

P

Préface



La question du logement et du logement social en particulier est au centre des préoccupations d'une large majorité des ménages réunionnais, près de 25 000 d'entre eux étant en attente d'un logement social.

Pour répondre à ces besoins et aux évolutions démographiques de la société réunionnaise, il sera indispensable, pendant deux décennies au moins, d'y affecter des ressources foncières et financières considérables.

Conscients de ces enjeux, les pouvoirs publics ont décidé de relancer les politiques publiques du logement par des mesures immédiatement opérationnelles mais en s'interrogeant aussi, d'une manière plus prospective, sur les moyens qui permettront d'optimiser tous les outils d'intervention.

Dès 2008, faisant le constat que la rareté du foncier constituait l'un des principaux freins à la production de logements, l'État a décidé de renforcer le partenariat avec les collectivités en signant avec elles des contrats d'objectifs fonciers pour mobiliser les terrains nécessaires à garantir un rythme suffisant de construction de logements sociaux. À l'horizon 2014, plus de 30 000 logements sociaux doivent ainsi être livrés, 660 hectares de terrains être maîtrisés. 825 millions d'euros de fonds publics doivent être affectés à la construction de logements sociaux. Cet objectif se traduira par l'amélioration des conditions de financement des opérations de logement social par la revalorisation des subventions LBU, par de nouvelles mesures en faveur notamment de l'accession sociale à la propriété (pass-foncier, maison à 15 € par jour).

La crise du logement à laquelle nous sommes confrontés est liée à de multiples facteurs et appelle des réponses diversifiées. Son traitement implique une vision straté-

gique. C'est ce qui justifie la priorité que l'État a donné au logement dans la définition de ses axes stratégiques pour la croissance de l'Outre-mer (Stracom). Cette orientation trouve un prolongement dans la réflexion qui a été ouverte récemment, en partenariat avec le Conseil général et en s'appuyant sur l'expertise de la Caisse des dépôts et consignations, en vue de définir les conditions de mise en œuvre d'un plan de relance. Cette démarche partenariale, conduite au sein de cinq groupes de travail, doit permettre d'identifier les principaux points de blocage et de mobiliser plus efficacement les moyens qu'ouvrira notamment le nouveau cadre législatif.

Dans ce contexte, les résultats de la dernière enquête logement de l'Insee sont de nature à compléter le diagnostic et sont, à ce titre, très attendus.

Cette enquête a été réalisée en 2006 en métropole et dans les quatre Dom. À La Réunion, l'échantillon a été étendu à près de 2 600 résidences principales, ce qui permet d'obtenir des résultats significatifs à l'échelle du département.

L'enquête apporte des éclairages sur le parc de logements dans sa diversité et sur les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale.

Dans cette publication, le lecteur trouvera des informations sur la qualité des logements, leur coût pour les locataires des parcs privé et social et quelques réflexions sur les besoins en logement.

Je vous invite à prendre connaissance de ce document qui contribue à nourrir les réflexions engagées dans notre région.

Le Préfet de région
Pierre-Henry MACCIONI

L'habitat des Réunionnais s'est transformé en neuf ans

Le nombre de résidences principales, estimé à 267 000 à la fin 2006 a augmenté de 63 000 depuis 1997. Cette croissance résulte de deux phénomènes opposés : d'une part la construction dynamique de logements neufs ainsi que la réhabilitation de logements anciens, d'autre part des disparitions de logements plus fréquentes que sur le territoire national. Le nombre de logements s'accroît à un rythme rapide, rendu nécessaire par la croissance démographique et le vieillissement de la population¹. De l'ordre de 3 % par an, le taux de croissance du parc de logement est le double de celui de la population.

En 2006, la majorité des ménages réunionnais (59 %) habitent des maisons individuelles en dur. Cette part a notablement augmenté depuis 1997, sans atténuer la croissance parallèle du nombre d'appartements en immeubles collectifs qui constituent maintenant 26 % des logements. Inversement les constructions dites "traditionnelles" faites de matériaux légers, bois

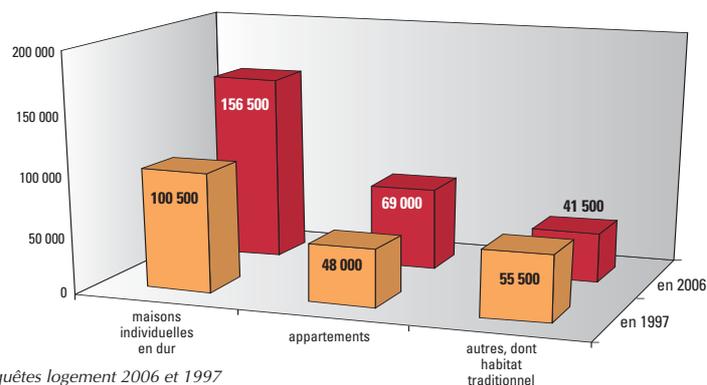
ou tôle, de qualité inégale, tendent à disparaître : leur part est descendue à 15,5 % des résidences principales contre 27 % en 1997.

Essor de l'accèsion à la propriété et du locatif privé

La répartition des ménages entre propriétaires, locataires et autres statuts n'évolue pas depuis 1997. Les propriétaires sont majoritaires (55 %), à peine moins nombreux en proportion qu'en France métropolitaine (57 %), dans un contexte politique où l'un des objectifs affichés des pouvoirs publics est d'augmenter leur part. En revanche, la place des accédants à la propriété s'est renforcée. Leur nombre (environ 40 000) a été multiplié par 2,3 en neuf ans ; ils représentent 15 % des ménages contre 8,5 % auparavant.

¹ voir pages 38 à 40.

Nombre de résidences principales selon l'aspect du bâti en 2006 et en 1997



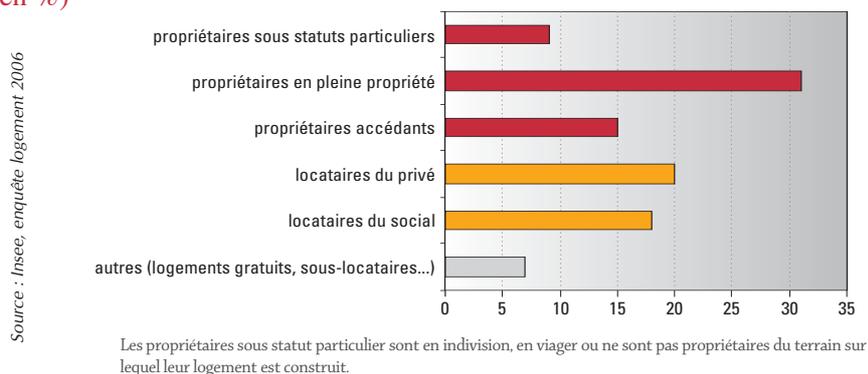
Source : Insee, enquêtes logement 2006 et 1997



Q

Qualité des logements

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation détaillé (en %)



Les lois de défiscalisation² sur le logement Outre-mer qui se sont succédées depuis vingt ans pour accélérer la croissance du parc de logements ont permis à de nombreux ménages d'accéder à la propriété. Elles ont été confortées par les politiques menées par l'État pour l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes. Ainsi le logement évolutif social (LES), dont le financement est aidé par l'État, permet aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété. Environ 25 000 LES ont été construits à La Réunion depuis 1986.

En 2006, 38 % des ménages sont locataires, répartis en parts quasiment égales entre secteur privé et secteur social, avec un léger avantage pour le privé. Cette montée en puissance du secteur locatif privé est nouvelle dans le département. La production de logements pour le marché locatif occupe une place considérable entre 2001 et 2006, grâce aux dispositifs de défiscalisation les

plus récents - "Paul" et "Girardin" - qui favorisent l'investissement sur le marché locatif privé (libre et intermédiaire). Un logement sur trois construits pendant cette période est destiné au locatif privé. ■

Nelly ACTIF
chef du service "études"
direction régionale de l'Insee



Les constructions traditionnelles ne constituent plus que 15 % des résidences principales.

¹ L'enquête logement porte uniquement sur les résidences principales, et non sur la totalité du parc.

² Loi Pons du 11 juillet 1986 ; Dispositif Paul avec la loi de finance pour 2001 ; Loi Girardin du 23 juillet 2003.

A

mélioration notable de l'équipement sanitaire

Le confort sanitaire des logements s'est notablement amélioré depuis 1997, date de la dernière enquête logement. La plupart des logements (95 %) disposent aujourd'hui des trois éléments indispensables que sont un point d'eau courante, des toilettes intérieures, et une salle d'eau. Le nombre de logements ne possédant pas ces équipements, 12 300, a été divisé par deux depuis 1997. Bien qu'il en subsiste un peu dans le parc le plus récent - celui postérieur à 1999 - la majorité d'entre eux datent d'avant 1982.

Ces logements, non pourvus d'équipement sanitaire, sont le plus souvent occupés par les propriétaires eux-mêmes ou occupés à titre gratuit. On ne trouve quasiment pas de logements non équipés dans le parc locatif privé, et absolument aucun dans le locatif social.

L'eau chaude plébiscitée

Toutefois, un nouvel équipement apparaît de plus en plus comme un critère de confort sanitaire : l'eau chaude. La salle d'eau des ménages réunionnais n'est pas toujours équipée d'une baignoire et se contente d'une douche dans 23 % des logements. En revanche, une salle d'eau sans eau chaude ne touche que 15 % des logements.

Ces 40 000 logements sans eau chaude sont aussi nombreux, en effectifs, parmi les propriétaires occupants que parmi les locataires du secteur social : 15 000 dans chacun de ces deux parcs. Mais proportionnellement à la taille de chaque parc, ils pèsent plus lourd dans le parc locatif social : un tiers des logements contre 10 % chez les propriétaires occupants. Ils sont beaucoup moins fréquents dans le locatif privé. ■

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

Répartition des résidences principales selon l'équipement sanitaire

	1997		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Sans confort	25 700	13	12 300	5
Eau, WC, salle de douche ou salle de bain	178 300	87	254 400	95
WC, salle d'eau sans baignoire, eau froide	20 100	10	14 300	5
WC, salle de bain, eau froide	34 300	17	25 200	10
WC, salle d'eau sans baignoire, eau chaude	20 500	10	45 800	17
WC, salle de bains, eau chaude	103 400	51	169 100	63
TOTAL	204 000	100	266 700	100

Source : Insee, enquêtes Logement 1997 et 2006



L

es critères du "logement décent" selon la loi SRU

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) offre une grille nouvelle pour analyser la qualité des logements en introduisant le concept de "décence" pour les logements offerts à la location. La décence s'applique sur les parties privatives du logement, celles qui entrent dans le champ du contrat de bail pour les locataires. Outre l'équipement sanitaire, elle s'intéresse à des questions telles que le chauffage, l'installation électrique, l'humidité.

En tenant compte uniquement des articles applicables aux départements d'Outre-mer et en les interprétant au travers des questions de l'enquête logement, 12 critères ont été retenus pour évaluer la qualité des logements.

Selon ces 12 critères, 162 000 logements (61 %) présentent au moins un défaut. Ils ne sont déjà plus que 69 000 à cumuler au moins

Répartition des logements selon le nombre de défauts constatés

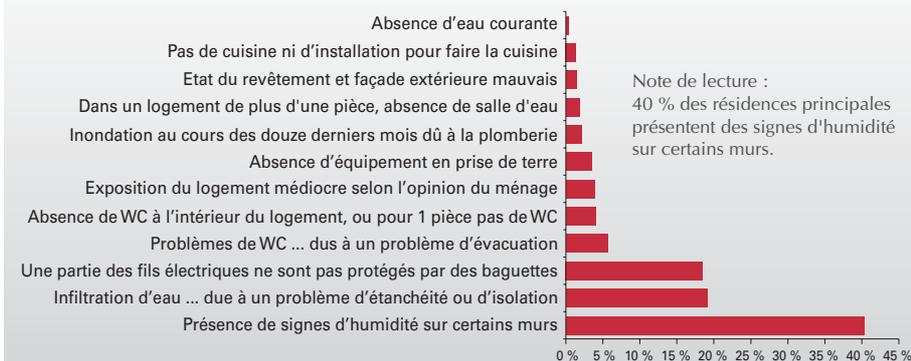
Nombre de défauts	Nombre de logements	%
0	104 900	39
1	92 500	35
2	43 300	16
3	16 200	6

Source : Insee, enquête Logement 2006

deux défauts et moins de 10 000 à en présenter quatre. Quatre logements sur dix n'ont aucun défaut. ■

Joël CASTAINGT,
volontaire civil à l'aide technique
direction régionale de l'Insee

Pourcentage de logements présentant chacun des douze défauts



Source : Insee, enquête Logement 2006

Humidité et installations électriques : des progrès à réaliser

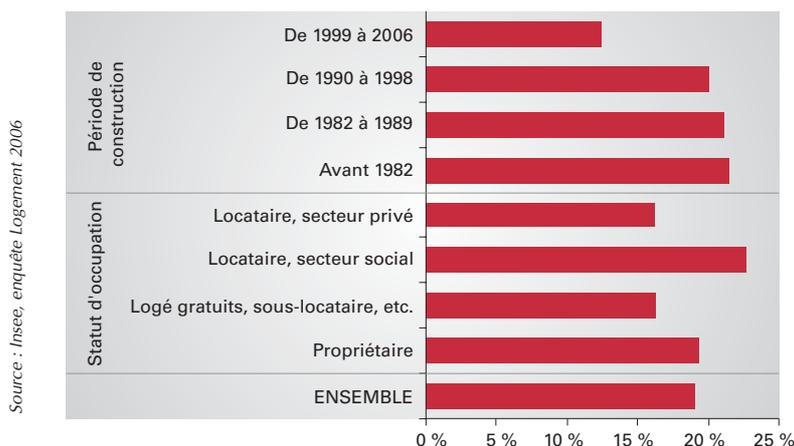
Le défaut le plus fréquemment cité par les ménages est la présence d'humidité sur certains murs. Quatre logements sur dix y sont exposés. Dans la pratique, il faudrait connaître quelles sont les pièces touchées par l'humidité. Selon qu'il s'agit de pièce d'eau ou non, le désagrément n'est pas le même. Mais le questionnaire de l'enquête logement ne le précise pas. En France métropolitaine aussi, les ménages citent ce défaut comme le plus répandu : deux logements sur dix sont concernés.

À La Réunion, comme en France métropolitaine, le défaut qui arrive en deuxième position est celui des infiltrations d'eau. 19 % des ménages (5 % en métropole) déclarent avoir connu une infiltration d'eau au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement et due à un problème d'étanchéité ou d'isolation.

À La Réunion, la saison humide tropicale explique en partie la fréquence plus élevée des problèmes dus à l'humidité et aux infiltrations d'eau dans les logements. Ces risques ne sont pas anodins, ils dégradent plus rapidement la qualité du bâti, les éléments mobiliers que possèdent les familles, les installations électriques. Une amélioration réelle de la qualité des logements sous nos climats tropicaux passe par des innovations techniques et architecturales en matière d'adaptation à l'humidité ambiante.

Actuellement, un logement sur deux (52 %) est soumis aux risques d'humidité ou d'infiltration. Les constructions les plus récentes, de moins de dix ans, sont un peu plus préservées. Le seul risque d'infiltration augmente avec l'âge des bâtiments. En termes de secteur d'habitat, c'est le locatif social qui semble le plus touché.

Logements touchés par les infiltrations d'eau (en %)





Q

Qualité des logements

Des installations électriques trop souvent mal protégées

Un autre défaut majeur concerne l'installation électrique : dans 18,5 % des logements les fils électriques sont totalement ou en partie à découvert. Ils ne sont ni encastrés, ni protégés par des baguettes. L'absence de prise de terre est signalée dans 3,5 % des logements. Au total 53 000 logements ont une installation électrique potentiellement dangereuse. Ces risques sont d'autant plus à prendre en considération que près de la moitié de ces logements présentent par ailleurs de l'humidité sur les murs.

La moitié des constructions traditionnelles ont une installation électrique potentiellement dangereuse. Ces logements sont le plus souvent produits en auto-construction, beaucoup sont anciens mais ce mode de construction perdure. Une partie des maisons individuelles en dur a par ailleurs une installation électrique défectueuse (18 %). C'est plus rarement le cas pour les appartements (7 %).

Depuis 1988, le Consuel atteste la conformité des installations électriques avant leur mise en service. Il reçoit des demandes de

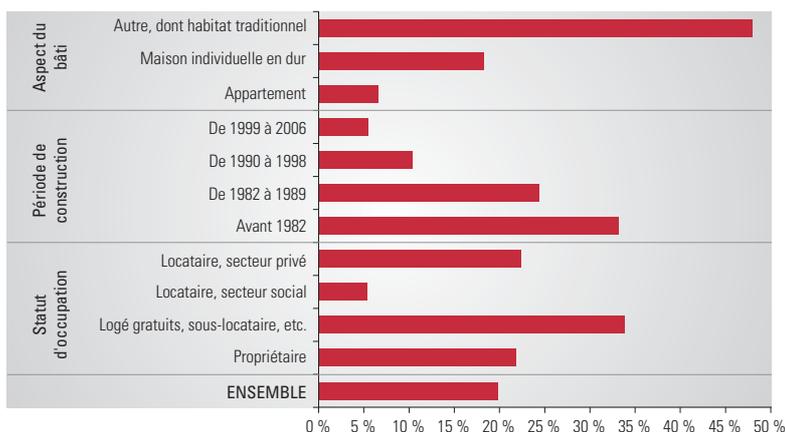
nombreux particuliers qui ont construit sans avoir recours à un électricien professionnel. Une partie de ces demandes est rejetée et le Consuel joue à cette occasion un rôle pédagogique. On peut noter que dans la dernière période de construction (1999-2006) la part des logements dont les occupants jugent l'installation électrique potentiellement dangereuse n'est plus que de 6 % au lieu de 24 % pour les logements construits dans les années quatre-vingt.

Plus du tiers des logements occupés à titre gratuit ou en sous-location, qui sont souvent des logements anciens et en mauvais état, ont une installation électrique défectueuse. Les propriétaires et les locataires du secteur privé sont légèrement plus affectés que la moyenne. En revanche, seulement 5 % des locataires du secteur social signalent des défauts dans leur installation électrique. ■

Joël CASTAINGT
volontaire civil à l'aide technique
direction régionale de l'Insee

Logements dont l'installation électrique est potentiellement dangereuse

Source : Insee, enquête Logement 2006



P

lus d'espace en moyenne pour les occupants

On peut appréhender l'espace dont disposent les occupants d'un logement en s'intéressant au nombre de pièces ou à la surface habitable. Ces deux optiques correspondent à des besoins différents : la surface pour circuler, pour stocker ses affaires ; des pièces séparées pour s'isoler, pour préserver son intimité. Depuis 1997, les Réunionnais ont, en moyenne, plus d'espace tant en m² qu'en nombre de pièces.

Trois personnes par ménage en moyenne

Le principal facteur explicatif de cette évolution est la diminution de la taille des ménages qui a commencé depuis longtemps déjà. De 1990 à 2006 le nombre de personnes par logement est passé de 3,76 à 3 personnes. Ce sont des processus longs qui conduisent à la diminution de la taille des ménages : baisse de la fécondité et du nombre d'enfants par ménage,

vieillesse de la population¹ et décohabitation des jeunes adultes. À ceci vient s'ajouter l'émergence d'un phénomène installé depuis longtemps en Europe : le développement du nombre de personnes vivant seules.

Un renouvellement des petits logements

Avec 81 m² de surface habitable en moyenne, la taille des logements a gagné 3,5 m² depuis 1997. Cela s'explique, pour l'essentiel, par la disparition de nombreuses constructions traditionnelles de petite taille qui rabaissaient alors la moyenne générale. Si le gain de surface habitable reste aussi faible, c'est que ces disparitions de petits logements sont presque compensées par la construction d'autres petits logements.

¹ voir pages 38 à 40.

Taille des logements et taille des ménages de 1990 à 2006

	1990	1997	2006
Taille moyenne des ménages	3,76	3,36	3,00
Nombre moyen de pièces par logement	3,89	3,81	3,72
Nombre de pièces par personne	1,03	1,13	1,24
Surface moyenne des logements en m ²	nd	77,1	80,6
Nombre de m ² par personne	nd	22,9	26,9

Sources : Insee, recensement de la population de 1990, enquêtes Logement 1997 et 2006.

nd : non disponible



Q

Qualité des logements

Les constructions récentes sont plus petites que les habitations construites avant 1999, tant en nombre de pièces qu'en surface habitable. Les petits logements (une ou deux pièces) sont plus nombreux dans les livraisons d'après 1999 (22 %) que dans le parc ancien (10 %). De même, les grandes résidences (5 pièces et plus) se font plus rares et constituent moins de 15 % du parc récent, contre 28 % auparavant.

La grande majorité des logements disposent de surfaces d'agrément en supplément : 65 % des appartements se prolongent d'un balcon de 10 m² en moyenne. Dans les mêmes proportions (62 %), les maisons individuelles en dur s'ouvrent sur une véranda de 17 m² en moyenne. Toutefois ces espaces de vie qui apportent un certain agrément ne sont pas pour autant des lieux d'intimité et de repos pour les habitants parce qu'une véranda n'est pas une chambre.

4 m² de plus par personne mais pas pour tous

Depuis 1997, les individus disposent de plus d'espace dans leur logement. Le nombre de pièces par personne augmente, malgré la diminution du nombre de pièces moyen des logements. On observe aussi une augmentation du nombre de m² moyen par personne, qui passe de 23 m² à 27 m². Les petits ménages sont ceux qui profitent le plus de ces augmentations. En revanche, les ménages de cinq personnes et plus n'ont pas vu leur situation évoluer.

La taille moyenne des logements est très différente selon le statut d'occupation. Les logements occupés par leur propriétaire ont une surface moyenne de 91 m² tandis que ceux des locataires n'atteignent en moyenne que 70 m² dans le privé et 66 m² dans le social. On retrouve les mêmes différences

Évolution de la surface disponible par personne

Nombre d'occupants du logement	nombre de m ² par personne en 1997	nombre de m ² par personne en 2006
1	58,7	62,1
2	35,6	38,7
3 ou 4	23,1	25,1
5 ou plus	15,2	15,9
Ensemble	22,9	26,9

Source : Insee, enquêtes Logement 1997 et 2006

lorsqu'on raisonne en termes de m² par personne : 29 m² par personne pour les propriétaires occupants, 25 m² pour les locataires du privé et 23 m² pour ceux du social. ■

Caroline REGNARD
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee





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

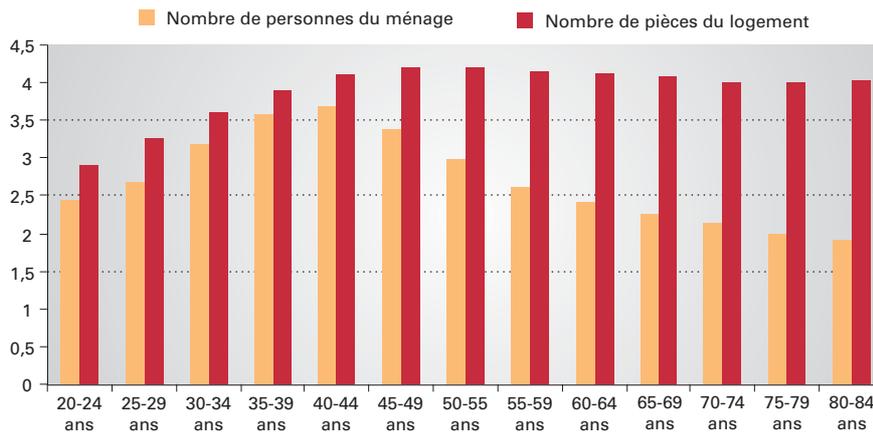
Le logement des séniors montre que le comportement des ménages en matière de logement n'obéit pas toujours à une norme entre taille de ménage et taille de logement.

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 séniors est appelée à augmenter fortement au cours de la décennie qui vient. Ils pèse-

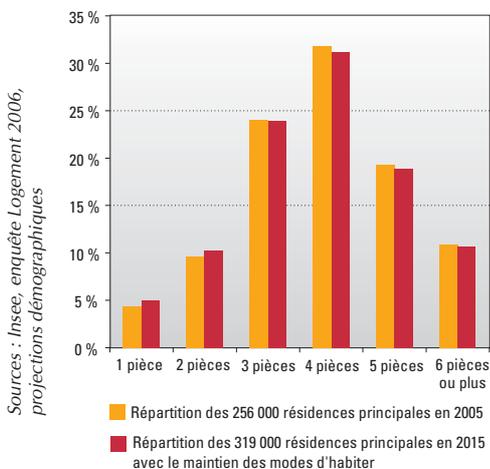
Taille du ménage, taille du logement, selon l'âge du chef de ménage



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.

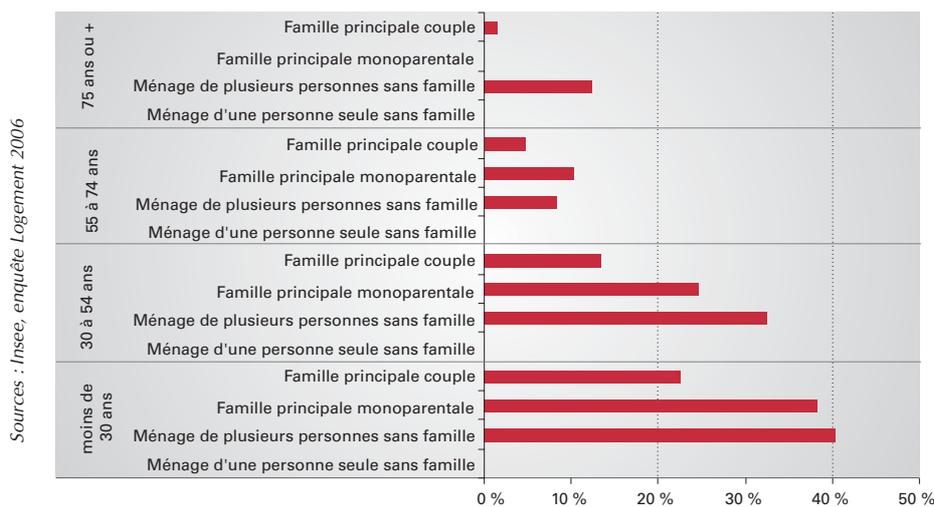


Un peu plus de petits logements si les conditions actuelles perdurent

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, définis 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.

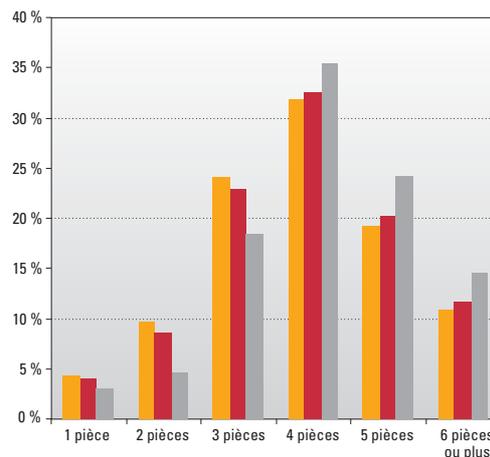
Mais cette hypothèse suppose que les cas de surpeuplement seront eux aussi automatiquement reconduits. Or certaines catégories de jeunes ménages subissent très souvent des situations de surpeuplement. C'est ainsi que près de 40 % des jeunes familles monoparentales résident dans un logement auquel il 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

- Répartition des 256 000 résidences principales en 2005
- Répartition des 319 000 résidences principales en 2015 avec une stratégie de lutte contre le surpeuplement
- Répartition des 63 000 résidences principales supplémentaires entre 2005 et 2015



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.

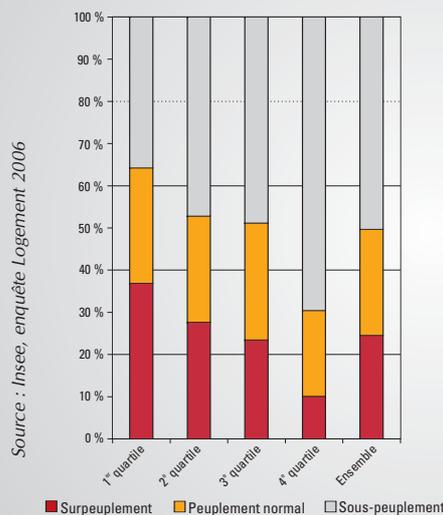
U n quart des ménages en situation de surpeuplement

Chaque ménage devrait disposer d'un nombre de pièces qui permette de préserver l'intimité de chacun. La norme Insee prévoit une pièce par couple et/ou par adulte, une pièce pour chaque enfant de plus de sept ans dans des fratries de sexe différent et une pièce pour deux enfants plus petits. La différence entre le nombre de pièces réel et la norme Insee ainsi calculée, associée à quelques critères sur la surface du logement, permet d'attribuer un indice de peuplement. Selon cet indice, un quart des ménages vivent dans des logements trop petits pour eux. À l'opposé, la moitié des ménages disposent d'espaces supérieurs à la norme et sont dits en situation de sous-peuplement.

Près de 65 000 ménages vivent en situation de surpeuplement ; en effet, il leur manque une pièce d'habitation ou plus. Ils représentent 290 000 personnes soit 36 % de la population réunionnaise. La moitié des enfants âgés de 16 ans et moins vivent dans ces logements surpeuplés. Or, d'après l'Observatoire de l'enfance, les retards scolaires sont plus fréquents pour les enfants qui vivent dans ces conditions de logement.

En France métropolitaine seulement un ménage sur dix est en état de surpeuplement. Cet écart important a des causes multiples : les familles réunionnaises comprennent plus d'enfants, les ressources

Peuplement selon le niveau de vie des ménages



L'**indice de peuplement** dit "norme Insee" fixe un nombre de pièces considérées comme "nécessaires" au ménage. Ce nombre est calculée en fonction de la taille du ménage, de la situation familiale de ses membres et de l'âge des enfants s'il y en a.

Un ménage est en situation de sous-peuplement s'il dispose d'au moins une pièce de plus que la norme, il est en surpeuplement s'il dispose d'au moins une pièce de moins que la norme.

En 2006, un critère de surface a été rajouté :

- Un studio occupé par une personne n'est pas surpeuplé s'il fait plus de 25 m².
- Les autres logements offrant moins de 18 m² par personne sont dits "surpeuplés".



Répartition des ménages selon la structure familiale et l'indice de peuplement

Source : Insee, enquête Logement 2006

Structure familiale du ménage	Indice de peuplement			Ensemble
	Sous-peuplement	Peuplement normal	Surpeuplement	
Effectif total	134 000	67 000	65 000	267 000
Personne seule	60 %	34 %	5 %	100 %
Couple sans enfant	79 %	11 %	10 %	100 %
Couple avec enfant(s)	41 %	21 %	37 %	100 %
Famille monoparentale	28 %	40 %	32 %	100 %
Ménage de plusieurs personnes sans famille	43 %	27 %	31 %	100 %
Ensemble	50 %	25 %	25 %	100 %

des ménages sont plus faibles, enfin, le parc réunionnais est constitué de logements un peu plus petits.

Surtout les ménages les plus modestes et les familles avec enfants

Les ménages les plus touchés par le surpeuplement sont ceux dont le revenu est le plus modeste. Dans le quart des ménages le plus modeste, un sur trois est en état de surpeuplement. La situation des ménages des deuxième et troisième quartiles est proche de la moyenne : un sur quatre. Tandis que dans le quart le plus aisé, la proportion est seulement d'un sur dix.

Selon leur composition les ménages sont plus ou moins exposés au surpeuplement. Ceux qui y sont les plus sujets sont les plus grands ménages et notamment les familles avec enfant(s). Plus d'un tiers des couples avec enfant(s) et un tiers des familles monoparentales sont concernées par le surpeuplement.

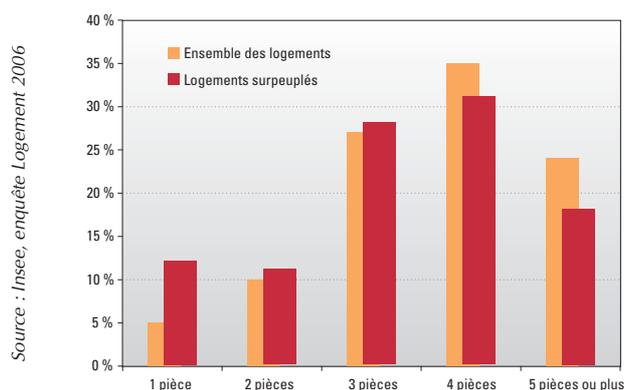
Le manque d'espace concerne moins les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 ans et plus ; c'est un âge où les enfants quittent le logement parental ; malgré ce changement de situation, les parents ne vont pas toujours déménager.

Il manque parfois des pièces et quasiment toujours de l'espace

Deux types de lacune peuvent entraîner du surpeuplement : un manque de pièces et/ou un manque de surface. Dans quatre cas sur dix, il ne manque pas de pièce mais uniquement de la surface habitable. Dans quatre autres cas sur dix, il manque une pièce et une seule. Dans les autres cas, il manque plus d'une pièce.

Les quelques 15 000 petits logements surpeuplés le sont pour l'essentiel par manque de pièce(s). Tous les logements d'une pièce surpeuplés ont besoin d'au moins une pièce supplémentaire voir même de deux pièces en plus. 71 % des logements de deux pièces qui sont surpeuplés ont idéalement besoin d'une troisième pièce.

Répartition des logements selon le nombre de pièces (en %)



Pour 39 000 logements moyens - trois ou quatre pièces - le surpeuplement résulte d'un manque de pièce(s) dans la moitié des cas. Pour l'autre moitié, il manque des m². En effet, bien que composés d'un nombre de pièces suffisant au ménage, ces logements souffrent d'une surface habitable trop exigüe.

Quant aux grands logements (5 pièces ou plus) considérés comme surpeuplés, il leur manque pour la plupart de la surface habitable.

Les locataires plus souvent en surpeuplement

Les logements des deux parcs locatifs (social et privé) sont plus souvent surpeuplés que les logements occupés par leurs propriétaires : respectivement 33 et 29 %, contre 20 %. Notons toutefois que, si les propriétaires occupants sont proportionnellement moins concernés, leur effectif est important et compte au total 29 000 ménages en situation de surpeuplement.

En métropole aussi, les locataires subissent plus fréquemment le surpeuplement

que les propriétaires occupants : 15 % des locataires y sont en situation de surpeuplement contre seulement 3 % des propriétaires.

Le locatif social héberge principalement les ménages aux revenus les plus modestes. Lorsqu'un ménage entre dans le parc locatif social, son cas est examiné par une commission d'attribution qui généralement choisit un logement adapté à la taille du ménage. Mais le faible taux de rotation des logements dans le parc locatif social ne permet que rarement d'attribuer un logement plus grand quand le ménage s'agrandit. De même, lorsque le ménage diminue, suite au départ des enfants, il ne change pas de logement. C'est ainsi que l'on trouve des logements en sous-peuplement : 31 % parmi les locataires ayant emménagé avant 2002.

Dans le locatif privé, la population la plus sujette au surpeuplement est celle qui a un niveau de vie inférieur à la médiane et qui a emménagé depuis 2002. ■

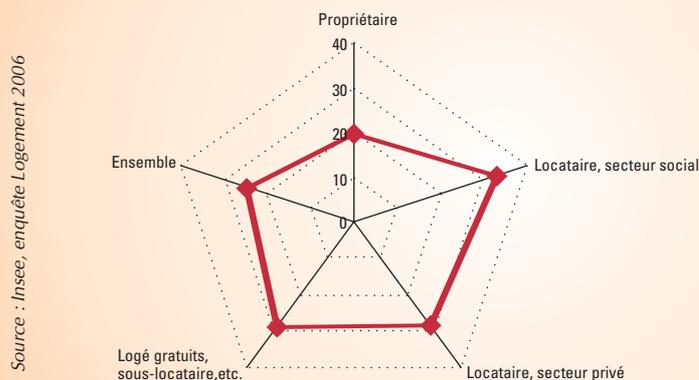
Caroline REGNARD
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee



Q

Qualité des logements

Logements surpeuplés selon le secteur d'habitat (en %)



La suroccupation selon la loi Dallo

La loi Dallo sur le droit opposable au logement du 5 mars 2007 garantit un logement digne à six catégories de publics prioritaires. Parmi les critères de priorité figure la "suroccupation". Celle-ci est définie par le Code de la sécurité sociale : un logement est dit "suroccupé" lorsqu'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes ou plus. Suivant cette norme minimale, très peu de ménages réunionnais (moins de 2 %) sont dans des situations de suroccupation. Ce mode de mesure est là pour indiquer des situations extrêmes qui peuvent conduire au relèvement de ces personnes mais qui ne peuvent nous donner de réelle information sur le confort pour les occupants, car la seule variable prise en compte est celle de la surface du logement.

Définitions :

Quartile : "Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires..., les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

Niveau de vie ou revenu par unité de consommation : il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation :

- 1 UC pour le 1er adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

L'environnement du quartier généralement apprécié



Un logement est caractérisé aussi par son quartier. Lorsqu'elle s'installe, une famille prend en compte la proximité avec le lieu de travail, les établissements scolaires, et l'agrément potentiel de ce quartier.

Neuf ménages sur dix déclarent avoir une bonne opinion de leur quartier. L'accessibilité du quartier par les transports en commun est considérée comme bonne par deux ménages sur trois et la proximité des établissements scolaires est satisfaisante pour trois ménages sur quatre. Les ménages du parc locatif social sont les plus satisfaits dans ce domaine. Il est probable que ce type de parc immobilier a vu

se développer en son sein des structures de proximité, principalement les établissements scolaires. En revanche seulement la moitié des ménages sont satisfaits par la proximité des commerces.

Les critiques portent essentiellement sur le bruit

Mais l'environnement du logement peut comporter certains désagréments. Les nuisances - éléments qui portent atteinte à la qualité de vie - sont le bruit, l'insécurité, la pollution et les mauvaises relations avec le voisinage.



Q

Qualité des logements

Plus d'un ménage sur trois déclare subir des nuisances sonores dans la journée. Les bruits de la circulation sont considérés comme nuisance principale (50 % des cas), immédiatement suivis par ceux du voisinage (1/3 des cas). Ce peut être le bricolage, les cris des enfants, la musique ou les aboiements de chiens. Les ménages sont moins nombreux à déplorer des bruits nocturnes (un ménage sur quatre). Avec la diminution du trafic routier, les bruits du voisinage - musique, éclats de voix, cris d'animaux - deviennent nuisances principales la nuit.

Les locataires, et principalement ceux du secteur social, sont les plus nombreux à se plaindre du bruit. Les locataires de logements sociaux sont les seuls à considérer que les bruits du voisinage sont les plus importants, de jour comme de nuit.

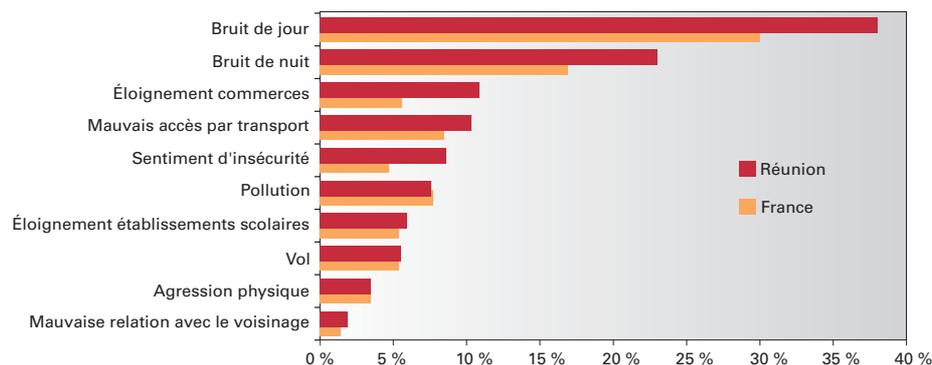
Toutefois, les bruits du voisinage ne semblent pas dégrader fortement les relations entre voisins. Les relations de voisinage sont bonnes pour trois ménages sur quatre ; 14 % des ménages n'ont aucune relation avec leurs voisins ; les relations considérées comme mauvaises sont très rares.

La pollution est également un sujet sensible. Les gaz d'échappement, les odeurs liées aux ordures ménagères ou aux décharges sauvages constituent des nuisances particulièrement fortes surtout par temps chaud. Deux ménages sur trois considèrent que la qualité de l'air environnant est bonne. Mais 7,5 % la considèrent comme mauvaise. Les locataires du parc social sont les plus nombreux à dénoncer la qualité de l'air (14 %).

Au cours des douze derniers mois, certaines personnes ont subi ou ont été témoins directs d'une agression dans leur quartier. Dans 5,5 % des ménages, une personne a été témoin ou victime d'un vol et 3,6 % d'une agression physique. Les disparités selon le statut d'occupation sont fortes. Les agressions physiques sont mentionnées par 8,5 % des ménages locataires de logements sociaux. Un ménage sur cinq vivant dans ces logements a une opinion négative de la sécurité de son quartier. C'est le double du ressenti de l'ensemble des ménages. ■

Bruno LORIGNY
assistant d'études
direction régionale de l'Insee

Ménages déclarant des nuisances liées à l'environnement (en %)



Source : Insee, enquête Logement 2006



Un ménage sur sept trouve son logement insatisfaisant

La moitié des ménages déclarent être satisfaits ou très satisfaits de leur logement. Plus d'un tiers considèrent leur condition d'hébergement comme acceptable. Au total, 85 % des ménages ont une plutôt bonne opinion de leurs conditions de logement actuelles. Les ménages se déclarant les plus satisfaits sont les occupants de maisons individuelles, les propriétaires, et ceux qui disposent de plus d'espace pour vivre.

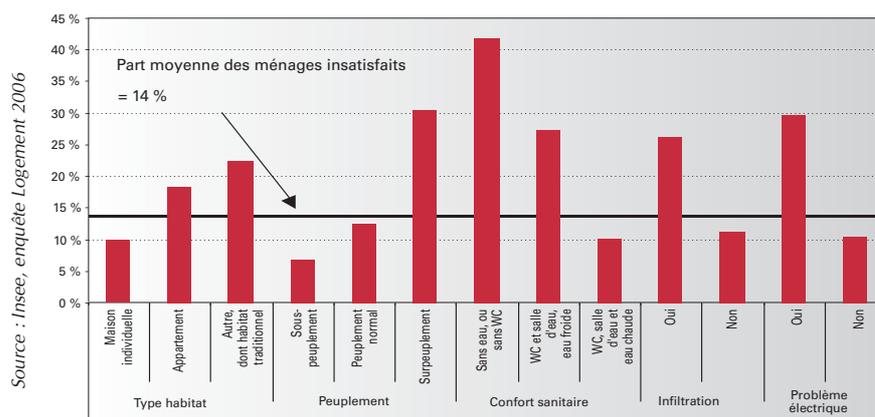
Un ménage sur sept considère ses conditions de logement actuelles comme insatisfaisantes. Parmi eux, plus de la moitié souhaite changer de logement. L'inconfort du logement est souvent source d'insatisfaction, mais pas toujours. Le manque de confort sanitaire (au moins un élément absent) provoque un mécontentement bien supérieur à la moyenne, mais plus d'un ménage sur deux confrontés à ce problème considère encore que le logement est satisfaisant. De même, l'eau

chaude semble devenue un critère de confort indéniable. Les autres signes d'une mauvaise qualité du logement (problèmes électriques et infiltrations d'eau) sont également source d'une mauvaise opinion sur le logement occupé.

L'inadéquation entre les aspirations à un logement plus conforme à leurs envies, et les conditions actuelles de logement, peut également engendrer une insatisfaction. Le surpeuplement influe fortement sur la mauvaise opinion concernant le logement. Les familles monoparentales sont en moyenne moins satisfaites de leur logement. Des revenus souvent modestes ne leur permettent pas de loger la famille dans de bonnes conditions. De fait, elles sont plus concernées par le surpeuplement et/ou des logements de qualité moindre. ■

Bruno LORIGNY
assistant d'études
direction régionale de l'Insee

Ménages insatisfaits selon leurs conditions d'habitat (en %)



L

Le parc locatif accueille une part importante des plus modestes

Plus le revenu par unité de consommation d'un ménage est faible (voir définition page 17), moins il a de chance d'être propriétaire, et plus il se tourne vers l'offre locative. Le quart des ménages le plus modeste se répartit ainsi : 46 % de propriétaires, 8 % de logés gratuits, et 46 % de locataires. À l'opposé, dans le quart le plus aisé, les propriétaires représentent 62 % des ménages et les locataires 32 % seulement, ces derniers étant le plus souvent logés dans le secteur privé. Ce qui montre que certains ménages aux revenus plus aisés logent dans le parc locatif aussi bien social que privé, mais plus souvent dans le second.

Les locataires les plus modestes, ceux du premier quartile en termes de revenu par unité de consommation, sont majoritairement logés dans le parc social. Le parc locatif privé accueille aussi des ménages disposant de ressources faibles. En effet, 42 % des locataires les plus pauvres logent dans le secteur privé. Leur logement est souvent celui réputé "bon marché" : 20 % dans l'habitat traditionnel, 40 % dans de petits logements de 1 ou 2 pièces. Ce constat est vrai aussi pour le deuxième quartile

et, dans une moindre mesure, pour le troisième. Le logement social perd sa prépondérance pour les ménages du quatrième quartile.

Le parc locatif, dans son ensemble, a accueilli la majorité des ménages installés entre 2002 et les premiers mois de 2006, les "emménagés récents". Sur les 84 000 ménages dans ce cas, 45 % ont emménagé dans le locatif privé, 20 % dans le locatif social ; les autres sont le plus souvent devenus propriétaires occupants. Face à la tension accrue du parc social, les ménages ayant emménagé récemment, même les plus modestes, se sont installés majoritairement dans le parc locatif privé.

Un parc locatif social en tension

Les trois quarts des ménages installés dans le locatif privé occupent leur logement depuis moins de cinq ans. Ils ne sont que 42 % dans le locatif social, ce qui traduit la faiblesse de la mobilité et de l'offre nouvelle.

Répartition des ménages de chaque quartile de revenu selon leur statut d'occupation (en %)

Revenu mensuel par unité de consommation	Locataire, secteur privé	Locataire, secteur social	Logé gratuit, sous-locataire, etc	Propriétaire	ENSEMBLE	Sous-total locataires
Moins de 517 €	20	26	8	46	100	46
De 517 à 766 €	15	23	8	54	100	38
De 766 à 1 309 €	19	18	7	56	100	36
Plus de 1 309 €/mois / UC	25	7	6	62	100	32
ENSEMBLE	20	18	7	55	100	38

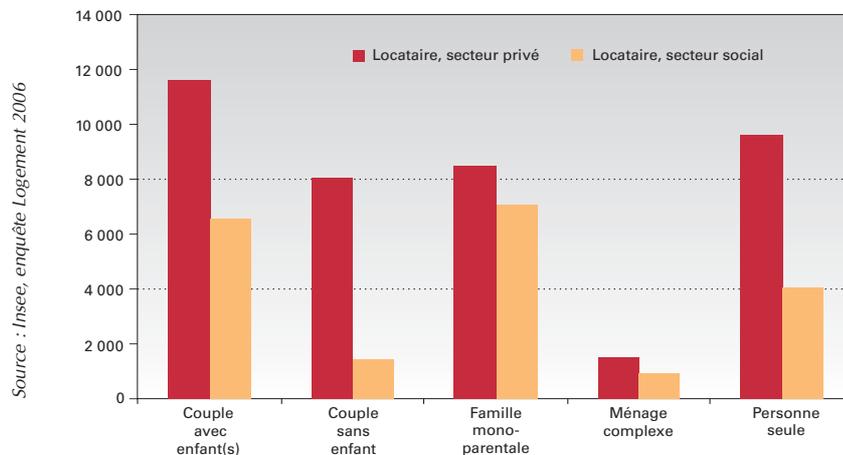
Source : Insee, enquête Logement 2006.

Note de lecture : 20 % des ménages du 1^{er} quartile logent dans le secteur locatif privé.



Les marchés de la location

Répartition des locataires ayant emménagé depuis moins de cinq ans selon le secteur privé ou social



Le parc locatif privé a accueilli presque deux fois plus de personnes seules et cinq fois plus de couples sans enfant que le parc social. De façon plus inattendue, les couples avec enfants aussi ont été deux fois plus souvent logés dans le parc privé. Ce qui traduit la limite de la capacité d'accueil du parc social.

Les familles monoparentales sont deux fois plus nombreuses dans le parc social (30 %) que dans la société réunionnaise (15 % des ménages). Parmi elles, 87 % sont devenues personnes locataires entre 2002 et 2006 dans des proportions quasi équivalentes entre le parc privé et social.

Les ménages, dont la personne de référence a moins de 35 ans, forment plus de la moitié des personnes ayant emménagé récemment. Ils n'ont généralement pas suffisamment de ressources et d'épargne pour acheter un bien immobilier, s'ils ne le reçoivent pas par don ou par héritage : 14 % sont devenus propriétaires. Une autre partie (12 %) a été

logée gratuitement. Donc, les trois quarts d'entre eux se sont tournés vers les marchés de la location. Le parc social a hébergé un ménage, quand le secteur privé en recevait deux. Les jeunes familles monoparentales se sont toutes vues attribuer un logement. Pour les autres types de jeunes ménages, l'accès est beaucoup plus difficile, même pour les jeunes couples avec enfant(s).

Déménager, pour une famille avec trois enfants ou plus, c'est toujours une opération difficile. Environ 10 000 familles l'ont fait au cours des quatre dernières années. Sept familles sur dix ont cherché un logement en location. Quand le secteur social en a accueilli une, quatre se sont installées dans le secteur privé. ■

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

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

L'offre locative se partage à parts égales entre privé et social

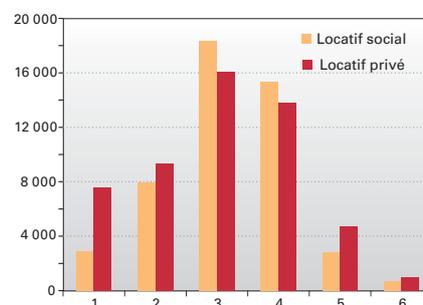
Le parc locatif compte en 2006 plus de 100 000 logements, soit 38 % des résidences principales. Il se répartit en deux secteurs d'importance à peu près égale : le secteur privé (52 %) et le secteur social (48 %).

Les deux parcs se sont construits à des rythmes différents au cours des dernières décennies. Depuis 1999, dans le contexte des lois de défiscalisation, l'offre privée a été presque deux fois plus importante (17 400) que l'offre locative sociale (9 100). Cette situation est comparable à celle de la période 1982-1989 mais avec une croissance encore plus orientée vers le privé. À l'inverse, dans la période 1990-1998 le parc locatif public a crû deux fois plus vite que le locatif privé. La structure par âge du parc locatif confirme l'alternance de cycles de production typés.

Un parc privé plus diversifié

La majorité des logements proposés à la location sont des appartements en immeubles collectifs. Les maisons individuelles représentent 35 % de l'ensemble. Elles sont

Répartition des logements de chaque parc selon le nombre de pièces



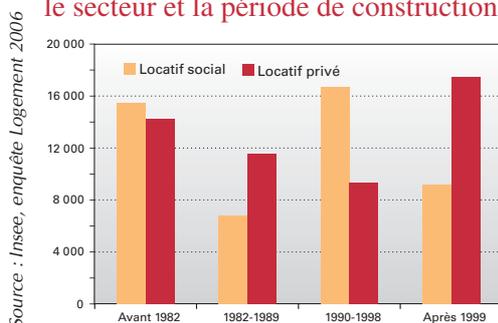
Source : Insee, enquête Logement 2006

deux fois plus nombreuses dans le parc privé que dans le parc social. Les locataires du parc privé occupent dans des proportions assez voisines soit une maison individuelle (46 %), soit un appartement (40 %). Par ailleurs, il reste encore dans le parc locatif privé près de 8 000 logements "traditionnels".

Parc social et parc locatif privé sont composés majoritairement de logements de trois et quatre pièces. Le parc locatif privé offre cependant une plus grande diversité de logements, en termes de nombre de pièces, que le locatif social : on y trouve beaucoup plus de petits logements (1 et 2 pièces) et de grands logements (5 pièces et plus). Les deux types de parc ne proposent que peu de grands logements (5 ou 6 pièces) mais ce déficit est plus marqué dans le secteur locatif social. ■

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

Nombre de logements locatifs selon le secteur et la période de construction



Source : Insee, enquête Logement 2006



Les marchés de la location

Secteur privé : des relations de particulier à particulier

Dans le secteur privé 95 % des logements appartiennent à des particuliers. Cette prépondérance des particuliers n'est pas propre à La Réunion ; les résultats aux Antilles-Guyane sont identiques. En France métropolitaine, on relève une plus grande part du parc n'appartenant pas à des particuliers : 11 % des logements locatifs privés sont propriété de collectivités locales, sociétés d'assurance et autres organismes.

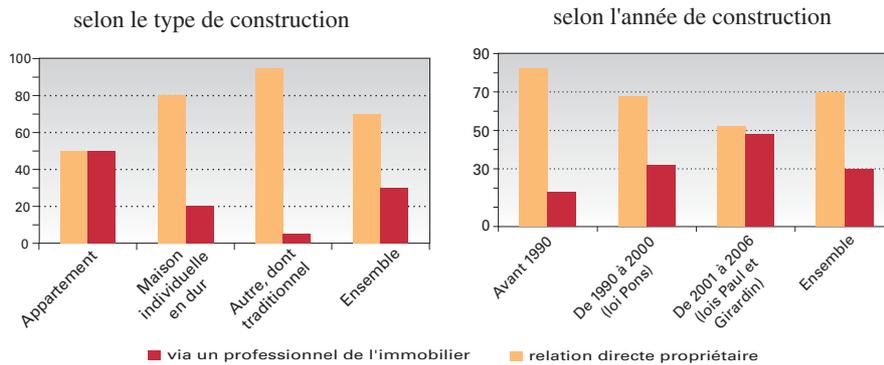
Les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de biens, notaires...) et les associations interviennent peu comme administrateurs de biens. La majorité des propriétaires se chargent eux-mêmes de la relation avec leur locataire en matière de paiement des loyers. Ils sont 71 % à La Réunion, 86 % dans les DFA et 66 % en France métropolitaine.

Les contrastes sont importants selon le type de construction. En effet, 50 % des propriétaires d'appartements passent par un professionnel de l'immobilier pour gérer la location de leur logement. Ils sont moins de 20 % à le faire lorsqu'ils sont propriétaires d'une maison individuelle.

On constate également un comportement différent des propriétaires selon l'année de construction du logement. Ainsi, les investisseurs récents, des particuliers concernés par les dispositifs de défiscalisation, ont plus facilement recours à des intermédiaires dans leur relation avec les locataires. Cette évolution est sans doute due à l'éloignement géographique des investisseurs. ■

Bruno LORIGNY
assistant d'études
direction régionale de l'Insee

Relation propriétaire-locataire pour le paiement des loyers



Source : Insee, enquête Logement 2006.

L

es loyers presque deux fois plus chers dans le secteur privé

Le montant des loyers est fixé différemment selon qu'il s'agit d'un logement du secteur social ou du secteur dit "libre". Le secteur social, fortement aidé par les financements de l'État, doit en contrepartie respecter des plafonds de loyer fixés par voie réglementaire à un niveau inférieur aux prix du marché. Pour les logements privés neufs, deux régimes issus de la loi de défiscalisation "Girardin" coexistent : l'un conditionne l'avantage fiscal à la maîtrise des loyers par les bailleurs à un niveau dit intermédiaire. L'autre, libre, n'impose aucun plafonnement de loyer.

Le niveau des loyers est donc très différent dans ces deux secteurs. La moitié des locataires du social a un loyer inférieur à 310 € par mois tandis que dans le secteur privé le loyer médian se situe à 515 €.

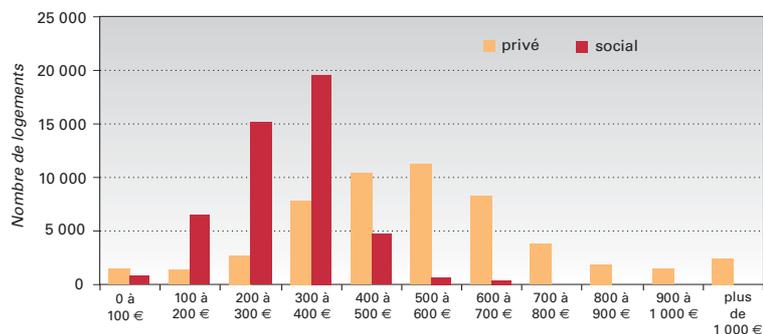
Les loyers du social sont notablement plus faibles. Ils sont le plus souvent inférieurs à 500 € et 20 000 logements sociaux ont un loyer compris entre 300 € et 400 €.

Dans le secteur privé, il y a très peu de loyers inférieurs à 400 €. Pour moins de 400 €, ce sont en majorité de petits logements de une ou deux pièces. S'ils sont plus grands, ce sont souvent des constructions traditionnelles. Un peu moins de 60 % des logements du secteur privé ont un loyer compris entre 400 € et 700 €. Au-delà de 700 € par mois, l'offre locative privée est constituée pour l'essentiel de maisons individuelles en dur spacieuses.

Des loyers élevés dans le secteur privé

Les petits logements, de une ou deux pièces, sont évidemment parmi les moins chers. En cela, ils sont plus accessibles aux ménages les moins fortunés. Le secteur privé propose la majorité des petits logements et leur loyer s'établit à 424 € en moyenne contre 244 € dans le secteur social. Rapporté à leur surface, le prix des petits logements privés est très cher : il

Répartition des logements selon la tranche de loyer mensuel et le secteur locatif



Source : Insee, enquête Logement 2006

Loyer mensuel



Les marchés de la location

Loyers mensuels moyens dans le secteur social et dans le privé

	Loyers mensuels moyens			
	montants en € / mois		montants en € / mois / m ²	
	Secteur social	Secteur libre	Secteur social	Secteur libre
1 ou 2 pièces	244	424	5,4	10,2
3 pièces	303	508	4,7	7,3
4 pièces	328	637	4,2	7,1
5 pièces ou plus	368	756	4,3	7,3
Ensemble	302	542	4,6	7,8

Source : Insee, enquête Logement 2006.

s'élève en moyenne à 10,2 €/ m² par mois, près du double des prix pratiqués dans le secteur social.

Les logements de taille moyenne, de trois ou quatre pièces, constituent l'essentiel de l'offre locative aussi bien dans le secteur social que dans le secteur libre. Leur coût moyen est de 315 € par mois pour les premiers, de 568 € pour les seconds.

Pour les logements de cinq pièces et plus les loyers passent de 368 € dans le social à 756 € dans le privé. Pour les grands logements le prix du m² à la location dans le social est de 4,3 € contre 7,3 € dans le privé. Ils sont très proches de ceux des logements de taille moyenne.

Dans le secteur privé, les ménages ayant emménagé depuis 2002 ont des loyers supérieurs à ceux qui se sont installés auparavant (respectivement 8,4 € et 6,6 € par m² en moyenne). Cela s'explique en partie par le fait que les livraisons récentes du secteur privé sont composées de nombreux petits logements.

Le secteur privé plus cher en moyenne que dans les agglomérations de métropole

La comparaison des loyers moyens du secteur libre avec ceux de France métropolitaine montre que les logements sont plus chers à La Réunion. Mais la France métropolitaine comprend de vastes territoires ruraux qui auraient pu expliquer ceci. La comparaison est plus pertinente avec les zones définies à l'occasion de la loi "Robien", reflétant la tension des marchés immobiliers. La Réunion fait partie de la zone dite B1 qui couvre les agglomérations de plus de 250 000 habitants, quelques villes proches de l'île-de-France mais chères, les zones littorales et frontalières, la Corse et l'Outre-mer.

En France métropolitaine, le loyer moyen en zone B1 s'élève à 470 € par mois. Les loyers privés à La Réunion sont donc 15 % plus chers, tout en restant assez loin derrière la zone A (agglomération parisienne, côte d'Azur, Genevois français). Exprimés en euros au m², les prix réunionnais ne sont plus que 3 % plus chers, en moyenne.

Plus précisément, les prix en m² sont notablement plus chers à La Réunion sur tous les types de logement, sauf les 3 pièces, qui constituent partout une bonne partie de l'offre locative. Pour les autres types de logement, le surcoût est de 12 à 16 %.

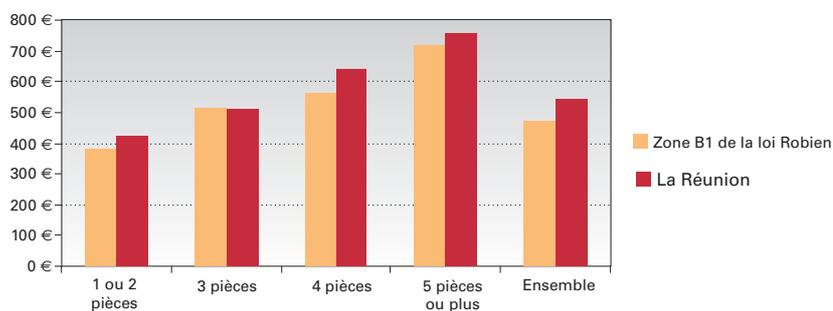
Caroline REGNARD
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee

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

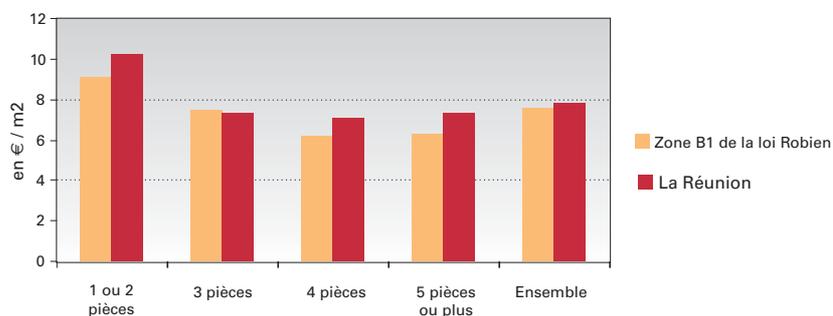


Loyers comparés entre La Réunion et la zone B1 de la loi Robien

Loyers mensuels moyens



Loyers mensuels moyens au m²





Les marchés de la location



L

es charges : des petites sommes qui pèsent lourd

Pour un locataire, les dépenses liées au logement ne se limitent pas au paiement du loyer. Il doit aussi s'acquitter de ce que l'on appelle communément les charges. Ce terme générique couvre d'une part des sommes dues au propriétaire, dites charges locatives, d'autre part des dépenses individuelles d'eau, d'électricité et de gaz. Le total grève le budget des locataires de 90 € par mois en moyenne.

D'autres dépenses viennent encore alourdir le budget logement mais ne comptent généralement pas dans les charges, il s'agit des cotisations d'assurances et de la taxe d'habitation.

Sept locataires sur dix paient des charges locatives

Sept locataires sur dix voient leur loyer principal augmenté de charges locatives. La quasi-totalité de ceux résidant dans un immeuble collectif, qu'ils relèvent du secteur social ou du secteur privé, doivent s'acquitter de ces frais supplémentaires. Quant aux locataires d'une maison individuelle, ils ne sont que 40 % à payer des charges locatives, plus fréquemment quand leur bailleur est du secteur social (62 %) que quand il est du secteur privé (31 %).

On pourrait penser que tous les locataires, quel que soit leur bailleur, remboursent au moins les taxes locatives. En effet la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est payée par chaque propriétaire de logement, dans le cadre de ses impôts fonciers et il est en droit de la récupérer auprès de son locataire. Ce n'est pas toujours le cas et il semble que certains propriétaires choisissent de ne pas répercuter cette taxe ou de l'inclure implicitement dans le loyer principal.

Le montant moyen des charges locatives s'établit à 42 € par mois, avec des situations bien différentes selon le secteur d'habitat et le type de construction. Les locataires devant payer des charges locatives sont majoritairement logés en appartements, ce qui explique que cette moyenne soit proche de celle calculée sur les logements en immeubles collectifs (47 € par mois). Tandis que les locataires de maisons individuelles ne paient que 25 € par mois. Rapporté à la surface des logements, le montant des charges est 2,5 fois plus élevé dans l'habitat collectif que pour les maisons individuelles : 0,79 €/m² contre 0,32 €/m².

Le type de bailleur influe aussi sur le montant des charges locatives, surtout pour les appartements : 54 € par mois en moyenne

Montant mensuel des charges et ménages concernés

	Nombre de ménages concernés	Montant mensuel moyen pour les ménages concernés
Charges globales	100 665	90 €
dont :		
Charges locatives	71 127	42 €
Dépenses en eau	94 983	23 €
Dépenses énergétiques	100 665	39 €

Source : Insee, enquête Logement 2006.

Réparties sur l'ensemble des locataires, les charges s'élèvent à 90 € par mois en moyenne. Mais tous ne paient pas les mêmes types de charges. Seuls 71 000 locataires sont soumis à des charges locatives, qui sont alors de 42 € par mois pour eux.

Nombre de locataires payant des charges locatives et montant de ces charges selon le secteur locatif et le type de construction

	TOTAL	Secteur privé	Secteur social
Dans l'ensemble du parc (1)			
Nombre de logements	100 665	52 600	48 065
dont locataires payant des charges	71 127	28 355	42 772
%	71	54	89
Montant moyen en € / mois	42	30	50
Montant moyen en € / m ² / mois	0,65	0,48	0,276
- dont collectif			
Nombre de logements	56 906	20 913	35 993
dont locataires payant des charges	54 445	18 953	35 492
%	96	91	99
Montant moyen en € / mois	47	34	54
Montant moyen en € / m ² / mois	0,79	0,66	0,84
- dont individuel			
Nombre de logements	35 571	24 010	11 561
dont locataires payant des charges	14 556	7 432	7 124
%	41	31	62
Montant moyen en € / mois	25	24	26
Montant moyen en € / m ² / mois	0,32	0,28	0,37

Source : Insee, enquête Logement 2006

(1) y compris "habitat traditionnel" qui ne figure pas ci-dessous.

pour un locataire du secteur social, et 30 € par mois dans le secteur privé. Cette différence s'explique pour partie par la taille des logements : la surface des appartements étudiés ici est 1,3 fois plus grande dans le secteur social que dans le privé. Le montant des charges rapporté à la surface est également 1,3 fois plus élevé : 0,84 €/m² et 0,66 €/m². Pourtant, on constate plus souvent des ascenseurs dans les logements du parc privé que dans ceux du parc social, et la présence de gardien est beaucoup trop rare pour influencer le montant moyen des charges.

Eau, gaz et électricité plus onéreux que les charges locatives

L'eau, le gaz, l'électricité que consomment individuellement tous les ménages représentent en moyenne une dépense de 60 € par mois pour les locataires. L'électricité compte pour près de la moitié de ce budget, l'eau se place en seconde position, puis vient le gaz.



M

Les marchés de la location

Montant mensuel des dépenses d'eau, de gaz et d'électricité



Source : Insee, enquête Logement 2006

La quasi-totalité des locataires paie une facture d'eau, le plus souvent directement à un fournisseur. À peine 5 % d'entre eux la paient à leur propriétaire dans l'ensemble des charges locatives ou ne consomment pas d'eau. La facture d'un abonné au réseau d'eau s'élève en moyenne à 23 € par mois en 2006. Elle est modulée selon le nombre de personnes du ménage, et accessoirement selon le type de construction. Le coût fixe est d'environ 9 € par mois pour un logement, il faut y ajouter 4 à 5 € pour chaque personne occupant le logement. Le coût mensuel de l'eau est d'un montant équivalent pour un ménage réunionnais ou métropolitain.

Les charges locatives

Les charges locatives ou charges récupérables sont facturées par le bailleur et viennent en supplément du loyer principal. Elles correspondent à des frais engagés et payés par le bailleur que la loi autorise à récupérer auprès du locataire. La liste des charges récupérables est fixée de manière limitative par un décret daté du 26 août 1987.

Les charges locatives correspondent à trois grandes catégories de dépenses :

- Les frais occasionnés par les services liés au logement et aux équipements mentionnés dans le contrat (utilisation de l'ascenseur, gardien, consommation d'eau froide ou chaude lorsqu'il n'y a pas de compteur individuel) ;
- Les dépenses d'entretien courant et de petites réparations des parties communes ;
- Les taxes locatives, comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les deux sources d'énergie des ménages réunionnais sont l'électricité et les bouteilles de gaz. La grande majorité - neuf sur dix - utilisent l'un et l'autre. La cuisson se fait au gaz dans 90 000 foyers de locataires, même lorsque le logement se situe dans un immeuble collectif. Pour ceux-ci, la dépense en gaz s'élève à 10 € par mois. Quant à l'électricité, sa facture s'élève en moyenne à 27 € par mois. La dépense énergétique augmente avec la taille du ménage. Si on estime à 22 € par mois, le coût fixe pour le logement, il s'incrémente de 6 € supplémentaires par personne et par mois. ■

Anne Marie JONZO
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee

Bibliographie

- > "Les charges dans le budget des locataires", Insee, Alain Jacquot, Blandine Jezequel, Christelle Minodier, Insee Première, n° 990, novembre 2004.

L'effort financier des ménages très allégé par les aides au logement

Les ménages consacrent en moyenne 21 % de leurs ressources à leurs dépenses de logement, après perception de l'allocation logement pour ceux qui en bénéficient. Les dépenses de logement comprennent le loyer, les charges locatives et les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité. Ce taux est le "taux d'effort net total".

Si les aides au logement n'existaient pas, ces mêmes dépenses représenteraient en moyenne 30 % du revenu des ménages. Ce taux est appelé le "taux d'effort brut total".

L'effet solvabilisateur des aides

Avec le système des aides au logement, l'État soutient les ménages les plus modestes pour réduire le poids du poste "logement" dans leur budget. L'allocation loge-

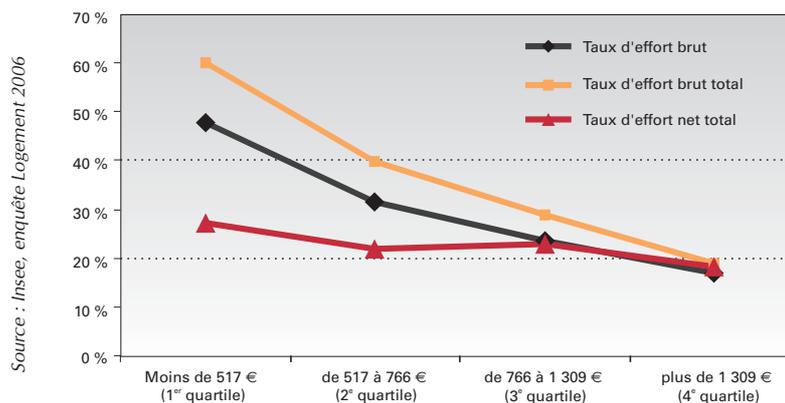
ment, sociale ou familiale, permet de réduire l'effort financier des familles.

Pour les ménages les plus démunis, ceux du premier quartile en termes de revenu par unité de consommation, le taux d'effort total moyen passe ainsi de 60 % en valeur brute à 27 % en valeur nette, après perception de l'allocation logement. Les ménages du deuxième quartile en bénéficient aussi et voient leur taux d'effort total moyen passer de 40 % à 22 %.

La forte dégressivité des aides en fonction des ressources fait que les ménages des troisième et quatrième quartiles en profitent peu ou pas du tout.

La forte inégalité de l'effort financier demandée aux ménages pour se loger est atténuée par les aides au logement. Alors que le taux d'effort total brut des ménages les plus modestes est 2,8 fois plus fort que celui des ménages les plus aisés, ce rapport descend à 1,5 en valeur nette.

Taux d'effort en fonction du revenu par unité de consommation





M

Les marchés de la location

Rapport du loyer principal au revenu, hors aides au logement (en %)

Revenu mensuel des ménages	Secteur social	Secteur privé	Ensemble
Moins de 917 € (1 ^{er} quartile)	43,4	70,2	54,1
917 à 1 467 € (2 ^e quartile)	26,4	40,0	32,1
1 467 à 2 705 € (3 ^e quartile)	16,7	27,1	22,6
Plus de 2 705 € (4 ^e quartile)	8,9	16,9	15,4
Ensemble	22,4	25,9	24,6

Source : Insee, enquête Logement 2006

Sans aide, le loyer représenterait en moyenne le quart des revenus

Le loyer principal représente en moyenne un quart du revenu des ménages, mais ce rapport augmente fortement pour les ménages les plus modestes. Les 30 000 locataires dont le revenu ne dépasse pas 900 € par mois consacraient plus de la moitié de

leurs ressources à payer leur loyer sans les aides au logement. Pour la majorité d'entre eux, qui a trouvé à se loger dans le parc social, le taux d'effort brut s'établit à 43 % ; mais pour les autres, près de 13 000 ménages obligés de se loger dans le parc privé, le loyer représente 70 % de leur revenu. Pour les ménages locataires un peu moins démunis, dont les revenus se situent entre 900 et 1 450 € par mois, le taux d'effort brut correspond en moyenne à un tiers de leurs revenus. Mais ils sont nombreux à avoir recours

Les différents éléments qui contribuent au taux d'effort net total

	Nombre de ménages concernés	Loyer	Charges globales	Loyer + charges globales	Aide au logement	Loyer + charges globales - aide au logement
		Revenu		Revenu		Revenu
		Taux d'effort brut		Taux d'effort brut total		Taux d'effort net total
Ensemble	100 491	24,6	5,2	29,8	8,7	21,1
Secteur social	48 065	22,4	8,2	30,6	12,9	17,7
Secteur privé	52 426	25,9	3,4	29,4	6,2	23,2

Source : Insee, enquête Logement 2006

au parc privé, et dans ce cas, l'effort financier pour payer leur loyer atteindrait 40 % de leurs ressources sans allocation logement.

Le poids des charges

L'ensemble des charges augmente de 5 points l'effort financier des ménages en matière de logement. La part des ressources consacrées aux charges est bien plus importante pour les ménages les plus modestes : 12,5 % pour les ménages du

premier quartile, 8 % pour ceux du deuxième quartile. Elles ont aussi bien plus d'incidence dans le parc social que dans le parc privé : 8 points contre 3,5 points. C'est dans les logements sociaux que les taxes locatives et les consommations individuelles sont les plus élevées. Or ce parc accueille plus souvent des familles à faibles revenus. ■

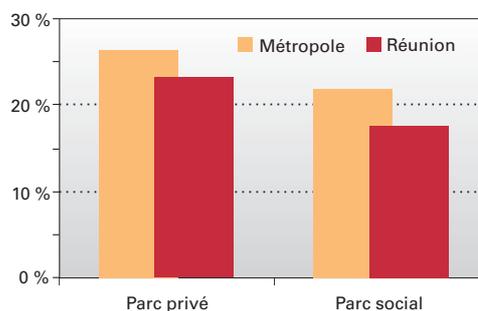
Nelly ACTIF
chef de la division "études"
direction régionale de l'Insee

Un taux d'effort net plus faible pour des ménages plus modestes qu'en France métropolitaine

L'effort financier net - après aides au logement - supporté par les ménages réunionnais est plus faible qu'en France métropolitaine. La différence est de 3 points dans le parc privé (23,2 % contre 26,4 %) et de 4 points dans le parc social (17,7 % contre 21,8 %). Pourtant les revenus des Réunionnais sont notablement plus faibles ; les loyers plus élevés et les charges locatives plus faibles donnent vraisemblablement une dépense totale équivalente. On s'attendrait donc à mesurer un taux d'effort plus élevé. Mais les aides au logement, bien que calculées différemment ici et là-bas, sont plus élevées pour les ménages les plus modestes ; elles apportent un soutien plus substantiel aux locataires réunionnais.

Taux d'effort net total (*)

$$(*) = \frac{\text{Loyer} + \text{charges globales} - \text{aides}}{\text{Revenus}}$$



Source : Insee, enquête Logement 2006



M

Les marchés de la location

Définition du taux d'effort

Le **taux d'effort** est égal au rapport entre la dépense en logement des ménages et leur revenu.

- La dépense en logement peut alternativement inclure le seul loyer ou le total "loyer + charges".
- Le taux d'effort est dit "net" si l'aide au logement perçue par les ménages est défalquée de la dépense en logement, et "brut" dans le cas contraire.
- Le revenu inclut ici les revenus d'activité professionnelle salariée et non salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et pré-retraites, les revenus du patrimoine et les prestations sociales et familiales (sauf les aides au logement). L'impôt sur le revenu n'est pas déduit.

Les aides au logement

Les ménages aux ressources modestes qui paient un loyer ou remboursent un prêt pour leur résidence principale peuvent bénéficier de l'allocation de logement familiale (ALF) ou de l'allocation de logement sociale (ALS).

ALF → L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui :

- * ont des enfants ou certaines autres personnes à charge ;
- * ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

ALS → L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent pas bénéficier de l'ALF. La plupart des conditions d'ouverture du droit sont identiques.

La CAF calcule le montant de la prestation de logement en tenant compte de différents facteurs :

- * le nombre d'enfants et des autres personnes à charge ;
- * le montant du loyer ou de la mensualité de remboursement de prêts (dans la limite d'un certain plafond) ;
- * les ressources du foyer.

Bibliographie

- "Les déterminants du taux d'effort des bénéficiaires d'aides au logement", Muriel Nicolas, Florence Thibault, Ronan Mahieu, Caf, Recherches et prévisions, n° 79, mars 2005.

P

rès de 23 000 ménages ont déposé une demande de logement locatif social

Selon l'enquête logement réalisée en 2006, près de 23 000 ménages auraient déposé ou renouvelé une demande de logement locatif social au cours des douze derniers mois. Cela représente plus de 8 % de l'ensemble des ménages. Quatre demandeurs sur cinq sont locataires, répartis par moitié entre le secteur social et le privé. Les autres demandes émanent de ménages propriétaires de leur logement ou de personnes logées gratuitement. Six demandes sur dix datent de plus d'un an.

À la recherche d'un logement adapté à la taille de la famille

Plus d'un ménage sur trois se sent contraint de quitter son logement actuel, le plus souvent pour raisons familiales ou financières.

Lorsque le ménage est propriétaire, les demandes ne sont pas formulées par le chef de famille, mais par les autres membres du ménage, par exemple les enfants. Il s'agit d'un début de parcours résidentiel autonome.

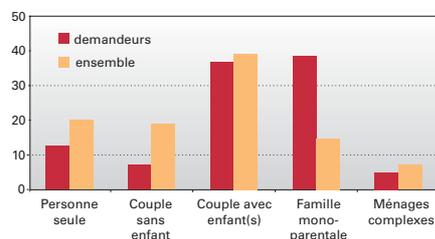
Chez les locataires, les demandes sont formulées par le chef de ménage ou son conjoint, afin de satisfaire aux besoins de la famille. Elles sont le plus souvent motivées par le manque d'espace.

Les revenus des demandeurs sont plus faibles que la moyenne : la moitié d'entre eux dispose de moins de 516 € par mois et par unité de consommation. Ce chiffre correspond au premier quartile de niveau de vie.

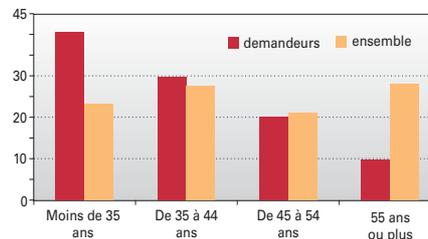
Les familles à revenu modeste n'ont d'autre choix pour disposer d'un logement adapté à la famille que de se tourner vers le logement social. La moitié des demandes concerne des familles en situation de surpeuplement. Les ménages qui ont formulé une demande de logement social sont plus nombreux à avoir connu au moins un changement dans leur composition familiale (6/10 contre 4/10). Une naissance dans la famille en est la raison principale. ■

Bruno LORIGNY
assistant d'études
direction régionale de l'Insee

Répartition des ménages par type de famille (en %)



Répartition des ménages par âge du chef de ménage (en %)



Source : Insee, enquête Logement 2006



P

Les perspectives

74

% des ménages éligibles au logement social

La très grande majorité des ménages réunionnais apparaissent comme des candidats potentiels à la location ou à l'accession sociale à la propriété. Un quart des ménages seulement ne relève pas du logement social en raison de revenus supérieurs aux plafonds réglementaires qui définissent, avec le niveau du loyer ou de la mensualité, le caractère social d'un logement.

Plus de la moitié des ménages (55 %) sont éligibles aux plus sociaux des logements locatifs, les LLTS. Le principal intérêt de ces logements, fortement subventionnés par l'État, est de proposer des loyers maîtrisés, très en deçà du marché, et bien appropriés aux capacités contributives des locataires les plus modestes.

On remarque aussi qu'une très forte proportion de familles (47 %) relève de l'accession très sociale sous la forme assez largement répandue à La Réunion du Logement évolutif social (LES). Compte tenu des plafonds requis, l'écart entre les besoins potentiels en LLTS et LES est assez réduit. Ce qui signifie que, la réponse aux besoins passe autant par l'accession que par le locatif très social pour près de 126 000 ménages très modestes. Environ 20 000 ménages n'ont pas accès au LES en raison de ressources trop élevées et relèvent exclusivement de logements locatifs très sociaux (LLTS).

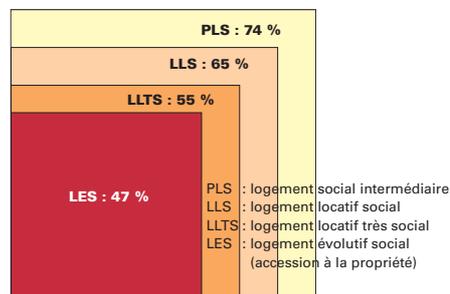
Ces éléments confirment le rôle que doit jouer l'accession très sociale à la propriété à La Réunion. Force est de constater qu'elle n'occupe plus aujourd'hui la place qui doit lui revenir. L'achat différé du terrain d'implantation grâce au nouveau dispositif dit "pass-foncier" offre maintenant aux opérateurs sociaux, aux collectivités territoriales et regroupements de communes une nouvelle opportunité pour relancer toutes les formes d'accession sociale à La Réunion.

Si l'on considère le niveau supérieur de ressources requis pour l'accès au logement locatif social (LLS), la proportion des ménages éligibles passe à 65 %. Dans cet ensemble, 28 500 ménages sont des candidats locataires qui n'ont plus accès au locatif très social (LLTS).

Enfin, au regard des conditions financières d'accès au logement social intermédiaire (PLS), on observe que globalement les trois quarts des ménages réunionnais sont éligibles à ce type de logement. Une proportion assez modérée de ménages (23 000 ménages, soit 8,5 % de l'ensemble) ne relève que du PLS. Il en résulte que, pour nécessaire qu'il soit, le logement social intermédiaire doit être développé dans des proportions limitées et avec une vigilance toute particulière à la taille des nouveaux logements, dans un contexte qui a vu se multiplier les logements défiscalisés de dimension réduite au cours de la période récente. ■

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

Éligibilité des ménages aux différents produits du logement social



C

haque année, 6 300 ménages supplémentaires attendus

Entre 2005 et 2015, le nombre de ménages devrait s'accroître de 63 000. L'augmentation moyenne annuelle attendue est de 2,2 %, moindre que celle de la période 1990-2005 qui atteignait 3,3 %. La population devrait augmenter pratiquement deux fois moins vite (1,26 % par an) que le nombre de ménages qui verraient donc leur taille diminuer, passant de 3 personnes par ménage à 2,7 en 2015.

Le nombre total de ménages devrait être de 319 000 en 2015 dans le scénario central. Il pourrait varier entre 310 000 et 326 000 en fonction des différents scénarios d'évolution de la population.

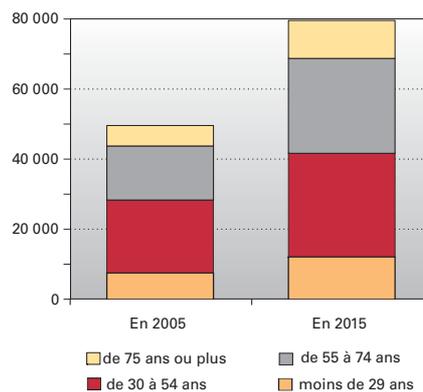
Ces évolutions sont liées à la croissance de la population mais également à un changement de sa structure. Dans le scénario central retenu, le nombre de naissances dépasse d'un peu plus de 9 400 celui des décès et le solde migratoire est positif d'environ 1 000 personnes par an. La fécondité diminue, il y a donc moins d'enfants dans les ménages. Par ailleurs, la durée de vie s'allonge et les personnes âgées, qui vivent souvent seules ou à deux, sont plus nombreuses. Ces effets démographiques expliquent 92 % de l'augmentation totale.

Les changements de mode de vie affectent aussi le nombre et la taille des ménages, mais de manière marginale (8 % des ménages attendus). La vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules à chaque âge - excepté toutefois aux âges élevés, où les gains d'espérance de vie ont pour effet de retarder le veuvage.

Le vieillissement accroît la part des personnes seules et des couples sans enfants

Entre 2005 et 2015, le nombre de ménages formés d'une personne seule devrait passer de 50 000 à 80 000, soit 30 000 ménages de plus. Cela représente près de la moitié des ménages supplémentaires et leur part passera de 19 % à 25 % du total des ménages. Le vieillissement de la population est la première cause de cette évolution et plus de la moitié de ces personnes seules auront plus de 54 ans. Avant 54 ans, ce sont majoritairement des hommes ; au-delà, ce sont très majoritairement des femmes qui se retrouvent alors souvent veuves.

Nombre de ménages formés d'une personne seule



Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004-2006, projections des ménages



P

Les perspectives

Le nombre de couples avec ou sans enfant devrait augmenter de 22 000 mais leur part dans le total des ménages devrait diminuer, passant de 57 % à 53 %. Le nombre de couples dont le chef a moins de 55 ans resterait stable autour de 110 000, dont une majorité de couples avec enfants. Les couples dont le chef de ménage a 55 ans ou plus verront leur nombre fortement augmenter : de presque 37 000 à un peu moins de 59 000. Ce sont le plus souvent des couples sans enfants, ceux-ci ayant déjà quitté le foyer.

Quant aux ménages monoparentaux, ils étaient 50 000 en 2005, soit un nombre équivalent aux personnes seules. À l'instar des couples, leur croissance sera moins rapide que celle des personnes seules: ils n'augmenteront que de 9 000 en dix ans ; leur part restera à peu près stable parmi les ménages autour de 19 %. Alors que pour les couples, l'augmentation était surtout le fait des ménages âgés de 55 ou plus, ici ce sont les ménages âgés de moins de 55 ans qui augmenteront le plus. Les ménages supplémentaires avec enfants seront essentiellement le fait des familles monoparentales.

Nombre de ménages selon l'âge de la personne de référence et le type de ménage aux 1^{er} janvier 2005 et 2015

Type de ménages	Âge au 1 ^{er} janvier	2005	2015	Évolution annuelle 2005-2015	Évolution 2005-2015
Couple	Moins de 29 ans	13 800	13 400	- 0,34 %	- 500
	30 à 54 ans	95 200	96 800	0,16 %	1 600
	55 à 74 ans	32 500	49 600	4,32 %	17 100
	75 ans ou plus	5 100	9 200	5,93 %	4 000
	Ensemble	146 700	168 900	1,42 %	22 200
Personne seule	Moins de 29 ans	7 400	12 100	5,06 %	4 700
	30 à 54 ans	21 100	29 400	3,38 %	8 300
	55 à 74 ans	15 300	27 400	6,00 %	12 100
	75 ans ou plus	5 800	10 500	5,99 %	4 600
	Ensemble	49 700	79 400	4,81 %	29 700
Famille monoparentale	Moins de 29 ans	7 700	10 100	2,72 %	2 400
	30 à 54 ans	31 800	36 600	1,41 %	4 800
	55 à 74 ans	7 900	8 500	0,75 %	600
	75 ans ou plus	2 300	3 600	4,40 %	1 200
	Ensemble	49 700	58 700	1,68 %	9 000
Hors Familles	Moins de 29 ans	2 700	3 600	2,98 %	900
	30 à 54 ans	4 900	5 500	1,11 %	600
	55 à 74 ans	ns	ns	ns	ns
	75 ans ou plus	ns	ns	ns	ns
	Ensemble	10 400	12 300	1,71 %	1 900
Ensemble des ménages		256 400	319 300	2,22 %	62 900

Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004-2006, projections des ménages

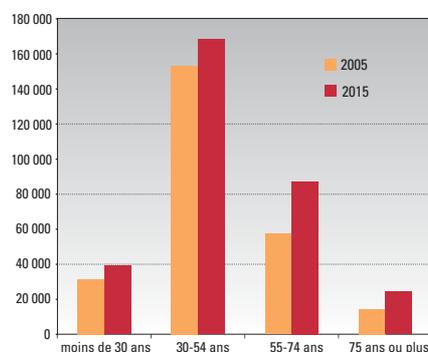
ns : non significatif (moins de 2 000 ménages)

Beaucoup plus de ménages de personnes âgées

Avec une augmentation de 30 000 ménages supplémentaires, les ménages dont la personne de référence a entre 55 et 74 ans sont ceux qui vont le plus augmenter ; leur part passera de 22 % à 27 %. Dans le même temps, la part des ménages dont le chef a entre 30 et 54 ans devrait diminuer de 57 % à 53 %, malgré une augmentation de leur nombre de 15 000. Avec 9 000 ménages supplémentaires entre 2005 et 2015, les ménages jeunes (lorsque la personne de référence a moins de 30 ans) continueront de représenter 12 % de ménages. Grâce à une augmentation de 10 000 ménages, la part des ménages les plus âgés (lorsque la personne de référence a plus de 75 ans) devrait augmenter de 6 % à 8 % entre 2005 et 2015, avant de croître fortement au-delà de 2015, pour représenter 12 % des ménages en 2030. ■

Christian MONTEIL, chargé d'études démographiques et sociales
direction régionale de l'Insee

Nombre de ménages selon l'âge de la personne de référence en 2005 et 2015



Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004-2006, projections des ménages

Les projections de ménages

Un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans qu'elles soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage se réduit à une personne lorsqu'elle vit seule.

Les projections du nombre de ménages reposent sur un jeu d'hypothèses démographiques et de cohabitation. Les chiffres présentés dans cette étude sont issus du scénario "central". Dans ce dernier, les tendances observées entre 1990 et 2005 en termes de fécondité, de mortalité et de migrations sont reconduites. D'autre part, est retenue l'évolution des comportements de cohabitation proche de la moyenne observée entre 1990 et 2005.

P

lus d'espace en moyenne pour les occupants

On peut appréhender l'espace dont disposent les occupants d'un logement en s'intéressant au nombre de pièces ou à la surface habitable. Ces deux optiques correspondent à des besoins différents : la surface pour circuler, pour stocker ses affaires ; des pièces séparées pour s'isoler, pour préserver son intimité. Depuis 1997, les Réunionnais ont, en moyenne, plus d'espace tant en m² qu'en nombre de pièces.

Trois personnes par ménage en moyenne

Le principal facteur explicatif de cette évolution est la diminution de la taille des ménages qui a commencé depuis longtemps déjà. De 1990 à 2006 le nombre de personnes par logement est passé de 3,76 à 3 personnes. Ce sont des processus longs qui conduisent à la diminution de la taille des ménages : baisse de la fécondité et du nombre d'enfants par ménage,

vieillesse de la population¹ et décohabitation des jeunes adultes. À ceci vient s'ajouter l'émergence d'un phénomène installé depuis longtemps en Europe : le développement du nombre de personnes vivant seules.

Un renouvellement des petits logements

Avec 81 m² de surface habitable en moyenne, la taille des logements a gagné 3,5 m² depuis 1997. Cela s'explique, pour l'essentiel, par la disparition de nombreuses constructions traditionnelles de petite taille qui rabaissaient alors la moyenne générale. Si le gain de surface habitable reste aussi faible, c'est que ces disparitions de petits logements sont presque compensées par la construction d'autres petits logements.

¹ voir pages 38 à 40.

Taille des logements et taille des ménages de 1990 à 2006

	1990	1997	2006
Taille moyenne des ménages	3,76	3,36	3,00
Nombre moyen de pièces par logement	3,89	3,81	3,72
Nombre de pièces par personne	1,03	1,13	1,24
Surface moyenne des logements en m ²	nd	77,1	80,6
Nombre de m ² par personne	nd	22,9	26,9

Sources : Insee, recensement de la population de 1990, enquêtes Logement 1997 et 2006.

nd : non disponible



Q

Qualité des logements

Les constructions récentes sont plus petites que les habitations construites avant 1999, tant en nombre de pièces qu'en surface habitable. Les petits logements (une ou deux pièces) sont plus nombreux dans les livraisons d'après 1999 (22 %) que dans le parc ancien (10 %). De même, les grandes résidences (5 pièces et plus) se font plus rares et constituent moins de 15 % du parc récent, contre 28 % auparavant.

La grande majorité des logements disposent de surfaces d'agrément en supplément : 65 % des appartements se prolongent d'un balcon de 10 m² en moyenne. Dans les mêmes proportions (62 %), les maisons individuelles en dur s'ouvrent sur une véranda de 17 m² en moyenne. Toutefois ces espaces de vie qui apportent un certain agrément ne sont pas pour autant des lieux d'intimité et de repos pour les habitants parce qu'une véranda n'est pas une chambre.

4 m² de plus par personne mais pas pour tous

Depuis 1997, les individus disposent de plus d'espace dans leur logement. Le nombre de pièces par personne augmente, malgré la diminution du nombre de pièces moyen des logements. On observe aussi une augmentation du nombre de m² moyen par personne, qui passe de 23 m² à 27 m². Les petits ménages sont ceux qui profitent le plus de ces augmentations. En revanche, les ménages de cinq personnes et plus n'ont pas vu leur situation évoluer.

La taille moyenne des logements est très différente selon le statut d'occupation. Les logements occupés par leur propriétaire ont une surface moyenne de 91 m² tandis que ceux des locataires n'atteignent en moyenne que 70 m² dans le privé et 66 m² dans le social. On retrouve les mêmes différences

Évolution de la surface disponible par personne

Nombre d'occupants du logement	nombre de m ² par personne en 1997	nombre de m ² par personne en 2006
1	58,7	62,1
2	35,6	38,7
3 ou 4	23,1	25,1
5 ou plus	15,2	15,9
Ensemble	22,9	26,9

Source : Insee, enquêtes Logement 1997 et 2006

lorsqu'on raisonne en termes de m² par personne : 29 m² par personne pour les propriétaires occupants, 25 m² pour les locataires du privé et 23 m² pour ceux du social. ■

Caroline REGNARD
volontaire civile à l'aide technique
direction régionale de l'Insee





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

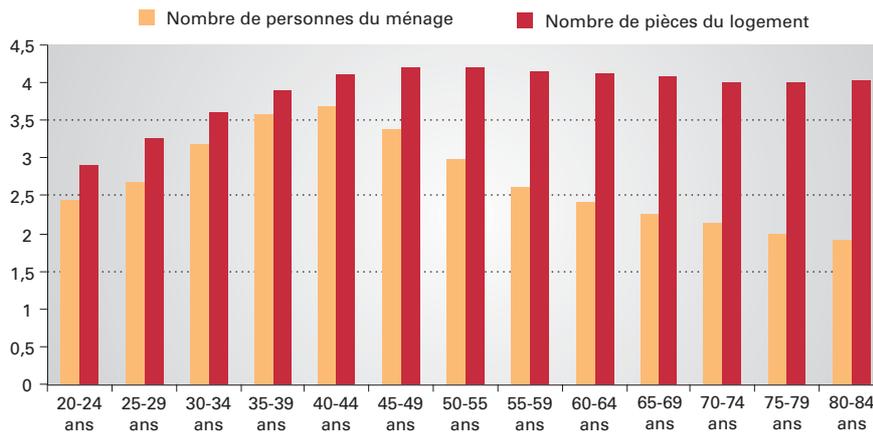
Le logement des seniors montre que le comportement des ménages en matière de logement n'obéit pas toujours à une norme entre taille de ménage et taille de logement.

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-

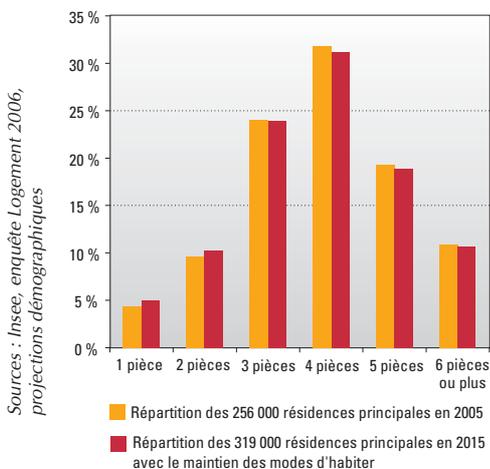
Taille du ménage, taille du logement, selon l'âge du chef de ménage



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.

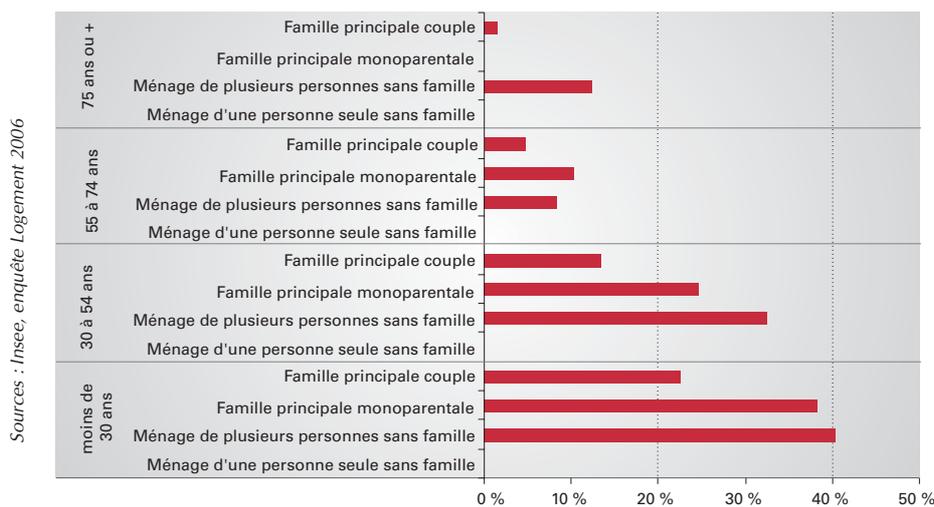


Un peu plus de petits logements si les conditions actuelles perdurent

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, définis 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.

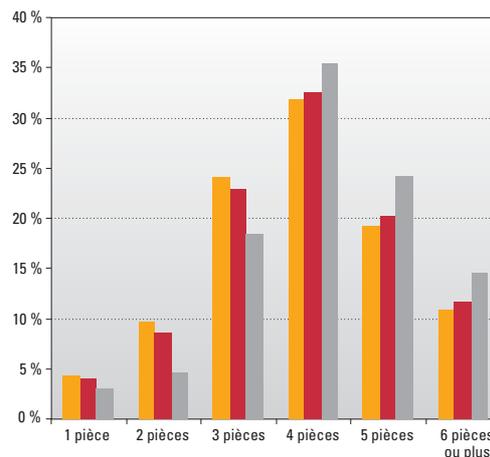
Mais cette hypothèse suppose que les cas de surpeuplement seront eux aussi automatiquement reconduits. Or certaines catégories de jeunes ménages subissent très souvent des situations de surpeuplement. C'est ainsi que près de 40 % des jeunes familles monoparentales résident dans un logement auquel il 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

- Répartition des 256 000 résidences principales en 2005
- Répartition des 319 000 résidences principales en 2015 avec une stratégie de lutte contre le surpeuplement
- Répartition des 63 000 résidences principales supplémentaires entre 2005 et 2015



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.



Annexe

Habitat indigne, insalubre et indécent

Ces termes s'appliquent à des situations diverses de dégradation affectant le logement. Ces notions méritent d'être précisées car elles induisent des effets de droit et des conséquences financières différentes.

Habitat indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont **un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine**.

Elle englobe les logements, immeubles et locaux insalubres, des immeubles d'habitation menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, dont la suppression ou la réhabilitation peut être ordonnée par les maires et les préfets, en application de dispositions du code de la santé publique (dispositions relatives aux locaux impropres par nature et aux logements déclarés insalubres) et du code de la construction et de l'habitation (dispositions relatives aux immeubles menaçant ruine, dispositions relatives à la protection des occupants et au relogement).

La qualification d'habitat indigne met aussi en jeu des modalités d'interventions différentes fondées sur un arsenal réglementaire et juridique dû principalement aux travaux du pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Ce dernier a défini son champ comme étant celui des immeubles d'habitation dégradés justifiant l'intervention publique (pouvoirs de police) et dont l'état ne peut être amélioré dans le cadre des seuls rapports locatifs.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables ni les logements vétustes ni les logements non "décentes".

Le traitement de l'habitat indigne participe du droit au logement. Il permet, d'une part, de garantir, par le maintien dans des lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, et d'autre part, de faire respecter par les propriétaires ou les "logeurs" l'obligation d'offrir un logement salubre, sûr et décent, afin de ne pas faire reposer sur la collectivité publique la charge du relogement, temporaire ou définitif.

Habitat insalubre

Un logement insalubre est un logement qui présente des risques pour la santé des occupants ou pour le voisinage : il s'agit souvent de logements très dégradés et sans confort. L'insalubrité implique une appréciation de fait qui associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé.

L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux en se référant notamment à une liste de critères. Parmi ces critères, figurent les murs fissurés, l'humidité importante, la présence de plomb, la dangerosité des accès, l'absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore l'absence de système d'assainissement.

Selon la gravité des désordres et l'importance des travaux à effectuer, l'insalubrité sera qualifiée de remédiable ou d'irremédiable.

Dans le cas d'insalubrité remédiable, le Préfet prescrit par arrêté les mesures à mettre en œuvre pour remédier à l'insalubrité. Cet arrêté fixe un délai pour réaliser les travaux. Si nécessaire, le Préfet peut interdire le logement à l'habitation jusqu'à l'achèvement des travaux. La prise d'un tel arrêté entraîne

la suspension du paiement des loyers (mais pas des charges) à compter de sa notification, et impose au propriétaire l'hébergement temporaire des occupants si l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire à l'habitation.

Dans le cas d'insalubrité irrémédiable, le Préfet prononce par arrêté l'interdiction définitive d'habiter les lieux, en précisant la date d'effet de cette interdiction qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il prescrit également les mesures visant à empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Il peut même ordonner la démolition du bâtiment. Dans le cas d'une insalubrité irrémédiable, le relogement des occupants est à la charge du propriétaire.

Habitat indécent

La notion de logement décent a été définie par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 (art 187) selon laquelle "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

Cette obligation s'applique *aux locations en cours ou à venir* de logements loués vides ou meublés, à titre de résidence principale, qu'il s'agisse d'un bailleur privé ou social.

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.

Le décret du 30 janvier 2002 donne une portée pratique à la loi en définissant les caractéristiques minimales que doit respecter le logement loué. Les **critères portent sur la surface minimale, sur le niveau de confort** (eau, électricité, sanitaires, chauffage), **et/ou l'état du logement** (gros oeuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes).

La décence est venue intégrer le Code Civil (art. 1719), ce qui marque la volonté du législateur d'en faire un principe général. Le conseil constitutionnel a déclaré dans sa décision du 7 décembre 2000, que le droit de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle.

Il s'agit d'une *référence légale qui gère le rapport locatif* dans le cadre du contrat de bail. La décence du logement devient une condition nécessaire du versement de l'allocation de logement. Le locataire peut exiger de son bailleur la mise en conformité du logement.

Les actions au titre de la décence sont *engagées par des locataires et relèvent des juridictions civiles* :

Les autorités publiques ne peuvent intervenir directement dans les rapports locatifs et donc imposer la décence : seuls les locataires et les associations de locataires peuvent agir en la matière et seul le juge est compétent pour statuer. Le juge peut prescrire au bailleur les travaux nécessaires pour que le logement soit décent ou réduire le montant du loyer.

Il s'agit en quelque sorte d'une autre stratégie pour tenter de remédier à la situation quand la santé est a priori moins mise en jeu.



Évolution de l'insalubrité à La Réunion

Un nouvel inventaire de l'habitat précaire et insalubre succédant à celui de 1999, a été réalisé entre 2006 et 2008 sur les 24 communes de l'île. Ce recensement qui a permis de dénombrer plus 16 000 logements insalubres révèle une diminution importante de 28 % (6 500 logements) par rapport à la situation de 1999.

La baisse concerne les trois quarts des communes principalement dans les micro-régions Ouest, Nord et Sud. En revanche, l'insalubrité augmente en volume dans six communes (4 communes de l'Est et 2 du Sud). La grande majorité des constructions insalubres sont d'anciennes cases. 10 % sont inoccupées et 80 % sont des cases traditionnelles en bois sous tôle. 500 habitations présentent un caractère architectural et patrimonial.

Les interventions publiques

La direction départementale de l'équipement consacre tous les ans des moyens financiers importants à l'éradication de l'insalubrité principalement par la mise en oeuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) qui se sont diffusées sur l'ensemble des communes de l'île.

D'autres interventions ont pour objet la réhabilitation lourde de logements privés anciens occupés par leurs propriétaires (LBU) ou bien des logements mis en location par des propriétaires bailleurs (subventions ANAH). Pour mener à bien ces actions sur l'ensemble de l'île, un programme d'intérêt général (PIG) a été mis en oeuvre avec le Conseil Général en juillet 2006. ■

