

---

# Confort et qualité des logements

---

## 4.1 Conditions d'habitat

Au cours des années récentes, le nombre moyen de personnes par logement a continué à diminuer à La Réunion : 2,8 en 2013 contre 3,0 en 2006 (*figure 1*). La réduction de la taille des ménages n'est pas propre à La Réunion, mais elle y est plus rapide. Dans le même temps, la taille moyenne des logements est stable par rapport à 2006 (environ 80 m<sup>2</sup>). La surface moyenne par personne augmente ainsi de 2 m<sup>2</sup> en sept ans. Elle atteint 30 m<sup>2</sup> dans l'habitat individuel et 25 m<sup>2</sup> dans l'habitat collectif. Toutefois, elle baisse pour les **locataires du secteur social** (*définitions*), dans lequel le nombre moyen de personnes par logement reste stable.

Avec le départ des enfants du foyer, les ménages plus âgés disposent de plus d'espace dans leur logement. Ainsi, les ménages de plus de 65 ans disposent de 44 m<sup>2</sup> par personne, soit 20 m<sup>2</sup> de plus par personne que les ménages de moins de 50 ans.

À La Réunion, les logements sont plus petits qu'en province (de 14 m<sup>2</sup> en moyenne). Toutefois, de nombreux logements disposent d'une varangue ou d'une véranda, en moyenne de 17 m<sup>2</sup>, surface non comptée dans celle du logement. Dans l'habitat individuel, près de sept maisons sur dix ont une véranda ou une varangue. En revanche, les surfaces privatives des maisons individuelles (cours et jardins) sont nettement plus petites qu'en province (609 m<sup>2</sup> contre 1 426 m<sup>2</sup>). Le coût du foncier et le relief de l'île limitent en effet la taille des terrains. Dans le collectif, 14 % des appartements disposent également de cours ou jardins privatifs attenants au logement, soit deux fois plus qu'en province.

En 2013, 20 % des ménages réunionnais, représentant 259 000 personnes, vivent dans un logement **surpeuplé**, contre 7 % en province (*figure 2*). Le surpeuplement est deux fois plus fréquent dans l'habitat collectif (29 % contre 16 % en maison individuelle). Les locataires du parc social et les familles monoparentales sont particulièrement touchés. Environ un tiers de ces ménages vivent dans un logement surpeuplé. En revanche, avec l'âge, la probabilité de vivre dans un logement surpeuplé diminue.

La part des ménages vivant dans des logements surpeuplés recule de 5 points entre 2006 et 2013. Mais pour les deux catégories de population les plus touchées, le surpeuplement est plus fréquent qu'en 2006 : + 3 points pour les familles monoparentales et + 1 point pour les locataires du parc social.

Les ménages vivant dans un logement surpeuplé ont un **revenu médian par unité de consommation (UC)** nettement inférieur à celui de l'ensemble des ménages (750 euros contre 1 070 euros) (*figure 3*). À l'opposé, 53 % des ménages réunionnais vivent dans un logement sous-peuplé, comptant au moins une pièce de plus que nécessaire compte tenu de leur composition familiale. Leur revenu médian est nettement plus élevé (1 630 euros par mois et par UC). ■

**1 La surface moyenne par personne augmente**

Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat

	La Réunion		Province
	2006	2013	2013
<b>Par logement</b>			
<b>Surface moyenne en m<sup>2</sup></b>	<b>80,6</b>	<b>80,3</b>	<b>94,5</b>
Individuel	87,5	88,0	112,4
Collectif	61,5	60,3	64,1
<b>Nombre moyen de personnes</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>
Individuel	3,2	2,9	2,5
Collectif	2,5	2,4	1,9
<b>Par personne</b>			
<b>Surface moyenne en m2</b>	<b>26,9</b>	<b>28,8</b>	<b>42,2</b>
Individuel	27,6	30,1	45,7
Collectif	24,4	25,0	34,5

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

**2 La situation de surpeuplement s'améliore, mais pas pour tous**

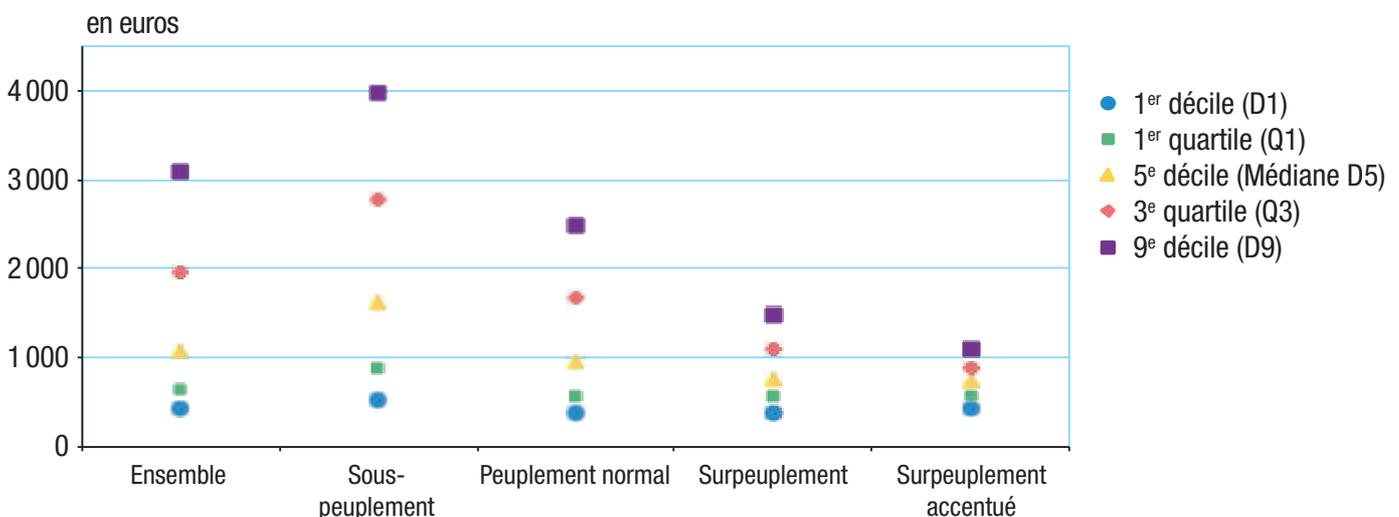
Ménages en situation de surpeuplement

	La Réunion		Province
	2006	2013	2013
	en %		en %
<b>Ensemble</b>	<b>24,5</b>	<b>19,6</b>	<b>7,1</b>
<b>Type d'habitat</b>			
Individuel	21,6	15,7	2,7
Collectif	32,6	29,4	14,6
<b>Âge de la personne de référence</b>			
18-29 ans	35,8	30,6	21,4
30-39 ans	31,9	27,3	12,3
40-49 ans	31,5	26,7	10,1
50-64 ans	15,2	13,0	3,7
65 ans ou plus	6,0	4,4	1,3
<b>Statut d'occupation</b>			
Propriétaire non accédant	19,9	12,5	1,3
Propriétaire accédant	18,7	13,4	3,5
Locataire parc social	33,1	34,3	13,2
Locataire secteur libre	28,8	22,0	12,7
Autre locataire	36,6	32,0	48,1
Logé gratuitement	27,0	18,3	11,2
<b>Type de ménage</b>			
Personne seule	5,4	5,3	5,7
Couple sans enfant	9,9	6,4	1,9
Couple avec enfant(s)	37,3	29,7	12,1
Famille monoparentale	32,3	35,0	16,0
Autres ménages	30,5	19,8	12,3

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

**3 Un revenu par UC nettement plus faible pour les ménages en situation de surpeuplement**

Revenu par UC selon l'indice de peuplement à La Réunion en 2013



Champ : La Réunion, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

## 4.2 Qualité du logement

À La Réunion, le confort des logements continue de s'améliorer (*figure 1*). En 2013, seuls 2 % des logements (6 600 logements) sont privés d'un des trois éléments de confort sanitaire de base que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche et des WC à l'intérieur du logement (5 % en 2006). Très rares sont ceux qui ne disposent toujours pas de l'eau courante ou de salle d'eau, mais plus de 5 000 logements n'ont toujours pas de WC à l'intérieur. Ce sont des propriétaires non accédants ou des ménages logés gratuitement qui résident majoritairement dans ces logements sans confort. Par ailleurs, 26 500 logements n'ont pas l'eau chaude en 2013, soit 13 000 de moins qu'en 2006.

En 2013, douze défauts recouvrent l'essentiel des problèmes signalés par les ménages réunionnais dans leur logement (*figure 2*). Ces défauts peuvent être graves (dégradation de l'installation électrique) ou seulement gênants (présence d'un vis-à-vis à moins de 10 mètres). Le cumul de ces défauts par logement indique le degré de confort de vie des ménages. En 2013, 41 % des logements n'ont aucun défaut contre 34 % en 2006. En outre, la part de logements présentant plus de deux défauts diminue (6 % en 2013 contre 11 % en 2006).

Parmi les trois principaux défauts signalés par les ménages réunionnais, deux concernent des problèmes d'humidité. La présence d'humidité sur les murs est le plus fréquemment citée, deux fois plus qu'en province (40 % contre 20 %). Les infiltrations d'eau au niveau des murs ou du toit viennent en 3<sup>e</sup> position (14 % contre 6 %). Un vis-à-vis à moins de 10 mètres est le 2<sup>e</sup> défaut signalé, par 18 % des ménages (11 % en province). Deux tiers d'entre eux ont une maison en vis-à-vis.

Au final, 44 % des ménages déclarent que leur logement est affecté par l'humidité (23 % en province). Les plus concernés sont les logements construits avant 1999, ainsi que ceux des propriétaires non accédants et des locataires du parc social (*figure 3*).

Ces problèmes résultent souvent d'un besoin de réhabilitation ou d'une inadaptation de certains logements au climat tropical. L'application de la réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA) améliore progressivement le confort des logements ultra-marins. Obligatoire pour les permis de construire déposés après le 1<sup>er</sup> mai 2010, elle est spécifique aux DOM et précise les règles de construction et d'aménagement (qualité de l'air à l'intérieur des logements par exemple). À La Réunion, seuls 29 % des ménages déclarent que les fenêtres de leur logement sont équipées de double vitrage. La ventilation se fait en grande partie uniquement par l'ouverture des fenêtres (70 %) : peu de ménages déclarent l'existence d'une ventilation VMC dans leur logement (7 %). Par ailleurs, un cinquième des logements sont équipés d'une climatisation (22 %). Le recours à l'énergie renouvelable concerne un quart des logements. Les logements qui possèdent un tel équipement sont, pour la quasi-totalité d'entre eux, équipés de panneaux solaires thermiques. ■

**1 2 % des logements sont privés d'un élément de confort sanitaire de base**

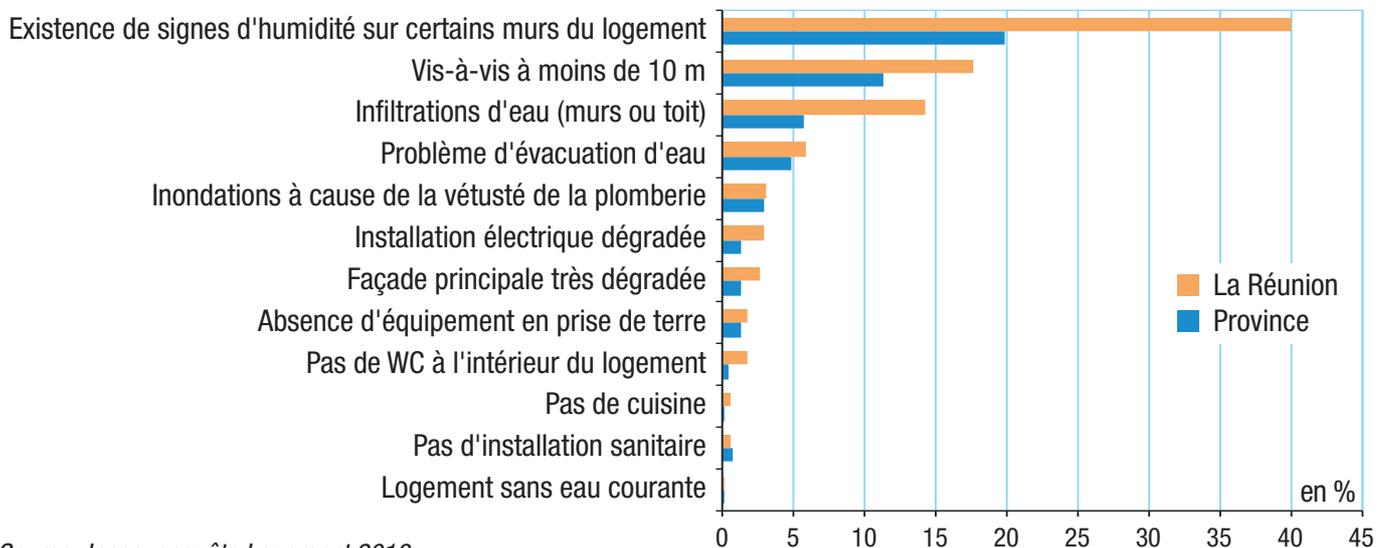
Répartition des logements selon l'équipement sanitaire

	La Réunion				Province
	2006		2013		2013
	Nombre	%	Nombre	%	%
<b>Ensemble des logements</b>	<b>266 600</b>	<b>100</b>	<b>312 600</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Avec le confort sanitaire de base	254 400	95	306 000	98	99
WC, salle d'eau ou salle de bain, eau froide	39 500	15	26 500	8	0
WC, salle d'eau ou salle de bain, eau chaude	214 900	81	279 500	89	99
Sans le confort sanitaire de base	12 200	5	6 600	2	1

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

**2 L'humidité reste le premier défaut des logements**

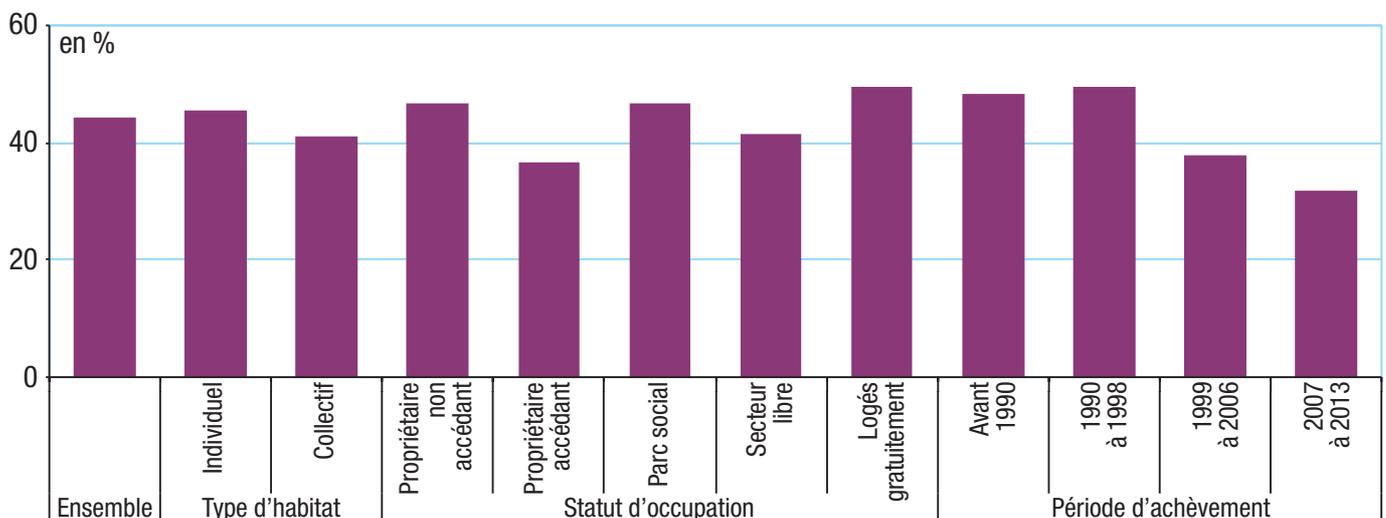
Part des résidences principales comportant des défauts



Source : Insee, enquête Logement 2013.

**3 Les logements récents sont les moins touchés par l'humidité**

Part des logements touchés par des problèmes d'humidité ou d'infiltrations d'eau à La Réunion



Note de lecture : à La Réunion, en 2013, 45 % des logements individuels sont touchés par un problème d'humidité ou d'infiltration d'eau.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

## 4.3 Opinion des ménages

Les Réunionnais sont plus insatisfaits de leurs conditions de logement que les Provinciaux. Ainsi en 2013, 12 % des ménages de l'île considèrent leurs conditions de logement comme insuffisantes ou très insuffisantes, contre 6 % en province (*figure 1*).

Les ménages vivant en habitat collectif sont deux fois plus souvent insatisfaits de leur logement que ceux résidant dans une maison individuelle (19 % contre 9 %). C'est tout particulièrement le cas des locataires du parc social (25 %, contre 14 % des locataires du secteur libre). Les ménages qui ont signalé des problèmes d'humidité dans leur logement sont aussi plus souvent insatisfaits (18 %).

Les familles monoparentales sont trois fois plus insatisfaites de leurs conditions de logement que les couples (21 % contre 8 %), en lien avec le surpeuplement. Davantage de familles monoparentales vivent en effet en situation de surpeuplement (35 % contre 21 % pour les couples). D'ailleurs, un quart des ménages vivant dans un logement surpeuplé sont insatisfaits de leurs conditions de logement. Ils sont trois fois plus nombreux que les ménages ne vivant pas dans un logement surpeuplé.

Parmi les ménages ne disposant pas du confort sanitaire de base (*cf. fiche 4.2*), seuls 46 % se déclarent insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement. Cette faible proportion, au regard de leurs conditions de logement, s'explique par une part importante de ménages logés gratuitement (29 % contre 6 % dans l'ensemble des ménages).

Plus de la moitié des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement évoquent un logement trop petit (54 %), surtout dans les logements collectifs (64 %). Environ 30 % des ménages trouvent leur logement trop humide ou trop bruyant et 25 % trop sombre, trop chaud ou trop cher. Par ailleurs, les problèmes de délinquance sont cités par 12 % d'entre eux (16 % en province).

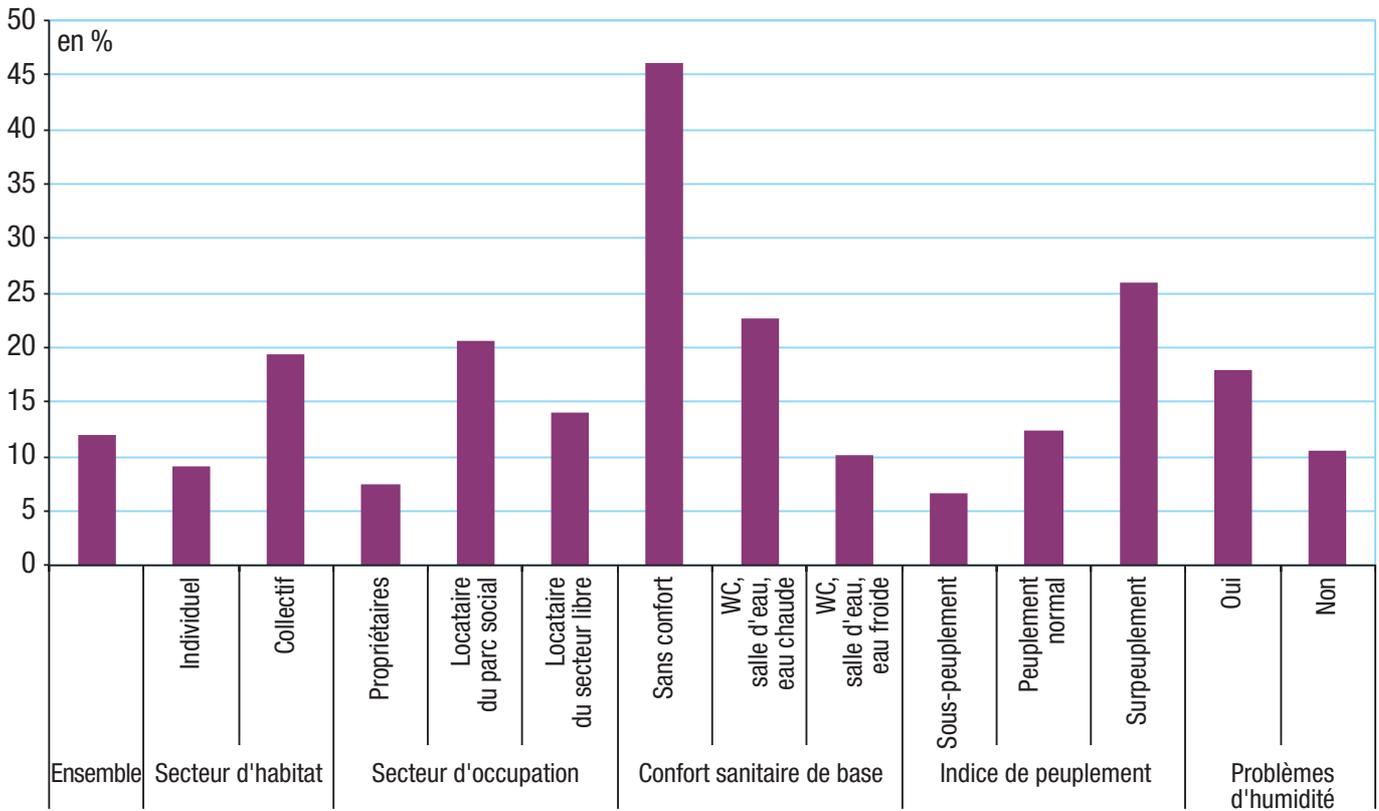
Comme en 2006, la plupart des ménages se plaignent dans leur quartier (92 %). Toutefois, un tiers signalent des nuisances sonores (*figure 2*). Parmi eux, 29 % rapportent des bruits de jour fréquents, 17 % de nuit, et 14 % cumulent les deux. De jour comme de nuit, la circulation et le voisinage en sont le plus souvent à l'origine.

En outre, un ménage sur dix évoque la mauvaise accessibilité du logement par les transports en commun et l'éloignement des commerces.

Enfin, 7 % des ménages se sentent en insécurité dans leur quartier (risques de vols, d'agressions, etc.), soit deux fois plus qu'en province. Cependant moins de 4 % ont été victimes ou témoin d'un vol ou d'une agression physique dans leur quartier au cours de la dernière année. ■

**1 Les plus insatisfaits n'ont pas le confort sanitaire de base**

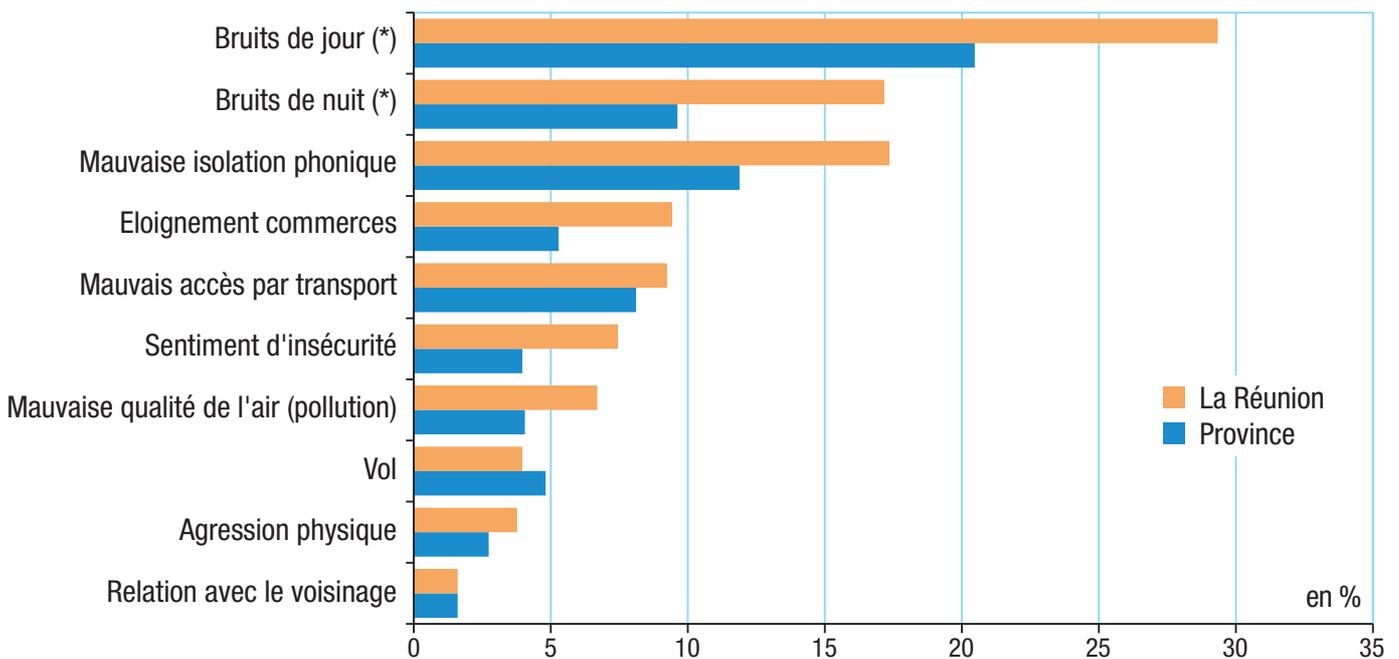
Part des ménages insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement à La Réunion



Source : Insee, enquête Logement 2013.

**2 Les nuisances sonores sont les plus fréquentes**

Part des ménages qui déclarent des nuisances liées à l'environnement



(\*) Pour la province, bruits fenêtres fermées.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

## 4.4 Mobilité et désir de mobilité

En 2013, un quart des ménages réunionnais déclarent désirer ou être contraints de changer de logement dans les trois ans : 16 % le désirent, 3 % y sont contraints, tandis que 7 % déclarent à la fois le désirer et y être contraints (*figure 1*). Dans les régions de province, ces souhaits ou contraintes de mobilité sont à des niveaux voisins.

Désireux ou contraints de changer de logement, un ménage sur cinq invoque en premier lieu des raisons familiales : naissance, mise en couple, liquidation du logement à la suite d'un décès ou d'une séparation. Suivent ensuite des motifs professionnels (mutation, études, nouvelle activité trop éloignée du domicile actuel) pour 17 % des ménages, puis des raisons financières (16 %). En province, les ménages citent deux fois plus souvent des motivations professionnelles (33 %). Les raisons de santé, peu invoquées à La Réunion (6 %), le sont également deux fois plus souvent en province (12 %).

Ces désirs de mobilité, qu'ils soient volontaires ou contraints, sont davantage le fait de ménages vivant en appartement : 53 % contre 16 % de ceux vivant en maison individuelle (*figure 2*). Les locataires d'un logement dans le secteur libre aspirent plus souvent à changer de logement que ceux du parc social (53 % contre 45 %).

Les ménages occupant un logement surpeuplé sont aussi plus fréquemment enclins au changement (46 %). Plus le ménage est jeune, plus le désir de mobilité est fréquent : 44 % des ménages de moins de 30 ans contre 9 % de ceux de 65 ans ou plus. Les familles monoparentales sont également particulièrement concernées (46 %).

En province, si en moyenne la part des ménages enclins à la mobilité est proche de celle des Réunionnais, elle est plus accentuée pour les ménages qui vivent dans des logements surpeuplés (58 %) et pour les jeunes ménages de moins de 30 ans (48 %).

Deux tiers des ménages désireux de mobilité se projettent dans une maison individuelle (*figure 3*). Ce souhait est encore plus marqué parmi ceux qui résident déjà dans un logement individuel (82 % contre 52 % pour les ménages logés dans un appartement). Pour la moitié des ménages, le futur logement envisagé est également plus grand. Enfin, un tiers des ménages souhaite emménager dans une autre commune. ■

### Méthode

Le désir de mobilité des ménages est appréhendé au travers de deux questions : « Souhaitez-vous changer de logement ? » et « Pensez-vous être contraints de quitter votre logement dans les trois ans à venir ? ».

## 1 16 % des ménages souhaitent quitter leur logement sans y être contraints

Part des ménages qui veulent ou sont contraints de quitter leur logement

	La Réunion		Province
	2006	2013	2013
	en %		en %
<b>Ménages qui désirent ou sont contraints de changer de logement</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>25</b>
Désir de changement	16	16	16
Contrainte de changement	4	3	4
Désir et contrainte	8	7	5

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

## 2 Les ménages en appartement et les locataires du secteur libre envisagent souvent une mobilité

Part des ménages qui veulent ou sont contraints de quitter leur logement

	en %	
	La Réunion	Province
<b>Secteur d'habitat</b>		
Individuel	16	16
Collectif	53	40
<b>Statut d'occupation</b>		
Propriétaire non accédant	6	10
Propriétaire accédant	8	15
Parc social	45	40
Secteur libre	53	47
Autres locataires	37	58
Logés gratuitement	28	27
<b>Âge de la personne de référence</b>		
Moins de 30 ans	44	48
De 30 à 39 ans	41	39
De 40 à 49 ans	27	29
De 50 à 64 ans	19	21
65 ans et plus	9	12
<b>Indice de peuplement</b>		
Sous-peuplement	16	18
Peuplement normal	33	39
Surpeuplement	46	58
<b>Ensemble</b>	<b>26</b>	<b>25</b>

Lecture : en 2013, 53 % des ménages réunionnais qui vivent en appartement désirent ou sont contraints de quitter leur logement ; 46 % des ménages vivant dans un logement surpeuplé désirent ou sont contraints de quitter leur logement.

Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

## 3 Les souhaits des ménages : une maison plus grande

Souhaits des ménages qui veulent ou sont contraints de quitter leur logement

	en %	
	La Réunion	Province
<b>Souhaitent quitter leur commune</b>	33	44
<b>Type de logement envisagé</b>		
Une maison individuelle	65	53
Un appartement	31	37
<b>Taille du logement souhaité par rapport au logement actuel</b>		
Plus grand (surface ou nombre de pièces)	51	48
Plus petit (surface ou nombre de pièces)	14	20
De taille équivalente	34	30
<b>Futur logement envisagé</b>		
Propriétaire	35	43
Locataire	61	50

Lecture : 51 % des ménages réunionnais qui veulent ou sont contraints de changer de logement désirent un logement plus grand.

Source : Insee, enquête Logement 2013.