

En Guadeloupe, la consommation d'espace liée à l'habitat augmente de 16 % entre 2010 et 2019

Insee Analyses Guadeloupe • n° 80 • Juillet 2024



En Guadeloupe, la consommation d'espace dédiée à l'habitat augmente de 16,0 % entre 2010 et 2019. Sur cette période, la surface consommée par ménage supplémentaire est de 1 630 m². La baisse de la taille des ménages ainsi que l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires expliquent en grande partie la variation du nombre de logements. La moitié des communes guadeloupéennes ont une consommation d'espace élevée au regard de l'évolution de leur nombre de ménages.

En partenariat avec :



Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Les surfaces consommées en Guadeloupe entre 2010 et 2019 représentent 1,2 % du territoire

En Guadeloupe, entre 2010 et 2019, 1 935 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés (définition), soit 1,2 % du territoire ► **figure 1**. Ces surfaces sont très majoritairement utilisées pour développer l'habitat (82,7 %). Seules 11,4 % concernent l'activité économique et 3,9 % ont des destinations mixtes (habitat et activité économique). Dans les Droms, la loi « Climat et résilience » doit permettre de définir une trajectoire pour atteindre « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. La Guadeloupe figure parmi les départements français ayant les plus fortes augmentations de la consommation d'espace dédiée à l'habitat entre 2010 et 2019 : +16,0 % contre +7,6 % en moyenne pour la France, hors Mayotte ► **figure 2**. La consommation d'espace par ménage supplémentaire est de 1 630 m² en moyenne, contre 721 m² pour l'ensemble des départements français. Cette valeur prend en compte la totalité des parcelles changeant d'affectation, y compris les voies d'accès et les parkings pour une résidence par exemple, mais aussi les espaces verts résiduels ► **méthode**.

L'augmentation du nombre de logements s'explique principalement par la baisse de la taille moyenne des ménages

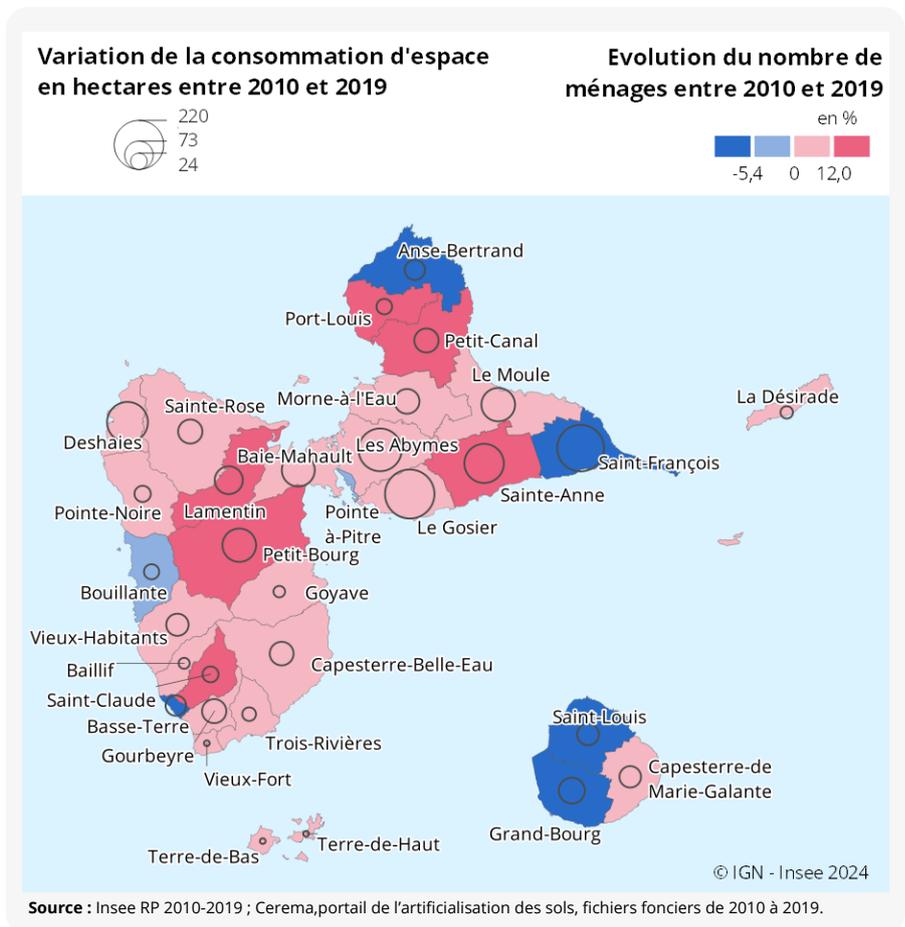
La consommation d'espace se reflète dans l'augmentation du nombre de logements créés entre 2010 et 2019. En effet, sur cette période 26 000 logements supplémentaires

sont dénombrés en Guadeloupe. Cette progression du nombre de logements est principalement portée par la baisse de la taille des ménages. En effet, si la population guadeloupéenne diminue sur la période (-4,7 %), le phénomène de décohabitation se poursuit. En 2019, les ménages sont composés de 2,2 personnes en moyenne contre 2,5 personnes en 2010. Cela entraîne une augmentation du nombre de résidences principales et donc de logements. Ainsi, la

réduction de la taille moyenne des ménages explique 69 % de l'augmentation du nombre de logements ► **figure 3**.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages peut s'expliquer par deux raisons principales. Tout d'abord, la population vieillit. En neuf ans, la part des personnes de moins de 25 ans dans la population guadeloupéenne a perdu plus de 5 points (30,2 % en 2019 contre 35,7 % en 2010). Dans

► 1. Évolution du nombre de ménages et de la consommation d'espace liée à l'habitat par commune entre 2010 et 2019



le même temps, le nombre de personnes vivant seules a fortement augmenté (17,3 % contre 12,7 %). Ainsi, le nombre de résidences principales progresse de 5,9 % sur la période.

Par ailleurs, les résidences principales en Guadeloupe sont essentiellement constituées de maisons (75 % en 2019). Or, ces logements sont plus consommateurs d'espaces que les appartements et leur nombre augmente de 12,3 % entre 2010 et 2019.

Les logements secondaires, occasionnels et vacants participent également à l'augmentation du nombre de logements

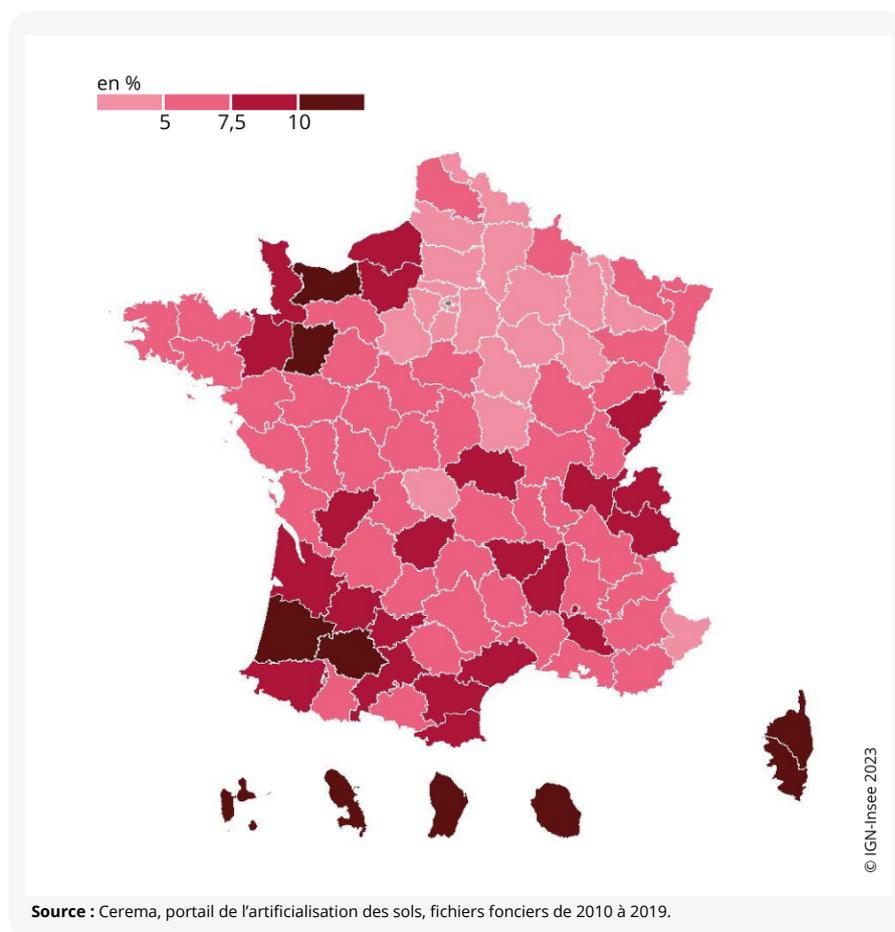
L'accroissement du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels contribue aussi à l'augmentation du parc de logements en Guadeloupe. Entre 2010 et 2019, ceux-ci progressent de 75,8 % et leur part dans le parc de logements atteint 9,7 % en 2019 (contre 6,2 % en 2010).

Les logements vacants participent aussi indirectement à l'augmentation du nombre de logements. Leur nombre augmente de 21,7 % sur la période et ils représentent 15,5 % du parc de logements en 2019. Ces logements, construits depuis un certain temps, ne consomment pas d'espace supplémentaire. Néanmoins, s'ils ne répondent plus aux attentes de la population, que ce soit en termes d'emplacement, de confort ou de caractéristiques, ils restent inoccupés. En 2015, 42 % des logements vacants n'offraient pas d'accès à l'eau ou à l'électricité et 18,8 % avaient plus de 30 ans. Par ailleurs, de nombreux logements sont abandonnés suite à des problèmes d'indivision ou de constructions inachevées. Les ménages à la recherche d'un logement se tournent donc vers d'autres options, ce qui entraîne une demande supplémentaire de nouveaux logements et donc une utilisation d'espace supplémentaire.

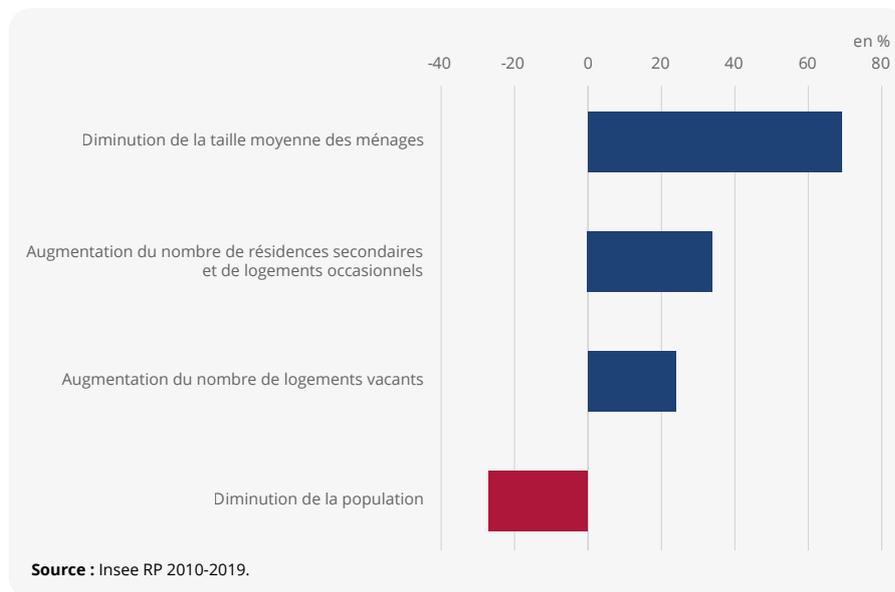
La moitié des communes guadeloupéennes ont une consommation d'espace élevée au vu de l'évolution de leur nombre de ménages

En Guadeloupe, quatre communes sur cinq voient leur nombre de ménages augmenter entre 2010 et 2019. Parmi elles, dix-sept présentent une consommation d'espace élevée au regard du nombre supplémentaire de ménages ► **figure 4** et composent la classe 1 ► **méthode**. Il s'agit notamment de Deshaies, du Gosier, des Abymes ou encore de Sainte-Rose. Les communes de Baillif, Trois-Rivières et Vieux-Fort affichent une consommation d'espace modérée mais néanmoins élevée au vu de l'évolution du nombre de ménages (classe 2) tandis que quatre communes (Goyave, Port-Louis, Saint-Claude et Terre-de-Haut) ont une

► 2. Évolution de la consommation d'espace liée à l'habitat par département entre 2010 et 2019



► 3. Contributions à la variation du nombre de logements entre 2010 et 2019



consommation d'espace modérée, en lien avec l'augmentation de leur nombre de ménages (classe 4).

Dans la commune de Pointe-à-Pitre, très densément peuplée (5 499 habitants par kilomètre carré), le nombre de ménages a diminué et la réserve foncière disponible est limitée. La consommation d'espace liée à

l'habitat n'a ainsi pas évolué (classe 6) entre 2010 et 2019. Enfin, les sept communes restantes du département perdent des ménages sur la période (classe 5) mais affichent malgré tout une consommation d'espace liée à l'habitat importante, en particulier à Saint-Louis (+53,6 % entre 2010 et 2019), à Saint-François (+31,1 %) ou Grand-Bourg (+29,3 %).

► 4. Répartition des communes guadeloupéennes selon leur consommation d'espace liée à l'habitat entre 2010 et 2019

Communes	Évolution du nombre de ménages	Classe	Catégories de consommation d'espace	Sous-groupe
Les Abymes	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Baie-Mahault	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Capesterre Belle-Eau	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Capesterre de Marie-Galante	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	2 communes
Gourbeyre	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
La Désirade	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Deshaies	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	2 communes
Le Gosier	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Lamentin	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Morne-à-l'Eau	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Le Moule	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Petit-Bourg	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Petit-Canal	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Pointe-Noire	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Sainte-Anne	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	7 communes
Sainte-Rose	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Vieux-Habitants	Supérieur à 20 ménages	1	Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménages	8 communes
Baillif	Supérieur à 20 ménages	2	Consommation modérée, élevée au vu du nombre de ménages	//
Trois-Rivières	Supérieur à 20 ménages	2	Consommation modérée, élevée au vu du nombre de ménages	//
Vieux-Fort	Supérieur à 20 ménages	2	Consommation modérée, élevée au vu du nombre de ménages	//
Goyave	Supérieur à 20 ménages	4	Consommation modérée, en lien avec le nombre de ménages	//
Port-Louis	Supérieur à 20 ménages	4	Consommation modérée, en lien avec le nombre de ménages	//
Saint-Claude	Supérieur à 20 ménages	4	Consommation modérée, en lien avec le nombre de ménages	//
Terre-de-Haut	Supérieur à 20 ménages	4	Consommation modérée, en lien avec le nombre de ménages	//
Anse-Bertrand	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Basse-Terre	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Bouillante	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Grand-Bourg	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Saint-François	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Saint-Louis	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Terre-de-Bas	Inférieur à 20 ménages	5	Consommation importante, évolution faible du nombre de ménages	//
Pointe-à-Pitre	Inférieur à 20 ménages	6	Consommation modérée, évolution faible du nombre de ménages	//

Lecture : L'évolution de la consommation d'espace est dite « modérée » quand elle inférieure à la moyenne nationale (classes 2, 4 et 6), et « importante » quand elle est supérieure (classes 1, 3 et 5). Ainsi, dans la classe 1, l'évolution de la consommation d'espace est plus rapide que la moyenne nationale, et élevée par rapport à la croissance du nombre de ménages.

Source : Insee RP 2010-2019 ; Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2010 à 2019.

La consommation d'espace est influencée par l'activité économique mais aussi par l'activité touristique

Les 17 communes ayant une consommation d'espace élevée au vu de l'évolution de leur nombre de ménages (classe 1) peuvent se répartir en trois sous-groupes. Le premier sous-groupe se compose de sept communes qui, comparativement à l'ensemble des communes de la classe 1, affichent une plus forte augmentation de leur nombre de ménages. Cela se traduit par une hausse plus marquée de leur nombre de résidences principales : +13,4 % en moyenne contre +8,5 % pour les 17 communes de la classe 1 ► **figure 5**. Certaines d'entre elles telles que Baie-Mahault, Petit-Bourg et Lamentin profitent de l'attractivité du principal pôle économique de la Guadeloupe [Benhaddouche, Jeanne-Rose, 2023 ► **pour en savoir plus**]. Ainsi, la part de résidences principales dans ces sept communes dépasse de 7 points la moyenne des 17 communes. Inversement, celle des logements vacants est inférieure de 2,9 points à la moyenne des 17 communes.

Le deuxième sous-groupe comprend huit communes qui se caractérisent par une augmentation de leur nombre de ménages plus faible (+4,4 % contre +8,5 % pour les 17 communes de la classe 1) et une augmentation du nombre de logements vacants plus forte (+23,7 % contre +20,7 %).

► 5. Caractéristiques moyennes des sous-groupes des 17 communes affichant une consommation d'espace importante, élevée au vu du nombre de ménages

Caractéristiques principales	(en %)			
	Sous-groupe des 7 communes	Sous-groupe des 8 communes	Sous-groupe des 2 communes	Ensemble des 17 communes
Évolution du nombre de ménages	13,4	4,4	3,2	8,5
Évolution de la surface consommée liée à l'habitat	16,2	16,4	45,0	19,7
Part des résidences principales	79,2	76,5	58,6	77,2
Part des résidences secondaires	9,0	6,1	27,3	8,2
Part des logements vacants	11,8	17,4	14,1	14,7
Part des ménages propriétaires	63,9	65,6	80,0	66,6
Évolution du nombre de logements (2010-2019)	17,6	9,5	23,2	13,6
Évolution du nombre de résidences principales (2010-2019)	13,4	4,4	3,2	8,5
Évolution du nombre de résidences secondaires (2010-2019)	69,0	54,6	219,5	72,2
Évolution du nombre de logements vacants (2010-2019)	19,9	23,7	-11,2	20,7

Source : Insee RP 2010-2019 ; Cerema, portail de l'artificialisation des sols, fichiers fonciers de 2010 à 2019.

Par conséquent, leur part de logements vacants est plus élevée que celle des 17 communes de la classe 1. Toutes les communes de ce sous-groupe sont excentrées par rapport au pôle économique, à l'exception de celle des Abymes.

Le dernier sous-groupe est composé des communes de Capesterre de Marie-Galante et de Deshaies, présentant un profil plus touristique. Dans ce sous-groupe, l'augmentation du nombre de ménages est plus faible (+3,2 % contre +8,5 % pour les 17 communes de la classe 1) alors que la consommation d'espace liée à l'habitat est nettement supérieure (+45,0 % contre +19,7 %). Cette évolution est portée par une

forte augmentation du nombre de résidences secondaires (+273,4 % pour Deshaies et +120,7 % pour Capesterre de Marie-Galante entre 2010 et 2019). Les deux communes de ce groupe affichent ainsi la part la plus élevée de résidences secondaires (27,3 % contre 8,2 %). De plus, dans ces deux communes, les ménages sont en moyenne plus souvent propriétaires que dans celles du groupe des 17 communes. ●

Maurice Bilonière, Théo Jobkel (Insee), Barbara Luquet (Deal)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Encadré 1 – La loi « Climat et résilience »

La loi « [Climat et résilience](#) » du 22 août 2021 apporte une définition générale des processus d'artificialisation et de désartificialisation dans son article 192. Cet article fixe une trajectoire nationale de sobriété foncière en 2 étapes :

- D'ici 2031 : diminution d'environ 50 % du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers par rapport au bilan des 10 dernières années (2011-2021).
- D'ici 2050 : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et renaturées.

Cette trajectoire nationale doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

La source officielle de mesure de l'artificialisation est l'occupation du sol à grande échelle (OCS GE), qui sera progressivement disponible, sur l'ensemble du territoire national, d'ici décembre 2024.

Dans son article 194, elle précise que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Les flux de consommation d'espace (CE) utilisés dans cette étude, calculés par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) constituent la source d'observation recommandée pour sa mesure. Si la notion de CE vise une gestion économe de l'espace qui permet de limiter l'étalement de l'habitat, pour sa part, le « Zéro artificialisation nette » a pour objectif de préserver des sols vivants.

En matière d'outils de mesure, la source OCS GE affichera une localisation de l'artificialisation plus précise que les flux de CE calculés par le Cerema qui sont appréciés à la parcelle cadastrale (ou à la subdivision de parcelle). Cette étude aborde exclusivement la notion de CE. C'est pourquoi le terme d'artificialisation n'est pas utilisé. De plus, elle se limite à la CE liée à l'habitat.

► Méthodologie

Cette étude s'appuie sur l'outil méthodologique « Consommation d'espace » développé par le pôle de service de l'action régionale « Analyse Territoriale » de l'Insee. Cet outil constitue un système d'information statistiques autour de la consommation d'espace liée à l'habitat, exploitable à un niveau départemental et communal. La principale fonctionnalité de l'outil est d'établir une classification des départements/communes de France (hors Mayotte) en utilisant trois variables :

- la variation du nombre de ménages ;
- le taux de CE liée à l'habitat rapporté à la surface déjà consommée pour l'habitat en début de période ;
- la surface consommée pour l'habitat par ménage supplémentaire.

La classification s'effectue sur la base des six groupes suivants :

- Consommation importante, élevée au vu du nombre de ménage (classe 1) ;
- Consommation modérée, élevée au vu du nombre de ménage (classe 2) ;
- Consommation importante, en lien avec le nombre de ménage (classe 3) ;
- Consommation modérée, en lien avec le nombre de ménage (classe 4) ;
- Consommation importante, évolution faible du nombre de ménage (classe 5) ;
- Consommation modérée, évolution faible du nombre de ménage (classe 6).

La variation de la surface au sol totale des logements ou de leur bâtiment, dans le cas de l'habitat collectif, constitue une bonne estimation de l'évolution de la consommation d'espace liée à l'habitat. La décomposition de cette variation en plusieurs facteurs permet alors de mesurer les effets de différents inducteurs sur la consommation liée à l'habitat, à l'aide du recensement de la population et des fichiers démographiques sur les logements et les individus. La variation de six facteurs est étudiée : celle de la population au sein des ménages, de la taille moyenne des ménages, du nombre de logements vacants, du nombre de résidences secondaires, du taux d'emprise au sol et de la surface moyenne des logements.

► Encadré 2 – Sensibilisation de l'État à la sobriété foncière

La Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de Guadeloupe travaille continuellement avec ses partenaires (principalement les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux) pour limiter la consommation d'espace sur le territoire. Par exemple, lors des travaux d'élaboration des programmes locaux d'habitat avec les communautés d'agglomération, elle incite à mobiliser les bâtis vacants dans les centres-bourgs afin de répondre aux besoins en logements. Elle sensibilise également les porteurs de projet à redynamiser les centres urbains déjà constitués, plutôt que de créer de nouvelles implantations ou quartiers, grâce au travail de recensement des logements vacants et des dents creuses réalisés par l'Établissement Public Foncier de Guadeloupe.

D'autre part, les problèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement rencontrés en Guadeloupe incitent à rentabiliser les réseaux existants plutôt que de les étendre, en cohérence avec les objectifs de la loi climat et résilience. Les objectifs de sobriété foncière s'inscrivent dans les documents de planification.

► Définitions

La consommation d'espace correspond au changement d'usage de parcelles cadastrales naturelles, agricoles et forestières pouvant toutefois conserver des portions de sols non artificialisés.

► Sources

L'outil mobilise trois sources différentes :

- Les données calculées par le **Cerema**, à partir des fichiers fonciers, consistent en des flux communaux annuels de consommation d'espace, distingués selon la destination : habitat, activité, mixte. Les données sont disponibles du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2023 sur le portail national de l'artificialisation des sols.
- Les fichiers démographiques sur les logements et les individus (**Fideli**) sont des données statistiques sur les logements et les individus dont le premier millésime date de 2015. Elles permettent de valoriser les informations issues de l'administration fiscale sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques et sur les propriétés bâties et ont pour finalité une meilleure connaissance du parc de logement et de leurs résidents. Il s'agit donc de données de source administrative.
- L'exploitation du **recensement de la population** est nécessaire, en lien avec les données Cerema des fichiers fonciers, pour classer les territoires (à partir du niveau communal) selon leur niveau de consommation d'espace et en fonction de leur dynamisme démographique (variation du nombre de ménages). Cette source est également utilisée pour les calculs de contributions socio-démographiques de la variation du nombre de logements, notamment celles concernant la variation de la population et la variation de la taille des ménages.

► Pour en savoir plus

- **Benhaddouche A., Jeanne-Rose M.**, « Communauté d'Agglomération Cap Excellence : malgré le recul démographique, le tissu productif reste dynamique », Insee Analyses Guadeloupe n° 72, juin 2023.
- **Pégaz-Blanc O., Khamallah A.**, « Le besoin en résidences principales, premier facteur de transformation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat », Insee Première n° 1976, décembre 2023.
- **Mével E.**, « Le nombre de logements continue d'augmenter malgré le ralentissement démographique », Insee Flash Guadeloupe n° 154, juin 2021.
- **Ducharme T., Kelhetter D.**, « La décohabitation limite, mais n'empêche pas la vacance des logements dans le Grand Est », Insee Analyses Grand Est n° 70, juin 2018.
- **Louvot C.**, « Le nombre de ménages croît plus vite que la population », Économie et statistique n° 190, 1986.

