
Propriétaires

2.1 Profil des propriétaires

En 2013, 51 % des ménages réunionnais sont **propriétaires** de leur logement (*définitions, figure 1*). Cette part baisse par rapport à 2006 (55 %). Les propriétaires n'ayant plus de prêt immobilier en cours (**propriétaires non accédants**) sont moins nombreux qu'en 2006 (36 % contre 40 % en 2006). Toutefois, comme en 2006, 15 % des ménages réunionnais sont **propriétaires accédants** : 6 % au cours des quatre dernières années (accédants récents), 9 % accédants anciens.

En France de province, les ménages sont plus souvent propriétaires (60 %) : les non-accédants (40 %) et accédants anciens (14 %) sont plus nombreux, tandis que la part des accédants récents est identique (6 %).

Quand ils sont propriétaires de leur logement, la quasi-totalité des Réunionnais résident en maison individuelle (95 %). Les Provinciaux ont aussi une large préférence pour la maison individuelle, mais 25 % des propriétaires résident néanmoins en immeuble collectif, soit cinq fois plus que les Réunionnais.

La part de propriétaires parmi les ménages augmente naturellement avec l'âge (*figure 2*). Elle est faible avant 40 ans : seulement 16 % des ménages de moins de 30 ans sont propriétaires de leur logement et 37 % de ceux de 30 à 39 ans. Au-delà de cet âge, les propriétaires deviennent majoritaires. Après 50 ans, les deux tiers des ménages sont propriétaires de leur logement. À l'exception des plus jeunes, la part des propriétaires est toujours supérieure en province par rapport à La Réunion. Les écarts sont particulièrement marqués entre 30 et 39 ans (50 % contre 37 % à La Réunion) et au-delà de 65 ans

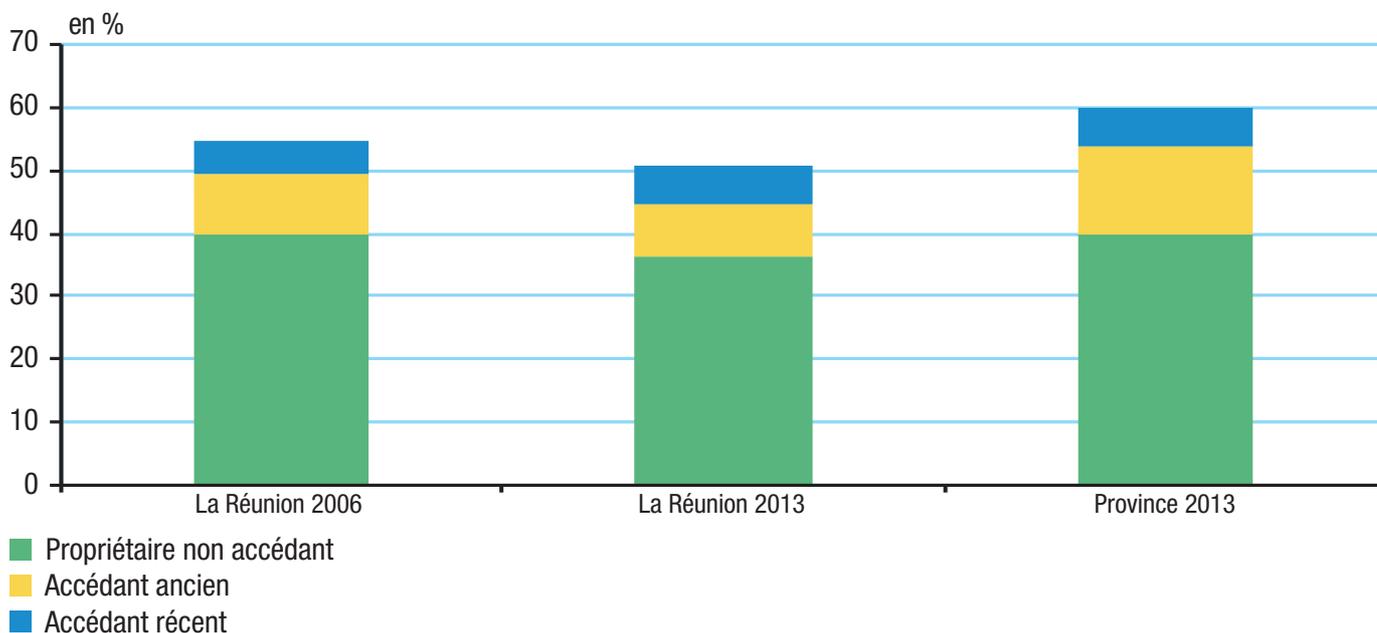
(76 % contre 63 % à La Réunion). L'accès à la propriété a diminué à La Réunion entre 2006 et 2013, en particulier pour les trentenaires.

Les couples sont plus souvent propriétaires de leur logement que les familles monoparentales. Ainsi, six couples réunionnais sur dix sont propriétaires de leur résidence principale, une part en légère baisse par rapport à 2006. Trois familles monoparentales sur dix sont propriétaires de leur logement à La Réunion, comme en province.

La moitié des propriétaires ont un **revenu mensuel par unité de consommation** (UC) supérieur à 1 290 euros (*figure 3*). Les ménages accédants disposent d'un revenu mensuel médian nettement supérieur (1 770 euros par UC). En revanche, les propriétaires non accédants ont un revenu par UC très inférieur (1 080 euros par UC). Au total, entre accédants et non-accédants, l'écart de revenu mensuel par UC s'élève donc à un peu moins de 700 euros. Cette différence importante de revenus entre propriétaires accédants et non accédants est spécifique à La Réunion. En province, accédants et non-accédants ont en effet des revenus proches (1 930 euros et 1 990 euros en moyenne par UC). ■

1 Moins de ménages réunionnais sont propriétaires

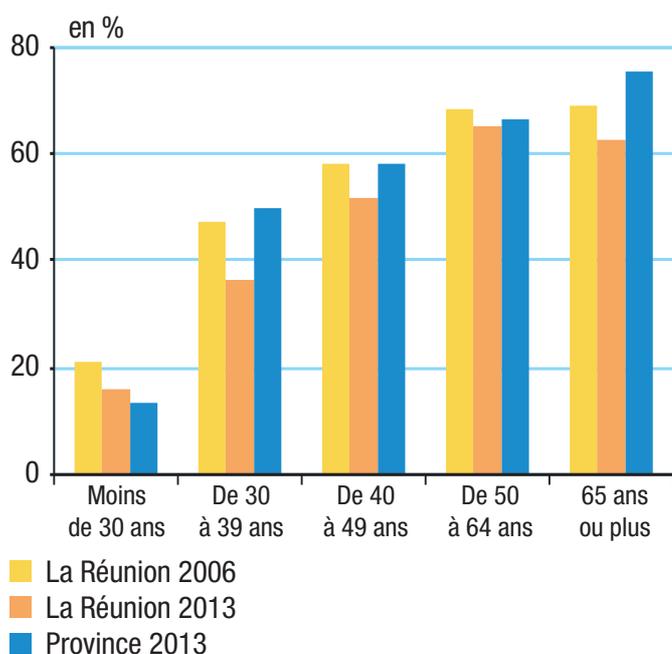
Part des ménages propriétaires à La Réunion et en province, selon le type de propriétaire



Lecture : en 2013, 36 % des ménages réunionnais sont des propriétaires non accédants.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2 Des jeunes générations moins souvent propriétaires

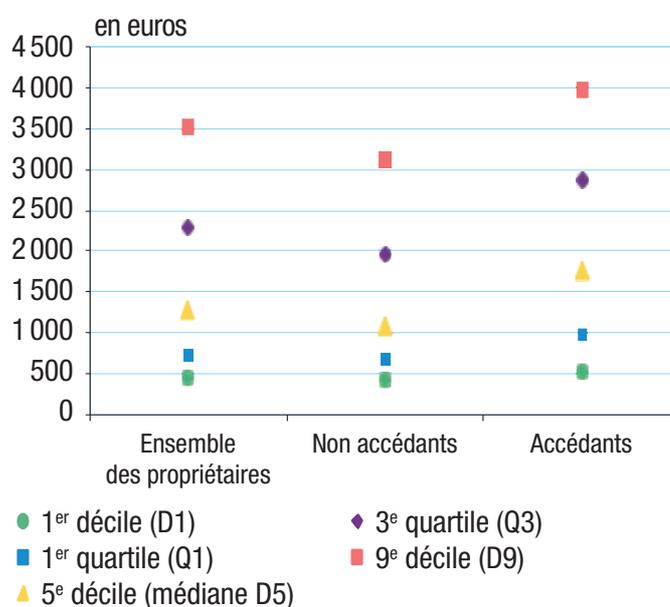
Part de propriétaires selon l'âge de la personne de référence du ménage



Lecture : en 2013, à La Réunion, 37 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 30 à 39 ans sont propriétaires de leur logement.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

3 Des propriétaires accédants plus aisés

Distribution du revenu par UC selon le type de propriétaire



Lecture : à La Réunion en 2013, la moitié des ménages propriétaires (médiane) ont un revenu mensuel par unité de consommation (UC) inférieur à 1 290 euros, un quart (1^{er} quartile) ont un revenu inférieur à 730 euros, etc. (cf. définitions).
 Champ : hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

2.2 Propriétaires récents

En 2013, à La Réunion, 26 000 ménages ont acquis leur résidence principale récemment, au cours des quatre dernières années. Les **propriétaires récents** (*définitions*) sont plus nombreux qu'en 2006 (16 % de l'ensemble des propriétaires contre 14 % en 2006), en lien avec l'augmentation de ceux dont ce n'est pas la première acquisition (12 % contre 10 % en 2006) (*figure 1*). En revanche, la part des **primo-accédants** (propriétaires pour la première fois) reste stable (4 %).

Dans les régions de province, les propriétaires récents sont moins nombreux (13 %), notamment ceux pour lesquels ce n'est pas la première acquisition (7 %). Mais les ménages primo-accédants sont plus présents (6 % des propriétaires).

La quasi-totalité des nouveaux acquéreurs sur l'île ont opté pour la maison individuelle (96 %), plus encore qu'en province (80 %). À La Réunion, les deux tiers des nouvelles acquisitions sont des achats de logements construits depuis moins de 5 ans, contre seulement un tiers en province.

Les modes d'acquisition sont très différents entre La Réunion et la province (*figure 2*). Si les achats à crédit sont majoritaires sur les deux territoires, ils sont nettement moins fréquents à La Réunion pour les acquisitions des propriétaires récents (65 % contre 80 % en province). Les achats au comptant représentent par ailleurs une part équivalente sur l'île et en province (13 % et 14 %). D'autres formes d'acquisition sont ainsi plus répandues sur l'île, comme les héritages ou les donations. Ceux-ci sont à l'origine de 15 % des nouvelles acquisitions, contre seulement 6 % en

province. Des formes d'acquisitions telles que la location-accession, la location-vente ou l'achat en viager sont également plus fréquentes sur l'île en 2013, même si leur part est faible dans l'ensemble des acquisitions récentes (6 % contre 1 % au niveau national).

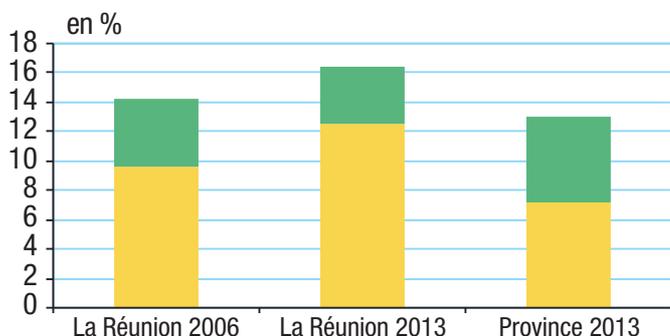
Les couples avec enfant(s) ont plus souvent acquis leur bien récemment que l'ensemble des ménages propriétaires (24 % contre 16 %) (*figure 3*). La part des nouveaux acquéreurs parmi les familles monoparentales propriétaires de leur logement est moins élevée à La Réunion qu'en France de province (16 % contre 22 %). C'est l'inverse pour les personnes seules (16 % contre 10 %).

À La Réunion comme en province, la part de propriétaires récents parmi l'ensemble des propriétaires décroît avec l'âge. Sur l'île, 37 % des ménages propriétaires dont la personne de référence a moins de 40 ans ont acquis leur bien au cours des quatre dernières années ; c'est le cas de seulement 8 % des ménages de 50 ans ou plus. En province, les propriétaires récents sont plus nombreux qu'à La Réunion avant 40 ans (45 %), mais plus rares entre 40 et 49 ans (18 %) et au-delà de 50 ans (5 %).

Parmi les ménages réunionnais propriétaires de leur logement, 17 % ont bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal. Cette proportion est nettement plus élevée parmi les ménages ayant acquis leur bien récemment (31 %). ■

1 Plus de propriétaires récents qu'en France de province

Part des propriétaires récents selon le rang d'acquisition



■ Hors première acquisition
■ Première acquisition

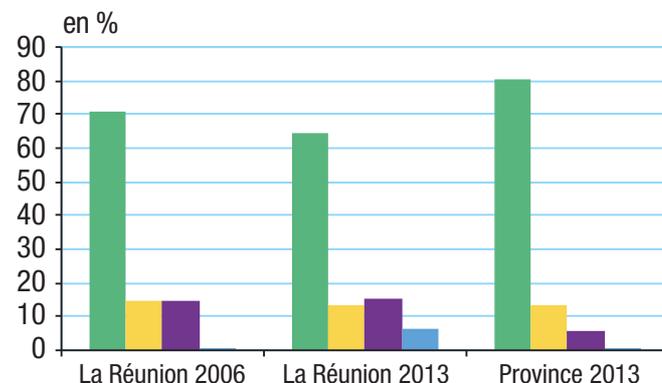
Note de lecture : en 2013, à La Réunion, 16 % de l'ensemble des propriétaires ont acquis leur résidence principale au cours des quatre dernières années avant l'enquête : 4 % ont acquis leur premier bien.

Champ : ensemble des propriétaires.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2 L'achat à crédit domine

Mode d'acquisition du logement des propriétaires récents



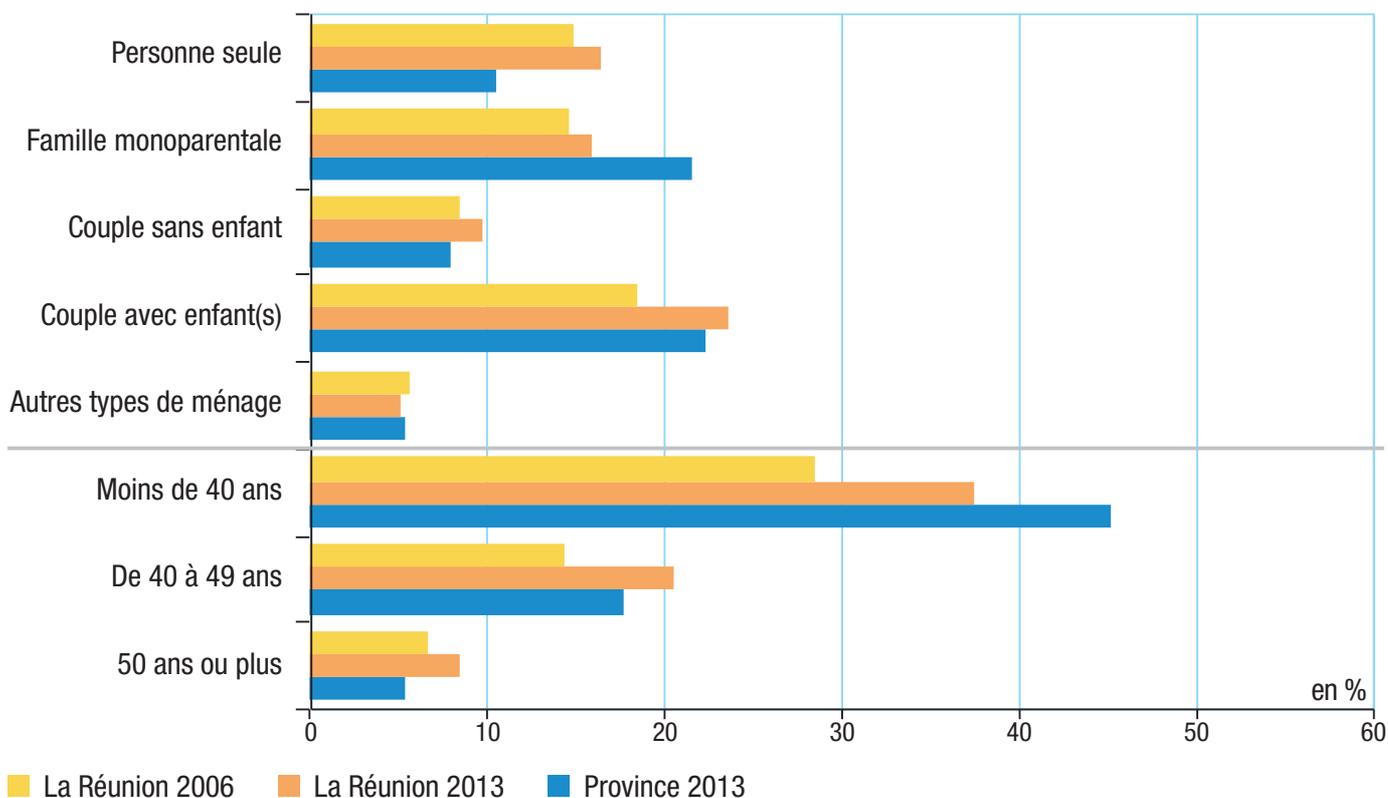
■ Achat à crédit
■ Achat comptant
■ Héritage ou donation
■ Autres (*)

(*) Autres = achat en viager, en location-accession, location-vente ou location-attribution.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

3 Plus de propriétaires récents chez les moins de 40 ans

Part des propriétaires récents parmi l'ensemble des propriétaires



■ La Réunion 2006 ■ La Réunion 2013 ■ Province 2013

Lecture : en 2013, parmi les ménages réunionnais propriétaires dont la personne de référence a moins de 40 ans, 37 % sont acquis leur logement au cours des quatre dernières années.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2.3 Autres logements possédés

En 2013, un ménage réunionnais sur dix possède au moins un autre logement que celui qu'il occupe à titre de résidence principale en tant que propriétaire ou locataire (10 %) (*figure 1*). Cette part est un peu plus élevée qu'en 2006 (8 %), mais inférieure à celle de province (14 %).

Ce sont les propriétaires non accédants qui possèdent le plus souvent un ou plusieurs autre(s) logement(s) (14 %); cette proportion est encore plus forte en province (23 %). Par ailleurs, la part des ménages locataires de leur résidence principale mais propriétaires d'un autre logement est équivalente à La Réunion et en province (6 % contre 5 %). *A contrario*, les ménages logés gratuitement sont deux fois moins souvent propriétaires d'autres logements (7 % à La Réunion contre 16 % en province).

Avec un revenu médian par unité de consommation (UC) de 2 700 euros par mois, les ménages propriétaires d'autre(s) logement(s) que celui qu'ils habitent disposent d'un revenu près de trois fois supérieur à ceux qui ne possèdent pas d'autre logement (978 euros). En province, l'écart est bien moindre (2 600 euros contre 1 600 euros par UC).

À La Réunion comme en province, les ménages dont la personne de référence est âgée de 50 à 64 ans sont davantage concernés que les ménages plus jeunes (14 % contre 8 % des 30-39 ans). Les couples sans enfant sont également plus nombreux (17 % à La Réunion et 21 % en Province).

Parmi les ménages réunionnais propriétaires d'au moins un autre logement que celui dans lequel ils résident, 65 % n'en ont qu'un seul (*figure 2*). En province, cette part est légèrement supérieure

(68 %). En revanche, la part de ceux qui possèdent trois logements ou plus est plus élevée à La Réunion (18 % contre 13 %).

Plus encore à La Réunion qu'en province, ces autres logements sont destinés à la location (75 % contre 62 %) ou prêtés à des particuliers (9 % contre 6 %) (*figure 3*). Les ménages utilisant ce ou ces autres logements comme résidence secondaire ou pied-à-terre sont trois fois moins nombreux à La Réunion (7 % contre 20 %). Les logements inoccupés ou en cours d'achèvement sont également moins fréquents sur l'île (9 % contre 12 %). Par ailleurs, 22 % des ménages destinent un de ces logements à devenir leur résidence principale à la retraite.

Un ménage réunionnais sur cinq possédant au moins un autre logement a bénéficié d'une mesure d'encouragement fiscal pour acquérir l'un de ces logements, soit un recours plus fréquent qu'en France de province (19 % contre 15 %). Les deux tiers d'entre eux ont bénéficié d'une mesure inscrite dans les lois Pons, Paul ou Girardin. ■

Les lois Pons, Paul et Girardin

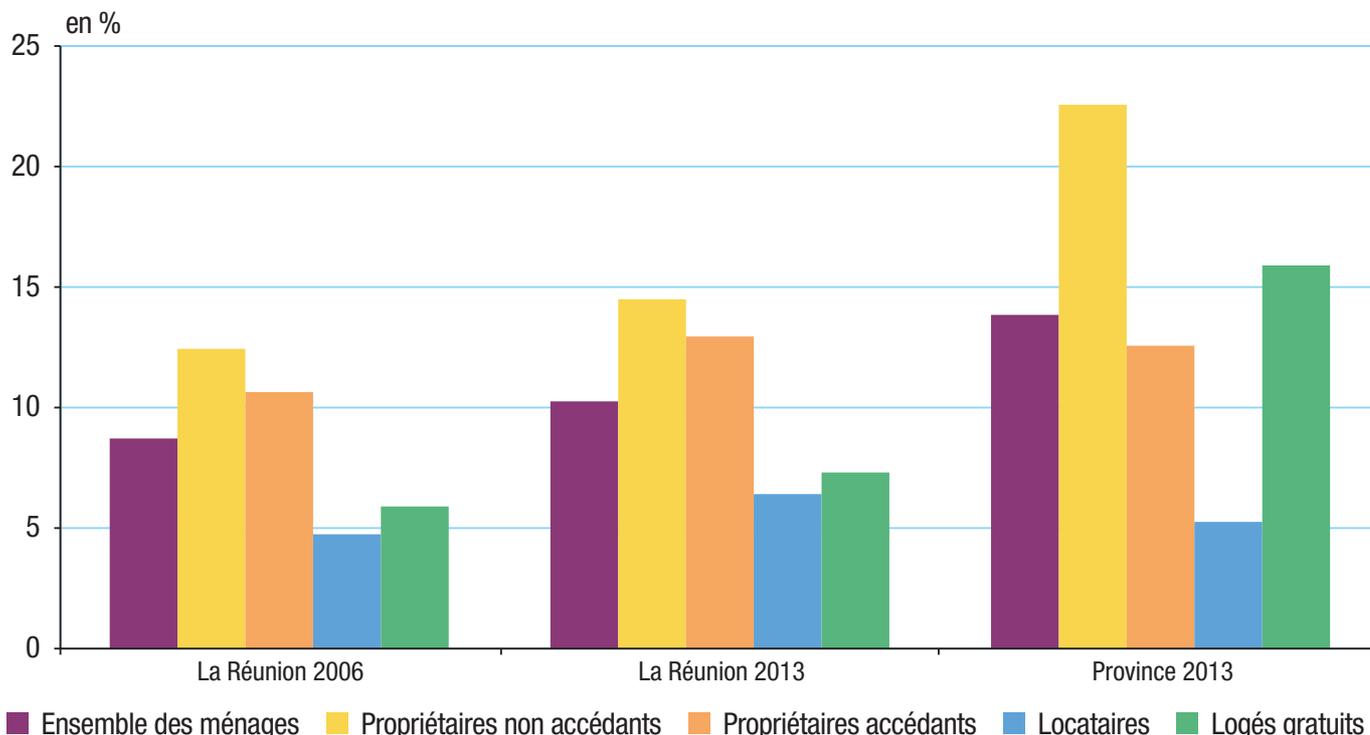
La loi Girardin remplace la loi Paul depuis le 21 juillet 2003 et ce jusqu'au 31 décembre 2017.

La Loi Girardin porte principalement sur les investissements locatifs réalisés en Outre-mer. Elle ouvre droit à une réduction d'impôts (étalée sur cinq ans) pour les contribuables soumis à l'impôt sur le revenu (variable selon les cas de 40 à 64 % du prix du logement) et une déduction d'impôts pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

Remplacée par la loi Paul en 2000, la loi Pons a constitué la première loi de défiscalisation votée en 1986.

1 14 % des propriétaires non accédants possèdent un autre logement

Part des ménages propriétaires d'autres logements selon le statut d'occupation de leur résidence principale

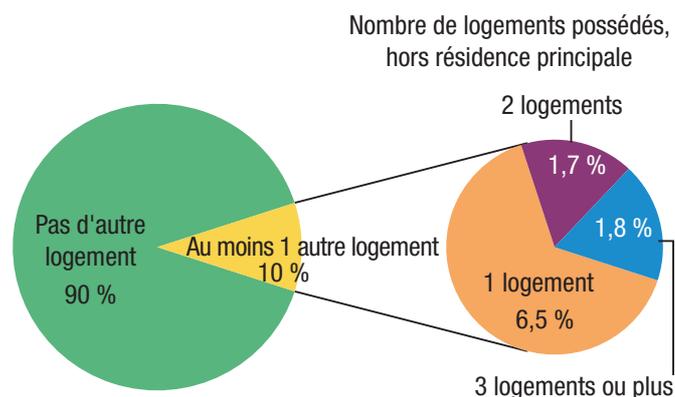


Lecture : en 2013, à La Réunion, 6 % des locataires de leur résidence principale sont propriétaires d'autres logements.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2 2 ménages sur 3 qui possèdent un autre logement que leur résidence principale n'en ont qu'un

Part des ménages qui possèdent d'autres logements selon le nombre d'autres logements possédés

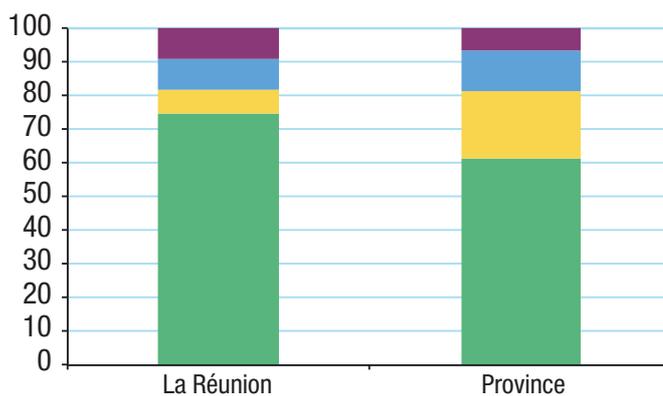


Lecture : 10 % des ménages réunionnais possèdent au moins un autre logement que celui qu'ils occupent au titre de leur résidence principale. Parmi eux, 65 % n'en possède qu'un seul.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 75 % des autres logements possédés sont mis à la location

Usage principal des logements possédés autre que la résidence principale



- Prêté à des particuliers
- Inoccupé, en cours d'achèvement
- Résidence secondaire ou pied-à-terre
- Loué une partie ou toute l'année

Champ : les dix premiers autres logements possédés que la résidence principale.

Source : Insee, enquête Logement 2013.