



P

Les perspectives

Quelle taille pour les logements de 2015 ?

Bien que l'on sache que la taille des ménages va diminuer, il faut se garder d'en déduire aussitôt que la taille des logements devrait diminuer pareillement. Car les ménages les plus petits ne sont pas forcément ceux qui occupent les plus petits logements. De plus, la part importante de logements en surpeuplement pourrait orienter l'offre de logements vers de plus grands logements, mais dans quelles proportions ?

Personnes âgées : des petits ménages dans de grands logements

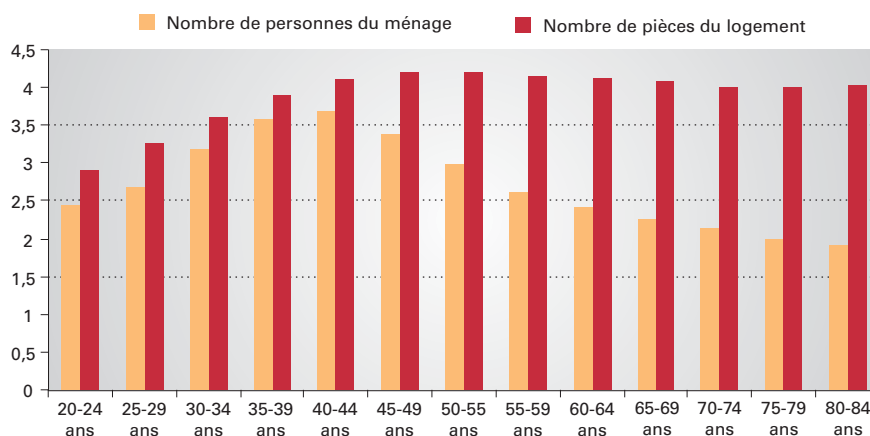
Le logement des seniors montre que le comportement des ménages en matière de logement n'obéit pas toujours à une norme entre taille de ménage et taille de logement.

La taille moyenne des ménages augmente avec l'âge du chef de ménage jusqu'à ce qu'il ait atteint 40-44 ans. Puis elle décline petit à petit, au fur et à mesure que les enfants quittent le domicile des parents ou que l'un des membres du couple disparaît. À partir de 55-59 ans, elle atteint 2,6 et descend au-dessous de 2 à partir de 75 ans.

Ces ménages ayant atteint une taille réduite en fin de cycle de vie conservent cependant pour la plupart le domicile familial. Le logement plus ou moins grand où ils se sont installés avec leurs enfants reste leur lieu de vie. En 2005, les ménages de plus de 54 ans occupent 28 % des logements de quatre pièces, et 33 % des cinq pièces ou plus.

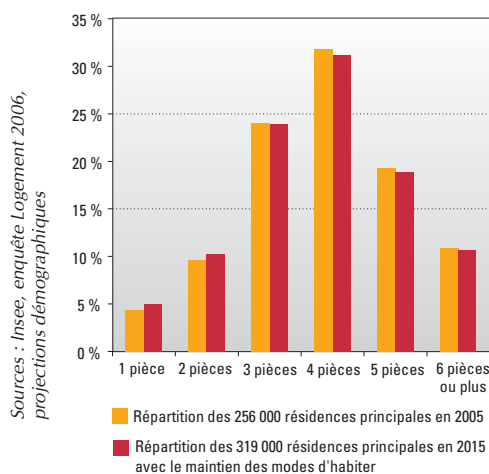
On sait que la proportion de ménages de seniors est appelée à augmenter fortement au cours de la décennie qui vient. Ils pèse-

Taille du ménage, taille du logement, selon l'âge du chef de ménage



Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004-2007

Répartition des résidences principales en 2005 et en 2015 avec le maintien des modes d'habiter



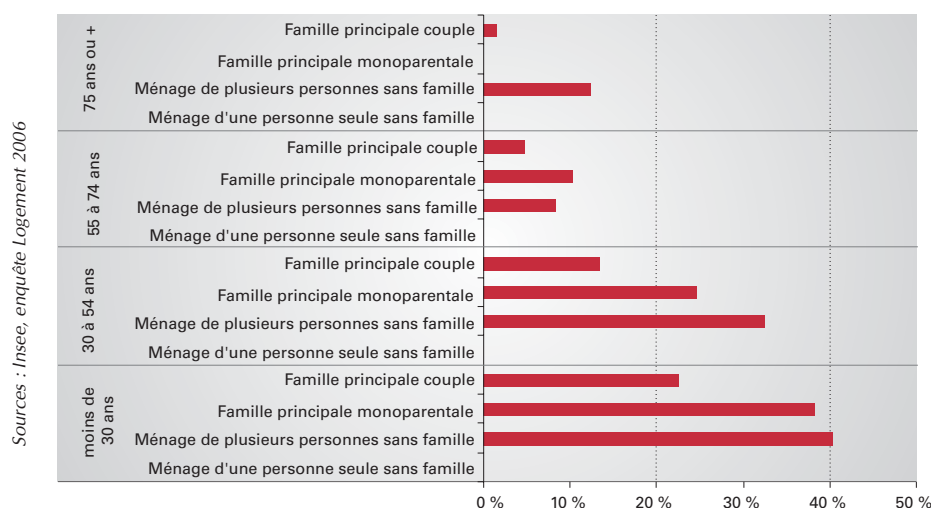
ront de plus en plus sur les comportements moyens des ménages. Ils représentent 28 % des ménages en 2005, leur poids pourrait s'élever à 35 % en 2015.

Un peu plus de petits logements si les conditions actuelles perdurent

La réflexion sur la taille des logements de demain se base dans un premier temps sur l'hypothèse selon laquelle les modes d'habiter d'aujourd'hui seront reconduits demain.

Les projections de ménages pour 2015 - voir article précédent - proposent 16 catégories de ménages, définies selon l'âge de la personne de référence (en quatre modalités) et la structure familiale du ménage (en quatre modalités également). On fait

Ménages en surpeuplement : il leur manque au moins une pièce (en %)





P

Les perspectives

l'hypothèse ici que les façons de se loger de chacune de ces catégories seront les mêmes aujourd'hui et dans dix ans.

Par exemple, les couples âgés de 55 à 74 ans occupent aujourd'hui des logements dont la répartition par nombre de pièces est la suivante : 1 % vivent dans les studios, 4 % dans des deux pièces, puis respectivement 16 %, 35 % et 27 % dans des trois, quatre, cinq pièces et enfin 18 % dans des logements de six pièces ou plus. Il est vraisemblable que cette tranche d'âge, qui sera beaucoup plus nombreuse en 2015, se répartira dans des logements de même taille.

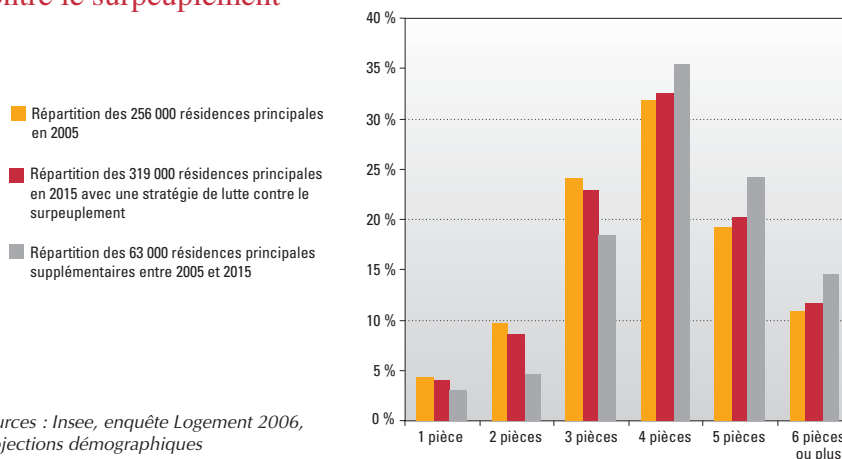
En appliquant ce raisonnement à chaque catégorie de ménage, on peut modéliser le parc de logement de 2015. Dans cette hypothèse, il est composé de logements un peu plus petits que ceux d'aujourd'hui. La part des T1 et T2 devrait augmenter d'un point dans la structure de 2015.

Mais cette hypothèse suppose que les cas de surpeuplement seront eux aussi automatiquement reconduits. Or certaines catégories de jeunes ménages subissent très souvent des situations de surpeuplement. C'est ainsi que près de 40 % des jeunes familles monoparentales résident dans un logement auquel il manque au moins une pièce. C'est notamment le cas des milliers d'entre elles qui logent dans des studios ou des deux pièces.

Plus de grands logements pour ne pas reconduire le surpeuplement

Faire diminuer le taux de surpeuplement des ménages réunionnais suppose à la fois d'offrir des logements plus grands et d'assurer la solvabilité des familles les plus modestes. Pour prendre en compte les

Répartition des résidences principales en 2005 et en 2015 et de l'offre de résidences supplémentaires avec une stratégie de lutte contre le surpeuplement



Sources : Insee, enquête Logement 2006, projections démographiques

besoins de logements plus spacieux, nous pouvons utiliser les résultats de la projection précédente, en la nuanciant. À partir de la connaissance des taux de surpeuplement de chaque catégorie de ménage, nous pouvons affecter des logements plus grands d'une pièce aux ménages en surpeuplement.

Le résultat de cette nouvelle projection est un parc comprenant plus de grands logements que ce que l'on observe actuellement. Les logements de 4 pièces et plus, qui constituent 62 % de l'offre en 2005 devraient constituer 64,4 % de celle de demain. La différence en nombre de points à gagner n'est pas très importante. Mais pour réussir à modifier la structure d'un parc de plusieurs centaines de milliers de logements, il faudrait que les constructions nouvelles soient orientées de façon radicalement différente. La part des loge-

ments de 4 pièces et plus devrait représenter 74 % des constructions neuves.

Ce raisonnement conduit à freiner radicalement la construction de petits logements : ils ne devraient représenter que 7,5 % des constructions nouvelles. Ces petits logements sont trop souvent surpeuplés : 35 % pour les "une pièce", 24 % pour les deux pièces. Ils constituent une offre peu chère, et attirent les ménages aux ressources faibles. Ce qui signifie que prévoir des logements plus grands pour les familles doit s'accompagner de l'assurance de leur solvabilité. ■

Nelly ACTIF
chef de la division "études"
direction régionale de l'Insee

Jean-Jacques SORBIER
chargé d'étude à la direction
départementale de l'équipement

Résidences principales, parc total et construction neuve

La part des résidences principales dans le parc de logements atteint 92 % en 2005 d'après le recensement de la population. Une proportion aussi élevée n'avait pas été atteinte depuis longtemps. C'est surtout le taux de vacance qui a fortement diminué, il est de 6,4 % pour l'ensemble du parc. Mais il est bien plus élevé pour les petits logements : respectivement 15 et 11 % pour les une et deux pièces. La part de logements occasionnels et secondaires reste très faible sur le département, moins de 2 %.

C'est donc bien la demande des ménages qui constitue l'essentiel de la demande de logements. Pour obtenir 63 000 résidences supplémentaires, tout en respectant un minimum de vacance qui assure la fluidité du parc, et des résidences secondaires, c'est 68 000 logements supplémentaires qu'il faudrait compter entre 2005 et 2015.

Ces logements supplémentaires résulteront à la fois de la construction neuve et des disparitions de logements qui interviendront dans la période. Pour compenser ces disparitions, il faut construire au total environ 85 000 logements dans les dix ans à venir.