



Ménages propriétaires en Guadeloupe : un statut d'occupation plus difficile à atteindre

En Guadeloupe, la part de ménages propriétaires diminue entre 1990 et 2014, malgré une forte hausse de leur nombre. Des spécificités locales, comme la raréfaction des zones constructibles expliquent les divergences d'évolution avec la France hexagonale. Enfin, les évolutions sociétales ont modifié le profil du ménage propriétaire.

Philippe Clarenc

Plus de ménages propriétaires, mais en proportion moindre

En Guadeloupe, 101 050 ménages sont propriétaires de leur logement en 2014. Leur nombre a augmenté de 50 % depuis 1990 contre 30 % en France hexagonale. Toutefois, il croît moins vite que le nombre total de ménages (67 %) qui inclut en plus des ménages propriétaires, les ménages locataires et ceux logés à titre gratuit.

La hausse du nombre de ménages s'explique par la décohabitation et le vieillissement de la population, qui tendent à réduire le nombre de personnes du ménage (dispersion des individus). Cependant, depuis 2009, cette progression faiblit en raison de la baisse de la population.

En 2014, le taux de ménages propriétaires s'élève à 59 % parmi l'ensemble des ménages, soit un taux proche de celui de la France hexagonale hors Corse (58 %) où la part des ménages propriétaires varie de 47 % en Île-de-France à 66 % en Bretagne.

En Guadeloupe, comme en Martinique ou à la Réunion le taux de propriétaires diminue. Il était de 66 % en 1990. Cette évolution de la part des ménages propriétaires est opposée à celle de la France hexagonale (respectivement - 7 points et + 3 points). Cette baisse est moins prononcée depuis 2009 en Guadeloupe. A l'inverse, la part des ménages locataires (yc. en meublé) augmente de sept points et celle des ménages logés gratuitement reste stable.

Des difficultés pour devenir propriétaire

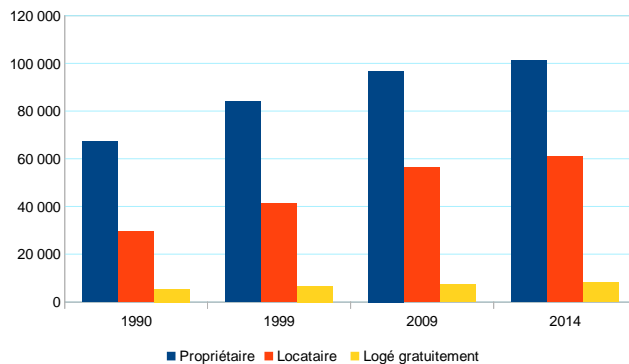
La baisse du taux de propriétaires pourrait s'expliquer par une dégradation des conditions d'accès à l'achat de biens immobiliers pour certains ménages. Ainsi, les moins

favorisés d'entre eux auraient du mal à financer l'achat de leur futur logement, ce qui aurait un effet négatif sur le taux de propriétaires en Guadeloupe. Avec une pauvreté monétaire parmi les plus élevées de France (yc. DOM), l'accès au crédit immobilier serait plus difficile en Guadeloupe qu'en France hexagonale.

Par ailleurs, le départ des jeunes les plus diplômés vers l'Hexagone amplifie la baisse du niveau de revenus des moins de 40 ans, qui habituellement sont les plus enclins à l'accès à la propriété.

1 Une hausse des ménages propriétaires moins dynamique depuis 2009 en Guadeloupe

Ménages selon le statut d'occupation (en nombre)



Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Guadeloupe.
Source : Insee, Base Saphir 1990 - 2014.

Cette baisse est également expliquée par certaines spécificités guadeloupéennes, comme la politique de rénovation de l'habitat, ou la raréfaction du foncier (*encadré 1*). De fait, elle concerne plus particulièrement les ménages dont le référent appartient à certaines catégories moins favorisées, telles que les chômeurs, employés, ouvriers, autres inactifs ou les familles monoparentales. Même les ménages d'actifs occupés ou de retraités sont de moins en moins propriétaires de leur logement : entre 1990 et 2014, la part de propriétaires passe de 58 % à 55 % parmi les actifs occupés, et de 85 % à 83 % parmi les retraités. D'autres ménages, plus à l'aise financièrement, sont en proportion plus souvent propriétaires de leur logement en 2014. Il s'agit de ménages dont le référent est cadre ou diplômé de l'enseignement supérieur.

Plus de personnes seules et de couples sans enfant parmi les propriétaires.

Entre 1990 et 2014, la typologie des ménages propriétaires évolue considérablement selon l'âge et la composition : les couples avec enfants se raréfient, tandis que le nombre de personnes seules et de couples sans enfant augmente. Cela s'explique en partie par le départ des jeunes, la décohabitation et le vieillissement, qui touchent la structure familiale des ménages propriétaires (*figure 2*). L'augmentation du nombre des ménages propriétaires dont la personne de référence a 60 ans ou plus (48 % en 2014 contre 32 % en 1990) est elle aussi notable, alors que dans le même temps, la part des 40-59 ans, pourtant la plus représentée dans la population guadeloupéenne, s'efface progressivement (*figure 3*). Ce phénomène pourrait s'expliquer par des difficultés croissantes pour acheter, à âge égal, cumulé au fait que les propriétaires ayant acquis leur bien en début de période ont gardé leur statut, venant grossir les rangs des ménages les plus âgés.

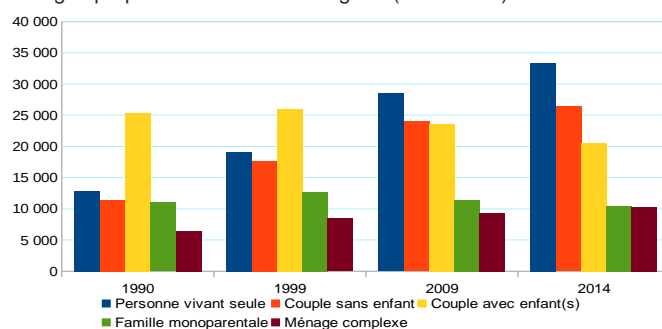
Des logements plus grands pour des familles plus petites

Malgré une baisse de la taille moyenne des ménages, le nombre moyen de pièces des logements est resté stable sur la période : 3,8 pièces à vivre par ménage en Guadeloupe (contre 4 en France hexagonale). Les ménages propriétaires vivent dans des logements comprenant en moyenne une pièce de plus que les logements des autres ménages (*figure 4*). De plus, leur situation s'est améliorée

depuis 1990 : ils occupent des logements de taille équivalente alors que le nombre moyen de personnes y vivant a diminué. En Guadeloupe, en 2014, 95 % des ménages propriétaires résident dans une maison individuelle. Cette part a crû de trois points depuis 1999 alors qu'en France hexagonale elle stagne aux alentours de 80 % sur la même période.

2 Le vieillissement de population entraîne une forte hausse du nombre de propriétaires vivant seuls en Guadeloupe

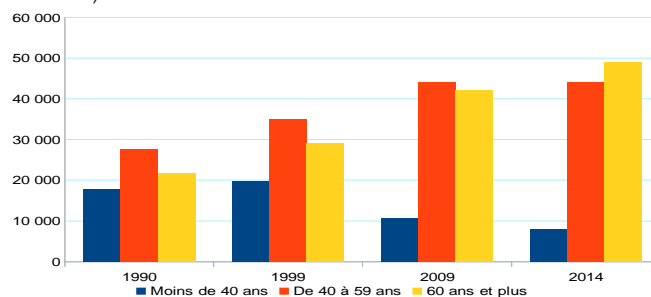
Ménages propriétaires selon la catégorie (en nombre)



Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Guadeloupe.
Source : Insee, Base Saphir 1990 - 2014.

3 Le vieillissement des ménages propriétaires est très marqué en Guadeloupe

Ménages propriétaires selon l'âge de la personne de référence (en nombre)



Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Guadeloupe.
Source : Insee, Base Saphir 1990 - 2014.

Les contraintes du marché immobilier guadeloupéen

En Guadeloupe, une raréfaction des terrains à bâtir a entraîné une hausse du prix du foncier accentuée par les nouvelles mesures de prévention de risque naturel. Autre frein, le coût de viabilisation des zones constructibles restantes, qui sont moins facilement accessibles, a augmenté en Guadeloupe, rendant plus onéreux la construction de logement. En Guadeloupe, la part forte de logements vacants et de logements indignes ainsi que les projets de défiscalisation immobilière, réduisent les possibilités d'achat pour les ménages accédants, et rendent accessible des logements du parc locatif privé en garantissant des loyers à prix modérés. Enfin, la politique de rénovation urbaine par le biais de la rénovation de l'habitat insalubre (RHI) a pour conséquence de transformer des propriétaires de logements indignes en locataires de logements confortables.

Source et définitions

Dans les DOM, la base **Saphir** (Système d'analyse de la population par l'historique des recensements) est un fichier historique des recensements sur la période 1990 et 2014, permettant des analyses sur des longues périodes.

Un **ménage** désigne un ou plusieurs occupants d'une même résidence principale. Ces personnes ne sont pas nécessairement unies par des liens de parenté.

Le terme de **ménage propriétaire** de sa résidence principale désigne donc un ménage dont au moins un des occupants en est propriétaire.

Les caractéristiques d'un ménage (par l'exemple, l'âge) sont assimilées à celles de son **référent**. Ainsi, un ménage dont le référent a plus de 25 ans est désigné par le terme - ménage de plus de 25 ans.

4 Des ménages disposant de plus d'espace en 2014

Caractéristiques du logement en 2014 et 1990 selon le type de ménages (en nombre et %)

Unité	2014		1990			
	Propriétaires	Autres	Propriétaires	Autres		
Taille moyenne des ménages	En nombre de personnes		2,3	2,3	3,6	3,0
Taille moyenne des logements	En nombre de pièces		4,1	3,2	4,1	3,3
Logement de 1/2 pièces	En %		6,0	19,0	13,5	27,7
Logement de 3/4 pièces	En %		61,7	69,3	52,2	59,8
Logement de 5 pièces et plus	En %		32,3	11,6	34,3	12,5
Présence de bain	En %		98,1	98,9	73,6	77,4
Part de maison (depuis 1999 seulement)	En %		95,2	45,0	91,7	45,7

Lecture : en moyenne, en 2014, un ménage propriétaire compte 2,3 personnes occupant un logement constitué de 4 pièces.

Champ : Ensemble des ménages occupant leur résidence principale en Guadeloupe.

Source : Insee, Base Saphir 1990 - 2014.

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

Directeur de la publication :
Yves CALDERINI

Rédacteur en chef :
Béatrice CELESTE

Mise en page :
Blandine GRILLOT

ISSN : 2416-8254
© Insee 2018

Pour en savoir plus :

- « Le logement en Guadeloupe, un parc renouvelé mais peu de propriétaires accédants », Insee analyses n°12, mai 2017.
- « Un parc de logements dynamique et davantage de logements vacants » Insee Flash Guadeloupe n°92, juin 2018.
- « Dans toutes les régions, des ménages plus souvent propriétaires qu'il y a 50 ans », Insee Focus n° 132, novembre 2018.

