
Coût du logement

5.1 Dépenses des locataires

En 2013, à La Réunion, un locataire dépense en moyenne 661 euros par mois pour son logement (*figure 1a*). Le loyer constitue 80 % de cette dépense (532 euros) (*définitions*). Les autres postes de dépenses de logement sont d'abord les charges avant impôts (113 euros), c'est-à-dire les charges locatives (36 euros) et les dépenses en eau et en énergie (77 euros). Enfin, la taxe d'habitation - dont le montant et le paiement sont liés pour partie aux revenus fiscaux déclarés du ménage - s'élève en moyenne à 16 euros par mois sur l'ensemble des locataires. Cependant, seuls la moitié d'entre eux doivent s'en acquitter pour un montant mensuel moyen de 35 euros (*figure 1b*).

Dans le secteur libre, les dépenses des locataires sont 1,5 fois supérieures à celles des locataires du secteur social (781 euros en moyenne par mois, contre 521 euros). L'écart provient essentiellement du montant du loyer, sensiblement plus élevé dans le secteur libre (665 euros contre 377 euros). La taxe d'habitation réglée par les locataires du secteur libre est également plus importante (19 euros contre 13 euros). *A contrario*, les charges locatives sont moins élevées dans le secteur libre (24 euros contre 50 euros).

Le montant du loyer dépend essentiellement des caractéristiques du logement, notamment son secteur (social ou libre) et sa taille (nombre de pièces, surface). Dans le parc social, des plafonds de loyer sont appliqués par voie réglementaire à un niveau inférieur au prix du marché.

Dans le parc social à La Réunion, le loyer mensuel moyen s'élève à 6,0 euros par m², soit 1,5 fois moins que dans le secteur libre (9,2 euros

par m²) (*figure 2*). Les loyers y sont les plus élevés pour les logements de 1 ou 2 pièces (6,5 euros par m²), les plus faibles pour ceux de 4 pièces ou plus (5,7 euros par m²), soit un écart de 14 %. Dans le secteur libre, l'écart est plus marqué entre les loyers extrêmes (25 %) : 8,8 euros par m² pour un 4 pièces ou plus à 11,0 euros par m² pour un logement d'1 ou 2 pièces. L'écart de loyer au m² entre les deux secteurs se réduit avec le nombre de pièces du logement : ceux d'1 ou 2 pièces coûtent 1,7 fois plus cher dans le secteur libre contre 1,5 fois plus pour les logements de 4 pièces ou plus.

À La Réunion, tous les locataires d'un appartement règlent des charges locatives ; ce n'est le cas que de 44 % des locataires d'une maison individuelle (*figure 3*). Les locataires du secteur social, plus souvent en appartement, payent donc plus fréquemment des charges (91 % contre 66 % dans le secteur libre). Leur montant est également plus élevé pour les appartements du secteur locatif social (58 euros par mois en moyenne contre 39 euros pour le secteur libre). Néanmoins, rapporté à la surface des logements, l'écart de charges entre les deux secteurs se réduit, les appartements du parc social étant plus grands de 6 m² en moyenne : 0,94 euro par mois et m² en moyenne dans le parc locatif social, contre 0,70 euro par mois et m² dans le secteur libre. ■

1a Les locataires règlent en moyenne 129 euros de charges par mois

Montant mensuel moyen des dépenses en logement des ménages locataires par nature de la dépense

	en euros		
	Ensemble des locataires	Locataires du parc social	Locataires du secteur libre
Ensemble des dépenses	661	521	781
Loyer	532	377	665
Ensemble des charges	129	144	117
Charges globales avant impôts	113	131	97
dont			
Charges locatives	36	50	24
Dépenses en eau	27	31	24
Dépenses en énergie	50	50	49
dont <i>électricité</i>	31	35	28
Taxe d'habitation	16	13	19

Note : pour chacune des charges, le montant mensuel moyen est calculé sur l'ensemble des ménages du secteur locatif.

Lecture : les ménages locataires dans le secteur libre règlent une taxe d'habitation moyenne de 19 euros.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

1b La moitié des locataires payent une taxe d'habitation

Montant mensuel moyen des dépenses en logement des ménages locataires concernés par nature de la dépense

	en euros					
	Ensemble		Parc social		Secteur libre	
	Montant en %	Montant en %				
Charges locatives	47	78	55	91	37	66
Dépenses en eau	29	94	31	99	27	90
Dépenses en énergie	50	100	50	100	49	100
dont <i>électricité</i>	41	77	39	89	43	65
Taxe d'habitation	35	46	25	51	45	42

Note : pour chacune des charges, le montant mensuel moyen est calculé sur les seuls ménages concernés.

Lecture : dans le secteur libre, 42 % des locataires payent une taxe d'habitation pour un montant mensuel moyen de 45 euros.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2 Des loyers plus élevés dans le secteur libre

Loyers mensuels moyens par secteur de location selon le nombre de pièces

	en euros			
	Loyer mensuel moyen par ménage		Loyer mensuel moyen par m ²	
	Parc social	Secteur libre	Parc social	Secteur libre
1 ou 2 pièces	296	479	6,5	11,0
3 pièces	367	618	6,0	9,0
4 pièces ou plus	442	802	5,7	8,8
Ensemble	377	665	6,0	9,2

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 Les charges locatives au m² sont plus élevés dans le secteur social

Locataires payant des charges locatives et montant de ces charges selon le secteur locatif et le type d'habitat

	Ensemble	Parc social	Secteur libre
Ensemble du parc			
Part de locataires payant des charges (en %)	78	91	66
Montant moyen (en euros/mois)	46	54	37
Montant moyen (en euros/mois/m ²)	0,53	0,79	0,35
dont collectif			
Part de locataires payant des charges (en %)	100	100	100
Montant moyen (en euros/mois)	51	58	39
Montant moyen (en euros/mois/m ²)	0,85	0,94	0,70
dont individuel			
Part de locataires payant des charges (en %)	44	56	41
Montant moyen (en euros/mois)	32	28	33
Montant moyen (en euros/mois/m ²)	0,18	0,23	0,17

Note : le montant mensuel moyen est calculé sur les seuls ménages concernés.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

5.2 Dépenses des propriétaires

En 2013, à La Réunion, un ménage propriétaire accédant dépense en moyenne 1 078 euros par mois pour son logement (*figure 1a*). Cette dépense est cinq fois plus élevée que pour un propriétaire non accédant (210 euros).

L'essentiel de la dépense des propriétaires accédants est consacrée au remboursement du ou des emprunts liés à l'achat du logement (848 euros en moyenne). Puis viennent les taxes foncière et d'habitation (136 euros) et la consommation d'eau et d'énergie (88 euros). Les non-accédants n'ont à s'acquitter que des dépenses courantes de consommation de logement (eau, énergie, taxes). Les charges de copropriété ne concernent qu'une proportion faible des propriétaires (*figure 1b*).

Les accédants récents, qui ont acheté leur bien au cours des quatre dernières années, supportent des remboursements d'emprunts légèrement plus élevés que les accédants anciens (894 euros par mois contre 816 euros). En revanche, ils s'acquittent de taxes d'habitation et foncière moins élevées (100 euros contre 162 euros en moyenne).

Comme l'ensemble des Réunionnais propriétaires de leur logement, les ménages ayant accédé à la propriété au cours des quatre dernières années ont acquis une maison pour la quasi-totalité d'entre eux.

Six accédants récents sur dix possédaient le terrain avant la construction de leur logement (*figure 2*), qu'il ait été obtenu par héritage, donation ou acheté avant la construction. Le prix du logement qu'ils ont construit s'élève alors à 155 000 euros en moyenne (*méthode*). Les propriétaires récents qui ont dû acheter la maison et

le terrain se sont acquittés d'un montant supérieur de 20 % (185 000 euros). Rapporté à la surface des logements, le bien des propriétaires déjà détenteurs du terrain leur revient en moyenne à 1 565 euros par m² (1 916 euros par m² pour les autres).

Malgré cette différence dans le montant de l'opération immobilière, les deux types d'acheteurs ont contracté des emprunts dont les montants sont très voisins. Ce constat est relié à l'apport personnel, près de deux fois plus élevé pour les acheteurs simultanés de la maison et du terrain (27 % du prix du logement, contre 15 % pour les autres). De plus, ces acquéreurs ont contracté des emprunts sur une durée plus courte (16,4 ans contre 19,1 ans). Ces ménages, qui achètent simultanément terrain et maison, ont des revenus plus élevés que les autres ménages : leurs emprunts représentent 2,3 années de leur revenu annuel contre 3,3 années pour ceux qui avaient déjà le terrain. ■

Méthode

Dans l'enquête Logement, seuls les accédants récents sont interrogés sur le prix de leur achat immobilier et les conditions de son financement (apport, durée des prêts).

1a Les propriétaires non accédants paient moins de taxes en moyenne

Montant mensuel moyen des dépenses en logement des propriétaires par nature de la dépense

	Propriétaires non accédants		Propriétaires accédants		
		Ensemble	Propriétaires accédants anciens		Propriétaires accédants récents
	en euros				
Ensemble des dépenses	210	1 078	1 074	1 084	
Remboursements d'emprunt	0	848	816	894	
Ensemble des charges	210	230	258	190	
Charges globales avant impôts dont	94	94	97	90	
Charges de copropriété	2	6	6	5	
Dépenses en eau	32	29	29	30	
Dépenses en énergie	60	59	62	54	
<i>dont électricité</i>	44	43	47	38	
Taxe d'habitation	38	51	60	39	
Taxe foncière	78	85	102	61	

Note : pour chacune des charges, le montant mensuel moyen est calculé sur l'ensemble des ménages par secteur d'habitat.

Lecture : les propriétaires non accédants règlent une taxe d'habitation moyenne de 38 euros.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

1b Les propriétaires non accédants concernés par la taxe d'habitation paient 58 € en moyenne

Montant mensuel moyen des dépenses en logement des propriétaires par nature de la dépense et part des ménages concernés

	Propriétaires non accédants concernés par la dépense		Propriétaires accédants concernés par la dépense					
	Ensemble des propriétaires		Propriétaires accédants anciens		Propriétaires accédants récents			
	en euros	en %	en euros	en %	en euros	en %	en euros	en %
Charges de copropriété	93	2	78	8	75	9	84	7
Dépenses en eau	33	98	29	100	29	100	30	100
Dépenses en énergie	60	100	59	100	62	100	54	100
<i>dont électricité</i>	45	97	48	90	50	95	45	83
Taxe d'habitation	58	66	68	75	72	83	62	62
Taxe foncière	91	85	104	82	110	92	92	67

Note : pour chacune des charges, le montant mensuel moyen est calculé sur les ménages seuls concernés.

Lecture : les propriétaires non accédants règlent une taxe d'habitation moyenne de 58 euros.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2 Une large moitié des accédants récents possèdent déjà le terrain avant de construire

Financement du logement pour les accédants récents

	Ensemble	Achat sans terrain	Achat avec terrain
Part de ménages (en %)	100	60	40
Prix du logement			
Prix moyen du logement (en euros)	167 200	155 400	184 500
Prix moyen par m ² (en euros)	1 702	1 565	1 916
Prix du logement/revenu annuel (en années)	3,5	3,9	3,2
Conditions de financement			
Taux d'apport personnel (en %)	20	15	27
Montant emprunté (en euros)	133 400	132 200	135 300
Taux moyen d'intérêt (en %)	3,62	3,55	3,58
Durée moyenne du prêt (en années)	17,7	19,1	16,4
Emprunt/revenu annuel (en années)	2,8	3,3	2,3
Montant mensuel moyen des remboursements d'emprunt (en euros)	894	863	941
Montant mensuel moyen des remboursements d'emprunt au m ² (en euros)	9,1	8,7	9,8

Lecture : le prix d'achat d'un logement représente en moyenne 3,5 années de revenu annuel pour les ménages accédants récents.

Champ : accédants récents ayant acquis une maison individuelle (96 % des accédants récents).

Source : Insee, enquête Logement 2013.

5.3 Taux d'effort

En 2013, à La Réunion, une fois déduites les aides au logement, les ménages consacrent en moyenne 16 % de leurs revenus mensuels aux dépenses de logement (*figure 1*). En province, ce **taux d'effort** (*définitions*) s'élève à 18 %. Le taux d'effort net en logement est le plus élevé pour les accédants à la propriété (24 %), puis pour les locataires du secteur libre (23 %) et ceux du parc social (18 %). Le taux d'effort des propriétaires non accédants de leur résidence principale est nettement plus faible (7 %), car il correspond seulement au paiement des taxes et des charges. Le taux d'effort net des ménages a peu varié depuis 2006.

Le taux d'effort des ménages diminue quand le revenu augmente. Pour les locataires du secteur libre, parmi le quart des ménages dont le revenu par UC est le plus faible (**1^{er} quartile**), le taux d'effort net s'élève à 53 % ; il est de 19 % pour le quart des ménages les plus favorisés (4^e quartile), soit 2,8 fois moins (*figure 2*). Pour les locataires du secteur social, le rapport est moindre (2,0). Les propriétaires accédants les moins favorisés consacrent quant à eux un tiers de leurs revenus aux dépenses de logement, contre 22 % pour les plus favorisés d'entre eux (*figure 3*).

Les aides personnelles au logement soutiennent les plus modestes. L'effet sur le taux d'effort est le plus important pour les locataires du secteur social (- 15 points) et plus encore pour les plus modestes d'entre eux (- 40 points). Pour les locataires du secteur libre, les aides au logement permettent de réduire en moyenne de 5 points le taux d'effort. Sans ces aides, les ménages locataires les plus défavorisés consacraient la quasi-totalité de leurs revenus aux dépenses de

logement. Grâce aux aides, leur taux d'effort se réduit de 44 points, mais demeure très important (53 %). Les aides au logement soutiennent également très significativement les ménages accédants les plus modestes, leur permettant de réduire leur taux d'effort de 20 points, de 53 % à 33 %.

Deux tiers des locataires et un quart des propriétaires accédants bénéficient d'aides au logement. La part de locataires en bénéficiant augmente de 5 points par rapport à 2006. En revanche, elle baisse de 12 points pour les propriétaires accédants. Les aides au logement ne suffisent pas toujours : dans les 24 mois précédant l'enquête, 22 % des locataires et 15 % des propriétaires accédants ont déclaré avoir eu des difficultés à payer loyer, emprunt ou charges.

Au final, les ménages disposent en moyenne de 1 307 euros de reste à vivre par UC (contre 1 624 euros en moyenne en province). Aux locataires du secteur social, il ne reste que 753 euros par UC. Rapporté à la surface du logement, la dépense nette de ces locataires est de 5 euros par m² contre 10 euros par m² pour les propriétaires accédants. ■

1 Les accédants à la propriété consacrent un quart de leurs revenus aux dépenses de logement

Indicateurs financiers selon le statut d'occupation

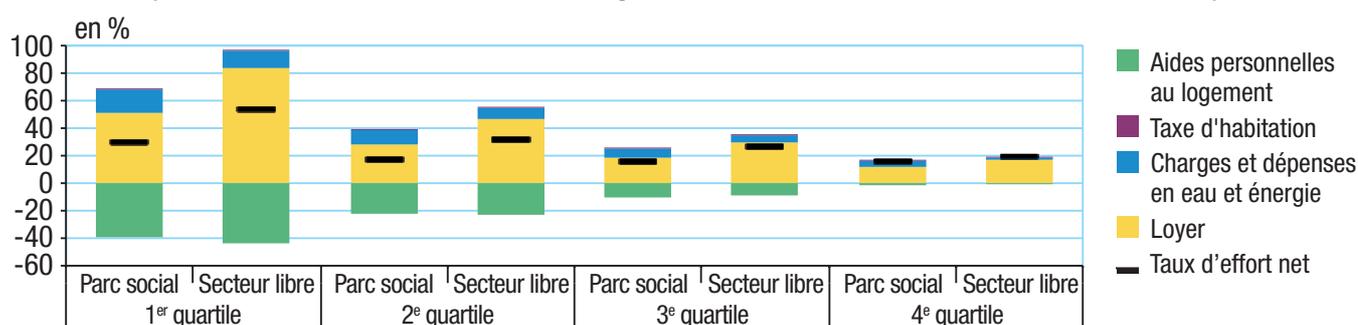
	Revenu moyen du ménage (en € par mois)	Dépenses moyennes brutes de logement (en € par mois)	Dépenses moyennes nettes de logement (en € par mois)	Dépenses nettes au m ² (en € par mois)	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net (en %)	Reste à vivre moyen net par UC (en € par mois)	Rappel du taux d'effort net 2006 (en %)
Propriétaires	3 260	456	441	5	14,0	13,5	1 525	13,0
Propriétaire non accédant	2 859	210	209	2	7,3	7,3	1 469	7,3
Propriétaire accédant	4 269	1 078	1 026	10	25,3	24,0	1 657	23,1
Locataires d'un logement loué vide	2 227	661	473	7	29,7	21,2	1 038	21,3
Parc social	1 598	521	286	5	32,6	17,9	753	18,1
Secteur libre	2 768	781	633	9	28,2	22,9	1 297	23,3
Logés gratuitement	1 970	81	81	1	4,1	4,1	1 146	4,3
Ensemble	2 741	521	432	5	19,0	15,8	1 307	15,4

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2 Un taux d'effort net de 53 % pour les locataires les plus défavorisés du secteur libre

Décomposition du taux d'effort brut des ménages locataires selon le secteur locatif et le revenu par UC



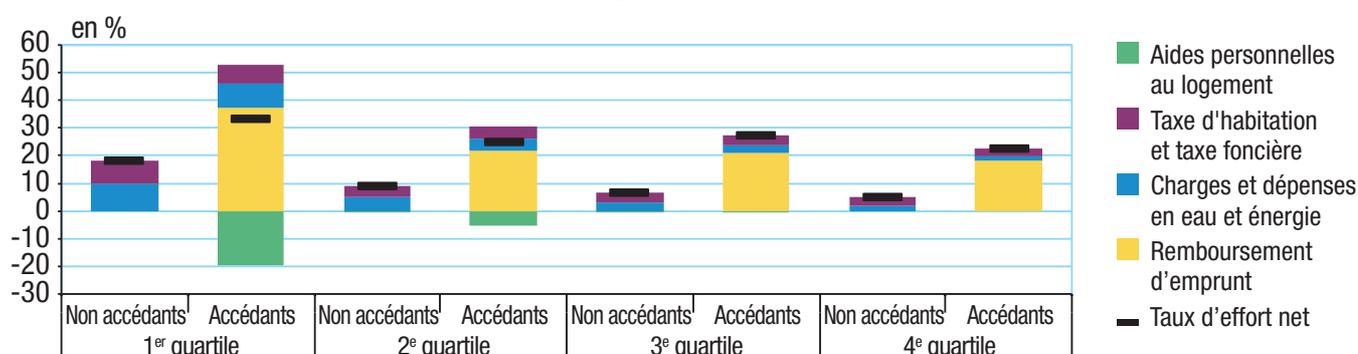
Lecture : en 2013, pour les locataires du parc social du premier quartile de revenu par UC, la dépense en logement (loyer, charges et dépenses en eau et énergie, taxe d'habitation) s'élève à 69 % de leurs revenus (taux d'effort brut), dont 51 % imputable au loyer. Une fois prises en compte les aides personnelles au logement, qui représentent 40 % de leurs revenus, leur taux d'effort net s'établit à 30 %.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 Les aides au logement permettent de réduire de 20 points le taux d'effort des accédants les plus défavorisés

Décomposition du taux d'effort brut des ménages propriétaires selon le revenu par UC



Lecture : en 2013, pour les accédants à la propriété du premier quartile de revenu par UC, la dépense en logement (remboursement d'emprunt, charges et dépenses en eau et énergie, taxes d'habitation et foncière) s'élève à 53 % de leurs revenus (taux d'effort brut), dont 37 % imputable aux remboursements d'emprunt. Une fois prises en compte les aides personnelles au logement, qui représentent 20 % de leurs revenus, leur taux d'effort net s'établit à 33 %.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

5.4 Dépenses liées à des travaux

En 2013, à La Réunion, 24 % des ménages ont effectué des **travaux** au cours des douze derniers mois (*définitions*) dans leur résidence principale, avec une prise en charge financière (*figure 1*). En province, cette part est un peu plus élevée (30 %).

Tout naturellement, les propriétaires sont davantage enclins que les locataires à financer des travaux dans le logement qu'ils occupent (33 % contre 13 %). Parmi les propriétaires, ceux qui sont en cours d'accession effectuent plus fréquemment des travaux que les propriétaires qui n'ont plus de prêt en cours (43 % contre 30 %). C'est aussi le cas de la moitié des acquéreurs récents.

Une fois sur deux, les travaux effectués ont pour objectif d'embellir le logement (*figure 2*). Ainsi, 46 % des ménages concernés ont réalisé au moins des travaux de peinture. L'entretien courant est cité par un quart des ménages. Les travaux réalisés pour motif de vétusté d'un équipement concernent deux fois plus souvent les locataires que les propriétaires. En revanche, les ménages font peu de travaux pour lutter contre l'humidité (6 %), bien que 44 % des ménages réunionnais déclarent que leur logement est affecté par un problème d'humidité (*cf. fiche 4.2*).

La nature des travaux est sensiblement différente selon le statut d'occupation. Ainsi, la moitié des acquéreurs récents motivent ces travaux par l'embellissement ou l'agrandissement du logement. Un tiers terminent les finitions de ce logement récemment acquis. Les propriétaires non accédants, quant à eux, rénovent leur logement : peintures, carrelages, menuiseries extérieures, création, aménagement ou rénovation d'une salle de bains.

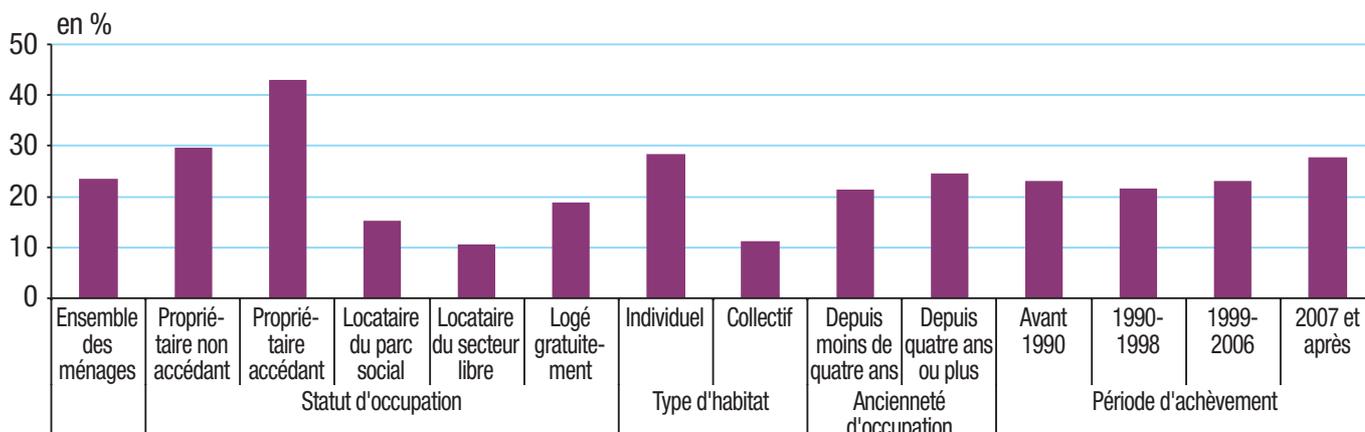
Les ménages réunionnais ont dépensé en moyenne 4 500 euros de travaux dans les douze derniers mois (*figure 3*), contre 5 800 euros en province. Ceux qui ont emménagé depuis moins de quatre ans ont dépensé un peu plus, en moyenne 5 400 euros. Ce sont les propriétaires accédants qui dépensent le plus en moyenne (6 600 euros). Les locataires, quant à eux, doivent financer le maintien en l'état du logement et de ses équipements, mais ils peuvent également procéder à des travaux d'embellissement, sous réserve de l'accord de leur propriétaire. Les sommes qu'ils engagent alors sont relativement faibles (800 euros). Enfin, les ménages logés gratuitement, qui ne payent pas de loyer, effectuent pourtant des travaux dans le logement qu'ils occupent, à hauteur de 4 500 euros en moyenne.

Pour effectuer leurs travaux, les ménages peuvent bénéficier d'aides publiques (crédit d'impôt, prêts spécialisés, TVA réduite, etc.). Ces aides sont destinées à l'amélioration du bâti et des performances énergétiques du logement. Ainsi, 4 % des propriétaires réunionnais en ont bénéficié (11 % en province).

Un quart des ménages réunionnais font appel à un professionnel pour effectuer leurs travaux (51 % en province). Par ailleurs, 12 % ont recours à un crédit pour financer tout ou partie de leurs travaux, soit un peu moins qu'en province (14 %). ■

1 Un quart des ménages ont effectué des travaux dans les 12 derniers mois

Part des ménages ayant financé des travaux

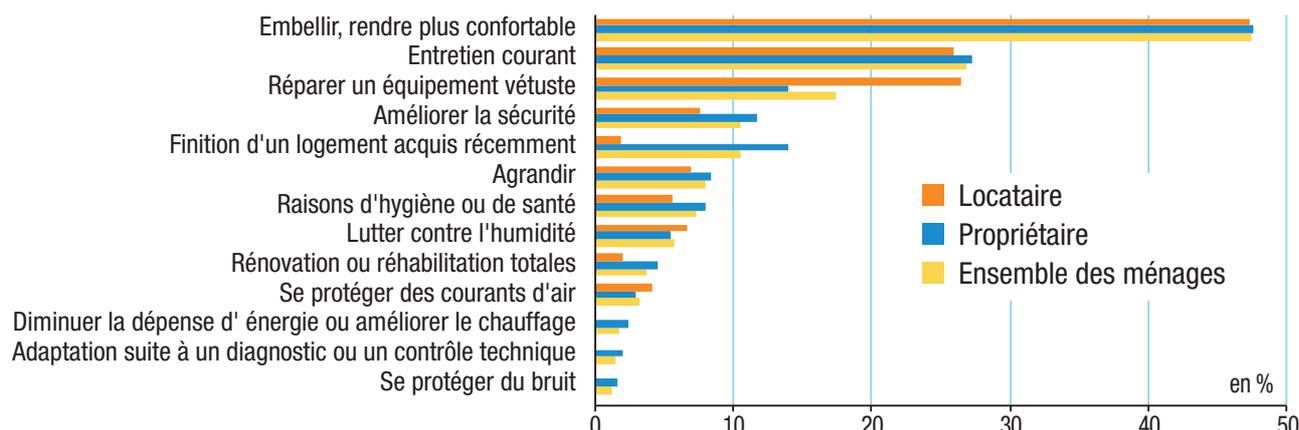


Lecture : 43 % des propriétaires accédants ont effectué des travaux dans les 12 derniers mois.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2 La moitié des ménages ont effectué des travaux d'embellissement

Motifs des travaux selon le statut d'occupation



Lecture : 7 % des locataires qui ont fait des travaux au cours des douze mois précédents avaient pour motif d'améliorer la sécurité de leur logement.

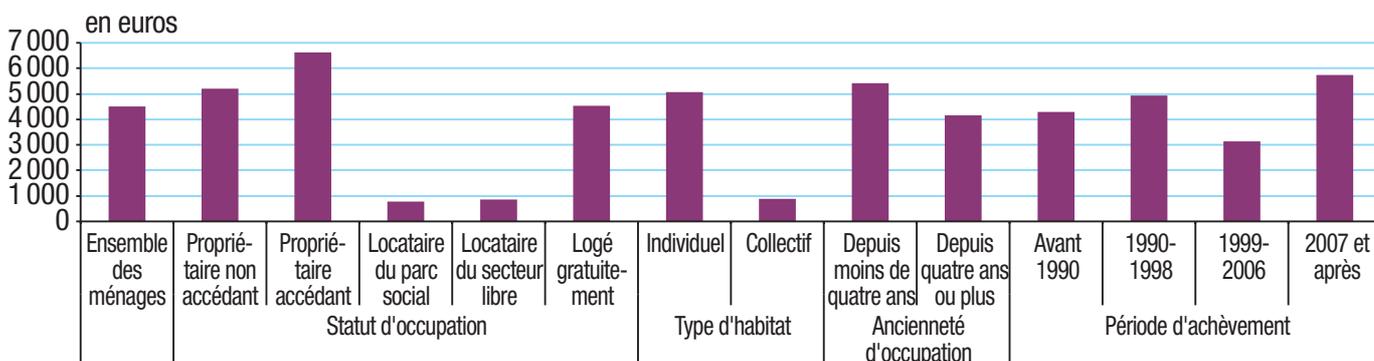
Note : le ménage pouvait donner plusieurs motifs.

Champ : ménages ayant effectué des travaux dans leur résidence principale au cours des douze derniers mois.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 Les ménages réunionnais ont dépensé en moyenne 4500 euros de travaux

Montant mensuel moyen des travaux effectués dans les 12 derniers mois



Lecture : les propriétaires accédants ayant effectué des travaux au cours des 12 derniers mois y ont consacré en moyenne 6 600 euros.

Champ : ménages ayant effectué des travaux dans leur résidence principale au cours des 12 derniers mois.

Source : Insee, enquête Logement 2013.