



Un parc de logements dynamique et davantage de logements vacants

En Guadeloupe, le parc de logements augmente en moyenne de 3 500 logements par an entre 2010 et 2015. Cet accroissement est porté par une hausse importante des résidences secondaires et des logements vacants. Les résidences principales y contribuent également, malgré la baisse de la population. La réduction de la taille des ménages explique en partie cette croissance. Les communautés d'agglomération de La Riviera du Levant et de Cap Excellence concentrent la plupart des nouveaux logements. En revanche, la part des ménages propriétaires reste stable sur la période.

Laurence Galli-Morvan

En 2015, la Guadeloupe compte 223 720 logements soit 17 790 de plus qu'en 2010. Avec une hausse de 1,7 % par an, la Guadeloupe est la 4^e région où la croissance annuelle du nombre de logements est la plus forte. Elle se positionne derrière la Guyane, la Corse et La Réunion. L'accroissement du parc guadeloupéen reste soutenu depuis plusieurs décennies : le nombre de logements a doublé en trente ans.

De plus en plus de résidences secondaires et de logements vacants

Entre 2010 et 2015, le dynamisme du parc de logements guadeloupéen est marqué par la forte croissance des résidences secondaires et des logements occasionnels (+ 38,7 %, soit 4 900 logements de plus). Cette progression est même la plus importante des régions de France sur la période. Le développement récent de l'hébergement touristique en gîte et de la location saisonnière (recensés comme des résidences secondaires) contribue fortement à cet essor. En Guadeloupe, six résidences secondaires sur dix ont moins de trente ans.

Le taux de logements vacants a augmenté d'un point en cinq ans, pour atteindre 15 %. Ce taux, le plus élevé de France, est au même niveau qu'en Martinique et deux fois plus important que la moyenne hexagonale. La Guadeloupe concentre ainsi 34 000 logements vacants en 2015.

Si une partie de la 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 : six logements vacants sur dix ont plus de trente ans et 42 % des logements vacants ne possèdent pas l'eau et/ou l'électricité.

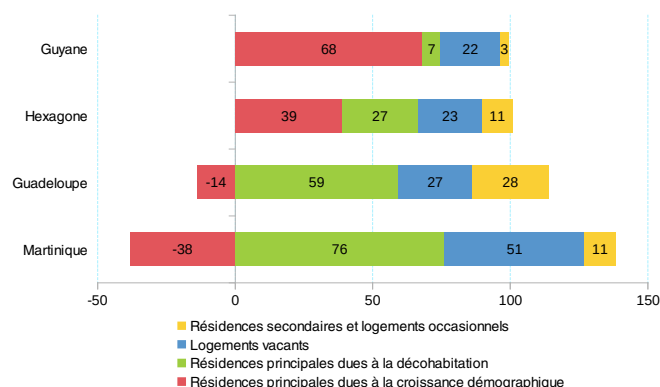
En outre, de nombreux logements sont abandonnés suite à des problèmes d'indivision ou de constructions inachevées.

Hausse du nombre de résidences principales malgré la baisse démographique

En 2015, les trois quarts des logements guadeloupéens sont des résidences principales. Malgré une population en baisse, leur nombre augmente de 5 % entre 2010 et 2015.

1 La croissance des résidences principales guadeloupéennes est due à la décohabitation

Influence des facteurs d'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 (en %)



Lecture : entre 2010 et 2015 pour 100 nouveaux logements en Guadeloupe, la baisse de la population aurait dû causer la perte de 14 logements, mais cette perte est compensée par 59 nouveaux logements dus à la décohabitation, 27 logements vacants et 28 résidences secondaires et logements occasionnels.

Source : Insee, Recensement de la population 2010 et 2015.

Comme en Martinique, la hausse des résidences principales résulte de la modification des comportements en matière de cohabitation (*encadré*). Il y a moins de familles nombreuses et davantage de personnes âgées seules dans leur logement. Le nombre d'occupants par logement décroît : en 2015, une résidence principale n'abrite plus que 2,30 personnes en moyenne, contre 2,45 en 2010.

Ainsi, pour 100 nouveaux logements, la baisse de la population aurait dû causer la perte de 14 résidences principales, mais cette perte est compensée par 59 nouvelles résidences principales en raison de la décohabitation (*figure 1*).

Par ailleurs, depuis 2010, le taux de résidences principales de type individuel stagne. En 2015, les trois quarts des résidences principales guadeloupéennes sont des maisons. C'est davantage qu'en France hexagonale où seulement six résidences principales sur dix sont de ce type.

Attractivité de la Riviera du Levant et de Cap Excellence

Les plus fortes augmentations de logements se situent dans les villes touristiques et dans la communauté d'agglomération de Cap Excellence.

Sainte-Anne, Saint-François et Le Gosier, communes de la Riviera du Levant, se partagent trois nouveaux logements sur dix (*figure 2*). La moitié des résidences secondaires guadeloupéennes se situe également dans ces zones d'attraction touristique et de villégiature. Cette concentration de nouveaux logements reflète les mouvements de la population : Le Gosier et Sainte-Anne gagnent des habitants entre 2010 et 2015.

Les villes des Abymes et de Baie-Mahault se partagent 15 % des nouveaux logements. Ces deux communes limitrophes constituent

le cœur économique de la région. La commune des Abymes demeure la plus habitée de la Guadeloupe avec 31 000 logements en 2015.

Le taux de ménages propriétaires est stable

Depuis 2010, la part des ménages propriétaires stagne. Six ménages sur dix possèdent leur résidence principale, similairement à la moyenne hexagonale en 2015. Les ménages propriétaires sont le plus souvent des couples ayant au moins un enfant. Ils vivent dans des logements plus spacieux : 31 % d'entre eux occupent des logements de plus de 100 mètres carrés, contre seulement 8 % des locataires.

En revanche, l'hébergement à titre gratuit demeure 2,5 fois plus fréquent que dans l'Hexagone (5 % des résidences principales contre 2 %).

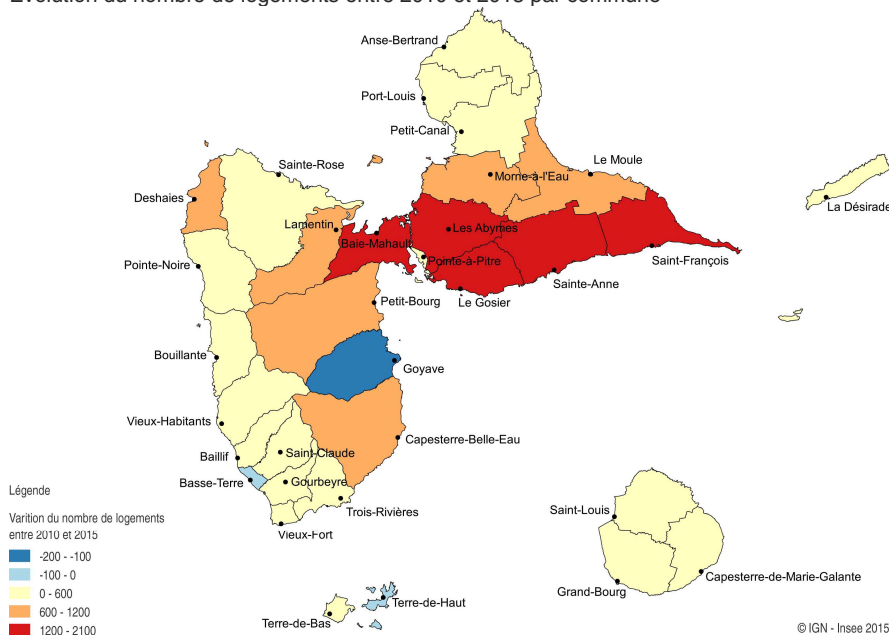
Les facteurs influençant la croissance des résidences principales

L'évolution du nombre de résidences principales est soumise à deux effets :

- un effet dû à la croissance démographique qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages restait inchangée (effet négatif pour la Guadeloupe en raison de la baisse de la population) ;
- un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation qui permet de savoir quel serait le volume de logements nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant.

2 Les zones touristiques attirent

Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2015 par commune



Source : Insee, Recensement de la population 2010 et 2015.

Définitions

Indivision : situation dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien ou d'un même ensemble de biens.

Décohabitation : processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes.

Les logements sont répartis en quatre catégories : **résidences principales** (logements occupés de façon habituelle et à titre principal), **résidences secondaires** (logements utilisés pour les week-ends, les loisirs, les vacances ou loués meublés pour séjours touristiques), **logements occasionnels** (utilisés occasionnellement pour raisons professionnelles), **logements vacants** (inoccupés, proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de succession ou sans affectation précise).

Propriétaire : la notion de « propriétaire » dans cette étude est issue du Recensement de la population. Elle ne s'attache pas à la détention d'un titre de propriété mais à une déclaration spontanée des ménages lors de l'enquête de Recensement.

Service territorial de
Guadeloupe
Rue des Bougainvilliers
97102 Basse-Terre Cedex

Directeur de la publication :
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :
Béatrice CÉLESTE

Mise en page :
Maud TANTIN-MACHECLER

ISSN : 2416-8254
© Insee 2018

Pour en savoir plus :

- « Le logement en Guadeloupe : un parc renouvelé mais peu de propriétaires accédants », Dossier Guadeloupe n° 12, Insee Dirag, Conseil Départemental de la Guadeloupe, DEAL Guadeloupe. Mai 2017.
- Résultats du recensement de la population 2015, www.insee.fr

