

Insee Dossier

Guadeloupe



Antilles-Guyane

N° 12

Mai 2017

Le logement en Guadeloupe

Un parc renouvelé mais peu de propriétaires accédants

Signes conventionnels utilisés

.. Résultat non disponible

/// Absence de résultat du à la nature des choses

e Estimation

p Resultat provisoire

r Résultat révisé par rapport à l'édition précédente

n.s. Résultat non significatif

€ Euro

M Million

Md Milliard

Avant- propos

Un parc renouvelé mais toujours peu de propriétaires accédants

Consommation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, principale enquête de l'Insee par son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête Logement constitue depuis 60 ans la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que ce dossier « Enquête Nationale Logement en Guadeloupe » restitue.

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le Département de Guadeloupe et l'Institut national de la statistique et des études économiques s'associent pour réaliser et analyser cette importante source d'informations sur les conditions de logement des ménages et sur leurs dépenses en logement à l'échelle du territoire de la Guadeloupe.

Caractéristique structurelle du parc de logements en Guadeloupe, le taux de logements inoccupés est deux fois plus important que dans l'Hexagone. Si une partie de cette vacance est nécessaire au bon fonctionnement des marchés du logement, la Guadeloupe souffre en plus d'une vacance structurelle. Cette dernière s'explique notamment par la vétusté des logements : de nombreux logements vacants en Guadeloupe sont des habitations de fortune, cases traditionnelles ou constructions en matériaux légers (bois, tôle), et plus de quatre sur dix ne possèdent pas l'eau et/ou l'électricité. En outre, de nombreux logements sont également abandonnés faisant très souvent suite à des problèmes d'indivision, tandis que de nombreuses constructions restent inachevées.

La politique de résorption de l'habitat insalubre et le prix de l'immobilier ont eu un effet sur la diminution du nombre de propriétaires et l'augmentation du confort déclaré. Ce double mouvement, de moindre ampleur en Guadeloupe qu'en Martinique, est lié à la politique de Résorption de l'Habitat Insalubre dont les effets sont le relogement des propriétaires seniors en locataires et la destruction des cases « traditionnelles ».

Plus délicate qu'en France métropolitaine, l'accession à la propriété en Guadeloupe est néanmoins plus commode qu'en Martinique. En effet, le territoire guadeloupéen dispose d'une plus grande surface urbanisable que la Martinique tout en conservant une population de taille équivalente. L'écart entre les Antilles et la France métropolitaine est dû au caractère inextensible de l'offre foncière propre aux territoires iliens.

Décrire et analyser les conditions de logements des Guadeloupéens, c'est donc retrouver les grandes tendances structurelles de la tension sur les prix du foncier d'une des régions les plus denses de France, mais aussi rendre compte des effets des politiques de rénovations urbaines.

Le directeur interrégional de l'Insee
Antilles-Guyane

Yves Calderini

Sommaire

Avant-propos	3
Évolution du parc de logements et de ses occupants	5
<i>Un parc récent mais peu de propriétaires accédants</i>	5
Un parc de logements jeune	5
Une forte prédominance de l'individuel	6
De nombreux ménages propriétaires, mais peu d'accédants	6
Un parc social relativement important	7
Cap Excellence regroupe un tiers du parc social	7
De nombreuses familles monoparentales et personnes seules âgées	8
Une forte disparité des revenus, notamment parmi les locataires à loyer libre	9
Taille des logements et niveau de peuplement des ménages	11
<i>Un surpeuplement plus présent dans le logement collectif</i>	11
Deux tiers des logements comptent trois ou quatre pièces	11
Une surface fermée réduite mais un extérieur habitable	11
Les personnes seules et les couples sans enfants disposent de la plus grande surface par personne	12
Peu de grands terrains de plus de 1 000 m ²	12
Une majorité de ménages en sous-peuplement, principalement dans l'individuel et parmi les propriétaires occupants	13
De nombreux ménages surpeuplés parmi les familles monoparentales, les couples avec enfants et les ménages modestes	14
L'exception marie-galantaise	15
Défauts et éléments de confort des logements	16
<i>De moins en moins de défauts graves</i>	16
Les éléments de confort progressent	16
Le confort sanitaire diminue pour les logements récents	17
Les logements de « mauvaise qualité » sont plus nombreux qu'en France métropolitaine	18
Le nombre de « défauts graves » diminue dans le parc récent	19
Une disparité selon les EPCI	19
De nombreux « défauts graves » chez les plus modestes, les sans activité et les logés gratuitement	20
Coût et financement du logement	21
<i>Le logement impacte fortement les ménages les plus modestes</i>	21
Le logement représente deux tiers des dépenses des ménages	21
Le loyer du secteur social est plus élevé qu'en Martinique	22
Un moindre « reste à vivre » que dans l'Hexagone	23
La Riviera, des dépenses élevées mais un « reste à vivre » important	23
Les familles monoparentales et les jeunes sont les plus impactés par les dépenses de logement	23
Opinion des ménages sur leur logement et son environnement	25
<i>Le niveau de peuplement est l'élément déterminant dans l'opinion d'un ménage sur son logement</i>	25
Une opinion controversée des ménages sur leurs conditions de logement	25
Un désir de mobilité et une mobilité proches de la Martinique et de la France métropolitaine	28
Une faible mobilité, notamment dans le parc social	28

Évolution du parc de logements et de ses occupants

Un parc récent mais peu de propriétaires accédants

En 2013, la Guadeloupe compte 214 000 logements, dont 78 % de résidences principales. Le parc a doublé en 30 ans : près de trois résidences principales sur dix ont été construites depuis le début des années 2000. Les trois quarts des résidences principales sont de type individuel, le collectif restant peu présent dans les constructions récentes. Comme en France métropolitaine, six ménages sur dix sont propriétaires de leur logement, mais l'accession à la propriété reste limitée, en lien notamment avec les faibles revenus de la population. Les locataires du parc social et les logés gratuitement sont plus nombreux que dans l'Hexagone. Le parc social permet notamment d'héberger les nombreuses familles monoparentales présentes en Guadeloupe, tandis que les logés gratuitement sont pour moitié des personnes seules. Le parc locatif disponible dans le secteur libre est peu présent.

Audrey Naulin, Nicolas Kempf, Xavier Baert

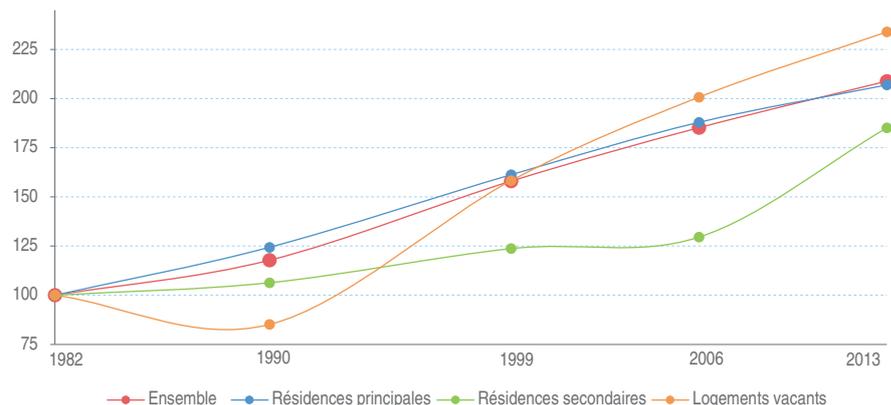
Un parc de logements jeune

Avec 397 800 habitants au 1^{er} janvier 2013, la Guadeloupe (hors La Désirade et Les Saintes) a vu sa population augmenter de 0,8 % par an en moyenne depuis le début des années 80, soit un gain de 85 000 habitants en un peu plus de trente ans. Cette croissance s'est accompagnée d'un essor du parc de logements (*définitions*), qui a doublé sur la même période (*figure 1*). Après une forte expansion dans les années 90 (+ 3,3 % par an), la hausse du nombre de logements ralentit depuis le début des années 2000 : + 2,3 % par an entre 1999 et 2006, et + 1,7 % par an entre 2006 et 2013. Ce ralentissement est lié au dynamisme démographique restreint sur la période, et notamment à la stagnation de la population depuis 2006 (+ 0,1 % par an). Toutefois, le parc de logements continue à croître, compensant le desserrement des ménages (*définitions*). En effet, en 1982, les ménages comptaient en moyenne 3,8 personnes, contre 2,6 habitants en 2006 et 2,3 en 2013.

L'accroissement du parc de logements contribue ainsi à la hausse de la vacance et des résidences secondaires. La Guadeloupe concentre près de 32 000 logements vacants en 2013, alors qu'elle en comptait moins de 12 000 au début des années 1990. Le taux de vacance est passé de 10 % à 15 % sur la période. Il est au même niveau qu'en Martinique et deux fois plus important que dans l'Hexagone. Une partie de la vacance est nécessaire au bon fonctionnement du parc de logements, conditionnant l'offre disponible et permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Cette vacance de marché étant usuellement estimée autour de 7 %, la Guadeloupe souffre en plus d'une vacance structurelle. Cette dernière peut notamment s'expliquer

1 Le parc de logements a doublé en 30 ans

Évolution du nombre de logements selon la catégorie de logements (Base 100 en 1982)



Champ : Logements ordinaires - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Recensements de la population - Exploitations principales et dénombremments.

par la vétusté des logements. Ainsi, parmi les logements vacants en Guadeloupe en 2013, 17 % sont des habitations de fortune, cases traditionnelles ou constructions en matériaux légers (bois, tôle), et 41 % ne possèdent pas l'eau et/ou l'électricité. De nombreux logements sont également abandonnés (souvent suite à des problèmes d'indivision) et de nombreuses constructions restent inachevées. Une partie de la vacance structurelle pourrait aussi s'expliquer par une inadéquation de l'offre au regard de la demande (taille, coût, etc.), ou encore être choisie par certains propriétaires (analyse coût-avantage)¹.

En 2013, 78 % du parc de logements correspond à des résidences principales (167 800). En forte hausse du début des années 80 à la fin

des années 90 (+ 2,9 % par an), leur croissance a connu un léger ralentissement au début des années 2000 (+ 2,2 % par an), qui s'est accentué sur la période la plus récente (+ 1,4 % par an entre 2006 et 2013). Néanmoins, le parc de résidences principales de la Guadeloupe est très récent. Ainsi, 54 % du parc a été construit depuis le début des années 90, et notamment 29 % depuis 1999. Ces proportions sont supérieures à celles de Martinique (respectivement 45 % et 24 %), et de la France métropolitaine (23 % et 14 %).

Les résidences secondaires sont également en forte hausse depuis le milieu des années 2000. La Guadeloupe en concentre plus de 14 000 en 2013. Après une progression relativement régulière du début des années 80 au milieu des années 2000 (+ 1,1 % par an), leur nombre a explosé entre 2006 et 2013 (+ 5,2 % par an). Elles représentent aujourd'hui 7 %

1. L'Enquête Logement portant seulement sur les résidences principales, elle ne permet pas de corroborer les hypothèses émises sur les raisons de la forte vacance en Guadeloupe.

du parc de logements guadeloupéen, soit deux points de plus qu'en Martinique, mais encore trois points de moins qu'en moyenne métropolitaine.

Une forte prédominance de l'individuel

En 2013, 76 % des résidences principales sont de type individuel (*définitions*). L'habitat individuel comprend les maisons, les fermes et bâtiments d'exploitations agricoles, les constructions provisoires et l'habitat de fortune, ainsi que les pièces indépendantes avec leur propre entrée ne faisant pas partie d'un immeuble collectif. Cette proportion est supérieure à celle observée en Martinique (69 %), mais également qu'en France métropolitaine (56 %). A contrario, l'habitat collectif est moins présent en Guadeloupe qu'en Martinique.

La part de l'individuel est fluctuante selon les périodes de construction (*figure 2*). Ainsi, plus des trois quarts des résidences principales achevées depuis 2006 sont de type individuel, comme parmi les constructions datant des années 90. La proportion était plus faible au début des années 2000 (69 % entre 1999 et 2006). L'individuel est toutefois moins présent parmi les constructions achevées depuis 1990 que parmi celles datant des années 70-80 (75 % contre 86 %). Il est important de souligner le développement aux Antilles des maisons scindées en haut et bas de villas. Ainsi, de nombreuses maisons sont transformées en deux ou plusieurs logements collectifs par la suite².

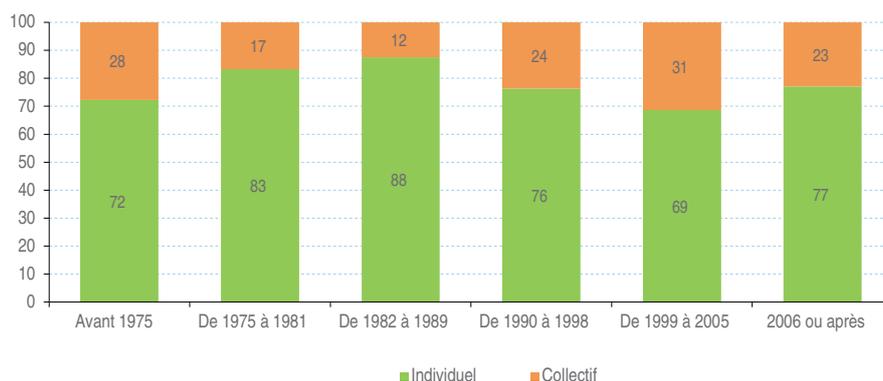
De nombreux ménages propriétaires, mais peu d'accédants

En 2013, six ménages guadeloupéens sur dix sont propriétaires occupants de leur logement. Cette proportion est relativement stable depuis 1999, alors qu'elle diminue en Martinique, et progresse en France métropolitaine. Comme en Martinique, les accédants à la propriété (*définitions*) sont peu nombreux, concentrant seulement 11 % des ménages, contre 20 % dans l'Hexagone (*figure 3*). A contrario, les propriétaires non-accédants sont plus présents qu'en Martinique (48 % contre 44 %) et qu'en France métropolitaine (38 %). La Guadeloupe présente une proportion de propriétaires occupants proche de la moyenne nationale (58 %) et supérieure de quatre points à la Martinique. Les propriétaires occupants sont particulièrement nombreux dans les logements construits dans les années 80, où ils représentent sept ménages sur dix (*figure 4*). Mais, ils sont également très présents dans le parc récent achevé depuis 2006, tirés par les accédants à la pro-

2. Ce phénomène peut expliquer en partie la baisse de l'individuel en Guadeloupe entre 2006 et 2013 selon le Recensement de la population. D'autre part, une marge d'appréciation existe pour l'enquêteur dans la qualification de l'habitat « en bande », pouvant être considéré selon les cas en individuel ou en collectif.

2 Plus des trois quarts des résidences principales construites depuis 2006 sont de type individuel

Résidences principales par type selon la période de construction (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

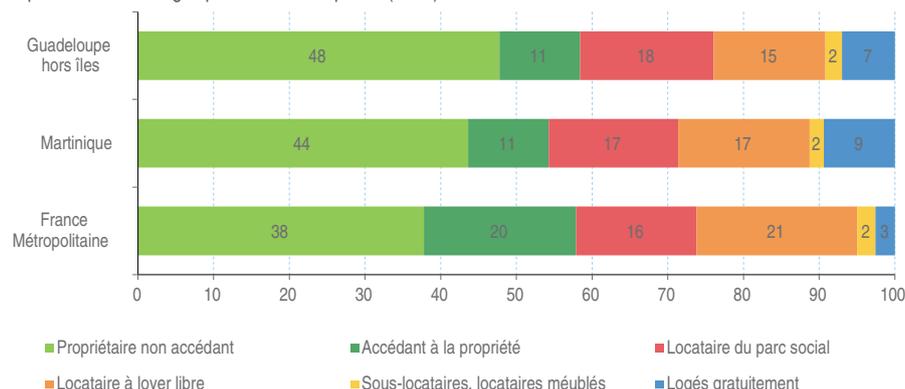
Encadré 1 – L'habitat traditionnel continue à diminuer

Avec la révolution industrielle et l'abolition de l'esclavage en 1848, les cases rurales traditionnelles se développent en Guadeloupe, comme mode spécifique d'habiter de la paysannerie.¹ La case élémentaire comporte deux pièces, est rectangulaire et surmontée d'une charpente à deux pans. Ensuite appelées « cases créoles », ces habitations seront d'ossature bois, évolutives au fil des besoins des habitants et facilement transportables. En 1982, les cases traditionnelles et celles « améliorées » représentent près de la moitié des résidences principales, constituant une part considérable du patrimoine architectural domestique des campagnes, des villages et bourgs, mais aussi des villes. Nombreuses ont été détruites lors du cyclone Hugo en 1989 et ont été remplacées par des petites maisons en dur. Néanmoins, en 1999, encore un quart des résidences principales sont construites à partir de matériaux légers comme le bois ou la tôle et considérées comme de l'habitat traditionnel. En 2013, cette proportion n'est plus que de 8 % et de qualité hétérogène.

1. Jean-Pierre Giordani, « La Guadeloupe face à son patrimoine », Karthala - mai 1996

3 Seuls 11 % des ménages sont propriétaires accédants, deux fois moins qu'en France métropolitaine

Répartition des ménages par statut d'occupation (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

priété, qui représentent un tiers des ménages. Dans le parc datant du début des années 90 au milieu des années 2000, seuls 57 % des ménages sont propriétaires occupants, le parc locatif, notamment social, étant plus développé. Parmi les propriétaires occupants en 2013, près de la moitié sont devenus propriétaires en achetant leur bien à crédit, en contractant un ou plusieurs prêts, soit six points

de plus qu'en Martinique. Cette proportion augmente avec le temps : parmi les propriétaires ayant acquis leur bien dans les années 90 ou avant (et toujours propriétaires occupants de ce logement), environ quatre sur dix l'avaient acheté à crédit, contre près de six sur dix dans les années 2000, et trois sur quatre chez les acquéreurs les plus récents, depuis 2010. A contrario, les achats comp-

tants sont en forte baisse : ils concernaient quatre acquisitions d'avant 1980 sur dix (parmi les propriétaires toujours occupants en 2013), une acquisition des années 80-90 sur trois, une sur quatre parmi celles des années 2000, et moins d'une sur cinq depuis 2010. Plus de 30 % des ménages guadeloupéens propriétaires de leur résidence principale l'ont achetée comptant, soit treize points de plus qu'en Martinique. À l'opposé, l'accession via un héritage ou une donation est deux fois moins présente en Guadeloupe qu'en Martinique, ne concernant que 18 % des ménages propriétaires occupants en 2013 et les achats en viager, en location-accession et en location-attribution restent marginaux (3 %).

Par ailleurs, la part de la primo-acquisition est également en baisse. En effet, plus de 90 % des propriétaires occupants ayant acquis leur logement dans les années 80 ou avant devenaient propriétaires de leur résidence principale pour la première fois, contre environ 80 % parmi les acquéreurs depuis 2000. Cette tendance, liée à la hausse de la mobilité des ménages, est la même qu'en Martinique. Elle reste toutefois moins marquée que dans l'Hexagone, où 45 % des ménages propriétaires occupants ayant acquis leur résidence principale depuis le début des années 2000 ont déjà été propriétaires d'une autre résidence principale auparavant.

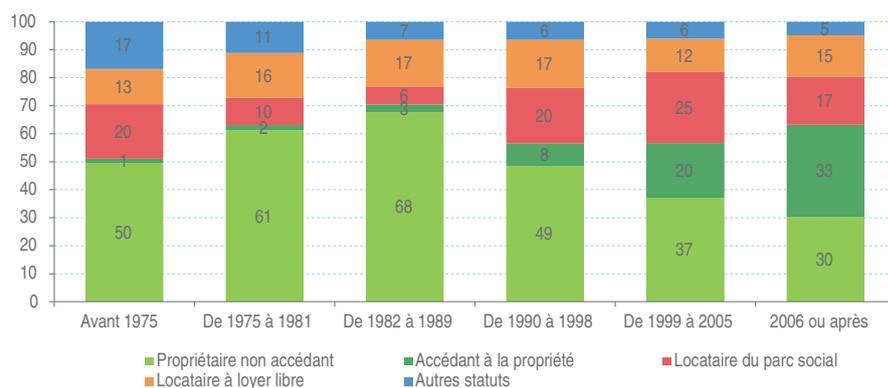
Un parc social relativement important

Comme en Martinique, un tiers des ménages guadeloupéens sont locataires d'un logement loué vide. Mais, en Guadeloupe, le parc social est plus important que le secteur libre, tandis qu'ils sont de même ampleur en Martinique. Ainsi, 18 % des résidences principales guadeloupéennes sont des logements locatifs loués vide du parc social (*définitions*), contre 17 % en Martinique et 16 % en France métropolitaine³. Près de 90 % de ce parc est de type collectif. Près des deux tiers des logements collectifs sont occupés par des locataires du parc social en Guadeloupe (*figure 5*), contre 54 % en Martinique, où le collectif alimente plus le parc locatif privé, et 31 % dans l'Hexagone, où de nombreux logements collectifs sont occupés par leur propre propriétaire. Le parc locatif social est relativement récent, avec

3. Sont considérés ici comme «Locataire d'un logement loué vide du parc social» l'ensemble des ménages locataires dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale (organisme HLM ou assimilé, société d'économie mixte, état, collectivité locale, entreprise publique, etc.). Cette définition diffère de celle du recensement de la population ou du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). D'après ce dernier, au 1^{er} janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux de la Guadeloupe (hors la Désirade et les Saintes) compte 33 400 logements, soit 19,9 % du parc de résidences principales. Cette proportion est de 18,3 % en Martinique et de 16,6 % en France métropolitaine.

4 Un tiers du parc construit depuis 2006 est occupé par des accédants à la propriété

Répartition des ménages par statut d'occupation selon la période de construction (en %)

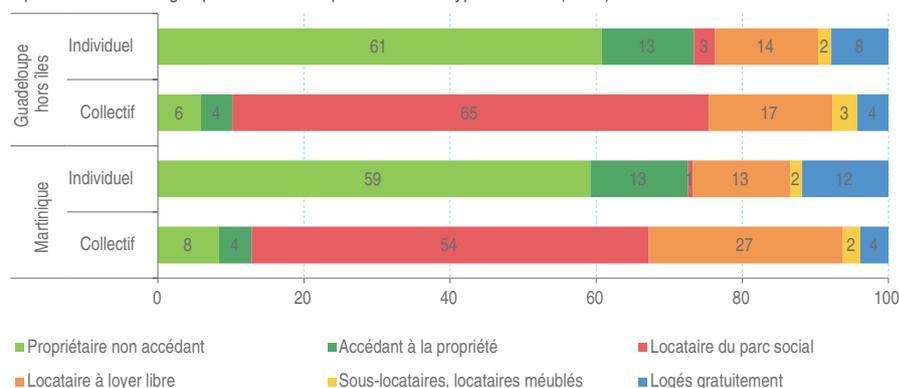


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

5 65 % des résidences principales en immeuble collectif font partie du parc locatif social

Répartition des ménages par statut d'occupation selon le type d'habitat (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Enquête logement 2013.

63 % des logements construits depuis 1990. Il est notamment surreprésenté dans le parc achevé entre 1990 et 2005.

Les ménages locataires d'un logement vide dans le secteur à loyer libre (*définitions*) sont peu nombreux. Ils ne représentent que 15 % des ménages, soit deux points de moins qu'en Martinique et six points de moins qu'en France métropolitaine. Près des trois quarts de ces logements sont de type individuel. La majorité ont été construits entre 1975 et 1998 (52 % contre 46 % pour l'ensemble du parc). Par ailleurs, 7 % des ménages sont logés gratuitement (*définitions*). C'est quatre points de plus que dans l'Hexagone, mais deux points de moins qu'en Martinique. Ils habitent principalement des logements individuels (86 %). Comme dans ces territoires, les locataires de logements meublés et les sous-locataires ne représentent eux que 2 % des ménages. Les logés à titre gracieux, les locataires de meublés et les sous-locataires occupent un parc très ancien : 46 % sont hébergés dans un logement datant d'avant 1975.

Cap Excellence regroupe un tiers du parc social

Les Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de Guadeloupe présentent des profils de ménages et des parcs de logements très différents (*figure 6*). Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence, qui concentre un quart du parc de logements du département, se caractérise par une faible présence de résidences secondaires (2 %). Malgré un parc de résidences principales relativement ancien, avec seulement quatre logements sur dix construits depuis 1991, l'habitat traditionnel est rare (7 % des résidences principales). Près de la moitié du parc est de type collectif, et les locataires du parc social sont surreprésentés : un tiers des ménages sont locataires d'un logement loué vide HLM, soit quatre fois plus qu'en moyenne dans le reste de la Guadeloupe. Les familles monoparentales sont nombreuses, représentant près de trois ménages sur dix, tandis que les couples avec enfant(s) n'en représentent que deux sur dix.

6 Une forte disparité du parc de logements et des ménages selon les EPCI

Principales caractéristiques des logements et des ménages par EPCI en 2013 et évolutions 2006-2013

	CA Cap Excellence		CA La Riviera du Levant		CA du Nord Grande Terre		« CC de Marie-Galante »		« CA du Nord Basse-Terre »		« C A du Sud Basse-Terre »	
	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013	2013	Évolution 2006-2013
Nombre logements	54 464	+7	39 336	+20	30 890	+15	7 677	+12	39 707	+15	42 042	+11
Part logements vacants (en %)	15	+1	10	-5	17	+0	26	+10	13	-1	17	+4
Part résidences secondaires (en %)	2	-2	16	+8	5	-1	7	-4	5	+1	2	-1
Nombre résidences principales	44 645	+7	28 427	+14	23 834	+14	5 061	+1	32 018	+14	33 854	+7
Part construit depuis 1991 (en %)	40	-	53	-	54	-	43	-	57	-	42	-
Part habitat traditionnel / bois (en %)	7	-5	8	-2	9	-5	12	-2	9	-2	7	-2
Part maisons (en %)	51	-0	83	-1	87	-4	89	-3	82	-4	81	-1
Part propriétaires (en %)	42	-1	62	-1	72	-4	76	-2	65	-3	64	-0
Part locataires parc HLM (en %)	33	+4	5	+1	8	+1	5	+3	12	+3	10	+1
Part personnes seules (en %)	35	+4	33	+5	31	+4	39	+3	30	+5	34	+6
Part familles monoparentales (en %)	29	+2	20	-1	23	+0	19	+0	24	+0	23	-0
Part couples avec enfants (en %)	20	-5	25	-5	25	-6	20	-3	27	-6	22	-6

Lecture : La CA de Cap Excellence compte 54 464 logements en 2013, leur volume a augmenté de 7 % entre 2006 et 2013. La part de logements vacants est de 15 %, elle a augmenté de 1 point entre 2006 et 2013. Champ : Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Recensements de la population 2006 et 2013 - Exploitations principales et complémentaires.

La Communauté d'Agglomération du Sud Basse-Terre, second EPCI le plus grand en termes de population, se rapproche de Cap Excellence pour certaines caractéristiques du parc de logements, avec notamment peu de résidences secondaires, un parc relativement ancien au regard des autres EPCI et peu d'habitats traditionnels. Mais, le parc social est trois fois moins développé que dans la CA de Cap Excellence, concernant seulement 10 % des ménages, et le collectif nettement moins présent (moins de 20 % des résidences principales contre près de 50 %). La CA du Sud Basse-Terre se caractérise par une vacance marquée, concernant 17 % des logements.

C'est toutefois l'EPCI le moins peuplé de Guadeloupe qui présente la plus forte vacance : plus d'un quart des logements de la Communauté de Communes de Marie-Galante sont vacants. Comme Cap Excellence et le Sud Basse-Terre, la CC de Marie-Galante présente un parc relativement ancien au regard du reste de la Guadeloupe. Mais, elle se caractérise par une forte présence de l'habitat traditionnel (12 % des résidences principales), et une rareté des logements collectifs (moins de 10 % du parc). Plus des trois quarts des ménages sont propriétaires occupants de leur logement, et moins de 5 % sont locataires d'un logement HLM. En lien avec l'âge élevé de sa population, près de quatre ménages sur dix sont constitués d'une personne seule.

A contrario, les Communautés d'Agglomération du Nord Basse-Terre, du Nord Grande-Terre et de La Riviera du Levant se caractérisent par une plus forte présence

de couples avec enfant(s), représentant plus d'un quart des ménages. Ces trois EPCI sont également ceux qui présentent le parc le plus récent, avec la majorité des résidences principales construites depuis 1991. Mais, la CA de La Riviera du Levant se distingue par sa part de résidences secondaires très élevée : 16 % des logements, soit une proportion presque cinq fois plus élevée qu'en moyenne dans le reste de la Guadeloupe, et la part de locataires du parc social y est la plus faible du département. A contrario, dans la CA du Nord Basse-Terre, où les familles monoparentales sont nombreuses, le parc HLM (12 % des résidences principales) est plus présent que dans les autres EPCI de Guadeloupe, hors Cap

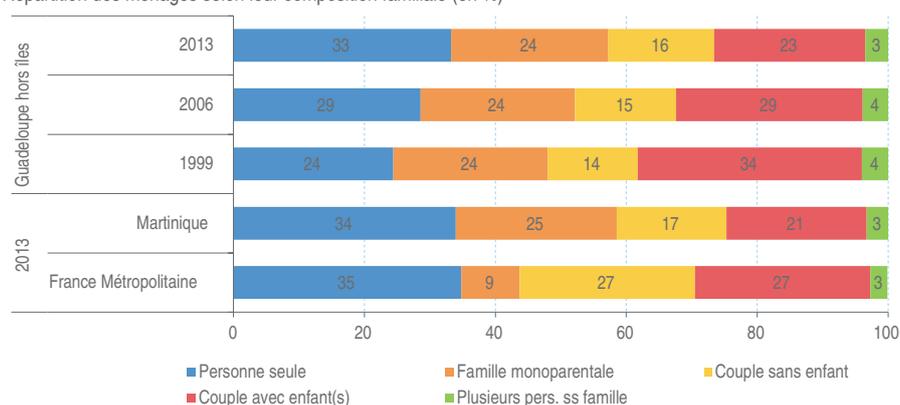
Excellence. Quant à la CA du Nord Grande-Terre, elle se caractérise par ses plus fortes proportions de propriétaires occupants (72 % des ménages), d'habitat individuel (87 %), mais aussi de vacance (17 %).

De nombreuses familles monoparentales et personnes seules âgées

En 2013, les personnes seules représentent un tiers des ménages guadeloupéens, proche des moyennes martiniquaise et métropolitaine (figure 7). Elles connaissent une forte hausse depuis 1999 : un quart des ménages était alors constitué d'une seule personne. Cette progression est plus marquée que dans l'Hexagone, où leur proportion n'a augmenté que de quatre

7 Une hausse des personnes seules, une baisse des couples avec enfants

Répartition des ménages selon leur composition familiale (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales.

Source : Recensements de la population - Exploitations complémentaires.

points sur la période (+ 9 points en Guadeloupe, comme en Martinique). Cette forte hausse s'explique notamment par le vieillissement accru de la population aux Antilles. En Guadeloupe, seules 16 % des personnes seules sont âgées de moins de 40 ans, soit douze points de moins que dans l'Hexagone. A contrario, les 40-74 ans sont surreprésentées (66 % contre 49 %).

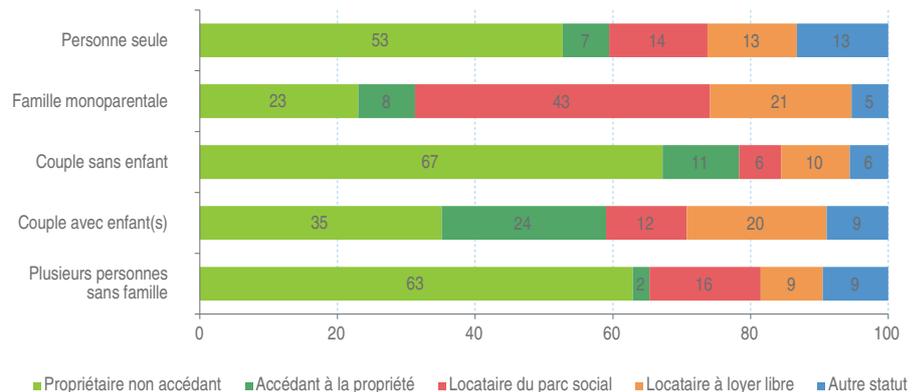
Les trois quarts des ménages constitués d'une seule personne habitent un logement individuel, et plus de 50 % sont propriétaires non-accédants (figure 8) : en vieillissant, de nombreuses personnes se retrouvent seules dans le logement qu'elles occupaient auparavant avec leur conjoint et/ou leurs enfant(s). Cette proportion de personnes seules propriétaires non-accédantes est supérieure de huit points à celle observée en Martinique, mais également de 17 points par rapport à la France métropolitaine. D'autre part, les personnes seules sont surreprésentées parmi les logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires : la moitié de ces ménages sont constitués d'une seule personne.

En lien avec le vieillissement de la population, la part des couples sans enfant est également en légère hausse depuis 1999 (+ 2 points), alors qu'elle stagne dans l'Hexagone. À l'instar de la Martinique, leur proportion reste toutefois très limitée : ils ne représentent que 16 % des ménages guadeloupéens, contre 27 % en France métropolitaine. Les deux tiers des couples sans enfant sont propriétaires non-accédants. 90 % habitent une maison, soit sept points de plus qu'en Martinique, et 19 points de plus qu'en moyenne métropolitaine.

Un quart des ménages sont des familles monoparentales, type de ménage fortement surreprésenté au regard de l'Hexagone (9 %). Leur forte présence aux Antilles s'explique par le système d'organisation matrifocal des familles, structurées autour du lien à la mère ayant le pouvoir domestique. Leur proportion est toutefois relativement stable depuis 1999. Parmi les familles monoparentales guadeloupéennes, 43 % sont locataires d'un logement loué vide du parc social et 45 % habitent un logement collectif. C'est respectivement six points et neuf points de plus qu'en Martinique. Les couples avec enfant(s) diminuent fortement et deviennent moins nombreux que les familles monoparentales, ne représentant plus que 23 % des ménages en 2013 (27 % en France métropolitaine). Ils restent néanmoins plus présents qu'en Martinique (21 %). Près de six couples avec enfant(s) sur dix sont propriétaires de leur résidence principale, et notamment un quart sont accédants à la propriété (11 % dans l'ensemble des ménages). Les locataires du secteur libre sont également surreprésentés parmi les couples avec enfants (20 % contre 15 %).

8 Quatre familles monoparentales sur dix sont locataires du parc social

Répartition des ménages par statut d'occupation selon la composition familiale (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

Encadré 2 – Forte hausse du niveau de vie et réduction de la pauvreté en Guadeloupe

L'enquête Logement 2013 (ENL) inaugure une nouvelle méthode de redressement des revenus basée sur l'utilisation de la source Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) disponible depuis peu pour les Antilles-Guyane. FiLoSoFi est établi à partir des fichiers administratifs des services fiscaux (DGFiP) et des organismes de sécurités sociales. L'utilisation de ce nouveau dispositif introduit une rupture méthodologique avec les enquêtes précédentes notamment l'enquête Budget de Famille (BDF), traditionnellement utilisée pour l'étude des revenus et des inégalités. Ainsi, les niveaux de vie issus des enquêtes l'ENL 2013 et BDF 2011 ne sont pas comparables. Dans un souci de cohérence avec les études récemment publiées aux Antilles-Guyane, nous avons choisi de ne pas diffuser les montants de niveau de vie issus de l'enquête logement 2013.

Voici quelques statistiques de cadrage sur les niveaux de vie et la pauvreté issues de l'enquête BDF 2011.

Niveau de vie selon la richesse et indicateurs sur la pauvreté

	2001 (en €)	2011 (en €)	Evolution	
Moyenne	10 200	14 800	45 %	
Niveau de vie	Q1	4 800	6 900	44 %
	Q2	6 600	9 900	50 %
	Q3	9 500	14 100	48 %
	Q4	14 600	20 300	39 %
Pauvreté	Taux de risques de pauvreté local	20,80 %	20,10 %	-0,7 pts
	Nombre de personnes sous le seuil de pauvreté local	81 260	81 332	0 %
	Seuil de risque de pauvreté annuel local	4 560	7 170	57 %

Lecture : en 2011, le niveau de vie moyen d'un ménage guadeloupéen s'élève à 14 800 € par an.

Champ : Ménages hors étudiant dont le niveau de vie est positif - Guadeloupe au 01/01/2011 - Hors La Désirade et Les Saintes

Source : Insee, Enquête Budget de Famille 2011.

En 2011, le niveau de vie moyen des ménages, c'est à dire le revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, s'élève à 14 800 €. Il a progressé de 45 % en 10 ans. Les 80 % de ménages les moins riches ont particulièrement bénéficié de cette hausse. Ainsi, les inégalités se sont réduites. Le taux de risque de pauvreté baisse de 0,7 point sur cette période et atteint désormais 20,1 % de la population. Le nombre de personnes sous le seuil de pauvreté reste stable à 81 000 personnes en raison de l'augmentation de la population guadeloupéenne entre 2001 et 2011.

Une forte disparité des revenus, notamment parmi les locataires à loyer libre

Les inégalités de niveau de vie (définitions) sont particulièrement prégnantes entre les différents statuts d'occupation. Ainsi, près de huit ménages accédants à la propriété sur dix font partie des deux quintiles de ménages présentant les niveaux de vie les plus élevés, et notamment un sur deux du plus haut quintile (figure 9). A contrario, plus d'un quart des locataires du secteur à loyer libre ainsi que des logés gratuitement, sous-locataires et

locataires de meublé appartiennent au quintile avec les revenus par unité de consommation les plus faibles. Les locataires dans le parc social sont également surreprésentés dans ce quintile, mais sont les plus nombreux parmi les ménages à revenus modestes à médians : un quart appartient au 2^{ème} quintile de niveau de vie et un quart au 3^{ème}. C'est également le cas des propriétaires non-accédants, dont 45 % appartiennent à ces deux quintiles. Si les locataires à loyer libre sont nombreux dans le quintile le plus modeste, ils sont également

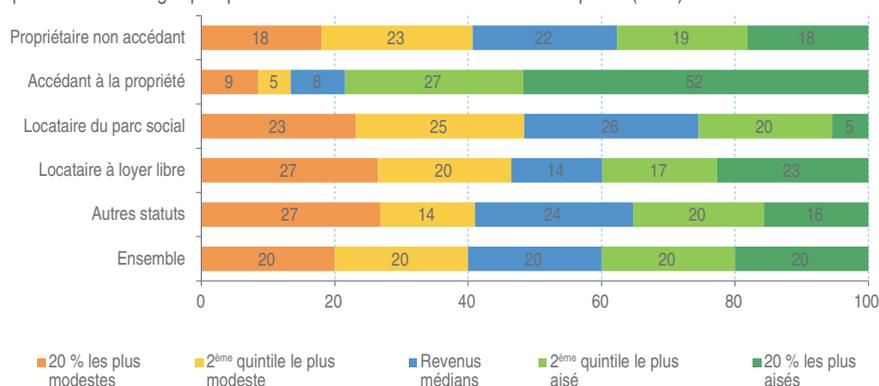
surreprésentés dans le quintile des plus aisés, signe d'une disparité des profils de locataires. En termes de revenus des ménages, le revenu annuel moyen est de moins de 30 000 € en Guadeloupe (figure 10), soit 2 000 € de moins qu'en Martinique et 9 000 € de moins que dans l'Hexagone. La moitié des ménages perçoivent moins de 22 200 € par an, avec comme en Martinique une forte disparité des revenus : le quatrième quintile est 4,6 fois supérieur au premier quintile, alors que ce rapport inter-quintile n'est que de 3,1 en France métropolitaine.

Les accédants à la propriété ont les revenus les plus élevés et les plus homogènes : la majorité ont un revenu annuel supérieur à 48 000 €, et leur rapport inter-quintile est seulement de 2,7, légèrement supérieur à la moyenne hexagonale (2,3). A contrario, tous les autres statuts d'occupation présentent des niveaux de revenus par ménage limités : 50 % des propriétaires non-accédants perçoivent moins de 25 200 €, 50 % des locataires à loyer libre moins de 19 700 €, 50 % des locataires du parc social moins de 18 600 €, et 50 % des logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires, moins de 17 600 €.

Toutefois, les inégalités de revenus au sein de ses statuts d'occupation diffèrent. Ainsi, elles sont moins marquées chez les locataires du parc social, qui présentent un rapport inter-quintiles de 3,3, et chez lesquels seuls 20 % des ménages ont des revenus annuels supérieurs à 31 000 €. La dispersion est par contre nettement plus importante parmi les locataires à loyer libre et les propriétaires non-accédants, pour qui les rapports inter-quintiles atteignent respectivement 4,8 et 4,3, soit 1,8 et 1,4 point de plus que dans l'Hexagone. Les logés gratuitement, locataires de meublés et sous-locataires présentent également des revenus très disparates, avec un rapport inter-quintile de 5,1, supérieur de 1,1 point à celui observé en Martinique. ■

9 L'accession à la propriété est réservée aux ménages les plus aisés

Répartition des ménages par quintile de niveau de vie selon le statut d'occupation (en %)



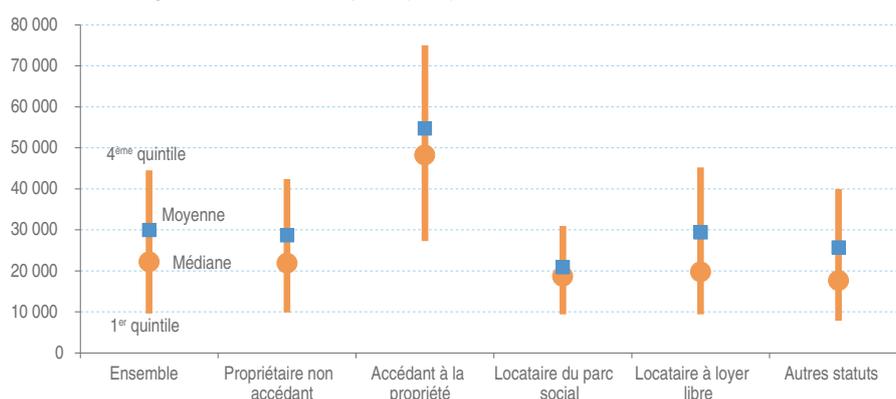
Lecture : 52 % des propriétaires accédants font partie des 20% des ménages guadeloupéens avec les revenus par unité de consommation les plus élevés.

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

Source : Enquête logement 2013.

10 La moitié des ménages propriétaires non-accédants ont un revenu inférieur à 22 000 €

Revenus des ménages selon le statut d'occupation (en %)



Lecture : Les ménages guadeloupéens ont un revenu annuel moyen de près de 30 000 €, 20 % ont moins de 10 000 €, la moitié moins de 22 000 €, et 20 % plus de 45 000 €.

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

Source : Enquête logement 2013.

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 m², soit 3 m² de plus qu'en Martinique et 6 m² de moins qu'en France métropolitaine. Les logements collectifs de Guadeloupe proposent 67 m² et les logements individuels 90 m², 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).

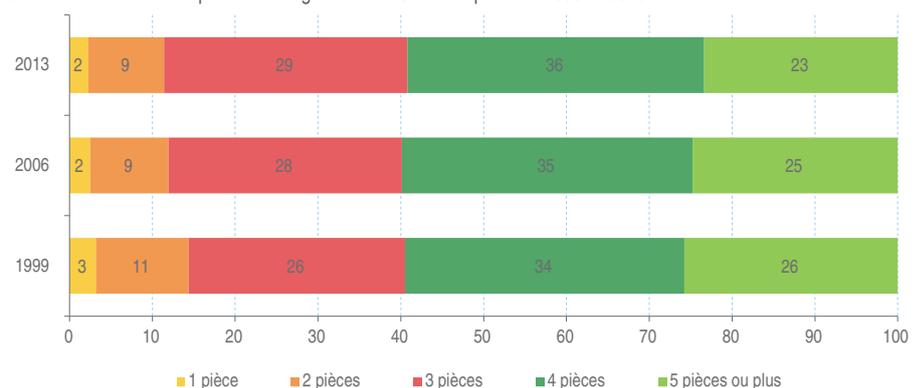
En parallèle de cette évolution du nombre de pièces des logements, on peut aussi noter un changement dans leur superficie. La surface moyenne des logements construits avant 1975 était de 78 m², celle des logements les plus récents (après 2006) dépasse 96 m². Cette augmentation est très visible dans l'habitat individuel (de 83 m² à 105 m²) alors que le collectif n'évolue que très peu (64 à 68 m²).

Une surface fermée réduite mais un extérieur habitable

Les maisons guadeloupéennes ont une surface habitable inférieure à celle de la Métropole (85 m² en Guadeloupe contre 91 m² 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 m² contre 112 m² en Métropole, alors que le logement collectif est plus grand (67 m² 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 m² 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 m² en Guadeloupe, 92 m² 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 m² 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 m² de plus qu'en Martinique, et les appartements 3 m² 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 m². 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 m² par personne (hors véranda et terrasse) dans l'individuel contre 30 m² dans le collectif. Cet écart de 9 m² est moins marqué que dans l'Hexagone (13 m²), mais plus important qu'en Martinique (5 m²). En intégrant les surfaces des vérandas et terrasses, la superficie des logements atteint plus de 40 m² par personne en Guadeloupe, comparable à la Martinique et la Métropole (41 m²).

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 m² par personne en moyenne contre plus de 50 m² pour les 65 ans et plus. La surface des logements n'évolue que très peu après 40 ans alors qu'elle passe de 60 m² chez les moins de 30 ans à 89 m² 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 m², contre 77 m² pour les familles monoparentales et 76 m² 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 m² 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 m² en moyenne. Les locataires du secteur à loyer libre disposent de 73 m², ceux du parc social de 69 m² et les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublés de 66 m². Rapportée au nombre de personnes, ce sont les propriétaires (accédants ou non-accédants) qui disposent de la plus grande superficie : 42 m² en moyenne par personne, contre 29 m² 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 ²)	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 ²)	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 ²)	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

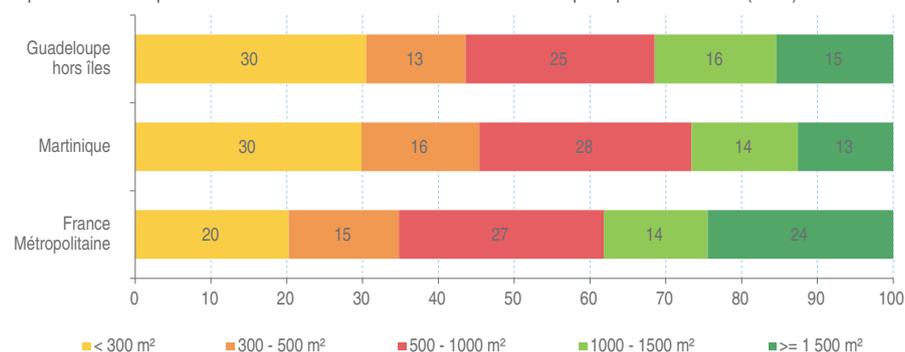
		Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Plusieurs pers. sans famille
Par logement	Surface moyenne (en m ²)	76	77	95	98	83
	Nombre moyen de pièces	3,5	3,7	4,2	4,2	4,2
	Nombre moyen de personnes	1,0	2,9	2,3	4,0	2,7
Par personne	Surface moyenne (en m ²)	76	26	42	25	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 m² 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 m²

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 m²). 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 m²) 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 m², 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 km² 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 18m² 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 m² 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.

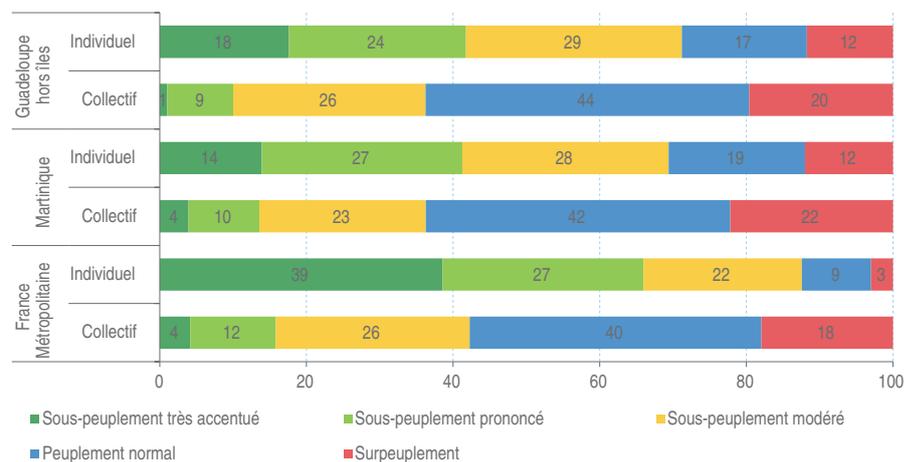
Sont considérés en sous-peuplement :

- 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 m² 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 %)

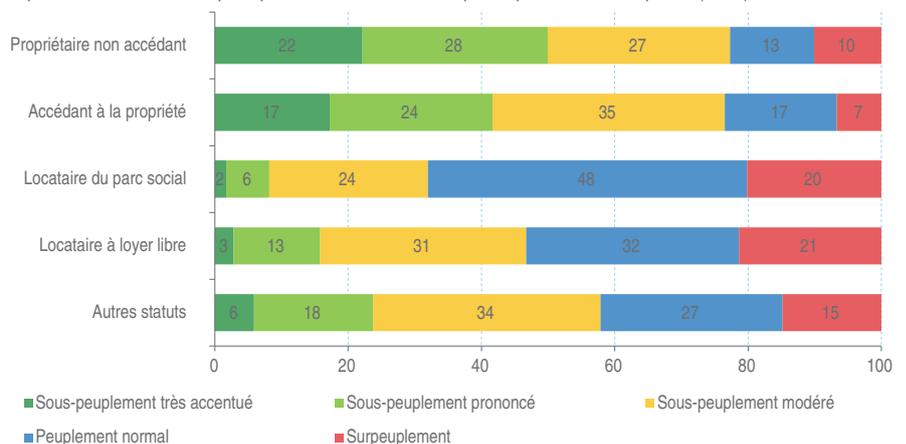


Champ : Ensemble des résidences principales.

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

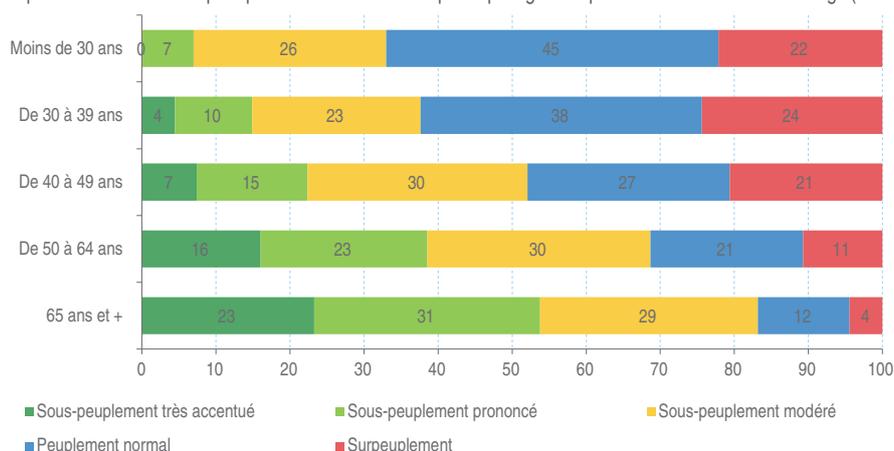
En 2013, 14 % des résidences principales sont en situation de surpeuplement en Guadeloupe, soit cinq points de plus qu'en France métropolitaine. Cette proportion est la même qu'en Martinique. Elle est particulièrement prégnante dans le collectif, où le surpeuplement concerne 20 % des ménages, contre 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 %)

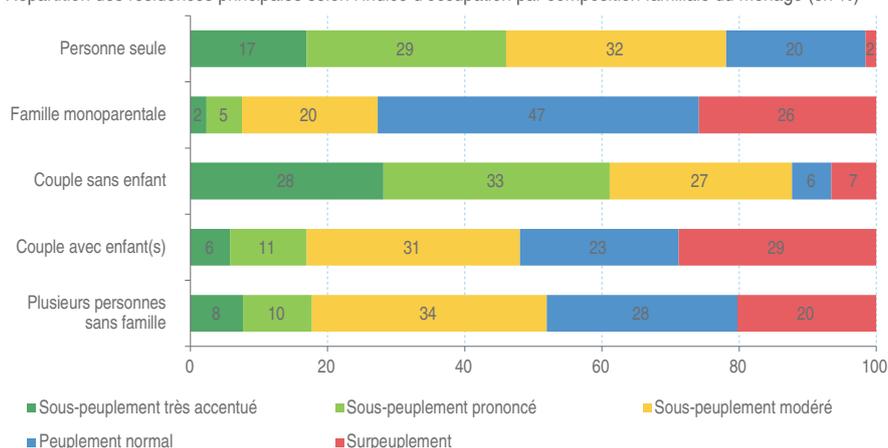


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

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 %)

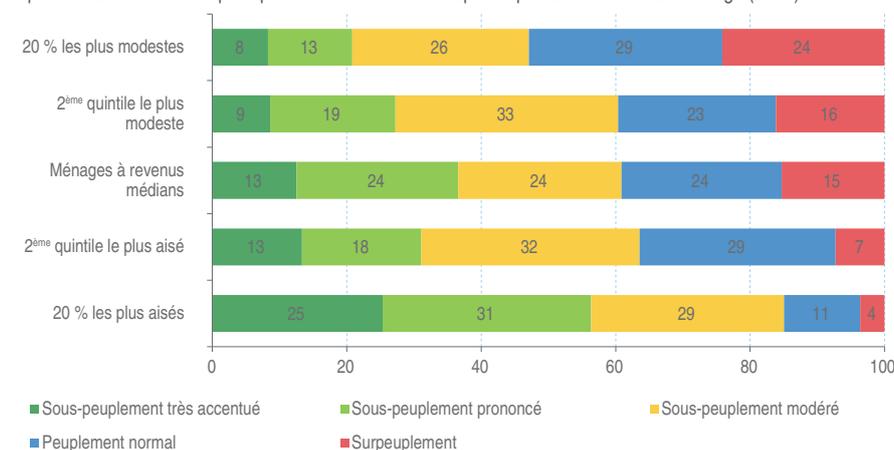


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

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.

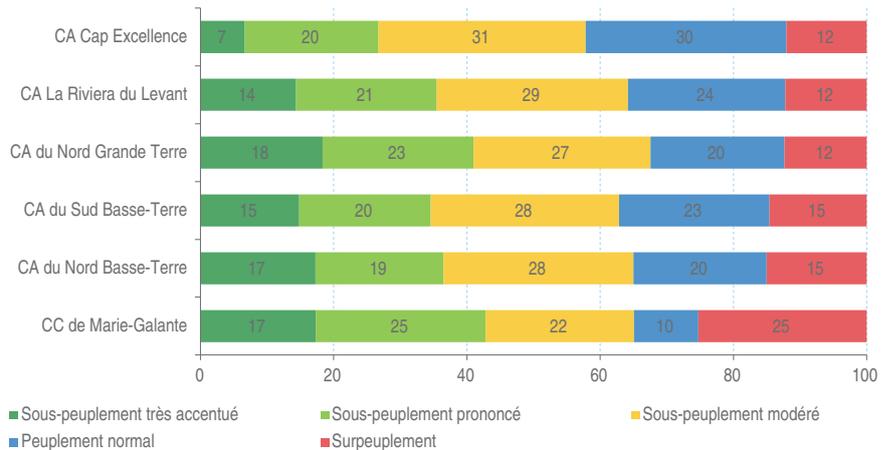
tivité. Elle n'est que de 5 % parmi les retraités, souvent composés d'une seule ou de deux personnes.

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.

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).

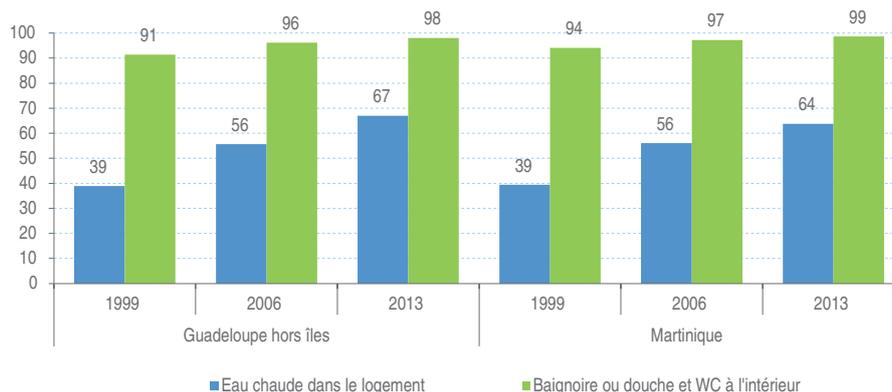
L'eau chaude est en revanche légèrement plus présente en Guadeloupe qu'en Martinique. Ainsi, 67 % des ménages guadeloupéens en bénéficient en 2013, contre 64 % parmi les ménages martiniquais. En 1999, 39 % en disposaient dans ces deux territoires, où la progression a été très forte, mais légèrement moindre 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 %)

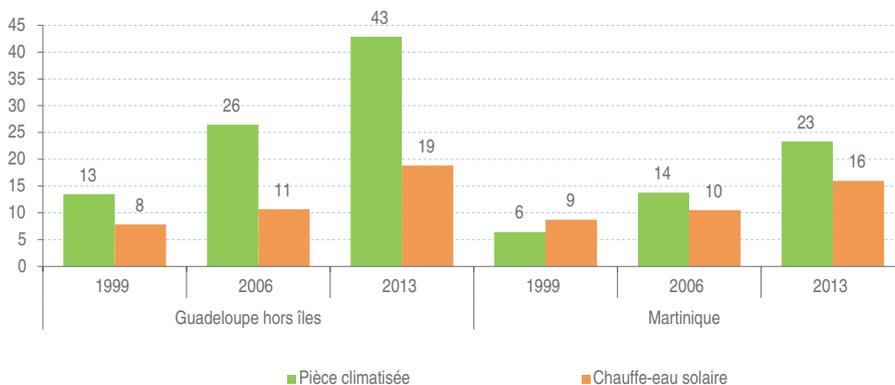


Champ : Ensemble des résidences principales.

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) :

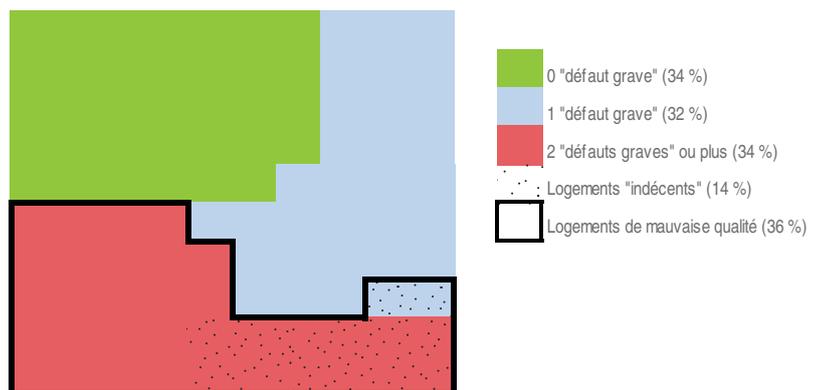
- Habitations de fortune ou constructions provisoires (article 2.1 : « le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité »)
- Logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais (article 2.1)
- Logements avec une installation électrique dégradée (article 2.4 : « 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

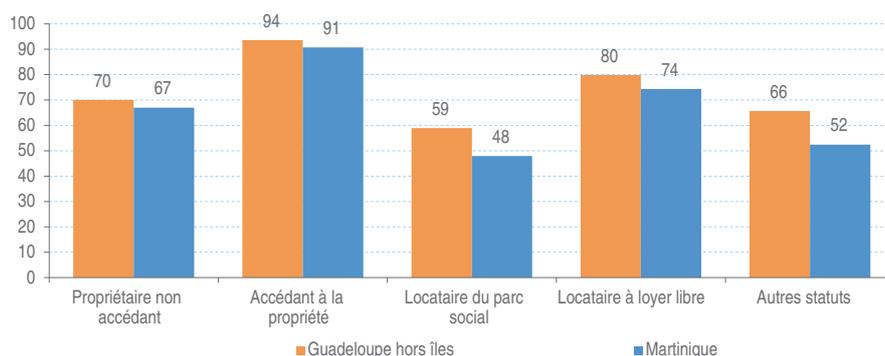
Plus de 1 200 logements (0,7 % des résidences principales) ont fait l'objet d'un signalement portant sur son caractère insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux normes de location en Guadeloupe. C'est deux fois moins qu'en Martinique (2 400). Comme sur tous les territoires, ce volume reste faible 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 %)

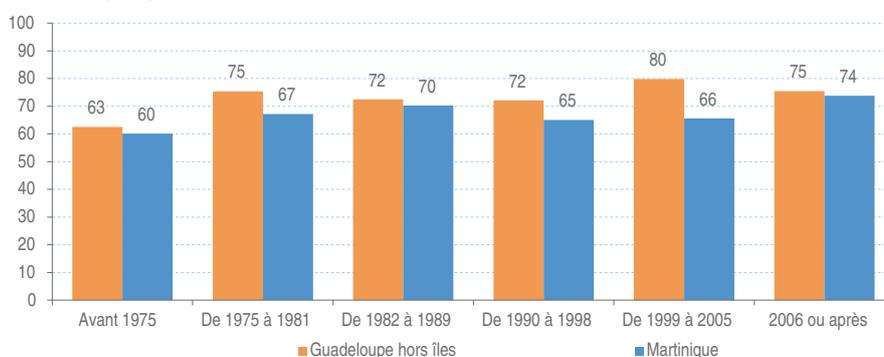


Champ : Ensemble des résidences principales.

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 %)

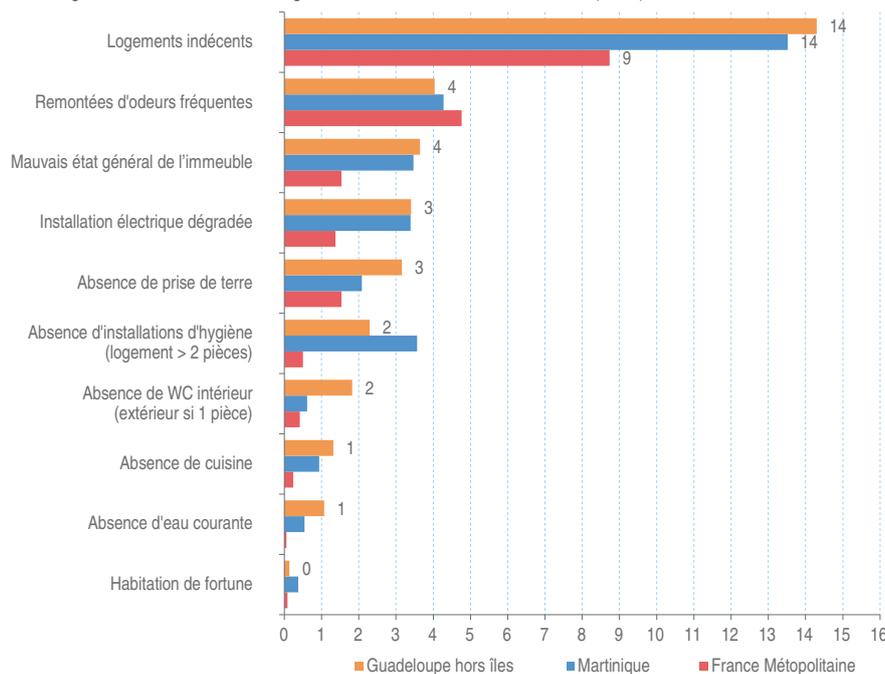


Champ : Ensemble des résidences principales.

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 ».

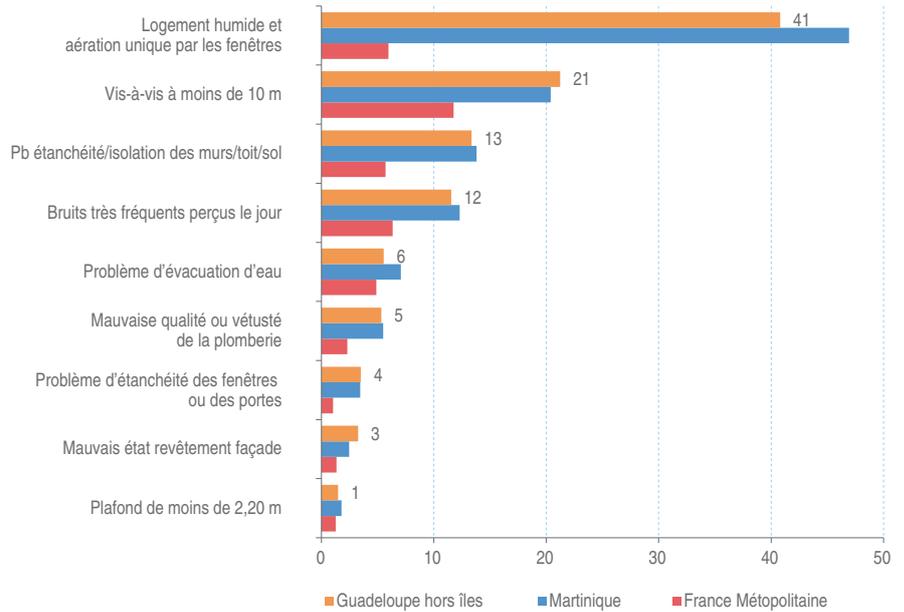
Le nombre de « défauts graves » diminue dans le parc récent

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 %)

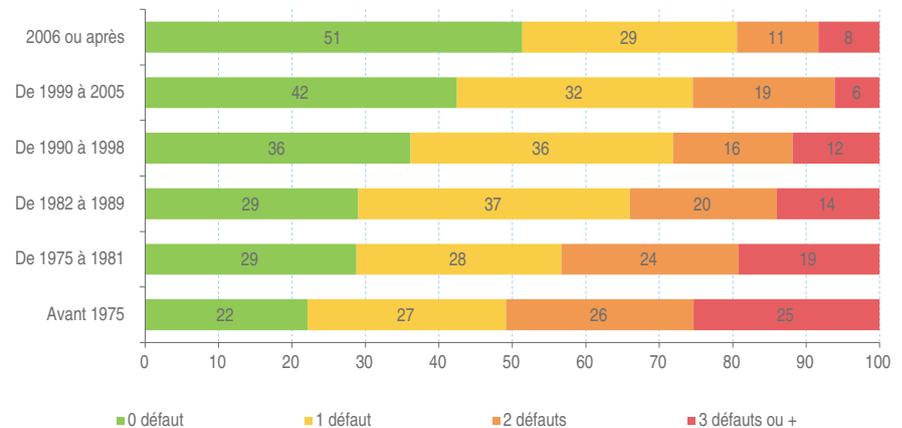


Lecture : Pour la France métropolitaine, les bruits perçus le jour sont fenêtres fermées (non précisé pour les DOM), les problèmes d’évacuation d’eau ont eu lieu dans les trois derniers mois (12 derniers mois pour les DOM).
Champ : Ensemble des résidences principales.

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.

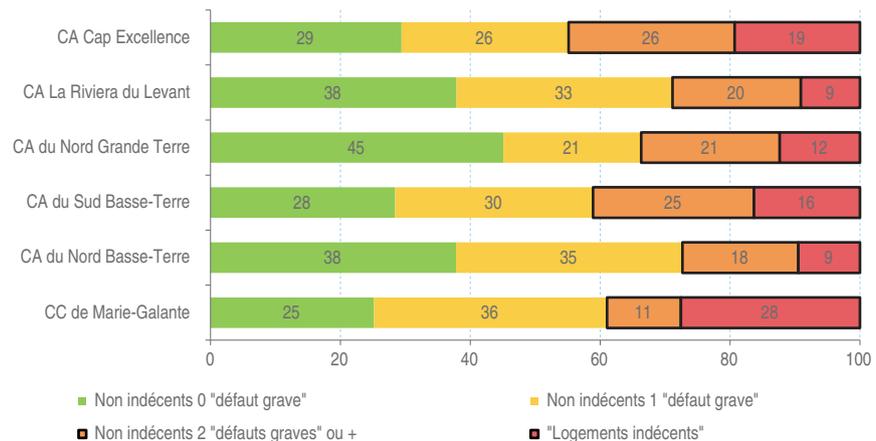
Ces différences entre EPCI s'expliquent notamment par l'ancienneté de leur parc de logements. En effet, pour les EPCI de la Riviera du Levant, de Nord Grande-Terre et de Nord Basse-Terre, qui proposent à la fois le meilleur taux de logements à zéro défaut et le plus faible taux de logements à deux défauts 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

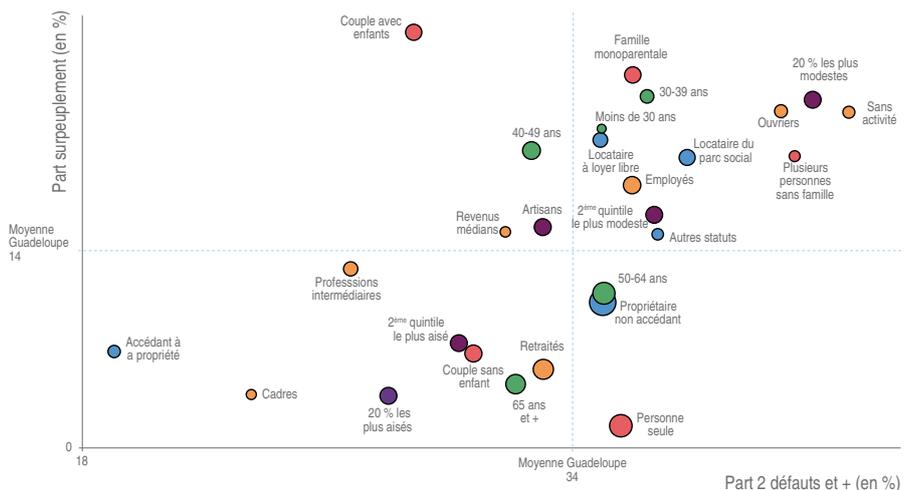
Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts par EPCI (en %)



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. ■

Coût et financement du logement

Le logement impacte fortement les ménages les plus modestes

En 2013, les ménages guadeloupéens dépensent moins que les ménages métropolitains pour se loger. Comme les Martiniquais, ils déboursent en moyenne 480 € par mois en loyer, remboursement de prêts, charges, eau, énergie et taxes. Leur « reste à vivre » (*définitions*) est inférieur à la moyenne métropolitaine, notamment chez les propriétaires non-accédants. Quelque soit le statut d'occupation, il est toutefois inférieur à la moyenne martiniquaise. Les accédants à la propriété disposent d'un « reste à vivre » important, malgré des remboursements de prêt élevés. Dans le parc locatif, les niveaux de loyer sont plus élevés qu'en Martinique dans le parc public, mais sont moins 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 (*définitions*) élevé et faible « reste à vivre ».

Audrey Naulin, Nicolas Kempf, Xavier Baert

Le loyer ou le remboursement de crédit représente deux tiers des dépenses des ménages

En Guadeloupe, la dépense moyenne de logement s'élève à 478 € par mois. Le loyer ou le remboursement de crédit représente deux tiers des dépenses de ces dépenses, soit 294 € par mois. L'eau et l'énergie sont les seconds postes de dépenses avec 113 € par mois. Enfin, le montant des impôts s'élève en moyenne à 71 €.

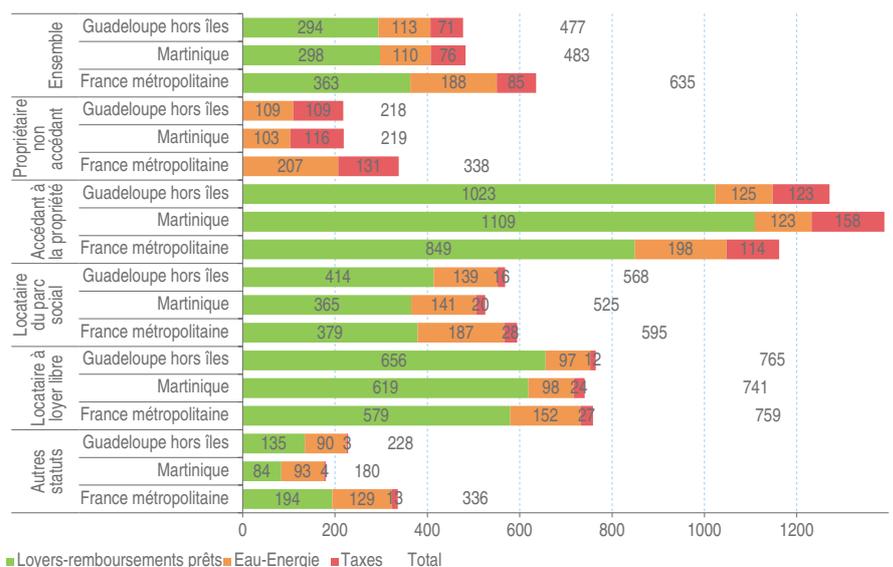
Ces dépenses en logement sont quasiment équivalentes à celles de la Martinique. Par contre, elles restent inférieures à celles observées en France métropolitaine (636 € par mois). Cette différence s'explique principalement par une répartition des statuts d'occupation très différente entre ces deux territoires. En Guadeloupe, 48 % des ménages sont propriétaires non-accédants de leur logement. En France métropolitaine, cette proportion s'élève à 38 % soit dix points de moins.

Les propriétaires non-accédants sont ceux qui ont les dépenses moyennes les plus faibles avec seulement 216 € par mois répartis équitablement entre dépenses énergétiques et impôts. Ces ménages n'ont, par définition, pas de remboursement de prêts immobiliers ni de loyers. De plus, les dépenses en travaux effectués après la construction d'un logement ne sont pas comptabilisées.

Les propriétaires accédants sont ceux qui ont les dépenses moyennes de logements les plus importantes, soit 1 271 € par mois. En France métropolitaine, leur part s'élève à 20 % des ménages contre seulement 11 % en Guadeloupe. De plus, les dépenses en eau-énergie sont plus faibles aux Antilles. Ces ménages ont acquis leur logement à l'aide d'un emprunt immobilier qui représente à lui seul 80 % de

30 Les ménages dépensent en moyenne 477 € 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 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

ces dépenses. L'accession à la propriété en Guadeloupe coûte plus cher qu'en France métropolitaine et moins qu'en Martinique. En effet, le territoire guadeloupéen dispose d'une plus grande superficie que la Martinique tout en conservant une population de taille équivalente. L'écart entre les Antilles et la France métropolitaine se justifie par le caractère inextensible de l'offre foncière propre aux territoires îliens. Par ailleurs, la bonne santé globale du tourisme aux Antilles rend difficilement envisageable la baisse des prix de l'immobilier.

Les locataires à loyer libre dépensent, quant à eux, 765 € par mois dans leurs logements

dont 86 % rien qu'en loyer soit la part la plus importante quelque soit le statut d'occupation. Ce niveau de dépenses est comparable avec la Martinique et la France métropolitaine. Toutefois, le niveau de vie aux Antilles est très inférieur à celui observé en Métropole. Ainsi, il est plus difficile de se loger dans le secteur à loyer libre aux Antilles. Le haut niveau de dépenses en loyer s'explique par la concurrence de plus en plus importante des locations de vacances. En effet, de plus en plus de propriétaires préfèrent changer le mode de location de leur logement vers des locations saisonnières en raison de leur meilleur rentabilité.

Les locataires du parc social dépensent 568 € par mois en logement. Le loyer représente 73 % des dépenses, soit 414 € par mois en moyenne. Ce montant de loyer est le plus élevé comparé à la Martinique et la France métropolitaine (figure 30).

Le loyer du secteur social est plus élevé qu'en Martinique

Avec un prix au mètre carré moyen de 6 € dans le secteur social, la Guadeloupe propose des loyers plus élevés qu'en Martinique et qu'en France métropolitaine (figure 31). Les dépenses dans ce secteur restent comparables mais les surfaces proposées sont plus petites. Cette différence peut s'expliquer en partie par la structure du parc social, qui propose moins de logements sociaux ou très sociaux (LLS et LLTS) qu'en Martinique (72 % contre 76 %). 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 6,3 € contre 5,3 € pour ceux datant d'avant 1981. Les surfaces de ces logements étant relativement constantes (autour de 70 m² en moyenne), le loyer moyen varie de 350 € pour les plus anciens à près de 440 € pour les plus récents. Il atteint en moyenne 470 € pour les logements d'au moins quatre pièces (5,8 € du m²) et 320 € pour les une ou deux pièces (5,9 € du m²). Mais quels que soient le nombre de pièces et la période de construction, le loyer au m² est plus élevé en Guadeloupe qu'en Martinique.

Le loyer au mètre carré dans le secteur libre se situe légèrement au-dessus de celui de la France métropolitaine mais reste inférieur à celui proposé en Martinique. La surface moyenne louée plus faible et le tourisme, un peu moins développé en Guadeloupe, peuvent expliquer une partie de cette différence. Comme pour les logements du parc social, les habitations les plus anciennes sont aussi les plus petites et les moins chères (de 540 € en moyenne pour un logement datant d'avant les années 80 à pratiquement 750 € pour les plus récents). Les logements ne proposant qu'une ou deux pièces sont les plus coûteux. Si le loyer moyen des logements dans le secteur libre est plus onéreux que dans le parc social (660 € contre 410 €), le montant des charges est plus élevé dans ce dernier. C'est également le cas en Martinique et dans l'Hexagone. En Guadeloupe, les locataires du parc social paient en moyenne 45 € de plus par mois en eau, électricité et charges locatives que les locataires du parc privé. Ainsi, le loyer représente moins de 75 % des dépenses de logement des locataires du parc social, contre plus de 85 % pour les locataires du secteur à loyer libre.

31 Le loyer moyen au m² est de 6 euros dans le parc social contre 8,8 euros dans le secteur libre

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

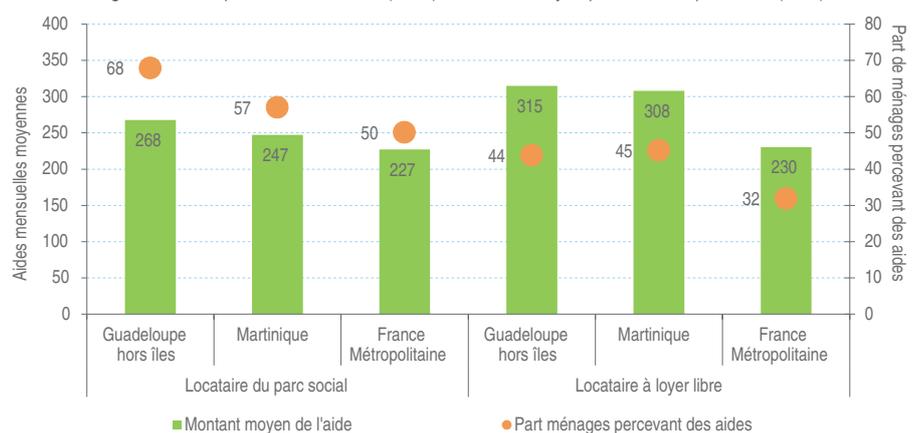
		Parc social			Secteur libre		
		Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)	Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)
Ensemble	Guadeloupe hors îles	413	69	6,0	644	73	8,8
	Martinique	362	75	4,8	618	68	9,1
	France métropolitaine	379	69	5,5	572	66	8,7
Type d'immeuble	Individuel	472	72	6,6	673	78	8,6
	Collectif	405	69	5,9	566	61	9,3
Période de construction	Avant 1981	353	67	5,3	538	67	8,0
	De 1982 à 1998	451	71	6,4	658	74	8,8
	1999 ou après	433	69	6,3	746	78	9,5
Nombre de pièces	1 ou 2 pièces	318	54	5,9	471	41	11,5
	3 pièces	404	65	6,2	553	66	8,4
	4 pièces et plus	466	80	5,8	788	93	8,5

Champ : Ensemble des locataires d'un logement loué vide.

Source : Enquête logement 2013.

32 deux ménages locataires du parc social sur trois perçoivent des aides au logement

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

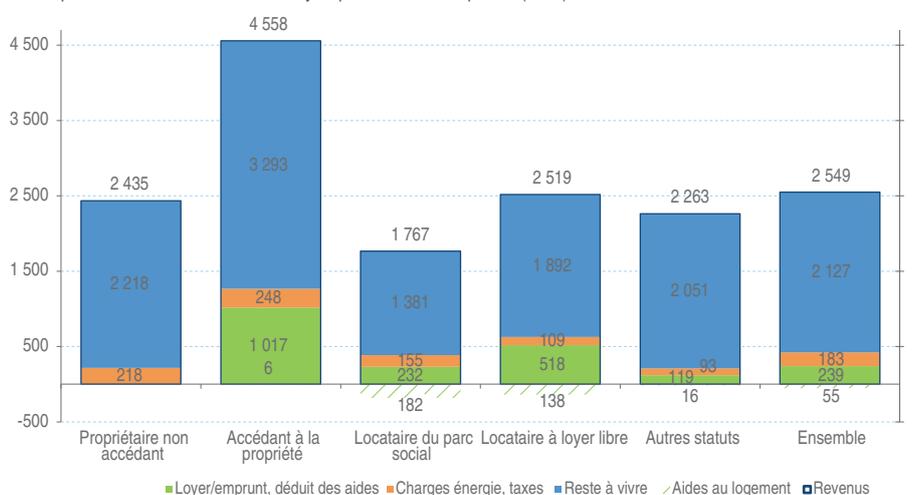


Champ : Hors étudiants et revenus <= 0.

Source : Enquête logement 2013.

33 Les ménages guadeloupéens ont un « reste à vivre » moyen de 2 100 €

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



Lecture : les locataires du parc social ont un revenu moyen de 1 767 €. Ils perçoivent en moyenne 182 € d'aides au logement, d'où un loyer moyen déduit des aides de 414 € - 182 € = 232 €. Ils dépensent 155 € dans les charges d'énergie-eau et les taxes. Ainsi, leur « reste à vivre » est de 1 381 €.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

Le loyer moyen dans le secteur social ou dans le parc privé est plus élevé en Guadeloupe qu'en Martinique ou qu'en France métropolitaine. Les locataires du secteur social sont logiquement plus nombreux à être aidés (68 % contre 57 % en Martinique et 50 % en Métropole), et le montant de l'aide est également plus important en Guadeloupe (figure 32). Dans le secteur privé, l'aide est un peu plus importante qu'en Guadeloupe (315 € contre 308 €) mais touche moins de personnes. Les montants et les proportions sont par contre bien supérieurs à la France métropolitaine. Les aides au logement couvrent 32 % des dépenses des locataires du secteur social et 18 % de celles des locataires du secteur libre. Logiquement, les propriétaires, accédants ou non, et les autres statuts sont très peu présents parmi les aidés.

Ces aides sont fortement liées aux revenus des ménages. Elles représentent plus de 30 % des dépenses des plus modestes et 28 % du groupe suivant, alors qu'elles ne bénéficient qu'à hauteur de 1 % pour les plus aisés.

Un moindre « reste à vivre » que dans l'Hexagone

Les ménages guadeloupéens perçoivent en moyenne un revenu mensuel de 2 550 €. Une fois les dépenses de logement déduites (défalcquées des aides au logement), le « reste à vivre » moyen des ménages est de 2 100 € par mois (figure 33). Il varie de 1 380 € pour les locataires du parc social à 3 300 € 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 1 900 € et 2 200 €. Quelque soit le statut d'occupation, le « reste à vivre » moyen est plus faible pour les ménages guadeloupéens que les ménages martiniquais. Il est aussi plus faible qu'en France métropolitaine, où le « reste à vivre » atteint près de 2 700 € en moyenne tous ménages confondus, soit 600 € de plus qu'en Guadeloupe.

En termes de taux d'effort, les ménages guadeloupéens utilisent 17 % de leurs revenus dans les dépenses de logement, aides au logement déduites (figure 34). Cet effort est légèrement supérieur à celui des ménages martiniquais (16 %) mais un peu plus faible qu'en Métropole (18 %). L'écart entre la Guadeloupe et la Martinique est particulièrement marqué pour les accédants à la propriété, avec un « reste à vivre » moyen de 3 300 € en Guadeloupe contre 3 700 € en Martinique mais 3 200 en Métropole. Les propriétaires non-accédants ont eux un « reste à vivre » nettement inférieur à celui de la France métropolitaine malgré un taux d'effort identique.

34 Le « reste à vivre » est plus faible qu'en Martinique et qu'en France métropolitaine

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

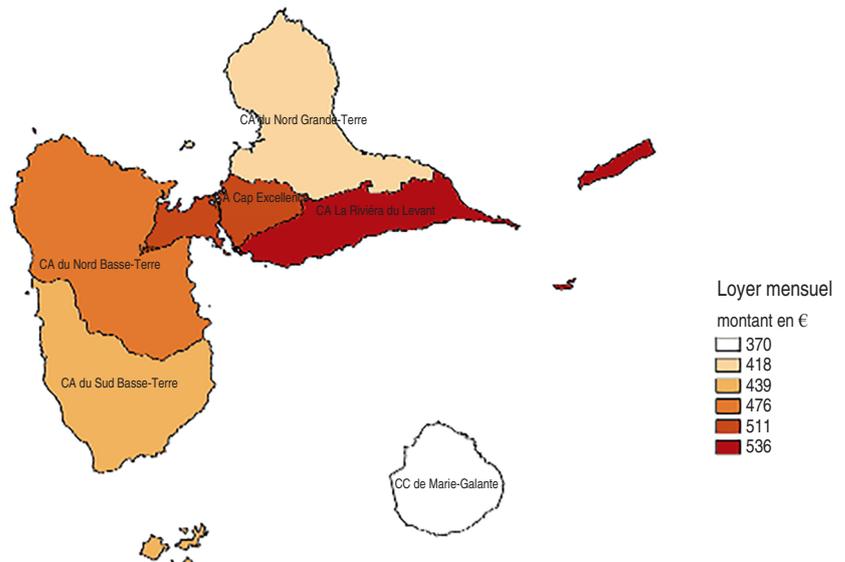
		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
Guadeloupe hors îles	Taux d'effort moyen net (en %)	9	28	22	25	9	17
	« Reste à vivre » moyen (en €)	2 218	3 293	1 381	1 892	2 051	2 127
	« Reste à vivre » moyen par UC (en €)	1 432	1 917	877	1 161	1 499	1 357
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
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 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

35 Des dépenses de logement plus élevées dans la CA La Riviera du Levant, mais un « reste à vivre » plus important

Dépense mensuelles moyennes par ménage par EPCI



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

Le « reste à vivre » par unité de consommation (UC) est plus élevé pour les accédants à la propriété que pour les non-accédants, ce qui peut interroger sur la qualité des logements et la prévalence de ménages pauvres parmi les propriétaires.

La Riviera, des dépenses élevées mais un « reste à vivre » important

Avec des dépenses moyennes de 536 € par mois et un « reste à vivre » moyen par unité de consommation de 1 500 €, la Riviera du Levant est la communauté d'agglomérations qui propose les loyers les plus élevés ainsi que le « reste à vivre » le plus important. Ceci s'explique par la proximité de cet EPCI avec

la principale zone d'activité de la Guadeloupe, qui génère de nombreuses migrations économiques de cadres. L'EPCI de Marie-Galante quant à elle lui demande le taux d'effort le plus faible (figure 35).

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

Les ménages les plus impactés par les dépenses de logement sont les familles monoparentales, les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans et ceux dont la personne de référence n'a pas d'activité professionnelle. Leur revenus moyens sont faibles (inférieurs à 2 000 €), ce qui impacte leur taux d'effort,

proche de 25 %. Leur « reste à vivre » est inférieur en moyenne à 1 000 € par unité de consommation (*figure 36*).

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises présentent le taux d'effort le plus élevé des catégories socio-professionnelles (23 %) et ont le « reste à vivre » le plus faible (hors personnes sans activité) avec 960 € par UC. À titre de comparaison, les ouvriers, qui ont un « reste à vivre » légèrement supérieur ont un taux d'effort de huit points plus faible. Les personnes seules, les couples avec enfants et les professions intermédiaires présentent aussi un fort taux d'effort, mais leur « reste à vivre » est plus élevé. A contrario, les employés, les retraités et les ménages de plusieurs personnes sans familles, bien qu'ayant des taux d'effort moindre, ont des « reste à vivre » moyens après dépenses de logement plus restreintes, inférieurs à 1 300 € par UC. Les dépenses de logement ont peu d'impact sur les cadres, et dans une moindre mesure sur les couples sans enfants et les personnes de plus de 50 ans : leurs taux d'effort moyens sont relativement faibles et leurs « reste à vivre » par unité de consommation plutôt élevés.

Les revenus des ménages influent directement sur leur taux d'effort. Ainsi, les revenus les plus modestes ont un taux d'effort moyen de 38 % et la moitié d'entre eux a un taux d'effort supérieur à 30 %, ce taux dépassant même les 75 % pour un cinquième d'entre eux. Le « reste à vivre » moyen net par unité de consommation de cette population est inférieur à 250 € (*figure 37*).

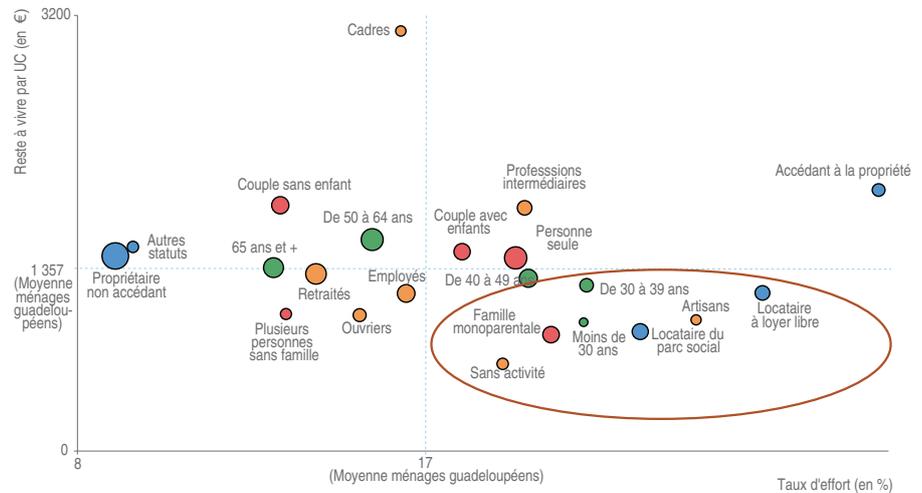
Cette grande dispersion et ces chiffres élevés disparaissent rapidement à partir du deuxième quintile des plus modestes, qui dépensent en moyenne 19 % de ses revenus pour se loger et dont un cinquième de la population a un taux d'effort de 29 %.

Sur l'ensemble de la population guadeloupéenne, le taux d'effort moyen est de 17 % et un cinquième de la population dépense 31 % de ses revenus pour se loger.

Cependant, si le taux d'effort varie peu à partir du second quintile des ménages les plus modestes, le « reste à vivre » est lui fortement impacté : de 650 € en moyenne pour ce second quintile à 3 300 € en moyenne pour les plus aisés. ■

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



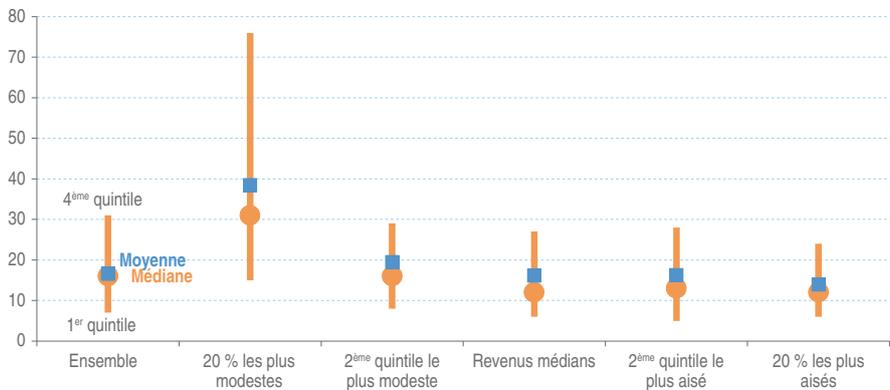
Lecture : Le rond est proportionnel aux nombre d'individus de la modalité. Les bulles en bleu désignent les âges de la personne de référence du ménage, en orange les CSP, en rouge les types de ménage. Les familles monoparentales, avec un taux d'effort moyen de 20 % et un « reste à vivre » moyen de 856 € cumulent taux d'effort plus élevé et un « reste à vivre » plus faible qu'en moyenne l'ensemble des ménages guadeloupéens.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

37 Les niveaux de taux d'effort sont similaires entre les ménages à revenus médians et les plus aisés

Taux d'effort des ménages selon le niveau de vie (en %)



Lecture : Les ménages guadeloupéens ont un taux d'effort moyen de 17%, il est inférieur à 7% pour 1/5 d'entre eux et supérieur à 31% pour 1/5 d'entre eux.

Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

Opinion des ménages sur leur logement et son environnement

Le niveau de peuplement est l'élément déterminant dans l'opinion d'un ménage sur son logement

L'opinion des ménages guadeloupéens sur leurs conditions de logement reste mitigée malgré une amélioration depuis 1996. Seul 52 % d'entre eux sont satisfaits de leurs logements et 13 % sont insatisfaits. Ces niveaux sont supérieurs à ceux observés en Martinique mais restent inférieurs à la France métropolitaine. Le niveau de peuplement du logement est le critère le plus déterminant de la satisfaction et de l'insatisfaction. L'état général de la façade est l'élément le plus impactant sur l'insatisfaction. Le type d'habitat, pourtant central sur les questions de logement, joue un rôle secondaire sur la satisfaction.

Malgré ce constat, le désir de mobilité des ménages guadeloupéens n'est pas plus marqué qu'en Martinique ou dans l'Hexagone, la mobilité reste limitée, 62 % des ménages guadeloupéens habitant dans le même logement depuis plus de 8 ans.

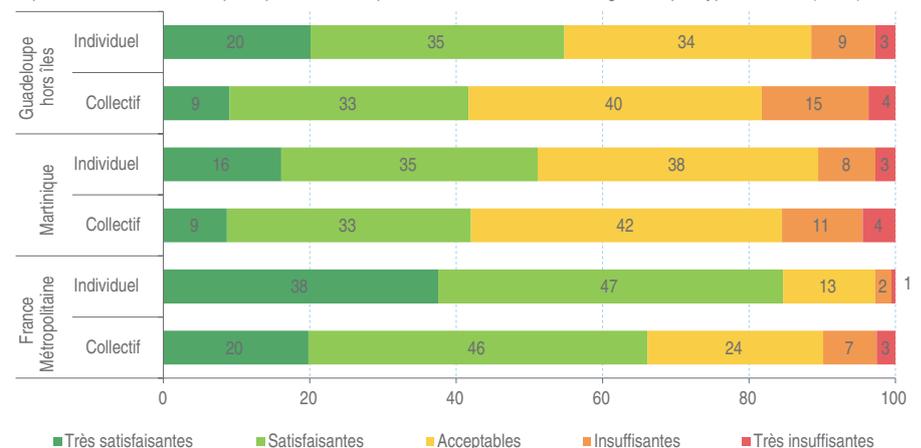
Audrey Naulin, Nicolas Kempf, Xavier Baert

Une opinion controversée des ménages sur leurs conditions de logement

La Guadeloupe se caractérise par une opinion contrastée en termes de satisfaction et d'insatisfaction. Le niveau moyen de satisfaction s'élève désormais à 52 % contre seulement 48 % en Martinique. L'insatisfaction baisse à 13 % mais reste plus prononcée qu'en Martinique (12 %). Ce constat, encourageant aux Antilles, est très en deçà des taux observés en France hexagonale où 77 % des ménages sont satisfaits contre seulement 6 % d'insatisfaits. Quel que soit le territoire considéré, le type d'habitat influe sur la satisfaction des ménages et par extension sur l'insatisfaction (figure 38). Les niveaux de satisfaction observés en habitat individuel sont plus importants qu'en habitat collectif. À l'inverse, l'insatisfaction est plus importante en collectif. L'habitat individuel guadeloupéen est certes plus satisfaisant qu'en Martinique (55 % contre 51%) mais ne parvient pas à approcher le niveau moyen métropolitain (85 %). L'habitat collectif génère 19 % d'insatisfaction en Guadeloupe soit deux fois plus qu'en France hexagonale. En Guadeloupe, le niveau de richesse des ménages joue sur le niveau de la satisfaction du logement. Plus le niveau de vie est haut, plus la satisfaction augmente et plus l'insatisfaction diminue. Les 20 % de ménages les plus aisés ont un niveau de satisfaction de 33 points supérieur à celui observé pour les 20 % de ménages les moins riches. Un meilleur niveau de richesse permet à un ménage d'avoir un choix de logement plus étendu. Il peut donc obtenir un logement plus conforme

38 Un ménage sur dix dans l'individuel juge ses conditions actuelles de logement insuffisantes

Répartition des résidences principales selon l'opinion sur les conditions de logement par type d'habitat (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

à ces attentes et ainsi augmenter son niveau de satisfaction.

Les couples avec et sans enfant(s) présentent les niveaux de satisfaction les plus élevés, respectivement 62 % et 58 %. Ce sont généralement des ménages disposant d'un niveau de vie moyen ou élevé qui ont donc un choix de logements plus vaste. Sans surprise, ce sont les familles monoparentales qui ont le niveau de satisfaction le moins élevé (36 %), en lien avec leur présence forte dans les logements en surpeuplement. Ces ménages disposent généralement d'un niveau de vie inférieur aux autres ce qui réduit leur choix de logement ou les dirige vers le logement social.

En termes de catégorie socioprofessionnelle, 79 % des ménages dont la personne de référence est cadre ou de profession intellectuelle supérieure sont satisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion est de 58 % pour les professions intermédiaires. Elle oscille autour de 50 % pour les retraités, agriculteurs, employés et ouvriers. Enfin, le niveau de satisfaction des personnes sans activité chute à 34 %. Ces résultats s'expliquent par la force du lien entre la catégorie socioprofessionnelle et le niveau de vie.

Les locataires du parc social sont les moins satisfaits de leurs conditions de logement. Ils ne sont que 32 % à en être satisfait. À l'inverse, les accédants à la

Encadré 6 – Régressions logistiques sur la satisfaction et l'insatisfaction des ménages

Pourquoi faire une régression logistique ?

Jusqu'à présent, nous avons étudié l'impact de chaque variable sur la satisfaction et l'insatisfaction des ménages sur leurs conditions de logement indépendamment des autres variables. Le principal inconvénient de cette façon de procéder est la non prise en compte des effets de structure.

La régression logistique permet de construire un modèle statistique en vue d'expliquer la satisfaction et l'insatisfaction au regard non plus d'une seule variable mais d'un groupe de variables soigneusement sélectionnées. Cette méthode permet de s'affranchir d'une grande partie des effets de structure sous-jacents.

Ainsi, nous pouvons répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les variables influant sur la satisfaction et l'insatisfaction conditionnellement aux autres variables du modèle ?
- Parmi ces variables, quelles sont celles jouant le rôle le plus important sur la satisfaction et l'insatisfaction ? Quel est leur classement par ordre d'importance ?
- Enfin, au sein de chaque variable sélectionnée, quelles sont les modalités permettant d'augmenter la satisfaction ou de réduire l'insatisfaction conditionnellement aux autres variables ?

Construction des modèles

Deux modèles ont été construits : un sur la probabilité d'être satisfait, un sur celle d'être insatisfait. Sont considérés comme satisfaits les ménages jugeant leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes. Sont considérés comme insatisfaits les ménages jugeant leurs conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes.

Variables retenues

Vingt-trois variables ont été introduites dans chacun des deux modèles :

- **4 variables générales** (type d'habitat, période de construction, statut d'occupation et niveau de peuplement) ;
- **10 variables sur les équipements, les éléments de confort et les défauts des logements**¹ (confort sanitaire et cuisine, climatisation, état général de l'immeuble, installations électriques, infiltrations d'eau par type, humidité, vis-à-vis, remontées d'odeurs, bruits, problèmes d'évacuation d'eau) ;
- **9 variables d'opinion sur l'environnement du logement**² (accès au logement, relations avec le voisinage, qualité de l'air, sécurité dans le quartier, espaces verts, entretien des rues et des espaces publics, proximité des commerces, accessibilité en voiture, accessibilité en transport en commun).

Méthode de sélection des variables

En raison du nombre important de variables potentiellement explicatives, nous sélectionnons les variables les plus pertinentes à introduire dans notre modèle statistique via une méthode pas-à-pas ascendante (procédure « stepwise »).

À la première étape, cet algorithme de sélection crée un modèle statistique avec une seule variable sélectionnée aléatoirement. Il évalue la significativité et éventuellement retient le modèle.

À chaque nouvelle étape, cet algorithme ajoute une nouvelle variable dans le modèle. Il évalue, ensuite, la pertinence de chaque variable du « nouveau » modèle selon un critère³ et éventuellement en supprime certaines.

L'algorithme s'arrête quand :

- toutes les variables explicatives potentielles ont été ajoutées dans le modèle ;
- il ne reste que des variables significatives au sens du critère de sélection de l'algorithme.

Le « modèle complet » est ainsi obtenu.

Hiérarchisation de l'importance de chaque variable

L'idée est de retirer une à une les variables du « modèle complet » et d'observer la perte d'information correspondante. Les critères suivants permettent de la mesurer :

- le pseudo-R² de Wooldridge ;
- les critères d'information de Schwarz (SC), d'Akaike (AIC) et -2logL.

Plus la perte d'information est importante, plus l'impact de la variable sur la satisfaction ou l'insatisfaction est fort. Les valeurs de ces critères sont normalisées pour construire un indicateur synthétique.

Rapport de cote (odds ratio) : estimation de l'effet de chaque modalité

Pour chaque variable, les rapports de côtes (aussi appelés « odds ratio » en anglais) permettent de mesurer la chance relative d'être satisfait (ou insatisfait) des conditions de logement d'un ménage présentant la modalité considérée par rapport à un ménage présentant la modalité de référence.

Ils s'interprètent de la manière suivante :

- Odds ratio > 1 : La chance relative d'être satisfait est plus importante pour la modalité considérée que pour la modalité de référence. Par exemple, un ménage en sous-peuplement prononcé a une chance relative d'être satisfait de ces conditions de logements 1,6 fois supérieure à celle d'un ménage en situation de peuplement normal conditionnellement aux variables du modèle.
- Odds ratio = 1 : La chance relative d'être satisfait de la modalité considérée est équivalente à de la celle de modalité de référence
- Odds ratio < 1 : La chance relative d'être satisfait de la modalité considérée est inférieure à celle de la modalité de référence. Il est aussi possible de se ramener à un odds ratio supérieur à 1 en faisant 1 / odds ratio. On obtient donc : la chance relative d'être satisfait de la modalité de référence est supérieure à celle de la modalité considérée.

1. Excepté le manque de hauteur sous plafond, l'ensemble des « défauts graves » ont été intégrés dans le modèle. Mais, ils ont été pour certains regroupés par thématique, afin d'atteindre des effectifs minimaux.

2. L'opinion sur l'exposition du logement n'a pas été retenue, jugée trop subjective et ne reflétant pas l'exposition réelle du logement. L'opinion sur l'entretien des parties communes n'a pu être intégrée car elle ne concerne qu'une partie des ménages.

3. L'algorithme teste la significativité de chaque variable selon un test de Fisher et ne conserve que celles dont la probabilité d'être significative est supérieure à 90 % (critère α).

propriété sont les plus satisfaits (81 %). L'écart entre ces deux groupes s'élève à 49 points. Fait spécifique à la Guadeloupe, les propriétaires non-accédants et les locataires à loyer libre présentent des niveaux de satisfaction supérieurs quand ils habitent un logement du parc collectif par rapport à ceux habitant un logement individuel, respectivement 71 % et 59 %

contre 52 % et 50 %. La Guadeloupe dispose de nombreuses résidences collectives haut de gamme souvent bien situées, proches des plages, des commerces et autres lieux d'intérêts.

La période de construction du logement influe aussi sur le niveau de satisfaction et d'insatisfaction. Plus un logement est ancien plus il crée de l'insatisfaction chez

ses occupants, 70 % des ménages vivant dans une construction postérieure à 2006 sont satisfaits de leurs logements contre seulement 39 % pour ceux vivant dans une construction antérieure à 1975. L'ancienneté du logement est fortement liée aux nombres de défauts du logement en raison de l'évolution de certaines normes de construction au cours du temps.

La satisfaction des conditions de logement augmente également avec le sous-peuplement (figure 39). Ainsi, 67 % des ménages en situation de sous-peuplement très accentué sont satisfaits de leur logement. Cette proportion baisse à 45 % pour un peuplement normal et chute à 31 % pour un ménage en situation de surpeuplement. Le peuplement du logement est fortement lié au niveau de vie du ménage et par extension à la catégorie socioprofessionnelle.

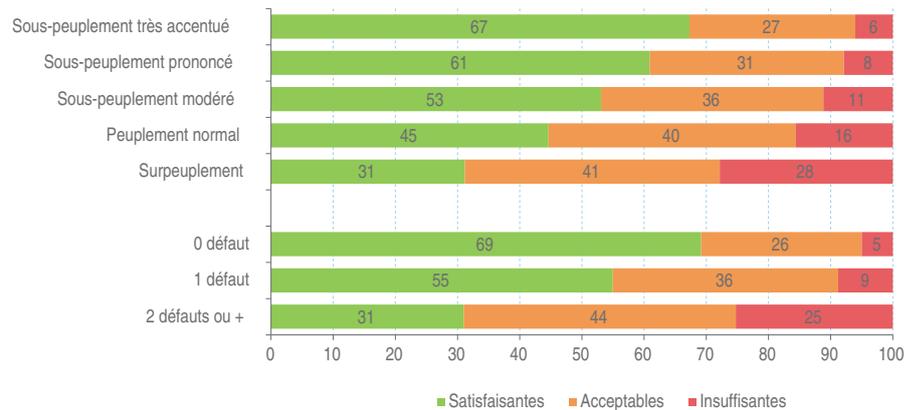
Le nombre de défauts du logement influe sur le niveau de satisfaction, 69 % des ménages habitant un logement sans défauts sont satisfaits. Cette proportion s'établit à 55 % pour les logements présentant un défaut. Au-delà de deux défauts, le niveau de satisfaction baisse à 31 % et l'insatisfaction s'établit à 25 %.

Selon les ménages y résidant, les principaux points forts de leur logement sont sans conteste la facilité d'accès au logement, les relations avec le voisinage immédiat, l'exposition du logement et l'accessibilité par les voitures particulières. Ces critères recueillent plus de 80 % d'opinions positives (figure 40). Suivent ensuite un second groupe de critères : la présence et la qualité des espaces verts et la qualité de l'air atteignent environ 65 % d'opinions positives. La sécurité et la proximité des commerces, l'entretien des parties communes, des rues, des espaces publics et l'accessibilité par les transports en commun enregistrent une opinion mitigée de 55 % à 60 % de bonnes opinions.

Enfin, l'accessibilité par les transports en commun est le seul critère à être sous le seuil des 50 % d'opinions positives et obtient un quart d'opinions négatives. Les ménages habitant en logement individuel sont particulièrement sensibles à ce critère. Ils sont 29 % à en être mécontents. Par nature, l'habitat individuel est plus difficile à desservir par les transports en commun. Deux modèles statistiques sont construits afin d'évaluer le rôle et l'impact de chaque variable sur la probabilité de juger ses conditions de logement satisfaisantes ou insatisfaisantes (encadré 6). Cette manière de procéder apporte un complément d'informations à l'analyse ci-dessus. Le niveau de peuplement est un élément « clé » (figure 41) pour expliquer la satisfaction et l'insatisfaction relative aux conditions de logement. Les ménages sont très sensibles à ce critère qui a un impact important sur la probabilité d'être satisfait mais aussi sur celle d'être insatisfait. De plus, la chance relative de juger ses conditions de logement satisfaisantes est près de 2,3 fois plus élevée pour un ménage vivant en situation de sous-peuplement très accentué que

39 Trois ménages sur dix en situation de surpeuplement sont satisfaits de leurs conditions de logements

Répartition des résidences principales selon l'opinion sur les conditions de logement par niveau de peuplement et nombre de défauts (en %)

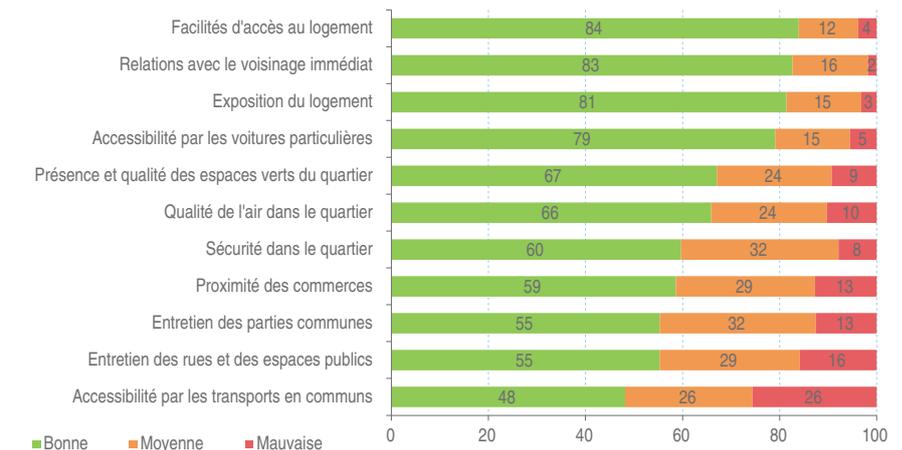


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

40 Huit ménages sur dix ont une bonne opinion de l'exposition de leur logement, de sa facilité d'accès et des relations avec leur voisinage

Opinion des ménages sur différents critères de l'environnement de leur logement (en %)



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

Source : Enquête logement 2013.

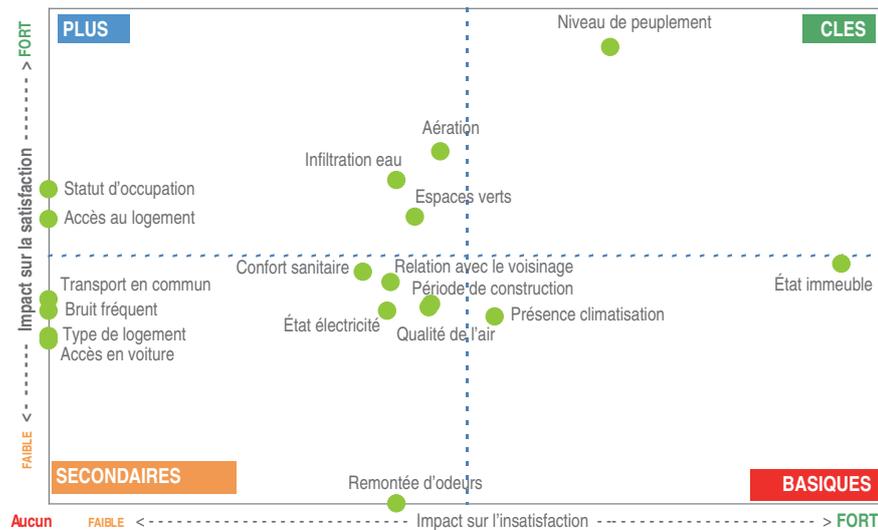
pour un ménage en situation de peuplement normal, conditionnellement aux facteurs pris en compte dans le modèle (figure 42). A contrario, les ménages surpeuplés ont un risque d'être insatisfait 2,4 fois plus important que les ménages peuplés normalement, toutes choses égales par ailleurs. L'état de l'immeuble et la présence de climatisation sont des éléments « basiques ». Ils ont un impact important sur l'insatisfaction et un impact faible sur la satisfaction des conditions de logement. Les critères « basiques » sont des critères considérés comme acquis par les ménages. Un bon état général de l'immeuble ou de la façade génère peu de satisfaction. Par contre, si celui-ci est en mauvais état, l'insatisfaction du ménage risque d'augmenter fortement. Un ménage dont l'habitation présente un

état général dégradé a un risque d'être insatisfait 7,1 fois plus important qu'un ménage habitant un logement en bon état. La présence d'une climatisation semble aussi acquise par les ménages guadeloupéens. C'est pour cela qu'en cas d'absence de climatisation dans le logement, l'insatisfaction risque d'augmenter.

Le système d'aération, l'absence d'infiltration d'eau, la présence d'espaces verts, le statut d'occupation et l'accès au logement sont des éléments « plus ». Ils ont un fort impact sur la satisfaction et un faible impact sur l'insatisfaction. Ces critères sont considérés par les ménages comme des « bonus ». S'ils sont présents, ils génèrent de la satisfaction. En revanche, leur absence impacte peu l'insatisfaction. Toutes choses égales par ailleurs, un ménage accédant à la

41 Le niveau de peuplement, élément clé de la satisfaction et de l'insatisfaction

Impact des variables sur la probabilité d'être satisfait et d'être insatisfait de ses conditions de logement



Note : cette matrice vise à déterminer l'influence de chaque variable sur la satisfaction et l'insatisfaction globale d'un ménage sur ses conditions de logement. L'impact est déterminé pour chaque variable comme la moyenne de perte d'informations des 4 indicateurs centrés réduits.

Clés : Fort impact sur la satisfaction et l'insatisfaction de ses conditions de logement

Basiques : Fort impact sur l'insatisfaction et faible impact sur la satisfaction de ses conditions de logement

Plus : Fort impact sur la satisfaction et faible impact sur l'insatisfaction de ses conditions de logement

Secondaires : Faible impact sur la satisfaction et l'insatisfaction de ses conditions de logement

Lecture : Le niveau de peuplement est un élément « clé », c'est-à-dire qu'il joue fortement sur la probabilité d'être satisfait et d'être insatisfait de ses conditions de logement.

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

Source : Enquête logement 2013

propriété a 2,5 fois plus de chance de juger ses conditions de logement satisfaisantes qu'un ménage propriétaire non-accédant. L'humidité et les infiltrations d'eau dans le logement sont courantes aux Antilles. Ainsi, leur absence dans un logement est remarquée et génère de la satisfaction.

La période de construction, la qualité de l'air dans le quartier, la relation avec le voisinage, l'état du réseau électrique, le confort sanitaire, l'accès en transports en commun, la perception de bruits, le type d'habitat, l'accès en voiture et les remontées d'odeurs sont des éléments « secondaires ». Ils n'impactent que faiblement la probabilité d'être satisfait ou insatisfait de ses conditions de logement. Ces critères sont moins prioritaires pour les ménages guadeloupéens.

Le type d'habitat pourtant central dans notre analyse n'a qu'un rôle mineur sur la probabilité d'être satisfait ou insatisfait de ses conditions de logement. De plus, l'opinion sur l'entretien des rues, la proximité des commerces, le vis-à-vis et les problèmes d'évacuation d'eau n'ont pas été retenus dans les deux modèles en raison de leurs non significativités statistiques. Enfin, l'exposition du logement semble mesurer un phénomène plus vaste et a donc été exclue de l'analyse.

Un désir de mobilité et une mobilité proches de la Martinique et de la France métropolitaine

Comme en Martinique et France métropolitaine, 80 % des ménages dans le collectif jugeant leurs conditions insatisfaisantes désirent changer de logement.

Environ un ménage guadeloupéen sur cinq désire changer de logement, comme en Martinique et dans l'Hexagone. Ce désir de mobilité est plus prégnant dans l'habitat collectif, où 45 % ménages souhaitent déménager (35 % France métropolitaine et 40 % en Martinique). Dans l'individuel, seuls 12 % des ménages désirent changer de logement (figure 43), à l'image des territoires de comparaison.

Outre le type d'habitat, l'opinion sur les conditions actuelles de logement influe fortement sur le désir de mobilité. Ainsi, la moitié des ménages jugeant leurs conditions insuffisantes souhaite déménager.

Cette proportion est inférieure de dix points à celle observée dans l'île voisine et nettement inférieure à la moyenne hexagonale (75 %). De même, moins d'un quart des ménages estimant leurs conditions acceptables désirent changer de logement, contre plus de 40 % en France métropolitaine. Parmi les ménages satisfaits de leur logement actuel, seul un sur dix souhaite déménager. Comme pour les ménages

jugeant leurs conditions acceptables, cette proportion est similaire à celle observée en Martinique et inférieure à la moyenne hexagonale.

À l'instar de la Martinique et de la France métropolitaine, 80 % des ménages vivant en collectif et jugeant leurs conditions insatisfaisantes désirent changer de logement.

Le désir de mobilité varie également selon le statut d'occupation des ménages. Ainsi, 43 % des ménages locataires à loyer libre et 47 % des locataires du parc social désirent changer de logement, contre 4 % des propriétaires (qu'ils soient accédants ou non).

En fait, 44 % ménages désirant déménager souhaitent devenir propriétaires. Contrairement en France métropolitaine, cette proportion est plus faible pour les locataires du secteur à loyer libre que pour les ménages vivant dans le parc social. Dans l'Hexagone, près des trois quarts des locataires du parc social désirent changer de logement souhaitent être locataires, contre 53 % en Guadeloupe. À l'inverse, seul 35 % des locataires guadeloupéens à loyer libre désirent devenir propriétaires, niveau identique à celui observé en France métropolitaine.

Parallèlement, 69 % des ménages désirant déménager souhaitent un logement individuel. Cette proportion est plus forte qu'en Martinique et qu'en France hexagonale (50 %). La majorité des ménages désirent changer de logement souhaite également un logement plus grand que son logement actuel.

Une faible mobilité, notamment dans le parc social

Plus de 60 % des ménages guadeloupéens habitent dans le même logement depuis plus de huit ans. Cette proportion est proche des niveaux observés en Martinique (66 %) et en France métropolitaine (57 %). Ainsi, les ménages guadeloupéen ont déménagé en moyenne 0,33 fois en quatre ans, contre 0,29 fois dans l'île voisine et 0,41 fois dans l'Hexagone. C'est en particulier dans le collectif que la mobilité est moins importante en Martinique. Moins d'un tiers des ménages vivant en appartement ont déménagé au moins une fois en quatre ans, contre 38 % en Guadeloupe et en Métropole. Dans les trois territoires, moins d'un cinquième des ménages habitant en maison a déménagé sur la période.

Les locataires du parc social sont plus mobiles qu'en Martinique, 50 % des ménages locataires du parc social guadeloupéens vivent dans leur logement depuis plus de huit ans (figure 44). Cette part s'élève à 70 % en Martinique. Comme sur tous les territoires, les locataires du secteur à loyer libre sont les plus mobiles. La majorité a emménagé dans son logement depuis moins

42 L'état général de l'immeuble, déterminant de l'insatisfaction

Rapport de côtes (odds ratio) variable par variable.

			Satisfaction	Insatisfaction
Clés	Niveau de peuplement	Sous-peuplement très accentué	2,3	0,5
		Sous-peuplement prononcé	1,6	ns
		Sous-peuplement modéré	ns	ns
		Peuplement normal	réf.	réf.
		Surpeuplement	0,5	2,4
Basiques	Etat de l'immeuble	Pas de "défaut grave"	réf.	réf.
		Etat général dégradé, habitation de fortune ou mauvais état du revêtement de la façade	0,3	7,1
	Climatisation	Pas de climatisation	réf.	réf.
Presence climatisation		1,3	0,5	
Plus	Humidité et aération unique par les fenêtres	Pas de "défaut grave"	réf.	réf.
		Humidité et aération unique par les fenêtres	0,5	1,8
		Pas d'infiltration d'eau ou d'inondation	réf.	réf.
	Infiltration d'eau par type	Problèmes d'étanchéité des murs, toit, sol, fenêtres ou portes	0,4	1,9
		Mauvaise qualité ou vétusté de la plomberie	ns	ns
		Autres infiltrations ou inondations	0,6	1,7
	Présence et qualité des espaces verts dans le quartier	Bonne	1,6	ns
		Moyenne	réf.	réf.
		Mauvaise ou absence	ns	1,8
	Statut d'occupation	Propriétaire non accédant	réf.	-
		Accédant à la propriété	2,5	-
		Locataire à loyer libre	ns	-
		Locataire du parc social	0,6	-
	Accès du logement	Autres statuts	ns	-
		Bon	1,4	-
Moyen		réf.	-	
Secondaires	Période de construction	Mauvais	0,3	-
		Avant 1975	0,8	ns
		De 1975 à 1989	0,8	ns
		De 1990 à 2005	réf.	réf.
	Qualité de l'air dans le quartier	2006 ou après	1,5	0,3
		Bonne	1,4	0,6
		Moyen	réf.	réf.
	Relation avec le voisinage	Mauvaise	ns	ns
		Bonne	1,6	ns
		Moyenne	réf.	réf.
	Etat du réseau électrique	Mauvaise ou absence	ns	1,7
		Pas de "défaut grave"	réf.	réf.
		Electricité dégradée ou absence prise de terre	0,5	1,8
	Confort sanitaire et cuisine	WC, douche/bain, cuisine, eau chaude	1,4	ns
		WC, douche/bain, cuisine, eau froide	réf.	réf.
Absence eau ou WC ou douche ou cuisine		0,5	2,0	
Accès en transport en commun	Bon	ns	-	
	Moyen	réf.	-	
	Mauvais	0,7	-	
Perception de bruits	Pas de "défaut grave"	réf.	-	
	Bruits très fréquents perçus le jour	0,7	-	
	Individuel	réf.	-	
Type d'habitat	Collectif	1,4	-	
	Bon	ns	-	
	Moyen	réf.	-	
Accès en voiture	Mauvais ou ne se prononce pas	ns	-	
	Pas de "défaut grave"	-	réf.	
	Fréquentes	-	2,1	

- : la variable n'a pas été retenue dans le modèle par la procédure « stepwise »

ns : non significativement différent de 1 au seuil de 5 %

réf. : modalité de référence

Lecture : Pour la satisfaction, l'odds ratio d'un accédant à la propriété par rapport à un propriétaire non-accédant est égal à 2,5. Cela indique qu'à caractéristiques de logement, de peuplement et d'environnement égales (prises en compte dans le modèle), la chance relative d'être satisfait de ses conditions de logement pour un accédant à la propriété est 2,5 fois supérieure à celle d'un propriétaire non-accédant.

Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014

Source : Enquête logement 2013

de quatre ans. Leur ancienneté d'occupation reste toutefois moins élevée qu'en Martinique, respectivement 22 % et 30 %.

La mobilité résidentielle est décroissante avec l'âge. Ainsi, près de 70 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ont déménagé plus d'une fois en quatre ans. Cette proportion s'élève à 6 % pour les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans.

Le nombre moyen de déménagements en quatre ans atteint 1,4 chez les plus jeunes contre moins de 0,1 parmi les seniors (figure 45). La mobilité est plus importante chez les Guadeloupéens de moins de 30 ans qu'en Martinique, où ils ont déménagé en moyenne 0,9 fois en quatre ans.

A contrario, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales sont moins mobiles en Guadeloupe que dans l'île voi-

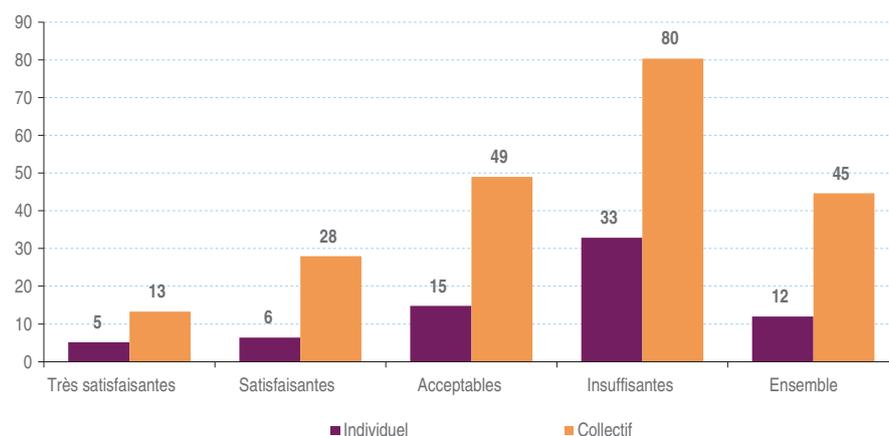
sine. Ainsi, 29 % des couples avec enfant(s) ont déménagé au moins une fois en quatre ans, contre 36 % en Martinique (32 % en France métropolitaine). De même, près de 35 % des cadres et professions intellectuelles supérieures guadeloupéens ont déménagé au moins une fois, cinq points de moins qu'en Martinique.

Les motifs de déménagement sont relativement proches entre la Guadeloupe,

la Martinique et la France métropolitaine. Environ un tiers ont déménagé pour des raisons familiales ou personnelles (mariage, divorce, départ de chez les parents, retour dans la région d'origine, raisons de santé, etc.) et environ un tiers pour des raisons liées au logement et à son environnement (prix, taille, qualité, accessibilité, voisinage, type d'habitat, désir de campagne ou ville, etc.). Viennent ensuite le changement de statut d'occupation et les raisons liées au travail, aux études ou à la retraite. ■

43 Un ménage sur cinq désire changer de logement

Part des ménages désirant changer de logement selon le type d'habitat et l'opinion sur ses conditions de logement actuelles (en %)

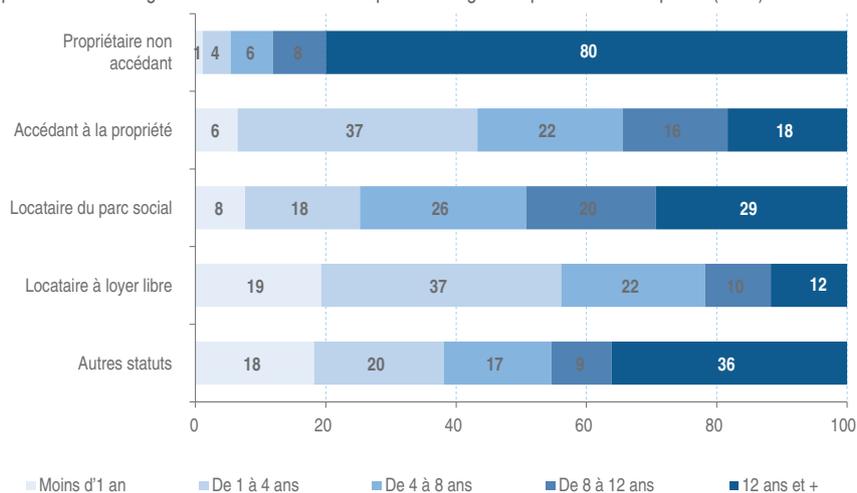


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 (y compris La Désirade et Les Saintes).

Source : Enquête logement 2013.

44 Un ménage sur deux occupe son logement depuis plus de douze ans, huit sur dix parmi les propriétaires non-accédants

Répartition des ménages selon l'ancienneté d'occupation du logement par statut d'occupation (en %)

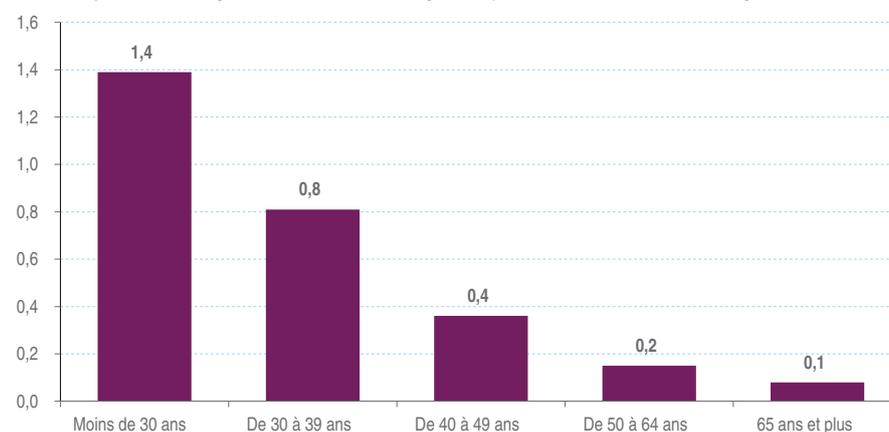


Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.

Source : Enquête logement 2013.

45 La mobilité est décroissante avec l'âge

Nombre moyen de déménagements en 4 ans selon l'âge de la personne de référence du ménage



Champ : Ensemble des résidences principales - Guadeloupe au 01/01/2014 (y compris La Désirade et Les Saintes).

Source : Enquête logement 2013.

Définitions

Le **logement** est un local utilisé pour l'habitation. Il doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)

- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements ordinaires au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune.

Les personnes qui résident en logements dits non ordinaires (couvent, prison, EHPAD, maison de retraite, longs séjours, etc.) ou sans domicile sont exclus de l'Enquête Logement.

Le **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Au sens de l'Insee, un ménage = une résidence principale.

Le **type d'habitat** est individuel ou collectif :

- l'**habitat individuel** comprend les maisons, les fermes et bâtiments d'exploitations agricole, les constructions provisoires et habitat de fortune, ainsi que les pièces indépendantes avec leur propre entrée ne faisant pas partie d'un immeuble collectif.

- l'**habitat collectif** est composé des logements et pièces indépendantes dans des immeubles collectifs d'au moins deux logements, des logements-foyer pour personnes âgées et des chambres d'hôtel servant de résidences principales.

Le **statut d'occupation** du logement définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue :

- les **propriétaires non accédants** : propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas ou plus d'emprunt(s) à rembourser pour l'achat de leur résidence principale. Les ménages usufruitiers de leur résidence principale (suite à une donation-partage ou une vente en viager par exemple) sont considérés comme propriétaires.

- les **accédants à la propriété** : propriétaires ou copropriétaires qui ont encore un ou des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale. Les ménages se déclarant locataires-attributaires sont considérés comme des accédants à la propriété.

- les **locataires d'un logement loué vide dans le parc social** : ménages acquittant un loyer pour un logement non meublé, dont le loyer relève de la législation de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. La très grande majorité de ces ménages ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement. Cette définition diffère de celles du recensement de la population et du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

- les **locataires d'un logement loué vide dans le secteur à loyer libre** : ménages acquittant un loyer pour un logement non meublé, dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre.

- les **ménages logés gratuitement** : ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néan-

moins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

- les locataires d'un logement loué meublé et les sous-locataires. Un sous-locataire est locataire d'un locataire.

Le **niveau de peuplement des ménages** est basé sur des critères de nombre de pièces, de superficie et de composition des ménages. Sont considérées comme pièces, chacune des pièces habitables, y compris la cuisine d'au moins 12 m² et les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement. Ne sont pas prises en compte les pièces professionnelles et les vérandas.

Les ménages sont considérés **en situation de surpeuplement** lorsqu'ils n'offrent pas au minimum 18 m² par personne, ou n'ont 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 m² 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 **surpeuplement modéré** les ménages avec une pièce de moins que nécessaire, en **surpeuplement accentué** les ménages avec au moins deux pièces de moins que nécessaire.

Les ménages sont **en situation de sous-peuplement** :

- **modéré**, quand les ménages disposent d'une pièce de plus que nécessaire.

- **prononcé**, quand les ménages disposent de deux pièces de plus que nécessaire.

- **très accentué**, quand les ménages disposent d'au minimum trois pièces de plus que nécessaire.

Une **véranda** est un espace entièrement couvert habitable tout au long de l'année. Les terrasses couvertes ornant la façade avant des maisons, typiques de l'architecture créole, sont considérées comme vérandas.

Le **lot** comprend le terrain sur lequel est construit la maison et réservé à l'usage personnel (sans usage professionnel) y compris les parcelles séparées par un chemin.

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 aux 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.

Source et champ

- L'enquête Logement a été réalisée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine et dans les DOM. Elle est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements, les conditions d'occupation et les dépenses des ménages pour leur résidence principale. Les thèmes couverts par cette enquête sont très larges. Les modalités juridiques d'occupation du logement précisent la forme et l'origine de la propriété, la législation sur les loyers et les aides de l'État. On distingue notamment les ménages en cours d'accession à la propriété de ceux qui n'ont plus ou pas de remboursements d'emprunts immobiliers. Les caractéristiques physiques des résidences principales permettent le calcul d'indicateurs de taille et d'occupation des logements. Le confort sanitaire et les dépendances attenantes au logement sont également décrits, tout comme la qualité et les défauts de l'habitat. L'opinion des ménages sur leur logement et son environnement est également détaillée, et l'enquête permet d'appréhender la mobilité

résidentielle des ménages, qu'elle soit passée ou à venir. Enfin, les dépenses de logement rapportées aux revenus des ménages mesurent l'effort financier des ménages pour se loger et l'allègement apporté par les aides au logement.

- L'enquête Logement porte sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. Sont exclus du champ de l'enquête les logements en communauté tels que les foyers, internats ou casernes, ainsi que les habitations mobiles. Les logements vacants, occasionnels ou secondaires ne font également pas partie du champ de l'enquête.
- L'Enquête Logement 2013 fait suite à l'Enquête de 2006, mais les évolutions en Antilles-Guyane sont difficilement interprétables (changement de concepts, de périmètres géographiques, évolution de la qualité des données). Par contre, l'enquête Logement aux Antilles-Guyane et à la Réunion ont lieu selon le même calendrier et la même méthodologie que l'enquête métropolitaine, ce qui autorise les comparaisons géographiques.
- En 2013, 2 250 logements ont été enquêtés en Guadeloupe. L'enquête Logement 2013 est représentative à l'échelle de la région, mais elle ne permet pas de fournir de résultats à un niveau communal. Des résultats à l'échelle de l'EPCI sont présentés dans ce dossier.

Bibliographie

- « Les conditions de logement en France », Insee Première, février 2017.
- « Les résultats détaillés de l'Enquête Logement 2013 », Insee Résultats n°176, février 2016.
- S. Arnault, L. Crusson, N. Donzeau, C. Rougerie « Les conditions de logement fin 2013 - Premiers résultats de l'enquête Logement », Insee Première n°1546, avril 2015.
- « Les enjeux de l'aménagement en Outre-Mer », Les dossiers FNAU n°32, septembre 2014.
- Philippe Villard, « Étude sur la connaissance des gisements d'économies des coûts de la construction des logements dans les départements d'Outre-mer », Mascareignes pour la DéGéOM, septembre 2012.
- Philippe Schmit, « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM », Conseil Général de l'Environnement de du Développement Durable, janvier 2012.
- « Enquête logement 2006 en Guadeloupe », Les Cahiers Antilles - Guyane, Insee.
- « Le Logement en Guadeloupe, de fortes disparités dans un parc en mutation », Insee Dossier, Octobre 2010.
- « Enquête logement en Guadeloupe en 2006 : Une amélioration de la qualité des logements », Premiers Résultats, Septembre 2009.

Coordinateur Direction interregionale des Antilles et de la Guyane

Directeur de publication Yves Calderini

Rédactrice en chef Béatrice Céleste

Rédactrice adjointe Maud Tantin Machecler

Auteurs Audrey Naulin, Nicolas Kempf, Xavier Baert

Mise en page Desk

Insee Dossier

Consommation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, principale enquête de l'Insee par son ancienneté et la taille de son échantillon, l'enquête Logement constitue depuis 60 ans la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que ce dossier « Enquête Nationale Logement en Guadeloupe » restitue.

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le Département de Guadeloupe et l'Institut national de la statistique et des études économiques s'associent pour réaliser et analyser cette importante source d'informations sur les conditions de logement des ménages et sur leurs dépenses en logement à l'échelle du territoire de la Guadeloupe.

Dossier n° 12
Mai 2017

ISSN 2416 - 8394
ISBN 9782110631787

Service Territorial de Guadeloupe
Rue des Bourgainvilliers
97102 Basse-Terre Cedex

Directeur de la publication :
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :
Béatrice CELESTE

Rédactrice en chef adjointe :
Maud TANTIN - MACHECLER

Mise en page :
DESK

© INSEE - mai 2017

