

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 néanmoins 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-trai-

tement 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.

Contrairement aux autres territoires d'enquête, les logements neufs ne font pas partie du champ en Guyane. Les logements neufs sont des logements dont la construction s'est achevée entre mars 2011 (date de la base de sondage) et juin 2013 (début de la collecte de l'ENL 2013) pour les communes de plus de 10 000 habitants, et entre janvier 2008 et mars 2013 pour les petites communes. Entre 2008 et 2013, la part

annuelle de logements neufs est estimée à 3,2 % en Guyane dans les grandes communes, à 2,3 % en Guadeloupe, et 1,7 % en Martinique.

L'Enquête Logement 2013 fait suite à l'Enquête de 2006, mais les évolutions aux Antilles-Guyane sont difficilement interprétables (changement de concepts, de périmètres géographiques, évolution de la qualité des données). En revanche, 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 Guyane, seulement 90 % de la population guyanaise a été échantillonnée. En effet, le champ de l'Enquête Nationale Logement ne porte que sur la « Guyane littorale étendue », soit quinze des vingt-deux communes de Guyane : Cayenne, Kourou, Régina, Iracoubo, Macouria, Mana, Matoury, Saint-Georges, Remire-Montjoly, Roura, Saint-Laurent-du-Maroni, Sinnamary, Montsinéry-Tonnegrande, Apatou, Awala-Yalimapo. La liste des communes enquêtées n'est pas identique à celle de 2006 : trois communes n'avaient pas été enquêtées (Régina, Saint-Georges, Apatou). En 2013, 1 500 logements ont été enquêtés en Guyane.

Bibliographie

- « Les conditions de logement en France », Insee Références, édition 2017.
- « Les résultats détaillés de l'Enquête Logement 2013 », Insee Résultats n° 176, février 2016.
- « Le parc locatif des bailleurs sociaux en Guyane – Situation au 1^{er} janvier 2014 », Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Guyane, juillet 2015.
- 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.
- « L'urbanisation spontanée, un processus informel de production de la ville guyanaise – Les enjeux de l'aménagement en Outre-Mer », Les dossiers FNAU n° 32, septembre 2014.
- B. Grillot, C. Planchat, E. Charles-Euphrosine, N. Yahou (INSEE), R. Charrier, C. Mascitti (Deal Guyane), « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane », Dossiers régionaux, février 2014.
- « L'habitat spontané, une légende urbaine ? », note n° 3 de l'Observatoire de l'habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane, février 2013.
- « Le logement social en Guyane : objectifs, occupants et accès », note n° 2 de l'Observatoire de l'habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane, janvier 2013.
- P. Schmit, « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM », Conseil Général de l'Environnement de du Développement Durable, janvier 2012.
- M. Machecler, H. Chesnel, « Enquête logement 2006 en Guyane », cahier Antilles-Guyane, juin 2010.
- « L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités », Les notes de l'IEDOM, février 2010.
- H. Chesnel, L. Kali, « La qualité des logements en Guyane : de fortes disparités subsistent », Premiers résultats n° 45, juillet 2009.
- M.-P. Mallé, « Les maisons des Noirs marrons de Guyane », mai 2004.
- M.-B. Potte, « Manière d'habiter à Awala-Yalimapo », mars 2003.
- J. Bianchi, « Modes de vie traditionnels et modernisme dans l'habitat en Guyane », Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, octobre 2002.