

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 €.

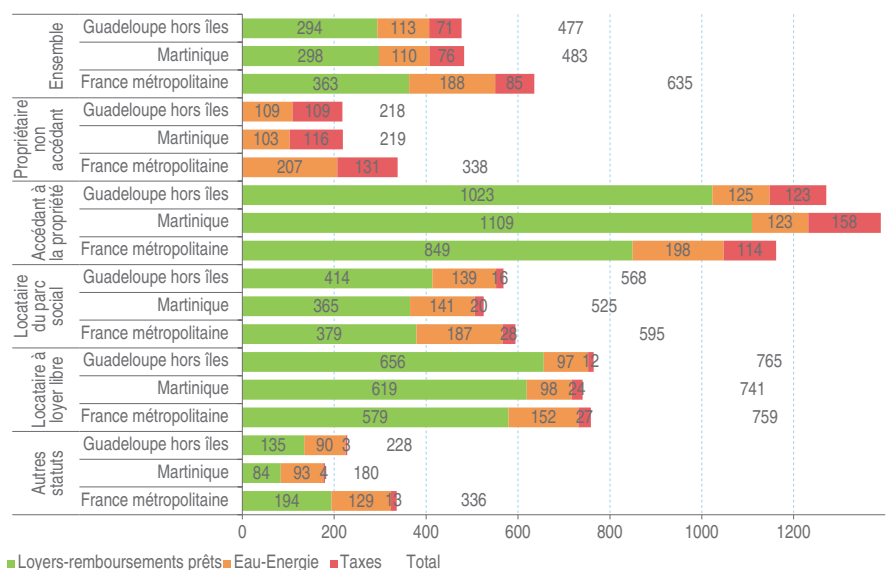
Ces dépenses en logement sont quasiment équivalentes à celles de la Martinique. Par contre, elles restent inférieures à celles observées en France métropolitaine (636 € par mois). Cette différence s'explique principalement par une répartition des statuts d'occupation très différente entre ces deux territoires. 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

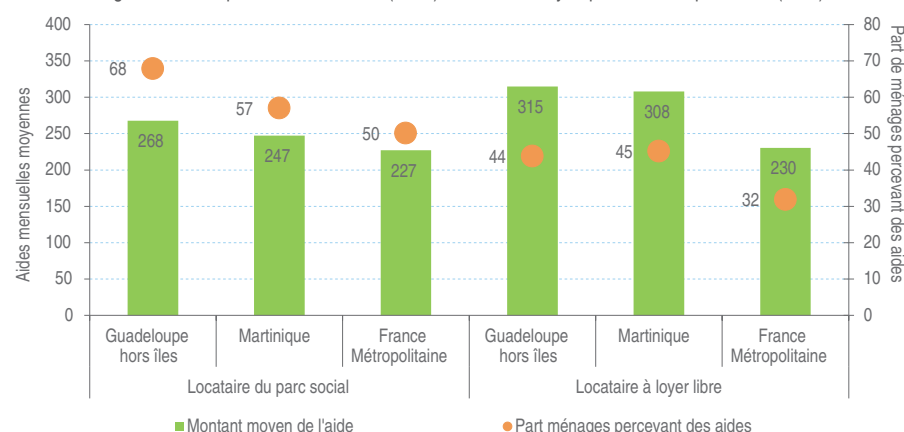
		Parc social			Secteur libre		
		Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)	Loyer moyen (en €)	Surface moyenne (en m ²)	Prix au m ² moyen (en €/m ²)
Ensemble	Guadeloupe hors îles	413	69	6,0	644	73	8,8
	Martinique	362	75	4,8	618	68	9,1
	France métropolitaine	379	69	5,5	572	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 €)

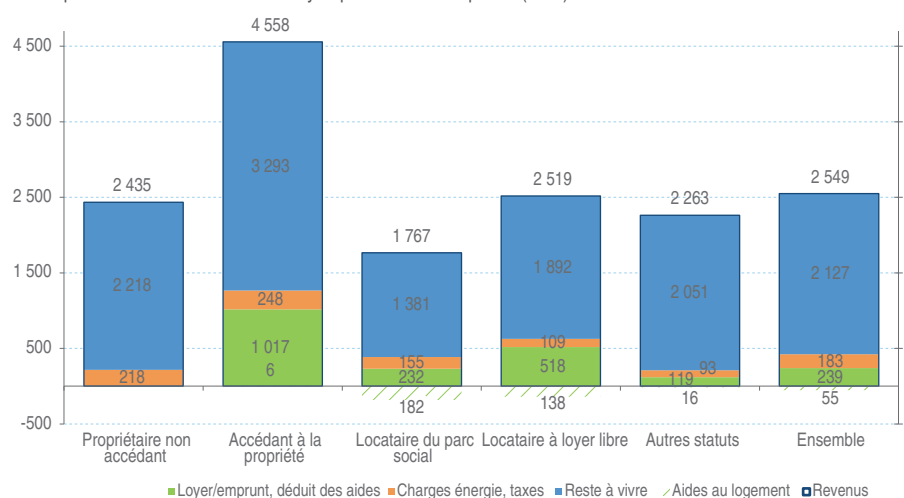


Champ : Hors étudiants et revenus <= 0.

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 (défalquées 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

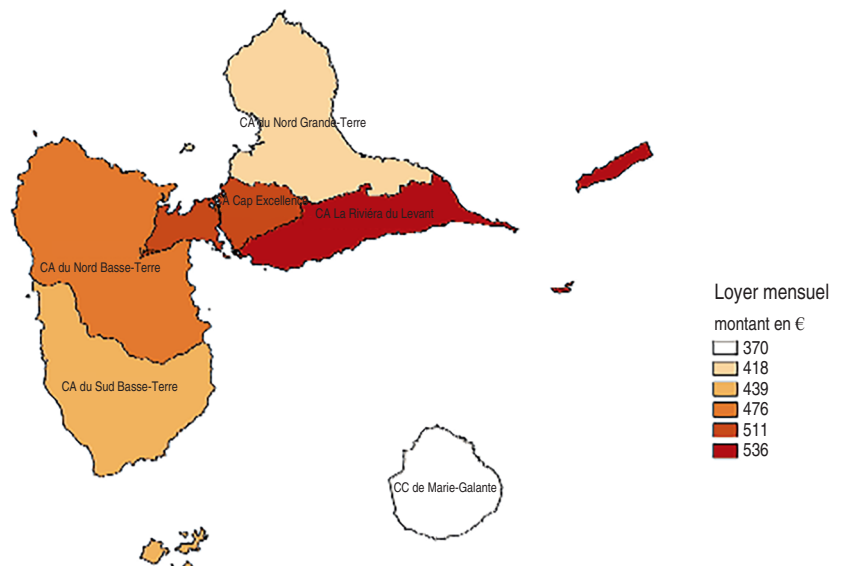
		Propriétaire non accédant	Accédant à la propriété	Locataire du parc social	Locataire à loyer libre	Autre statut	Ensemble
Guadeloupe hors îles	Taux d'effort moyen net (en %)	9	28	22	25	9	17
	« Reste à vivre » moyen (en €)	2 218	3 293	1 381	1 892	2 051	2 127
	« Reste à vivre » moyen par UC (en €)	1 432	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*).

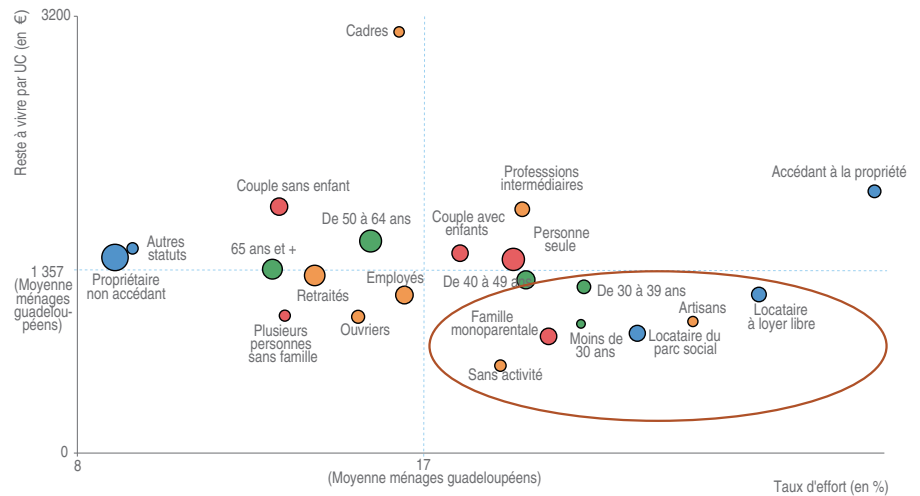
Cette grande dispersion et ces chiffres élevés disparaissent rapidement à partir du deuxième quintile des plus modestes, qui dépensent en moyenne 19 % de ses revenus pour se loger et dont un cinquième de la population a un taux d'effort de 29 %.

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



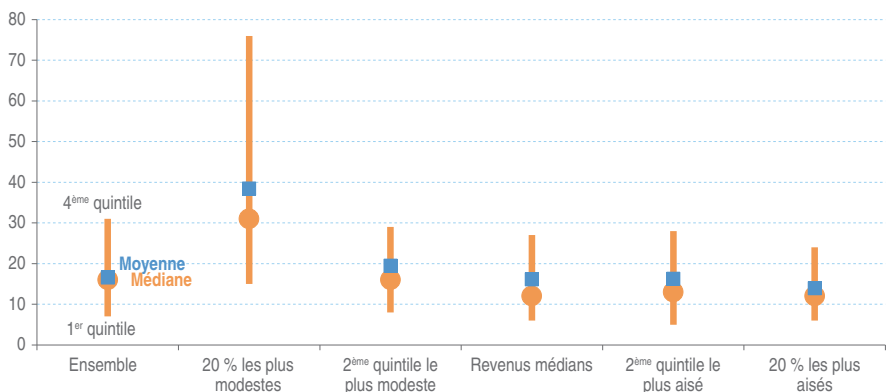
Lecture : Le rond est proportionnel aux nombre d'individus de la modalité. Les bulles en bleu désignent les âges de la personne de référence du ménage, en orange les CSP, en rouge les types de ménage. Les familles monoparentales, avec un taux d'effort moyen de 20 % et un « reste à vivre » moyen de 856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