



# Une satisfaction mitigée malgré un confort en progression

**E**n 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. Ce grand nombre de logements récents a un impact positif sur le confort des logements. On compte en effet trois fois plus de logements ayant au moins une pièce climatisée qu'en 1999. La mutation de la composition des ménages, liée en partie au vieillissement de la population a un impact sur le statut d'occupation, sur les dépenses liées au logement et sur le niveau de peuplement.

Xavier Baert, Nicolas Kempf

Les trois quarts des résidences principales sont de type individuel, le collectif restant peu présent dans les constructions récentes. Comme en France hexagonale, 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.

### Un parc récent, une augmentation de la vacance

Le parc social héberge notamment de nombreuses familles monoparentales, tandis que les logés gratuitement sont pour moitié des personnes seules.

Les résidences principales sont composées à 76 % de maisons individuelles. Cette proportion est supérieure à celle observée en Martinique (69 %), et en France hexagonale (56 %). A contrario, l'habitat collectif est moins présent en Guadeloupe qu'en Martinique.

### 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 2). 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.

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. L'absence d'eau chaude n'est pas considérée comme un « défaut grave » (*définitions*) aux Antilles, mais sa présence peut être considérée comme un élément de confort.

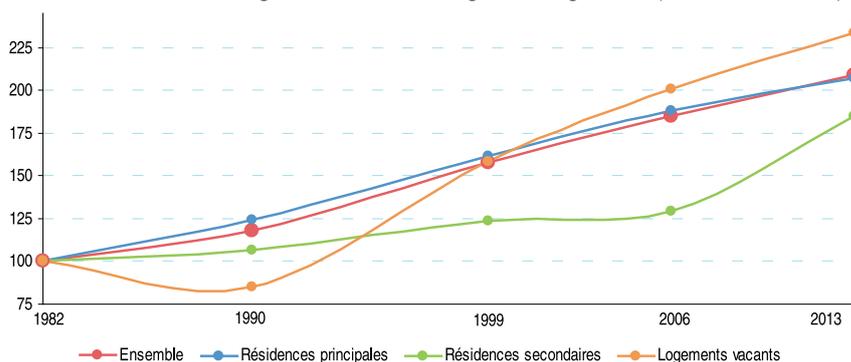
Près de 20 % des logements guadeloupéens sont équipés d'un chauffe-eau solaire, contre 16 % en Martinique. Cet écart est plus important que celui mesuré en 2006 (11 % contre 10 %). La présence d'au moins une pièce climatisée est beaucoup plus importante en Guadeloupe, avec 43 % des logements équipés (23 % en Martinique).

### Les personnes seules remplacent les couples avec enfant(s)

En 2013, les personnes seules représentent un tiers des ménages guadeloupéens, proche des moyennes mar-

### 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.

tiniquaise et hexagonale (figure 3). 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 points sur la période (+ 9 points en Guadeloupe, comme en Martinique). Cette forte hausse s'explique notamment par le vieillissement 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 %).

### Le logement 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 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 restent inférieures à celles observées en France hexagonale (636 € par mois). Cet écart s'explique principalement par une répartition des statuts d'occupation différente entre ces deux territoires. En Guadeloupe, 48 % des ménages sont propriétaires non accédants de leur logement. En France hexagonale, 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.

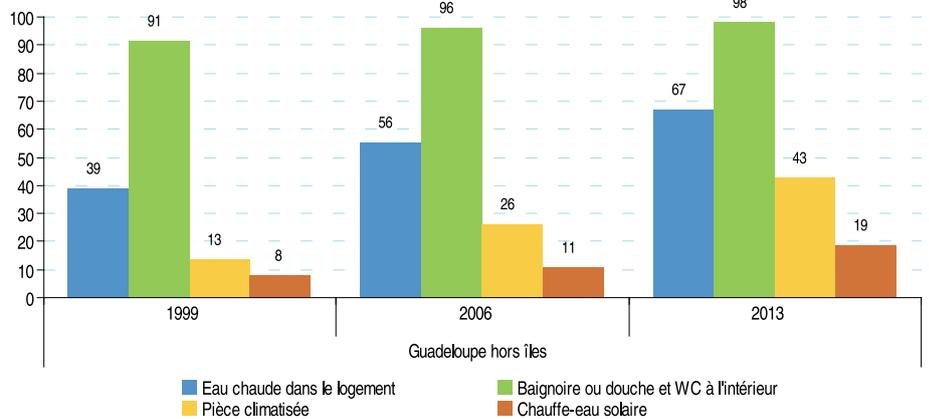
Les propriétaires accédants ont un niveau de dépenses en logement très élevé en raison du remboursement de leurs prêts (1 271 € par mois). En France métropolitaine, leur part s'élève à 20 % des ménages contre seulement 11 % en Guadeloupe. De plus, les dépenses en eau-énergie sont plus faibles aux Antilles. Ces ménages ont acquis leur logement à l'aide d'un emprunt immobilier qui représente à lui seul 80 % de 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 surface urbanisable 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 iliens. Les locataires à loyer libre dépensent, quant à eux, 765 € par mois dans leur logement 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 hexagonale. Toutefois, le niveau de vie aux Antilles est très inférieur à celui observé en Métropole. Ainsi, il est plus difficile de se loger à loyer libre en Guadeloupe.

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 hexagonale (figure 4).

## 2 98 % des résidences principales disposent d'un WC et d'une douche ou baignoire à l'intérieur en 2013

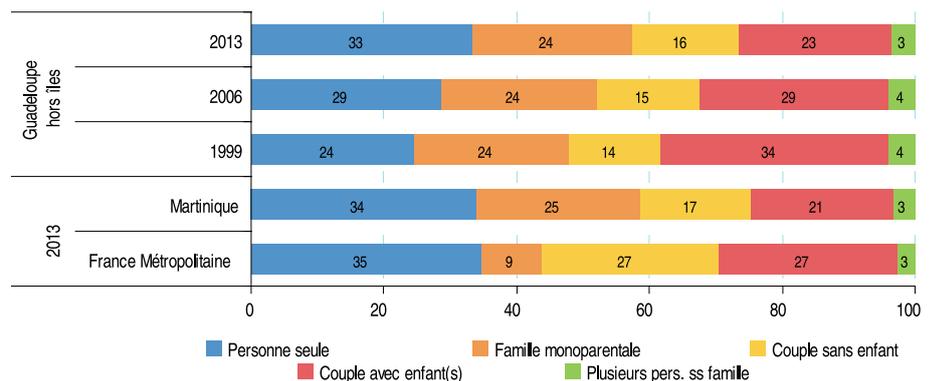
Évolution des parts de résidences principales selon les éléments de confort (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales. Guadeloupe hors îles (hors Desirade et les Saintes).  
Source : Recensements de la population - Exploitations principales.

## 3 Une hausse des personnes seules, une baisse des couples avec enfants

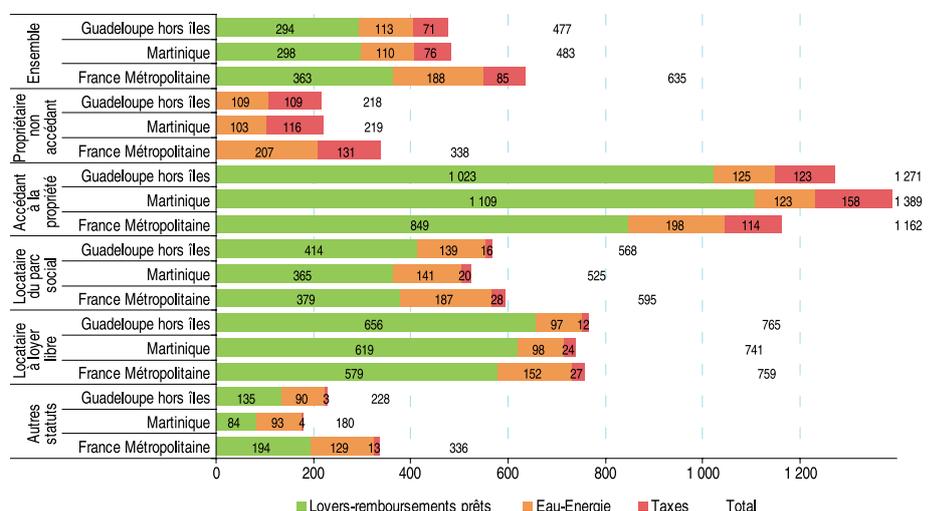
Répartition des ménages selon leur composition familiale (en %)



Champ : Ensemble des résidences principales. Guadeloupe hors îles (hors Desirade et les Saintes).  
Source : Recensements de la population - Exploitations complémentaires.

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

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



Champ : Hors étudiants et revenus <= 0 - Guadeloupe au 01/01/2014 - Hors La Désirade et Les Saintes.  
Source : Enquête logement 2013.

## 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 » (*définitions*) 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 et atteint 1,6 pour les logés gratuitement, sous-locataires et locataires de meublé. 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 (*figure 5*). Cette proportion est inférieure pour les cadres et professions intellectuelles supérieures et le quintile de ménages 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 ayant 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.

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.

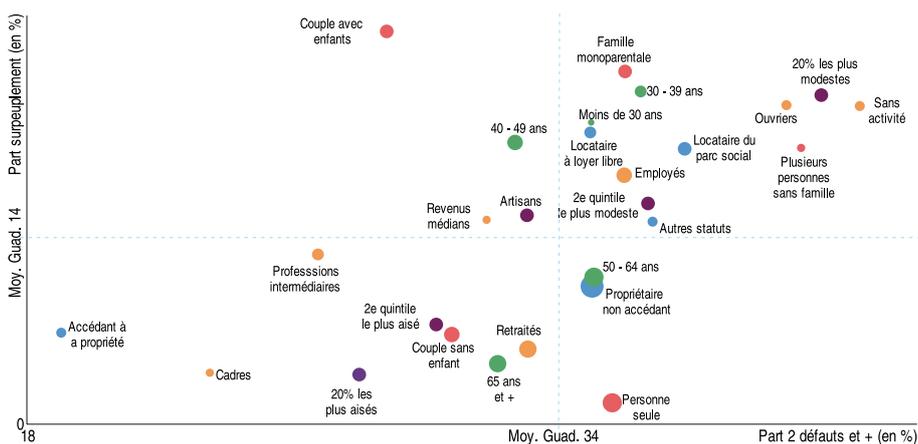
## Une opinion controversée des ménages sur leurs conditions de logement

La Guadeloupe se caractérise par une opinion contrastée en termes de satisfaction et d'insatisfaction. Le niveau moyen de satisfaction s'élève à 52 % contre seulement 48 % en Martinique. L'insatisfaction baisse à 13 % mais reste plus élevée qu'en Martinique (12 %). Ce constat, est très en deçà des taux observés en France hexagonale où 77 % des ménages sont satisfaits et seulement 6 % d'insatisfaits.

Le niveau de peuplement est un élément « clé » (*figure 6*) pour expliquer la satisfaction et l'insatisfaction relative aux conditions de logement. Les ménages sont très sensibles à ce critère. 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 pour un

## 5 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 %)



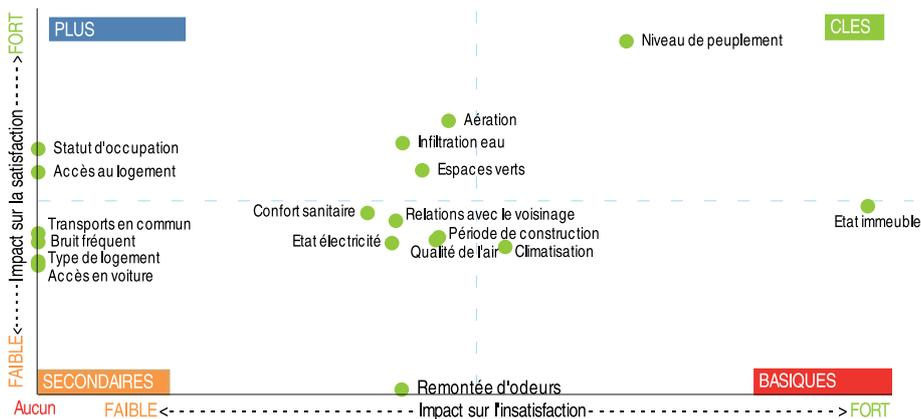
Lecture : Le rond est proportionnel au nombre d'individus. Les bulles en bleu désignent les statuts d'occupation, en violet les niveaux de vie, en orange les CSP, en rouge les types de ménage, et en vert l'âge de la personne de référence. 26% des familles monoparentales sont en situation de surpeuplement, 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.

## 6 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.

ménage en situation de peuplement normal. 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'infiltrations d'eau, la présence d'espaces verts, le statut d'occupation et l'accès au logement sont considérés comme des « bonus ». S'ils sont présents, ils génèrent de la satisfaction. En revanche, leur absence impacte peu l'insatisfaction. 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. Toutes choses égales par ailleurs, un ménage accédant à la propriété a 2,5 fois plus de chance de juger ses conditions de logement satisfaisantes qu'un ménage propriétaire non accédant. ■

## Sources

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. Elle porte exclusivement sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. En Guadeloupe, 2 250 logements ont été enquêtés sur le territoire hors les îles de la Désirade et des Saintes.

## Définitions

Le **statut d'occupation** du logement 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 **accédants à la propriété** : ont encore un ou des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale.
- 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.
- 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.
- 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. Les ménages considérés en **situation de surpeuplement** n'offrent pas au minimum 18m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> occupés par une seule personne)
- une pièce pour chaque couple n'incluant pas la personne de référence
- une pièce pour les autres personnes non célibataires et pour les célibataires de 19 ans et plus
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
  - une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Sont considérés en **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.

**18 « défauts graves »** ont été définis en s'inspirant du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU :

- Habitations de fortune ou constructions provisoires
- Logements dont l'état général de l'immeuble est mauvais
- Logements avec une installation électrique dégradée
- Logements sans eau courante
- Logements avec des remontées d'odeur liées à l'installation sanitaire du logement fréquentes
- Logements ne disposant pas de cuisine ou d'installations pour faire la cuisine
- Logements ne disposant pas de WC intérieurs (ou de WC extérieurs pour les « une pièce »)
- Logements de plus de deux pièces ne disposant pas d'installations sanitaires
- Logements ne possédant pas de prise de terre
- Signes d'humidité sur certains murs du logement et aération unique par les fenêtres
- Présence d'un vis-à-vis à moins de dix mètres
- Infiltration d'eau/inondation au cours des douze derniers mois due à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs, du toit ou du sol
- Bruits très fréquents perçus le jour dans le logement
- Problèmes d'évacuation d'eau au cours des douze derniers mois
- Infiltration d'eau/inondation au cours des douze 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 douze derniers mois due à un problème d'étanchéité des fenêtres ou des portes
- Etat du revêtement et aspect extérieur de la façade principale dégradés
- Hauteur sous plafond de la pièce principale inférieure à 2,20 mètres

A la différence de la France hexagonale, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane.

Service territorial de Basse-Terre  
Rue des bougainvilliers  
97102 Basse-Terre Cedex

Directeur de la publication :  
Yves Calderini

Rédactrice en chef :  
Béatrice Céleste

Rédactrice adjointe :  
Maud Tantin-Machecler

Mise en page :  
Typhenn Ladire

ISSN : 2416-8106  
© Insee 2017

## Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement en France », Insee Références n° 16, février 2017.
- Grillot B., Couillaud A., Tantin-Machecler M., Planchat C., Prud'Homme N., (Insee), Bananier N., Lambert J-Y, Laurenty Y., Neiss M., Rouille J-C (Deal Martinique), « Le logement aujourd'hui et demain en Guadeloupe », Dossiers régionaux, novembre 2013.
- Machecler M., Chesnel H., « Enquête logement 2006 en Guadeloupe », cahier Antilles-Guyane, juin 2010.

