohérence Territoriale) visant notamment à réduire la consommation foncière et l'étalement urbain, ou encore un meilleur encadrement des copropriétés, des ventes immobilières et des baux d'habitation (diagnostics, délais de rétractation, etc.).

L'article 187 de cette loi SRU impose aux bailleurs de remettre un logement « décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de cet article 187 définit ce qu'est un logement « décent ».

Les 6 alinéas de l'article 2 définissent les conditions auxquelles le logement doit satisfaire au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires. Les 6 alinéas de l'article 3 définissent les éléments d'équipement et de confort que doit comporter le logement. Certains de ces alinéas diffèrent entre les Dom et la Métropole (chauffage, eau chaude, infiltrations d'eau). L'article 4 définit les dimensions minimales de l'habitation et l'article 5 indique qu'un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Tous les alinéas de ce décret ne peuvent être mesurés à partir de l'Enquête Logement 2013, qui ne permet donc pas de qualifier un logement de « décent ». Toutefois, un certain nombre de critères de ce décret peuvent être considérés via des variables de l'enquête. On qualifiera les « logements indécents » dès lors qu'ils ont fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité par le préfet ou qu'ils comportent au moins un des 9 défauts suivants (portant sur 7 alinéas du décret) :

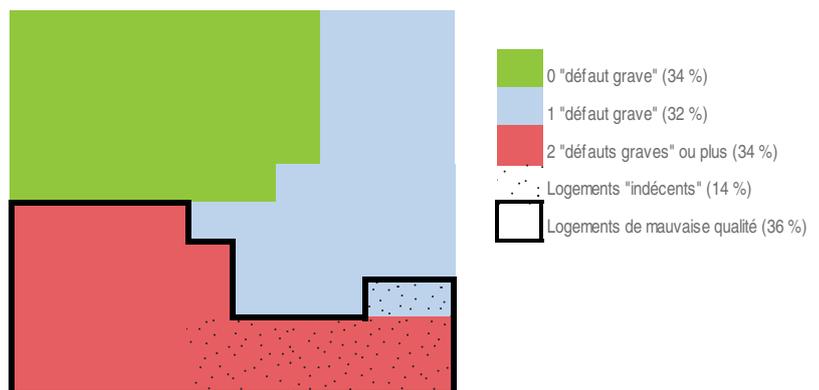
- Habitations de fortune ou constructions provisoires (article 2.1 : « le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité »)
- Logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais (article 2.1)
- Logements avec une installation électrique dégradée (article 2.4 : « Les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité »)
- Logements sans eau courante (article 3.2 : « Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution »)
- Logements avec des remontées d'odeur liées à l'installation sanitaire du logement fréquentes (article 3.3 : « Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le reflux des odeurs et des effluents »)
- Logements ne disposant pas de cuisine ou d'installations pour faire la cuisine (article 3.4 : « Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé »)
- Logements ne disposant pas de WC intérieurs ou de WC extérieurs pour les 1 pièce (article 3.5 : « Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c. et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement »)
- Logements de plus de 2 pièces ne disposant pas d'installations sanitaires (article 3.5)
- Logements ne possédant pas de prise de terre (article 3.6 : « Un réseau électrique permettant le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne »)

Tous les critères du décret n'étant pas pris en compte, nous sous-estimons la part de logements « non décents ». Nous préférons toutefois être restrictif pour ne pas surestimer cette proportion. Par exemple, l'article 2.5 (« Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ») aurait pu être approché par l'existence de signes d'humidité sur certains murs couplé avec une ventilation uniquement par les fenêtres, ou encore l'article 2.6 (« Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. ») par l'existence d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres. Ces variables ne nous semblent pas assez restrictives pour permettre de qualifier un logement d'« indécents ». Mais, on les considère comme des « défauts graves ». Ainsi, nous avons défini 9 « défauts graves » (en plus des 9 défauts permettant de qualifier un logement d'« indécents ») :

- Signes d'humidité sur certains murs du logement et aération unique par les fenêtres
- Présence d'un vis-à-vis à moins de 10 mètres
- Infiltration d'eau/inondation au cours des 12 derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol
- Bruits très fréquents perçus le jour dans le logement
- Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 12 derniers mois
- Infiltration d'eau/inondation au cours des 12 derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement à cause de la mauvaise qualité ou de la vétusté des installations
- Infiltration d'eau/inondation au cours des 12 derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité des fenêtres ou des portes
- Etat du revêtement et aspect extérieur de la façade principale dégradés avec des fissures profondes
- Hauteur sous plafond de la pièce principale inférieure à 2,20 mètres

Le comptage des défauts porte sur l'ensemble des 18 défauts définis ci-dessus. A la différence de la France métropolitaine et comme indiqué dans le décret, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane. A contrario, la présence de l'eau chaude est considérée comme un élément de confort.

Sont considérés comme logements de « mauvaise qualité » les logements « indécents », ainsi que les logements présentant au moins deux « défauts graves ».



de ces logements possèdent tout le confort en Guadeloupe contre moins d'un sur deux en Martinique. Il est également très important chez les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés (66 % contre 52 %). Les accédants à la propriété disposent pratiquement du même niveau de confort et les locataires du secteur à loyer libre et les propriétaires non-accédants se

situent à un niveau intermédiaire : respectivement 80 % et 70 % des ménages bénéficient de tout le confort (74 % et 67 % en Martinique).

Le confort sanitaire diminué pour les logements récents

La part de logements possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude, est

également plus forte qu'en Martinique pour toutes les périodes de construction. Cependant, en Guadeloupe, la présence de tout le confort sanitaire n'est pas significativement liée à la période d'achèvement du logement (figure 24). Ainsi, parmi les résidences principales construites entre 1999 et 2006, 80 % disposent de WC, d'une salle d'eau et d'eau

chaude, alors que ce chiffre retombe à 75 % après 2006, soit le même taux qu'entre 1975 et 1981.

Le type d'habitat (individuel ou collectif) ne semble pas jouer un rôle important dans le niveau de confort du logement, en effet 73 % des logements individuels possèdent tout le confort sanitaire de base contre 68 % dans le collectif. Cependant, de fortes disparités apparaissent et non pas statut d'occupation. Les propriétaires non-accédants sont ainsi plus de 90 % à disposer de ce niveau de confort dans le collectif contre moins de 70 % dans l'individuel, alors que dans le parc social, l'individuel propose un meilleur confort (65 % des logements proposent tout le confort) que le collectif (58 %).

Les logements de « mauvaise qualité » sont plus nombreux qu'en France métropolitaine

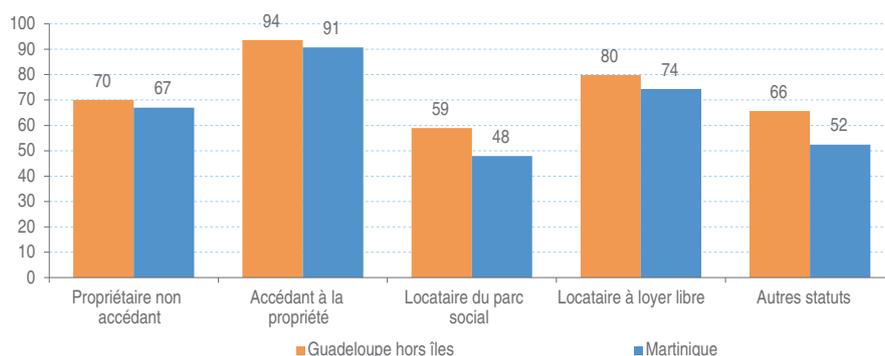
Plus de 1 200 logements (0,7 % des résidences principales) ont fait l'objet d'un signalement portant sur son caractère insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux normes de location en Guadeloupe. C'est deux fois moins qu'en Martinique (2 400). Comme sur tous les territoires, ce volume reste faible au regard des résidences principales qui pourraient être considérées comme « indécents » au regard de la loi SRU : 14 % en Guadeloupe, comme en Martinique (figure 25).

Comme dans l'Hexagone et en Martinique, le défaut d'indéceance le plus présent est la remontée fréquente d'odeurs liées aux installations sanitaires, qui concerne 4 % des ménages. Les habitations de fortune et constructions provisoires représentent moins de 1 % des résidences principales, et les ménages sans eau courante, sans installation de cuisine et sans WC, chacun près de 1 %. Parallèlement, parmi les autres « défauts graves », l'humidité est le plus fréquent (figure 26) : plus de quatre ménages sur dix ont des signes d'humidité dans leur logement et aucun système de ventilation autre que l'aération par les fenêtres en Guadeloupe. Ce défaut est le seul à présenter un écart conséquent avec la Martinique, où près d'un ménage sur deux est concerné. La présence d'un vis-à-vis concerne plus d'un ménage sur cinq, les problèmes d'étanchéité et d'isolation des murs, du toit ou du sol près de 15 % et les problèmes très fréquents de bruit en journée plus de 10 % (encadré 5).

En Guadeloupe, moins de 35 % des logements ne comptent aucun défaut « grave ». C'est quatre points de plus qu'en Martinique. En considérant les logements « indécents » et les logements comportant au moins deux « défauts graves », la Guadeloupe compte 36 % de logements « de mauvaise qualité », proche de la Martinique (37 %). Cette propor-

23 Six ménages locataires du parc social sur dix possèdent tout le confort sanitaire

Part de résidences principales possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude selon le statut d'occupation (en %)

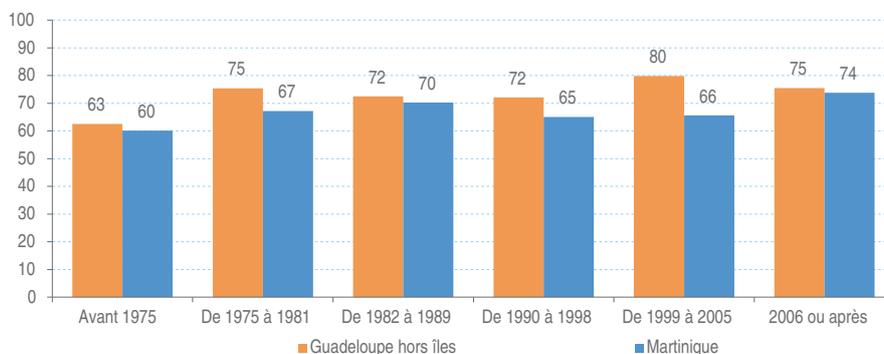


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

24 Un quart des logements construits depuis 2006 ne possèdent pas tout le confort sanitaire

Part de résidences principales possédant tout le confort sanitaire, y compris l'eau chaude selon la période de construction (en %)

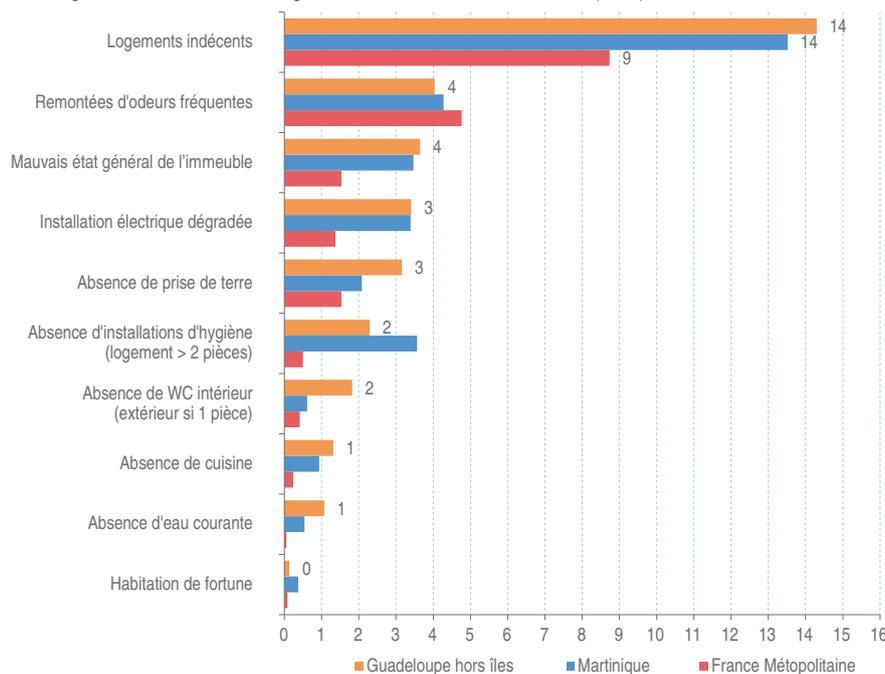


Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

25 14 % des logements peuvent être considérés comme « indécents »

Part de logements « indécents » au regard de certains critères de la loi SRU (en %)



Lecture : Pour la pertinence de la comparaison, l'indicateur de France métropolitaine a été recalculé selon les critères retenus pour les Antilles-Guyane, donc sans prendre en compte le chauffage et l'eau chaude.

Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

Encadré 5 – Le niveau d’insonorisation des logements

Plus de trois ménages sur dix perçoivent fréquemment des bruits le jour dans leur logement (plus de quatre sur dix dans le collectif). Ces proportions sont respectivement de 15 % et 23 % la nuit. Elles sont de même niveau qu’en Martinique et légèrement plus élevées qu’en France métropolitaine. Les bruits sont plus fréquents dans le collectif que dans l’individuel, de nuit comme de jour. La majorité des bruits perçus proviennent de la circulation, mais les bruits de voisinages sont également nombreux, notamment dans le collectif.

Parallèlement, 16 % des ménages pense avoir une mauvaise isolation phonique, un ménage sur dix dans les maisons, mais un ménage sur cinq dans les appartements. Si la fréquence de bruits entendus est supérieure en Guadeloupe à celle de l’Hexagone, la part de ménages se plaignant d’une mauvaise isolation phonique est la même. Paradoxalement, moins d’un tiers des ménages guadeloupéens entendant fréquemment des bruits le jour et/ou la nuit juge leur isolation phonique mauvaise. A l’inverse, plus de 35 % des ménages estimant avoir une mauvaise isolation phonique n’entendent pas (ou rarement) de bruits. La perception de bruits et la qualité ressentie de l’insonorisation sont liées à la période de construction du logement. Ainsi, un quart des ménages habitant un logement datant d’avant 1975 se plaignent d’une mauvaise insonorisation, contre moins d’un sur dix parmi les résidences principales construites depuis 2006.

tion n’est que de 14 % dans l’Hexagone, où 65 % des résidences principales ne présentent aucun « défaut grave ».

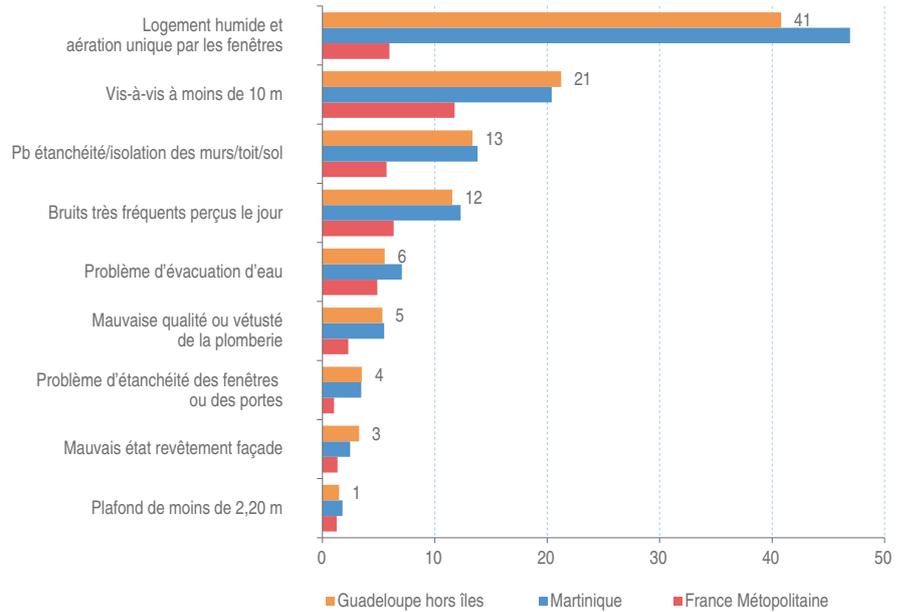
Le nombre de « défauts graves » diminue dans le parc récent

La période de construction a un fort impact sur le nombre de « défauts graves ». Ainsi, plus de la moitié des résidences principales achevées depuis 2006 ne comportent aucun défaut, alors que cette proportion est de 22 % parmi les logements datant d’avant 1975 (figure 27). Ces derniers présentent en moyenne 1,8 défaut, avec notamment un quart des résidences principales cumulant au moins trois « défauts graves ».

Près d’un logement construit avant 1990 sur deux souffre d’humidité et n’a pas d’autre aération que les fenêtres. Cette proportion est également élevée parmi les logements les plus récents, mais dans une moindre mesure : 40 % dans les constructions des années 90, 35 % dans celles du début des années 2000 et un quart depuis 2006. Le second défaut le plus présent, toutes époques de construction confondues, est la présence d’un vis-à-vis de moins de dix mètres. Ce dernier est cependant en baisse, passant de 25 % des logements avant 1975 à 17 % après 2005. Les problèmes d’isolation et d’étanchéité des murs extérieurs, du toit ou du sol touchent 16 % des logements construits avant le milieu des années 70, et les

26 Les deux défauts les plus fréquents sont l’humidité et la présence d’un vis-à-vis

Part des logements comportant des « défauts graves » par type de défaut (en %)

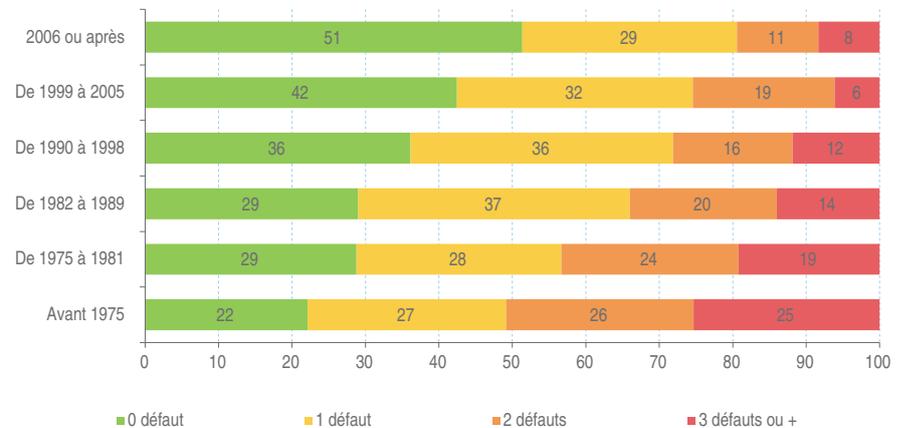


Lecture : Pour la France métropolitaine, les bruits perçus le jour sont fenêtres fermées (non précisé pour les DOM), les problèmes d’évacuation d’eau ont eu lieu dans les trois derniers mois (12 derniers mois pour les DOM).
Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

27 Plus des trois quarts des logements construits avant 1975 comportent au moins un défaut

Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts par période de construction (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

bruits fréquents le jour, 20 %. Ces deux derniers « défauts graves » restent importants dans les logements construits ultérieurement (15 % de logements construits entre 1975 et 1998 ont des problèmes d’étanchéité et 10 % perçoivent des bruits fréquents le jour) et baissent légèrement après 2005. Enfin, les résidences principales datant d’avant 75 se distinguent par des proportions élevées présentant un mauvais état général de l’immeuble : 9 %, contre moins de 2 % en moyenne pour toutes les autres périodes de construction. Par contre, le nombre de « défauts graves » semble peu lié au type d’habitat. Ainsi, le

nombre moyen de « défauts graves » est de 1,3 dans les maisons, comme dans les appartements.

Une disparité selon les EPCI

Les EPCI de Guadeloupe ne présentent pas la même qualité de résidences principales. Ainsi, 45 % des ménages de Nord Grande-Terre vivent dans des logements ne présentant aucun « défaut grave » (figure 28). Cette proportion baisse à 38 % en Nord Basse-Terre et sur la Riviera du Levant, et sous les 30 % dans les autres EPCI. Les EPCI qui comptent le plus de logements à zéro défaut sont aussi

ceux qui comptent le moins de logements « indécents ». Cap Excellence compte plus de 45 % de logements comprenant au moins deux défauts ou « indécents » et la Riviera du Levant et Nord Basse-Terre proposent pratiquement trois quarts de logements avec au maximum un défaut.

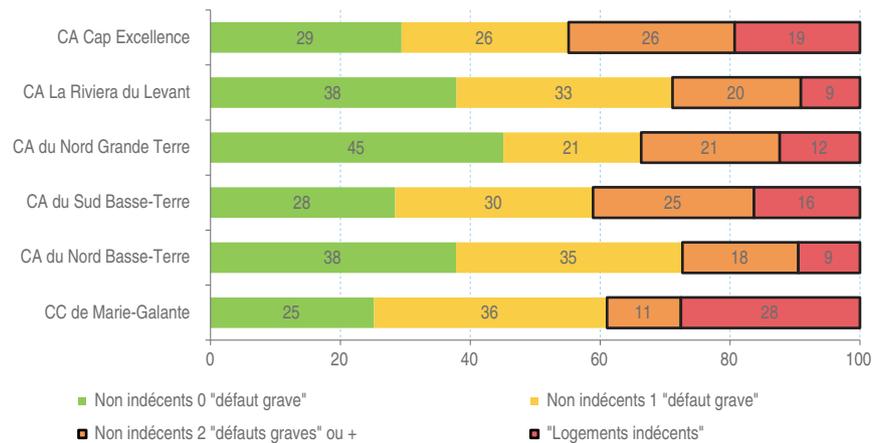
Ces différences entre EPCI s'expliquent notamment par l'ancienneté de leur parc de logements. En effet, pour les EPCI de la Riviera du Levant, de Nord Grande-Terre et de Nord Basse-Terre, qui proposent à la fois le meilleur taux de logements à zéro défaut et le plus faible taux de logements à deux défauts ou « indécents », plus de 60 % des logements ont été construits après 1991. Marie-Galante fait figure d'exception avec un nombre important de logements ayant deux défauts ou plus malgré un taux de construction de logements après 1991 comparable à ces trois EPCI. L'effet est encore plus marqué après 2005 avec près de 30 % de logements soit le plus fort taux toutes EPCI confondues. Dans cet EPCI, le nombre de défauts des logements récents reste plus élevé que sur le reste du territoire guadeloupéen, et les logements anciens comptent plus de défauts. A contrario, Cap Excellence et Sud Basse-Terre, avec plus de la moitié des logements construits avant 1991, disposent des logements les plus vétustes.

De nombreux « défauts graves » chez les plus modestes, les sans activité et les logés gratuitement

Le nombre de défauts des logements est fluctuant selon les caractéristiques des ménages. Ainsi, le nombre moyen de « défauts graves » passe de 0,8 pour les accédants à la propriété, à 1,3 pour les propriétaires non-accédants, les locataires du parc social et à loyer libre pour atteindre 1,6 pour les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés. Parallèlement, il varie de 1,1 pour les couples avec enfants à 1,3 pour les familles monoparentales et 1,4 chez les personnes seules, ou encore de 0,9 pour les cadres à 1,5 pour les ouvriers, et de 1 pour les plus aisés à 1,6 pour les moins aisés. Les populations les plus touchées par un nombre de défauts important sont les plus modestes, les ménages dont la personne de référence n'a pas d'activité, et les locataires du parc social. Pour ces trois types de ménages, environ 40 % occupe un logement comportant au moins deux « défauts graves » (figure 29). Cette proportion est inférieure à 25 % pour les cadres et professions intellectuelles supérieures et le quintile de ménages

28 Des défauts plus nombreux à Cap Excellence, Marie-Galante et dans le Sud Basse-Terre

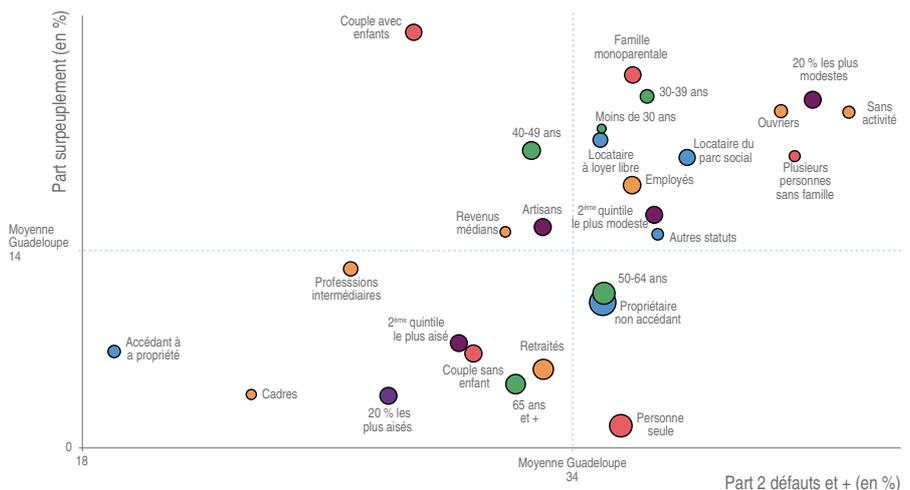
Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts par EPCI (en %)



Lecture : les rectangles encadrés en noir représentent les logements de « mauvaise qualité ».
 Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.
 Source : Enquête logement 2013.

29 Les locataires du parc social cumulent défauts dans leur logement et surpeuplement

Part des ménages en situation de surpeuplement et part de logements avec 2 défauts ou + selon les caractéristiques des ménages (en %)



Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. Les bulles en bleu désignent les statuts d'occupation, en violet les niveaux de vie, en orange les CSP, en rouge les types de ménage, et en vert l'âge de la personne de référence. 34 % des familles monoparentales sont en situation de surpeuplement, 36 % vivent dans un logement avec au moins 2 défauts.
 Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.
 Source : Enquête logement 2013.

avec les plus hauts niveaux de vie. Les accédants à la propriété sont les seuls à être moins de 20 % à vivre dans un logement proposant deux défauts ou plus. Ils présentent également une part de surpeuplement relativement faible. A l'inverse, les ménages les plus modestes cumulent mauvaise qualité de logement et surpeuplement. C'est également le cas des locataires du secteur à loyer libre, dont 38 % vivent dans des résidences princi-

pales avec au moins deux « défauts graves » et un quart en situation de surpeuplement. Les couples avec enfants, dont près de 30 % vivent en situation de surpeuplement sont relativement peu touchés par la mauvaise qualité des logements : seuls 30 % habitent dans une résidence principale comportant deux « défauts graves » ou plus, contre 36 % chez les familles monoparentales, également touchées par un fort niveau de surpeuplement. ■