
Locataires

3.1 Profil des locataires

Quatre ménages réunionnais sur dix sont locataires d'un logement dans le secteur libre ou le parc social, (*définitions*) soit une proportion en légère hausse par rapport à 2006 (43 % contre 38 %) (*figure 1*). En province, seulement 35 % des ménages sont locataires dans le secteur libre ou social.

À La Réunion, les locataires résident plus souvent en appartement (60 %), mais nettement moins qu'en province (76 %) où l'offre locative de maisons individuelles est sans doute plus restreinte.

Le parc locatif social est plus présent qu'en province : 19 % des ménages réunionnais y résident, contre 14 % en province. Cet écart peut s'expliquer par un revenu par unité de consommation (UC) bien plus faible sur l'île : en 2010, 42 % de la population vit sous le seuil de pauvreté, soit trois fois plus qu'en métropole. D'ailleurs, selon qu'ils habitent dans le secteur libre ou le parc social, les ménages ont des revenus par UC différents. Ainsi, le revenu par UC mensuel médian des ménages locataires dans le parc social est inférieur d'un tiers à celui des locataires du secteur libre (760 € par UC contre 1 100 € par UC) (*figure 2*).

De plus, la distribution des revenus des résidents du parc social est plus concentrée : de 430 euros par mois et par UC (premier décile) à 1 600 euros (dernier décile). Dans le secteur libre, la distribution est bien plus large, de 430 euros par mois et par UC à 3 250 euros. Qu'ils résident dans le secteur libre ou dans le parc social, les ménages les plus défavorisés ont ainsi des revenus par UC proches. Quel que soit le secteur, plus des trois quarts d'entre eux ne

comptent aucune personne en emploi et un tiers sont des familles monoparentales. En revanche, les jeunes ménages les plus défavorisés sont surreprésentés dans le secteur libre : un tiers de l'ensemble des ménages âgés de 18 à 29 ans y résident, soit près de trois fois plus que dans le parc social.

Au total, 42 000 ménages éligibles au dispositif LLTS (logement locatif très social) logent dans le secteur libre, alors qu'ils auraient droit à un logement dans le parc social. Toutefois, une partie d'entre eux ont pu bénéficier de loyers plafonnés du secteur libre mis en place grâce aux dispositifs de défiscalisation.

Les locataires du parc social sont plus âgés que ceux du secteur libre (47 ans en moyenne contre 41 ans). Ils sont également moins mobiles : ils occupent en moyenne leur logement depuis dix ans, contre trois pour les locataires du secteur libre.

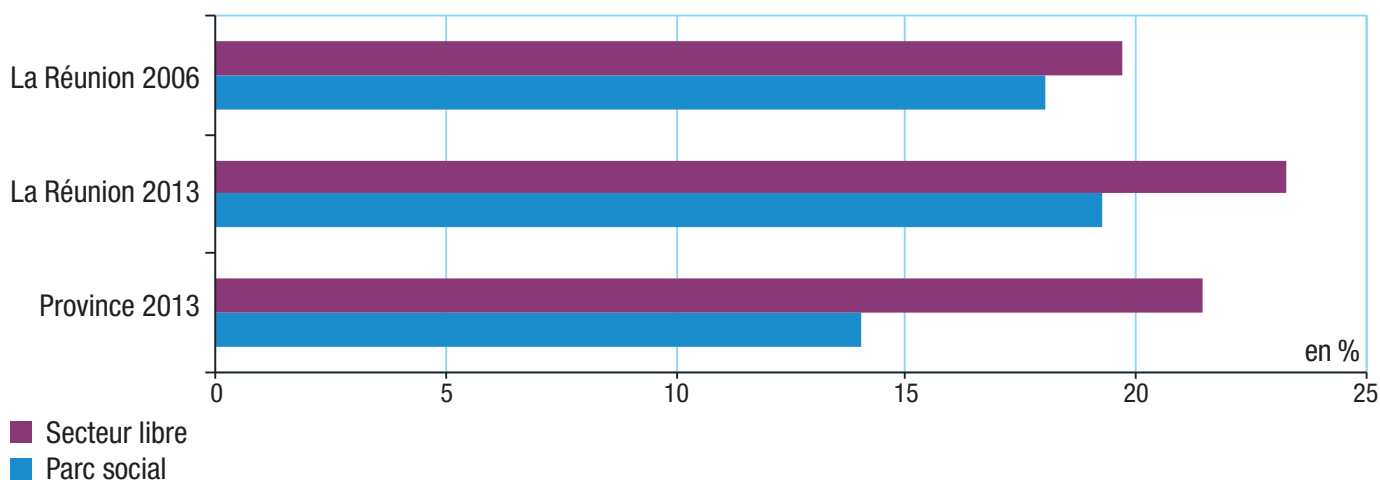
À La Réunion, parmi les locataires, la part de ceux qui résident dans le parc social a baissé entre 2006 et 2013, quelle que soit leur composition familiale (*figure 3*). En particulier, le recul atteint 7 points pour les familles monoparentales (de 59 % en 2006 à 52 % en 2013). En province, la proportion de personnes seules résidant dans le parc social est moins élevée qu'à La Réunion (38 % contre 43 %). ■

Méthode

Dans les fiches de cette partie, seuls sont pris en compte les locataires du parc social et du secteur libre.

1 Le secteur libre progresse plus rapidement que le parc social

Part des locataires par secteur d'habitat

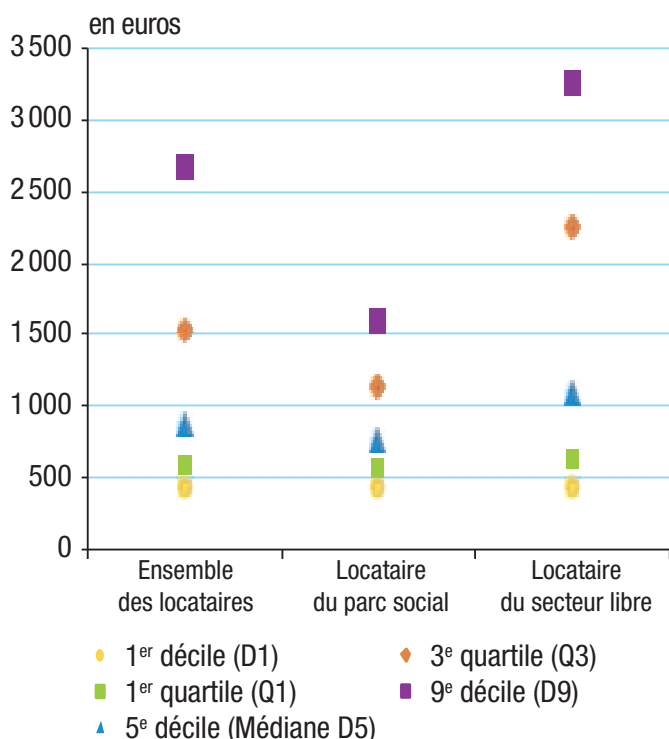


Lecture : en 2013, à La Réunion, 19 % des ménages sont locataires dans le parc social et 23 % dans le secteur libre.
 Champ : ensemble des ménages.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2 Des revenus par UC beaucoup plus faibles dans le parc social

Distribution des revenus par UC selon le secteur de location



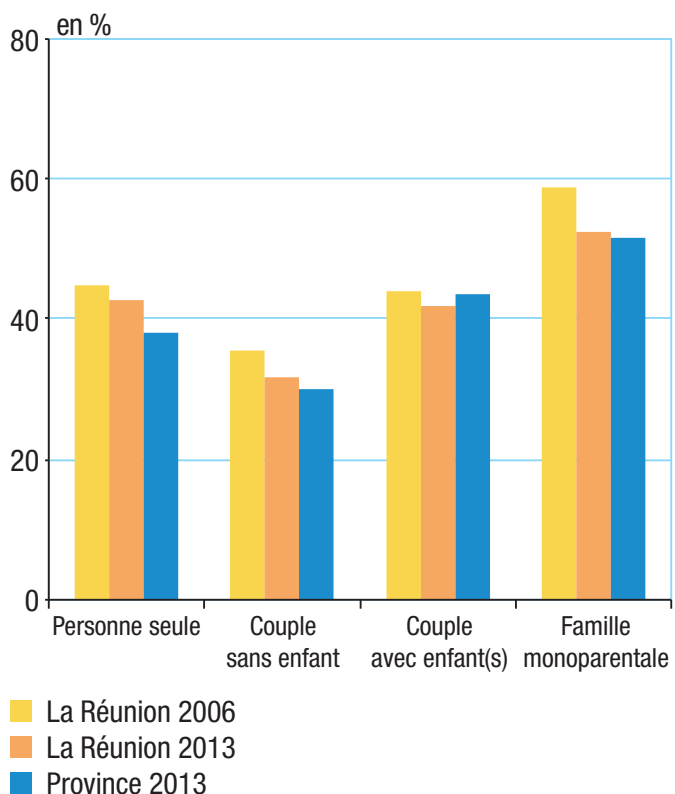
Lecture : À La Réunion en 2013, la moitié des ménages locataires dans le parc social (médiane) ont un revenu mensuel par unité de consommation (UC) inférieur à 760 euros, un quart (1^{er} quartile) ont un revenu inférieur à 570 euros, etc. (cf. définitions).

Champ : ensemble des ménages locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 La part des familles monoparentales logées dans le parc social recule de 7 points

Part des locataires du parc social selon la situation familiale



Lecture : en 2013, à La Réunion, 52 % des familles monoparentales résident dans le parc social.

Champ : locataires d'un logement loué vide dans le parc social.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

3.2 Offre locative

En 2013, le secteur locatif regroupe 132 900 résidences principales à La Réunion. Le secteur libre domine légèrement (55 %, contre 45 % pour le parc social), mais il occupe une part un peu moins importante qu'en province (60 %).

En l'espace de sept années, le parc locatif a progressé en moyenne de 4,0 % par an à La Réunion, soit une progression bien plus forte que celle de l'ensemble du parc de résidences principales (+ 2,3 %). La croissance du secteur libre (+ 4,7 % en moyenne par an) est plus rapide que celle du parc social (+ 3,3 %). Cette dynamique s'explique par le contexte des lois de défiscalisation du début des années 2000, qui ont orienté davantage l'offre vers le secteur libre. En 2009, la loi pour le développement économique des Outre-mer (Lodeom) a certes réorienté les mécanismes de défiscalisation vers le secteur social, mais les nouveaux programmes générés ne sont pas encore tous livrés en 2013, limitant de fait la hausse de l'offre locative sociale.

Les trois quarts des logements offerts à la location comportent 3 pièces ou plus, que ce soit dans le parc social ou le secteur libre. Les logements de 3 pièces sont plus fréquents dans le parc social (36 % contre 29 %), même si leur nombre est équivalent dans les deux parcs (*figure 1*); *a contrario*, les logements d'au moins 4 pièces y sont moins nombreux (38 % contre 43 %). Les logements d'une pièce sont également un peu moins fréquents dans le parc social (7 % contre 9 %). En province, les offres locatives sont davantage différenciées selon le secteur : les logements de 3 pièces ou plus y constituent ainsi 80 % de l'offre locative dans

le parc social, soit dix points de plus que dans le secteur libre. En revanche, les logements d'une ou deux pièces sont bien plus fréquents dans le libre (37 % contre 21 %).

La moitié des locataires ont emménagé récemment, au cours des quatre dernières années. Les deux tiers des locataires du secteur libre sont dans ce cas, soit deux fois plus que dans le parc social. Dans le parc social, 37 % des emménagés récents sont des familles monoparentales, contre 23 % dans le secteur libre (*figure 2*); seulement 6 % sont des couples sans enfant (20 % dans le libre). Un quart des emménagés récents sont des couples avec enfant(s) ou des personnes seules, tant dans le secteur libre que dans le parc social. ■

L'évolution récente du parc social

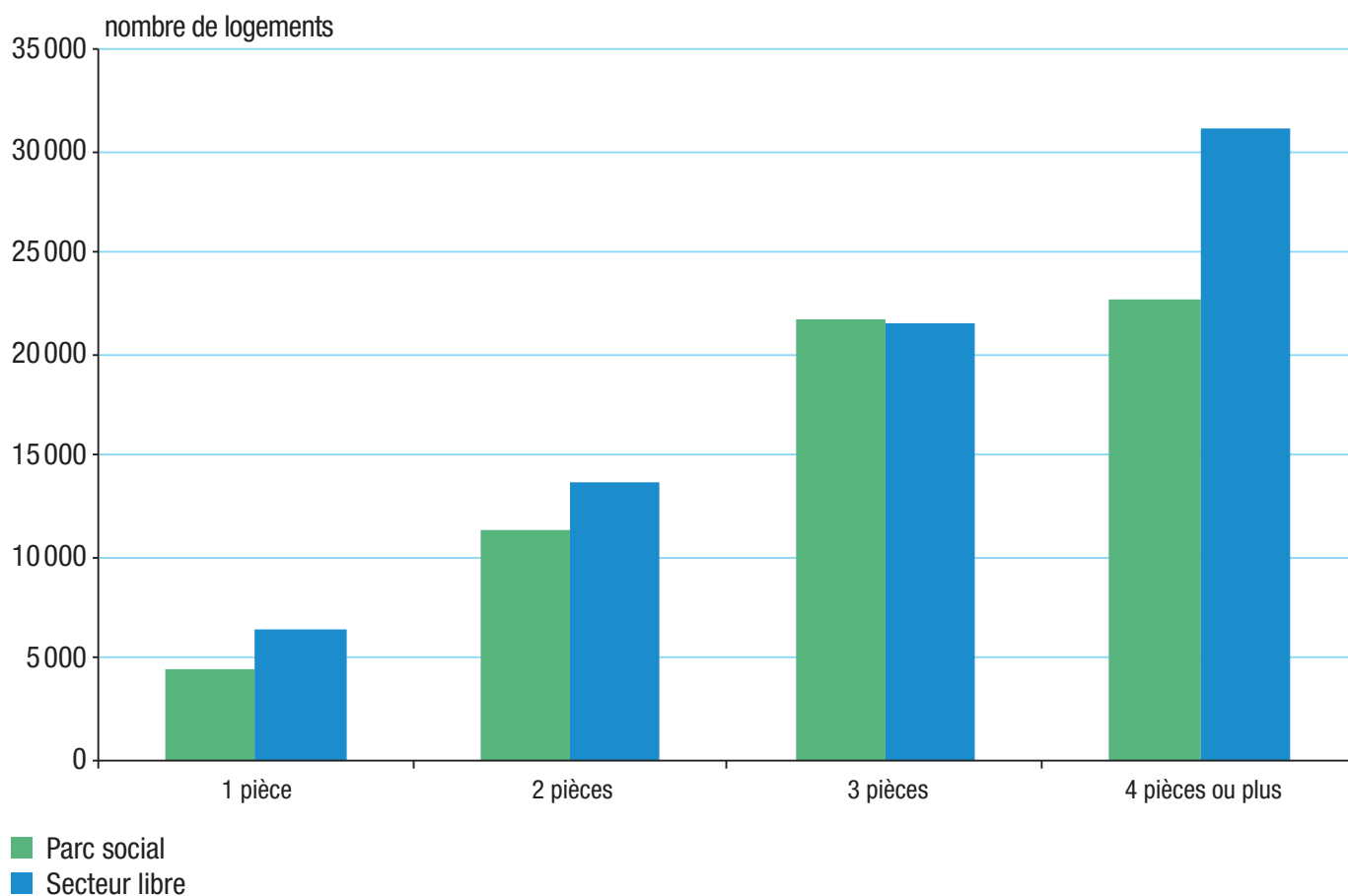
Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social est composé de 67 700 logements^(*), soit 24 % de plus qu'au 1^{er} janvier 2011 (54 300 logements). Les livraisons sont réparties à la hausse dès 2011, et ont atteint leur maximum annuel en 2014, avec 3 500 mises en service. Entre 2013 et 2015, 9 500 logements locatifs sociaux ont ainsi été mis en service à La Réunion, tandis que 1 000 sont sortis du parc.

La proportion de logements sociaux vacants depuis plus de trois mois est particulièrement basse (0,7 % contre 1,6 % en moyenne française). Au cours de l'année 2015, 8,7 % des logements sociaux ont changé d'occupant(s), soit un ratio inférieur d'un point à la moyenne française.

(*) source : répertoire du parc locatif social (RPLS) du SOeS et de la Deal.

1 Moins de grands logements dans le parc social

Répartition des logements de chaque parc selon le nombre de pièces



Lecture : dans le parc social, 21 700 logements comportent 3 pièces.
 Champ : locataires d'un logement loué vide.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

2 Davantage d'emménagés récents dans le secteur libre

Répartition des ménages locataires, emménagés récents, par secteur d'habitat selon le type de ménage

	Parc social		Secteur libre	
	nombre	en %	nombre	en %
Nombre de ménages locataires récents	19 600	100	49 400	100
<i>dont :</i>				
<i>Couple avec enfant(s)</i>	5 300	27	14 100	28
<i>Couple sans enfant</i>	1 200	6	9 700	20
<i>Famille monoparentale</i>	7 300	37	11 500	23
<i>Personne seule</i>	4 800	25	13 300	27
<i>Autre ménage</i>	1 000	5	800	2

Lecture : 7 300 familles monoparentales réunionnaises ont emménagé récemment dans le parc social, au cours des quatre dernières années.
 Champ : locataires d'un logement loué vide qui ont emménagé au cours des quatre dernières années.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

3.3 Demande de logement social

En 2013, à La Réunion, 77 % des ménages sont **éligibles à un logement social** : ils peuvent prétendre à un logement social, en location ou en accession à la propriété. Seuls un quart des ménages ne relèvent pas du logement social car leurs revenus sont supérieurs aux plafonds réglementaires (*figure 1*). Plus précisément, 60 % sont éligibles au logement locatif très social (LLTS), 69 % au logement locatif social (LLS) et 77 % au prêt locatif social (PLS).

Quasiment tous les demandeurs d'un logement social y sont éligibles : 98 %, contre 75 % d'éligibles parmi les non-demandeurs.

En 2013, 24 200 ménages ont déposé une demande de logement social dans les douze mois précédant l'enquête. Ils sont plus nombreux qu'en 2006. Toutefois, rapportés à l'ensemble des ménages, leur part diminue (7,7 % en 2013 après 8,5 % en 2006), du fait de l'augmentation plus rapide du nombre de ménages.

La moitié des demandeurs vivent déjà dans le parc social (*figure 2*). Il peut s'agir par exemple de ménages qui s'agrandissent ou de couples qui souhaitent s'installer dans un autre logement que celui des parents. La part des demandeurs déjà locataires dans le secteur social a fortement progressé (52 % en 2013 contre 42 % en 2006) : le parc récent, dont les livraisons sont réparties à la hausse depuis 2011, génère en effet de l'attractivité (*cf. fiche 3.2*). En province, la part de demandeurs déjà logés dans le parc social a augmenté plus modérément (50 % en 2013 contre 45 % en 2006).

Les demandes de plus d'un an reculent nettement à La Réunion : en 2013, trois demandes sur dix ont plus d'un an d'ancienneté contre six sur dix en 2006. En province, au contraire, les demandes de plus d'un an augmentent légèrement entre 2006 et 2013.

Les demandeurs de logement social sont très souvent des familles monoparentales : elles sont à l'origine de 46 % des demandes, alors qu'elles ne représentent que 16 % des ménages réunionnais (*figure 3*). La moitié des demandeurs sont des ménages jeunes, dont la personne de référence a moins de 40 ans. Les 40-49 ans sont également surreprésentés : 26 % des demandes alors qu'ils ne représentent que 18 % de l'ensemble des ménages. ■

La demande de logement social simplifiée et sa gestion partagée depuis la loi Alur

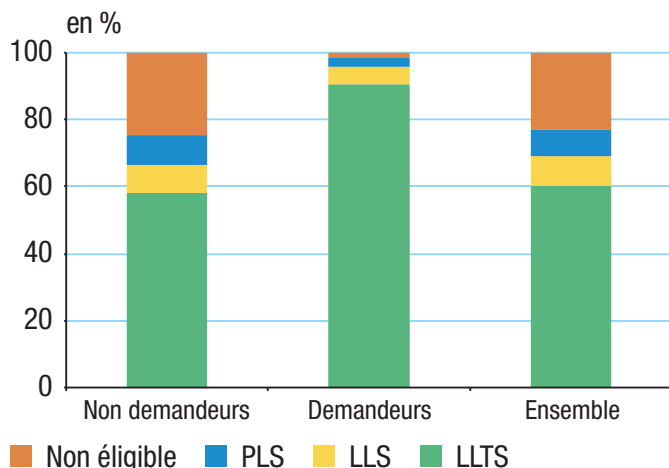
La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 poursuit la réforme de la gestion de la demande de logement social dans le but de simplifier les démarches des demandeurs, d'instaurer un droit à l'information et de mettre en œuvre une politique intercommunale et inter-partenaire de la gestion des demandes.

Les principales innovations introduites par cette loi sont l'enregistrement en ligne de la demande¹ et la mise en place du dossier unique. Désormais, le demandeur n'aura ainsi à fournir qu'en un seul exemplaire les pièces servant à l'instruction de sa demande. Au niveau local, les communautés de communes ou autres structures intercommunales sont chargées de mettre en place le Service d'information et d'accueil des demandeurs.

1. www.demande-logement-social.gouv.fr.

1 77 % des ménages réunionnais éligibles au logement social

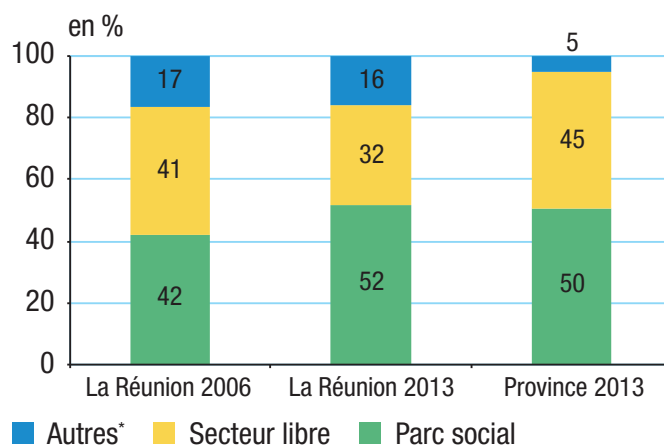
Part des ménages éligibles au logement social selon qu'ils ont déposé ou non une demande



Note : demandeurs : ménages dans lesquels un membre a déposé une demande de logement social.
Lecture : en 2013, 60 % des ménages réunionnais sont éligibles au logement locatif très social (LLTS).
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2 La moitié des demandeurs d'un logement social à La Réunion sont déjà logés dans le parc social

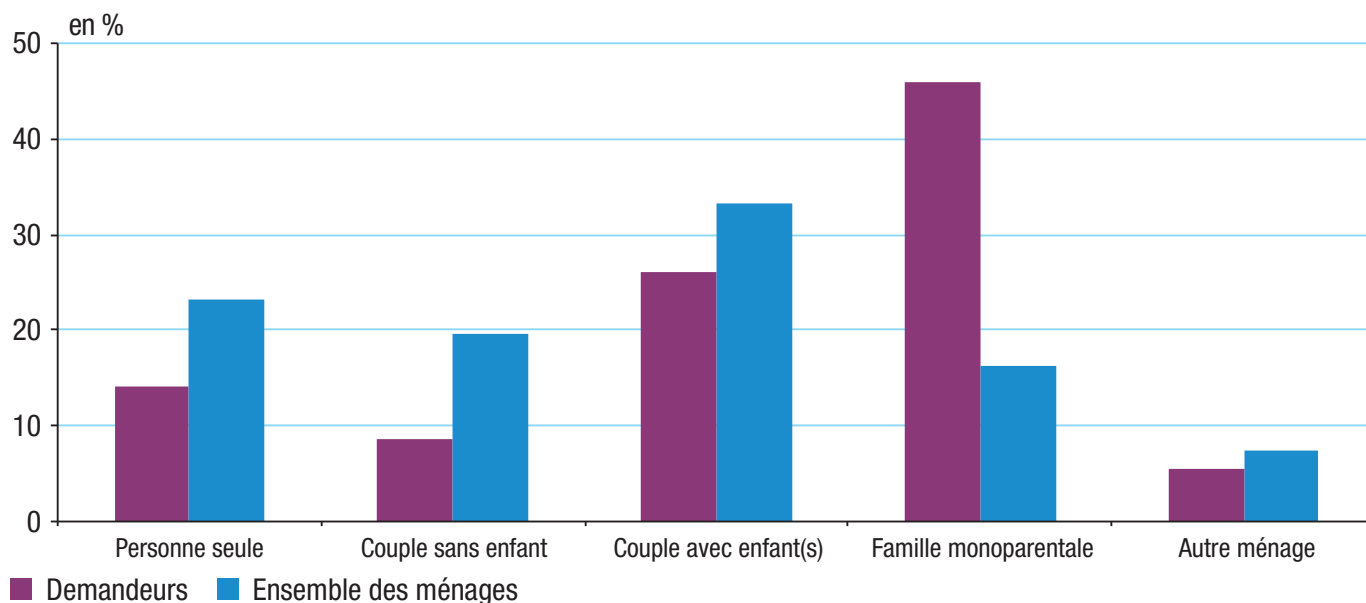
Répartition des demandeurs d'un logement social selon le statut d'occupation du ménage



*Autres : propriétaires non accédants, logés gratuitement, autres locataires.
Lecture : en 2013, à La Réunion, 52 % des ménages demandeurs d'un logement social résident déjà dans le parc social.
Champ : ensemble des demandeurs d'un logement social.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 Près de la moitié des demandes de logement social émanent de familles monoparentales

Demandeurs ou non d'un logement social selon la situation familiale



Lecture : en 2013, à La Réunion, 46 % des ménages "demandeurs" d'un logement social sont des familles monoparentales.
Source : Insee, enquête Logement 2013.