

# Des logements plus modernes et plus spacieux

Le parc de logements atteint près de 280 000 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2005, il continue à s'étoffer au rythme de + 2,7 % par an. Simultanément, il se modernise par le recul de l'habitat traditionnel peu à peu remplacé par des constructions neuves. Les logements sont plus spacieux qu'auparavant, pourtant la surface des résidences reste de taille modeste.

Les cases créoles traditionnelles, en bois et tôle, disparaissent peu à peu.

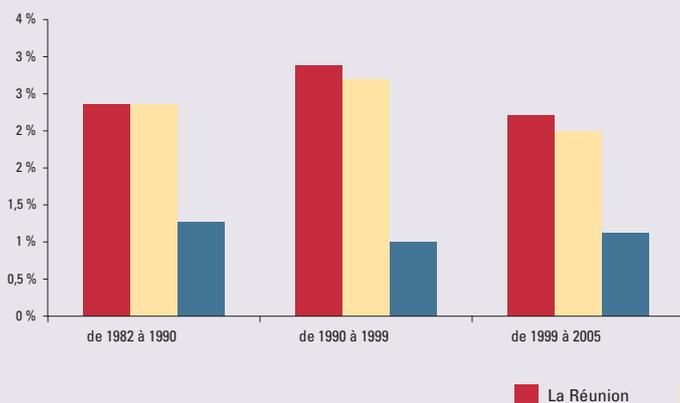


Le parc de logements réunionnais frôle les 280 000 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Comme celui des autres départements d'Outre-mer, il s'accroît très rapidement. De 1999 à 2004, il s'est agrandi en moyenne de 6 900 logements par an, ce qui représente un taux de croissance annuel de 2,7 %. Pendant la même période, la population a augmenté de 1,6 % par an. Comparé aux périodes précédentes, le rythme de développement s'est ralenti, mais calculé en volume, l'offre de logements supplémentaires est aussi élevée que dans les années quatre-vingt-dix.

Outre sa forte croissance nette, le stock de logements se renouvelle rapidement. Plus de 5 % des logements présents sur le département au recensement de 1999 ont disparu au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Les bâtiments ont été démolis ou entièrement restaurés, parfois recomposés ou destinés à un autre usage. Ainsi, chaque année, plus de 2 000 logements disparaissent, près d'un sur cent. Ce phénomène est propre aux territoires dominiens, il n'a pas la même ampleur dans l'hexagone (0,02 % par an en province). Il s'explique pour l'essentiel par une grande part de constructions faites de matériaux légers (bois, tôle) que l'on appelle "habitat traditionnel".

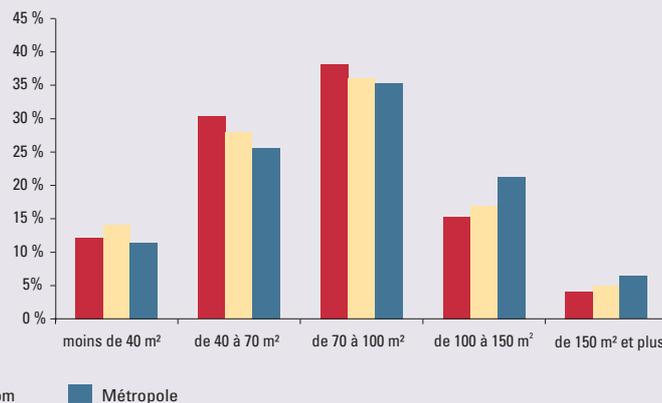
## Le parc de logements réunionnais comparé à celui des Dom et de la métropole

Taux de croissance annuel moyen du parc de logements



Dans les Dom, la croissance du parc de logements est au moins deux fois plus élevée qu'en France métropolitaine.

La surface des résidences principales en 2005



Les logements de petite surface sont plus fréquents à La Réunion qu'en France métropolitaine.

Sources : Enquêtes annuelles de recensement, cumul 2004-2006

L'ensemble de l'habitat traditionnel ne pèse plus que 17 % dans le parc de logements. Alors qu'en 1999, les habitations de fortune, cases traditionnelles et autres maisons traditionnelles en bois ou en tôles en représentaient encore 27 %. Leur nombre total est descendu au-dessous de 50 000.

Avec près de 26 % d'appartements, la part de logements en immeubles collectifs continue de progresser, ce qui est favorable à une meilleure utilisation du foncier. Cependant la part de l'habitat collectif est encore très inférieure à ce qu'elle est dans l'hexagone (51 %). On compte au total 73 000 appartements, localisés pour 42 % d'entre eux à Saint-Denis.

### Plus de 90 % du parc est habité

Dans la pratique, 257 000 logements sont réellement consacrés à l'habitation des ménages réunionnais. Par ailleurs, 18 000 résidences potentielles sont vides à la date du recensement, soit un taux de vacance de 6,4 %. Ce taux, en diminution depuis 1999, ne peut pas se réduire beaucoup

plus. Il s'agit de logements en attente de locataires ou de nouveaux propriétaires, parfois en travaux. Certains, vétustes ou insalubres, sont vraisemblablement inhabitables si on se réfère aux analyses menées en 1999.

La part des logements consacrés aux résidences secondaires ou occupés occasionnellement est infime dans le département : moins de 4 700, soit 1,7 % du total (contre 10 % en métropole). L'étroitesse du territoire et l'éloignement de la métropole expliquent cette situation.

### Des résidences plus grandes pour des ménages plus petits

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est actuellement de 3,92 (contre 3,86 en 1999). Les petits logements (1 ou 2 pièces) se font proportionnellement moins nombreux et ne représentent aujourd'hui que 14 % des résidences principales ; tandis que les logements les plus grands, 4 et 5 pièces d'une part, 6 pièces et plus d'autre part, pèsent pour 51 % et 11 %.

Le nombre moyen d'occupants par résidence est de 3,00 personnes (contre 3,26 en 1999). Actuellement 44 % des logements sont occupés par une ou deux personnes (37 % en 1999). Quant aux grandes familles, 6 personnes ou plus, leur nombre est descendu à 16 000, soit 6 % des ménages.

Les surfaces des résidences réunionnaises restent cependant plutôt petites comparées au parc métropolitain. Pour 43 % d'entre elles, leur taille est de moins de 70 m². Ces petites surfaces sont plus souvent des maisons que des appartements. Elles ne tiennent pas compte de dépendances qui viennent améliorer le confort des familles : balcons, terrasses et autres "varangues". À l'autre extrême, 19 % des résidences dépassent les 100 m².

Nelly **ACTIF**  
chef de la division "études"