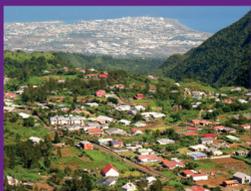


Insee Dossier

La Réunion



N° 4

Janvier 2017

La Réunion-Mayotte

Panorama du logement à La Réunion fin 2013

**Des conditions d'habitat
aux dépenses des ménages**

Coordination

Ravi Baktavatsalou, Chantal Chaussy (Insee)

Auteurs

Ravi Baktavatsalou, Chantal Chaussy (Insee)
Audrey Besnard, Claire Grangé, Stéphanie Jalabert (Deal)

**Ont également collaboré
à la réalisation
de cette publication**

Nelly Actif, Julie Boé, Éric Huet, Hervé Le Grand,
Valérie Roux, Sébastien Seguin, Pierre Thibault (Insee)
Christian Pretot (Deal)
Claude Payet, Anthony Rasolohery,
Lucay Sautron (Région Réunion)

Directrice de Publication

Valérie Roux
Direction régionale de l'Insee La Réunion-Mayotte

Rédaction en chef

Julie Boé, Pierre Thibault

Mise en page/Imprimeur

Imprimerie Graphica

Retrouvez cette publication sur le site de l'Insee :
<http://www.insee.fr>



IMPRIMÉ SUR PAPIER ÉCOLOGIQUE

GRAPHICA

DL N° 6288 - décembre 2016

© Insee 2017



Avant-propos

Cette publication, basée sur les résultats de l'enquête Logement, intervient à un moment particulièrement riche de l'actualité autour des enjeux de l'habitat et du logement.

Le Plan logement Outre-mer de mars 2015, décliné à La Réunion dans un protocole de préfiguration d'un plan d'actions signé le 12 juin 2015, a posé les bases d'un plan de relance partenarial du logement dont les objectifs sont multiples. Il vise notamment à répondre aux besoins importants de rattrapage des retards en matière de production de logements, en particulier sociaux, tout en tenant compte du contexte territorial, économique et social particulier de chacun des départements d'Outre-mer. Ces derniers sont en effet marqués par un fort accroissement démographique, des disponibilités foncières limitées ainsi que, selon les territoires, par la faiblesse des revenus de leurs habitants et l'importance de l'habitat indigne et de l'insalubrité.

Par ailleurs, 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. Ses objectifs sont les suivants : la simplification des démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans le processus d'attribution ; l'instauration d'un droit à l'information du demandeur et du public ; la mise en œuvre d'une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et des attributions. L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la mise en place, à l'échelle des EPCI, de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Enfin, les années 2016 et 2017 sont celles de l'élaboration ou de la révision, pour les cinq intercommunalités de l'île, de leur programme

local de l'habitat. Ce document définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement en favorisant la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. C'est dans ce contexte que l'Insee, la Deal et la Région Réunion se sont associés pour conduire et exploiter la dernière enquête Logement menée dans l'île. Cette enquête a été réalisée de 2013 à 2014 en métropole et dans les cinq départements d'Outre-mer. À La Réunion, l'échantillon a été étendu à 2 400 ménages, afin d'obtenir des résultats significatifs à l'échelle de la région.

Cette publication dresse un état des lieux du parc des résidences principales, de la qualité des logements, des conditions d'occupation et des dépenses des ménages. Elle met à disposition de tous, et notamment des acteurs publics, un vaste ensemble de données chiffrées et commentées. Elle fait le point sur les évolutions depuis 2006 et établit des comparaisons avec la France de province.

Nous souhaitons que cet ouvrage puisse contribuer à alimenter la réflexion autour de cette problématique au cœur des préoccupations de tous les Réunionnais, et aider tous les acteurs concernés à imaginer ensemble le logement de demain sur l'île.

Jean-Michel MAURIN

*Directeur de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de La Réunion*

Didier ROBERT

Président de la Région Réunion

Valérie ROUX

Directrice Régionale de l'Insee La Réunion - Mayotte

L'enquête Logement

L'enquête Logement a été réalisée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine et dans les DOM. À La Réunion, 2 385 logements ont été enquêtés. Elle fait suite aux enquêtes de 1997 et 2006. Depuis 2006, l'enquête Logement à La Réunion et dans les autres DOM a lieu selon le même calendrier et la même méthodologie que l'enquête métropolitaine, ce qui autorise les comparaisons géographiques. Pour la première fois en 2013, l'enquête Logement a également été réalisée à Mayotte.

L'enquête Logement est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements, les conditions d'occupation et les dépenses des ménages pour leur résidence principale. D'autres enquêtes ou sources du dispositif statistique de l'Insee étudient des thématiques liées au logement, en particulier le recensement de la population et l'enquête sur les loyers et les charges.

De nombreux thèmes abordés

Les thèmes couverts par cette enquête sont très larges. Les modalités juridiques d'occupation du logement précisent la forme et l'origine de la propriété, la législation sur les loyers et les aides de l'État. On distingue notamment les ménages en cours d'accession à la propriété de ceux qui n'ont plus ou pas de remboursements d'emprunts immobiliers. Les caractéristiques physiques des résidences principales permettent le calcul d'indicateurs de taille et d'occupation des logements (surface moyenne ou nombre de pièces par logement et par personne). Le confort sanitaire et les dépendances attenantes au logement sont également décrits. La qualité de l'habitat met en évidence les défauts éventuels des

logements, comme la présence d'humidité ou une installation électrique très dégradée. Les ménages peuvent signaler également les problèmes liés au logement (bruits perçus ou exposition du logement) ou à l'environnement. L'enquête permet d'appréhender la mobilité résidentielle des ménages, qu'elle soit passée ou à venir. Enfin, les dépenses de logement rapportées aux revenus des ménages mesurent l'effort financier des ménages pour se loger et l'allègement apporté par les aides au logement.

Le champ de l'enquête

L'enquête Logement porte sur les logements ordinaires occupés par les ménages au titre de leur résidence principale. Sont exclus du champ de l'enquête les logements en communauté tels que les foyers, internats ou casernes, ainsi que les habitations mobiles. Les logements vacants, occasionnels ou secondaires ne font également pas partie du champ de l'enquête.

L'enquête Logement 2013 à La Réunion est représentative à l'échelle de la région, mais elle ne permet pas de fournir de résultats à un niveau infra-régional. ■

Sommaire

Avant-propos	3
L'enquête Logement	4
1. Parc de logements	
1.1 Résidences principales	8
2. Propriétaires	
2.1 Profil des propriétaires	12
2.2 Propriétaires récents	14
2.3 Autres logements possédés	16
3. Locataires	
3.1 Profil des locataires	20
3.2 Offre locative	22
3.3 Demande de logement social	24
4. Confort et qualité des logements	
4.1 Conditions d'habitat	28
4.2 Qualité du logement	30
4.3 Opinion des ménages	32
4.4 Mobilité et désir de mobilité	34
5. Coût du logement	
5.1 Dépenses des locataires	38
5.2 Dépenses des propriétaires	40
5.3 Taux d'effort	42
5.4 Dépenses liées à des travaux	44
Définitions	47



Parc de logements



1.1 Résidences principales

Fin 2013, La Réunion compte 312 600 **résidences principales** (*définitions, figure 1*). Leur nombre progresse fortement depuis 2006 (+ 6 600 par an). Plus rapide qu'en métropole (+ 2,3 % par an contre + 0,9 %), cette augmentation est portée par le dynamisme démographique et la décohabitation. Entre 2006 et 2013, la population de l'île augmente ainsi de 0,9 % en moyenne chaque année (+ 0,5 % en métropole). Simultanément, la taille des ménages diminue, passant de 3,0 à 2,8 personnes par ménage, alors qu'elle reste stable en France métropolitaine (2,2).

Le logement individuel domine à La Réunion (72 %) et y est plus répandu qu'en province (63 %). Les deux tiers des ménages qui résident dans un logement individuel en sont **propriétaires**. En revanche, les propriétaires occupants sont rares parmi les personnes résidant en logement collectif (5 % contre 25 % en province).

En 2013, cinq ménages réunionnais sur dix sont propriétaires de leur résidence principale contre six sur dix en province. Les ménages sont un peu plus souvent **locataires** à La Réunion qu'en province (43 % contre 39 %). Ils sont plus nombreux dans le **secteur libre** que dans le **secteur social** (23 % de l'ensemble des ménages contre 19 %), alors qu'ils se répartissaient à parts presque égales entre ces deux secteurs en 2006. La réorientation des mécanismes de défiscalisation vers le secteur social (loi pour le développement économique des Outre-mer, Lodeom de mai 2009) a généré de nouveaux programmes de construction de logements sociaux qui ne sont pas tous encore livrés en 2013. Certains ménages, **éligibles au logement social**, se

reportent donc sur le secteur libre. Ce report a pu être facilité par l'existence dans le secteur libre de logements aux loyers plafonnés mis en place grâce aux dispositifs de défiscalisation.

Sur les 312 600 ménages de 2013, 41 500 sont des **nouveaux ménages** (*figure 2*). Parmi eux, six sur dix habitaient déjà sur l'île quatre ans auparavant, mais ne disposaient pas d'un logement indépendant : ils habitaient chez leurs parents ou dans une collectivité (internat, caserne, etc.). En 2013, la grande majorité sont locataires (64 %), essentiellement dans le secteur libre (44 %). Un peu moins d'un quart sont propriétaires (22 %). Les autres nouveaux ménages - quatre sur dix - résidaient sur un autre territoire français (métropole, autre DOM ou COM) ou à l'étranger quatre ans avant. Les trois quarts d'entre eux sont locataires dans le secteur libre en 2013. Un sur dix seulement est propriétaire de sa résidence principale.

À La Réunion, le parc de résidences principales est nettement plus récent qu'en province (*figure 3*). Plus de la moitié des maisons individuelles ont été achevées après 1990 (56 %), soit deux fois plus qu'en province (27 %). Dans l'habitat collectif, les deux tiers des logements ont été achevés après 1990, soit trois fois plus qu'en province (65 % contre 21 %). Les constructions les plus récentes, achevées après 1998, rassemblent un tiers des logements à La Réunion ; c'est deux fois plus qu'en France de province. ■

1 L'habitat individuel domine à La Réunion

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation et le type de logement

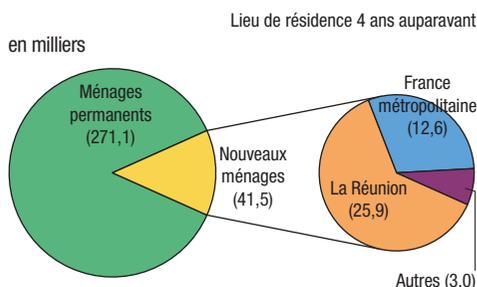
	La Réunion				Province
	2006		2013		2013
	nombre	en %	nombre	en %	en %
Nombre de résidences principales	266 600	100,0	312 600	100,0	100,0
Propriétaire	146 200	54,9	158 000	50,6	60,0
Locataire	104 800	39,3	135 700	43,4	37,6
Logé gratuitement	15 600	5,9	18 900	6,0	2,4
Logement individuel	196 500	73,7	225 200	72,0	62,9
Propriétaire	138 000	51,7	153 600	49,1	50,8
Non accédant	101 300	38,0	110 800	35,4	33,8
Accédant	36 700	13,8	42 800	13,7	16,9
<i>dont accédant récent</i>	<i>11 900</i>	<i>4,5</i>	<i>17 400</i>	<i>5,6</i>	<i>8,5</i>
Locataire d'un logement loué vide	42 900	16,1	53 400	17,1	10,5
Parc social	11 900	4,5	11 800	3,8	3,0
Secteur libre	31 000	11,6	41 600	13,3	7,5
Autre locataire¹	1 800	0,7	600	0,2	0,3
Logé gratuitement	13 800	5,2	17 600	5,6	1,4
Logement collectif	70 100	26,3	87 400	28,0	37,1
Propriétaire	8 200	3,1	4 400	1,4	9,3
Non accédant	4 600	1,7	2 200	0,7	5,8
Accédant	3 600	1,4	2 200	0,7	3,5
<i>dont accédant récent</i>	<i>2 700</i>	<i>1,0</i>	<i>800</i>	<i>0,3</i>	<i>1,8</i>
Locataire d'un logement loué vide	57 700	21,6	79 400	25,4	25,0
Parc social	36 100	13,6	48 400	15,5	11,1
Secteur libre	21 600	8,1	31 000	9,9	13,9
Autre locataire¹	2 400	0,9	2 300	0,7	1,9
Logé gratuitement	1 800	0,7	1 300	0,4	1,0

1. Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession meublé.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2 Près de 42 000 nouveaux ménages à La Réunion

Répartition des ménages résidant à La Réunion, selon leur situation quatre ans avant l'enquête

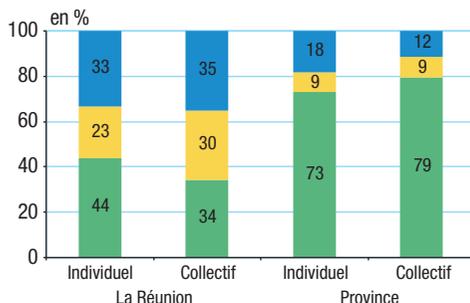


Note : ménages permanents, nouveaux ménages : *définitions*.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3 Le parc de résidences principales est plus récent à La Réunion

Part des résidences principales par période d'achèvement



■ Après 1998 ■ 1990-1998 ■ Avant 1990

Source : Insee, enquête Logement 2013.

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

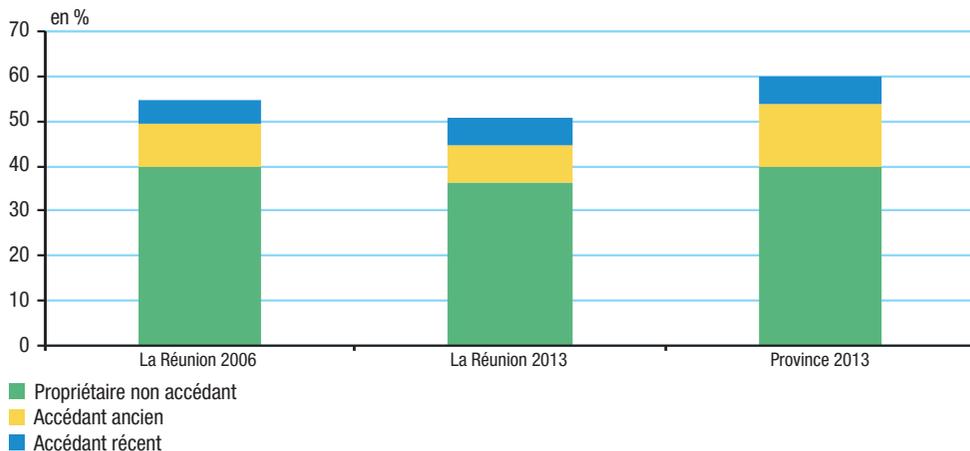
(76 % contre 63 % à La Réunion). L'accès à la propriété a diminué à La Réunion entre 2006 et 2013, en particulier pour les trentenaires.

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

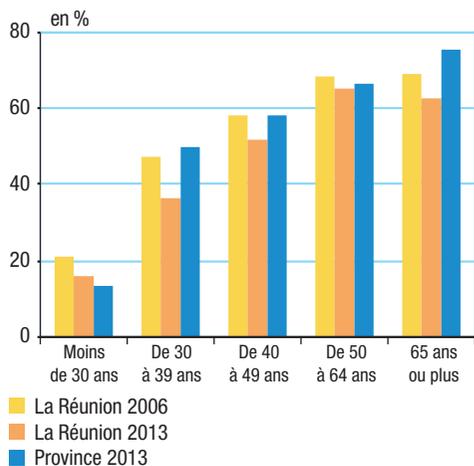
Part des ménages propriétaires à La Réunion et en province, selon le type de propriétaire



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

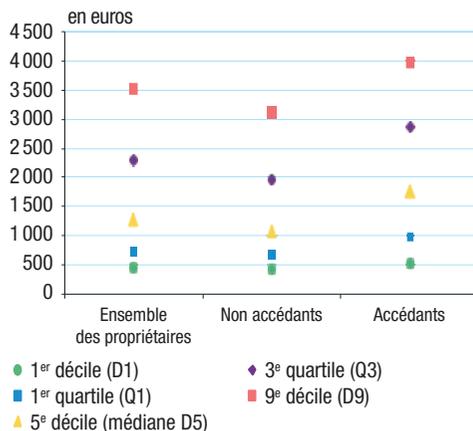
Part de propriétaires selon l'âge de la personne de référence du ménage



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).

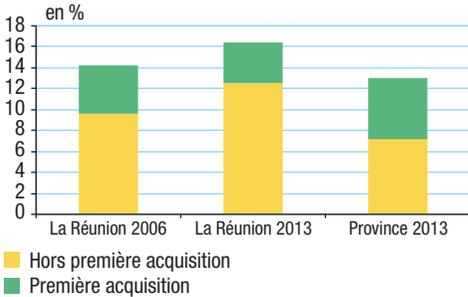
Les couples avec enfant(s) ont plus souvent acquis leur bien récemment que l'ensemble des ménages propriétaires (24 % contre 16 %) (*figure 3*). La part des nouveaux acquéreurs parmi les familles monoparentales propriétaires de leur logement est moins élevée à La Réunion qu'en France de province (16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



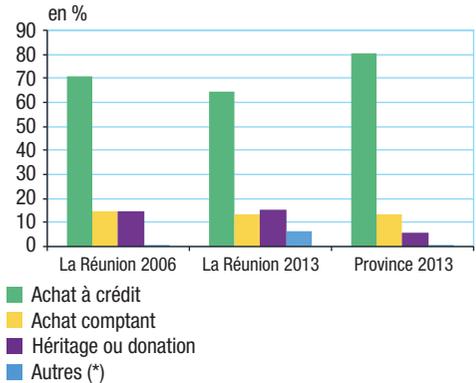
Note de lecture : en 2013, à La Réunion, 16 % de l'ensemble des propriétaires ont acquis leur résidence principale au cours des quatre dernières années avant l'enquête : 4 % ont acquis leur premier bien.

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

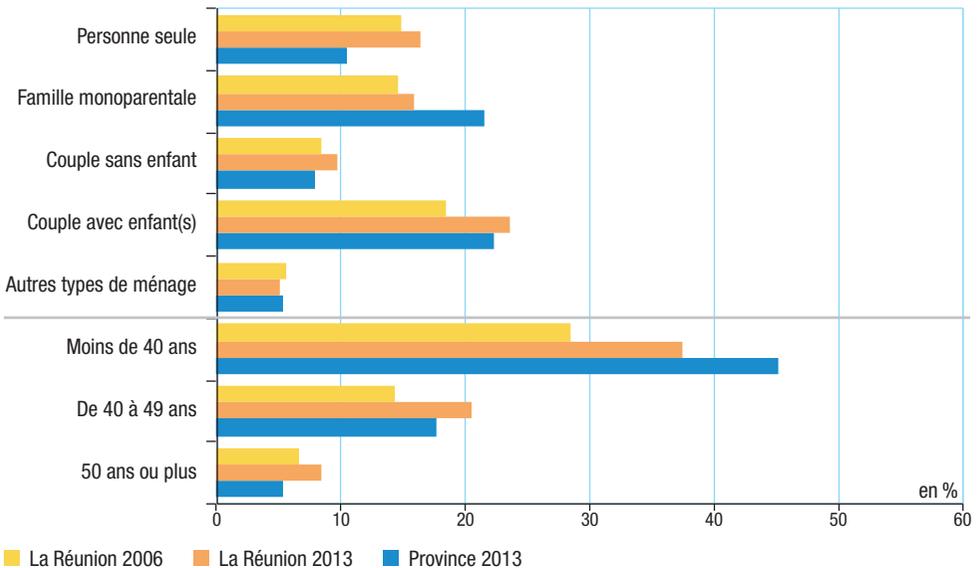


(*) Autres = achat en viager, en location-accession, location-vente ou location-attribution.

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



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

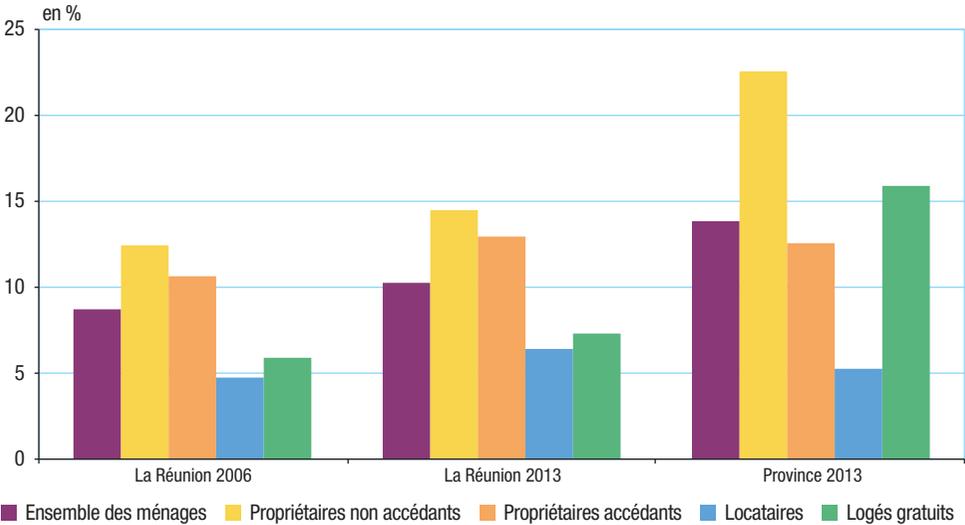
La loi Girardin remplace la loi Paul depuis le 21 juillet 2003 et ce jusqu'au 31 décembre 2017.

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

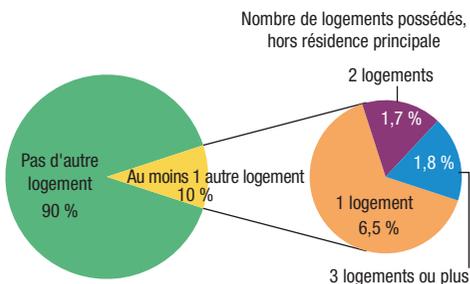


Lecture : en 2013, à La Réunion, 6 % des locataires de leur résidence principale sont propriétaires d'autres logements.

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

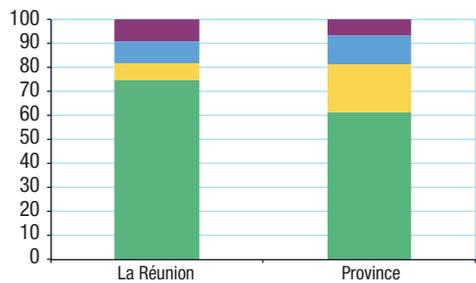


Lecture : 10 % des ménages réunionnais possèdent au moins un autre logement que celui qu'ils occupent au titre de leur résidence principale. Parmi eux, 65 % n'en possède qu'un seul.

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.

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.

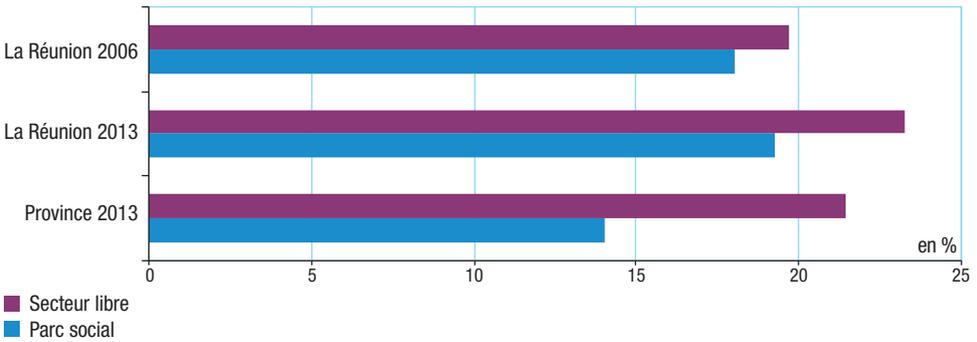
À La Réunion, parmi les locataires, la part de ceux qui résident dans le parc social a baissé entre 2006 et 2013, quelle que soit leur composition familiale (*figure 3*). En particulier, le recul atteint 7 points pour les familles monoparentales (de 59 % en 2006 à 52 % en 2013). En province, la proportion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



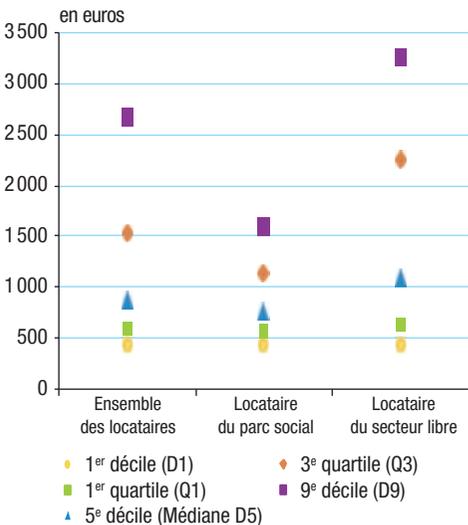
Lecture : en 2013, à La Réunion, 19 % des ménages sont locataires dans le parc social et 23 % dans le secteur libre.

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



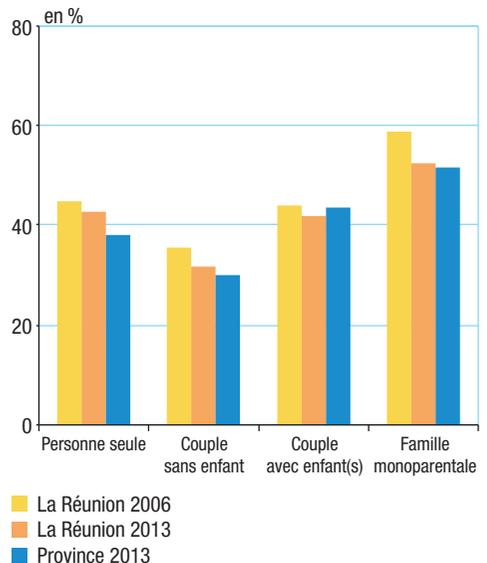
Lecture : À La Réunion en 2013, la moitié des ménages locataires dans le parc social (médiane) ont un revenu mensuel par unité de consommation (UC) inférieur à 760 euros, un quart (1^{er} quartile) ont un revenu inférieur à 570 euros, etc. (cf. définitions).

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

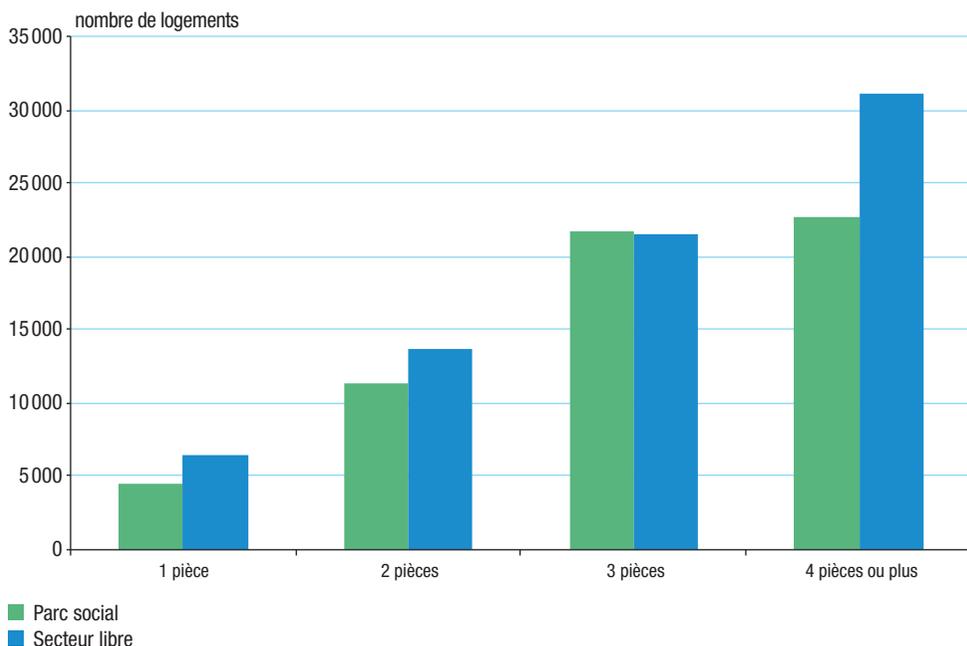
Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social est composé de 67 700 logements^(*), soit 24 % de plus qu'au 1^{er} janvier 2011 (54 300 logements). Les livraisons sont reparties à la hausse dès 2011, et ont atteint leur maximum annuel en 2014, avec 3 500 mises en service. Entre 2013 et 2015, 9 500 logements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



■ Parc social

■ Secteur libre

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 reparties 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

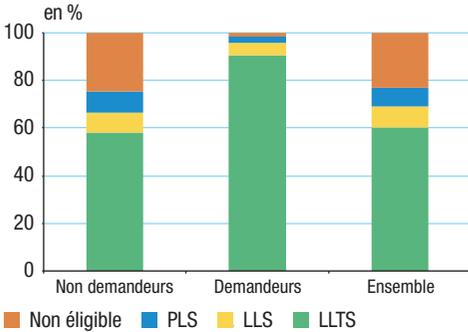
La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 poursuit la réforme de la gestion de la demande de logement social dans le but de simplifier les démarches des demandeurs, d'instaurer un droit à l'information et de mettre en œuvre une politique intercommunale et inter-partenaire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

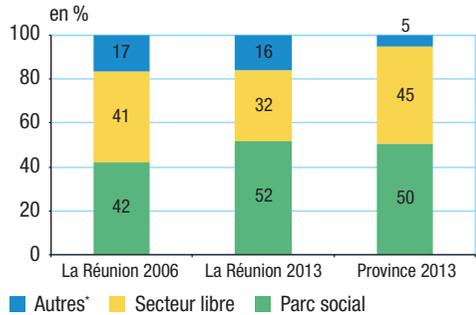
Part des ménages éligibles au logement social selon qu'ils ont déposé ou non une demande



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

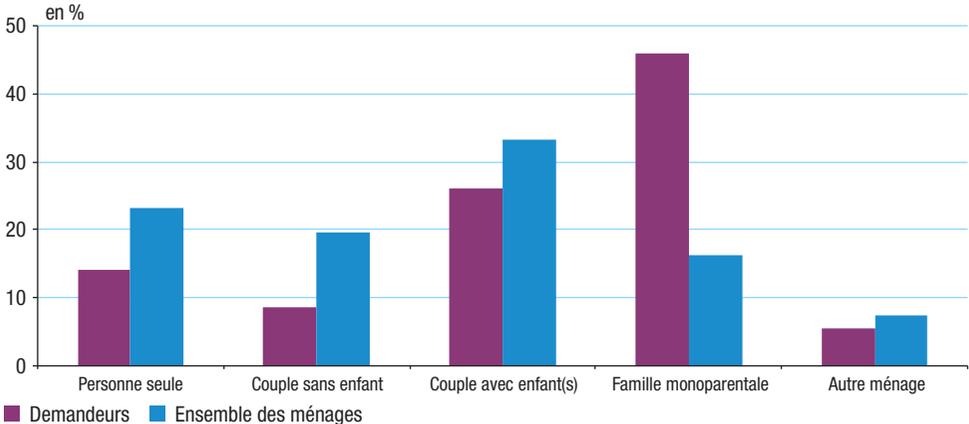
Répartition des demandeurs d'un logement social selon le statut d'occupation du ménage



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.

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 m²). La surface moyenne par personne augmente ainsi de 2 m² en sept ans. Elle atteint 30 m² dans l'habitat individuel et 25 m² 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 m² par personne, soit 20 m² 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 m² en moyenne). Toutefois, de nombreux logements disposent d'une varangue ou d'une véranda, en moyenne de 17 m², 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 m² contre 1 426 m²). 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
Par logement			
Surface moyenne en m²	80,6	80,3	94,5
Individuel	87,5	88,0	112,4
Collectif	61,5	60,3	64,1
Nombre moyen de personnes	3,0	2,8	2,2
Individuel	3,2	2,9	2,5
Collectif	2,5	2,4	1,9
Par personne			
Surface moyenne en m²	26,9	28,8	42,2
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

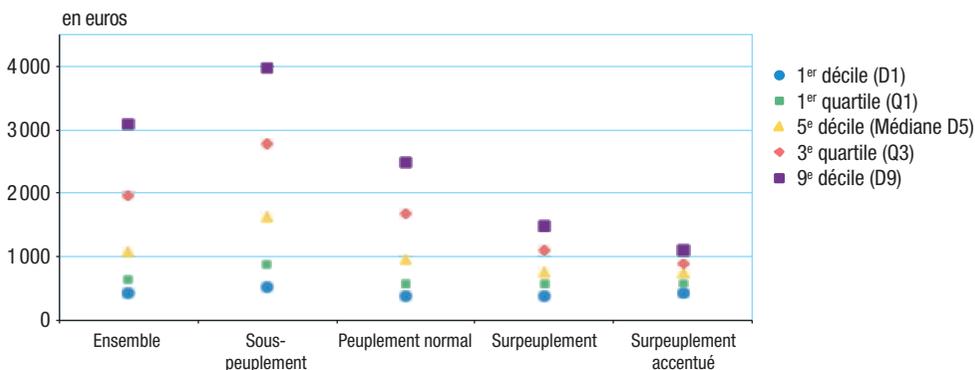
Ménages en situation de surpeuplement

	La Réunion		Province
	2006	2013	2013
	en %		en %
Ensemble	24,5	19,6	7,1
Type d'habitat			
Individuel	21,6	15,7	2,7
Collectif	32,6	29,4	14,6
Âge de la personne de référence			
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
Statut d'occupation			
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
Type de ménage			
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^e position (14 % contre 6 %). Un vis-à-vis à moins de 10 mètres est le 2^e 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^{er} 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

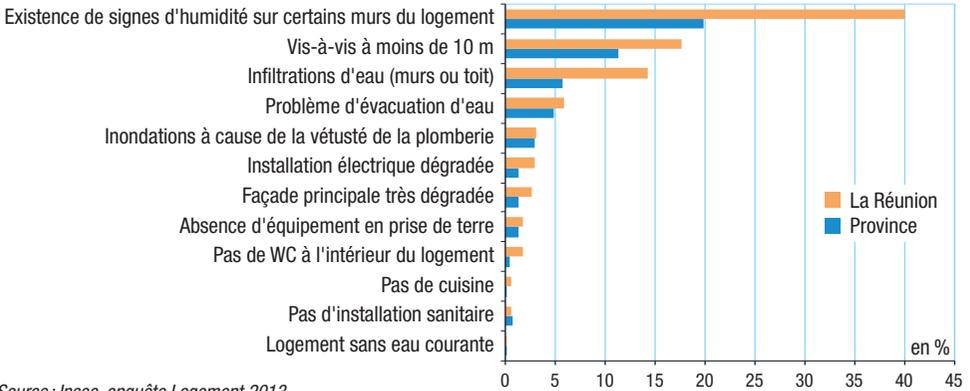
Répartition des logements selon l'équipement sanitaire

	La Réunion				Province
	2006		2013		2013
	Nombre	%	Nombre	%	%
Ensemble des logements	266 600	100	312 600	100	100
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

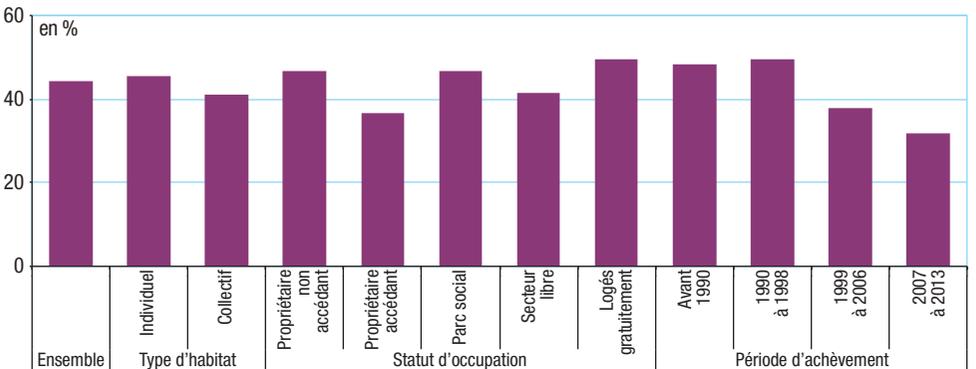
Part des résidences principales comportant des défauts



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).

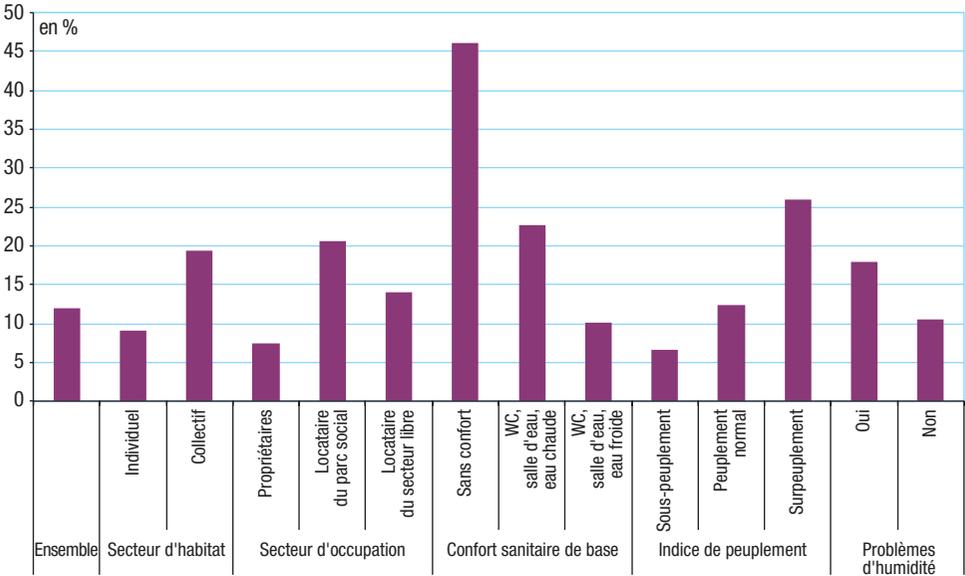
Comme en 2006, la plupart des ménages se plaisent dans leur quartier (92 %). Toutefois, un tiers signalent des nuisances sonores (*figure 2*). Parmi eux, 29 % rapportent des bruits de jour fréquents, 17 % de nuit, et 14 % cumulent les deux. De jour comme de nuit, la circulation et le voisinage en sont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

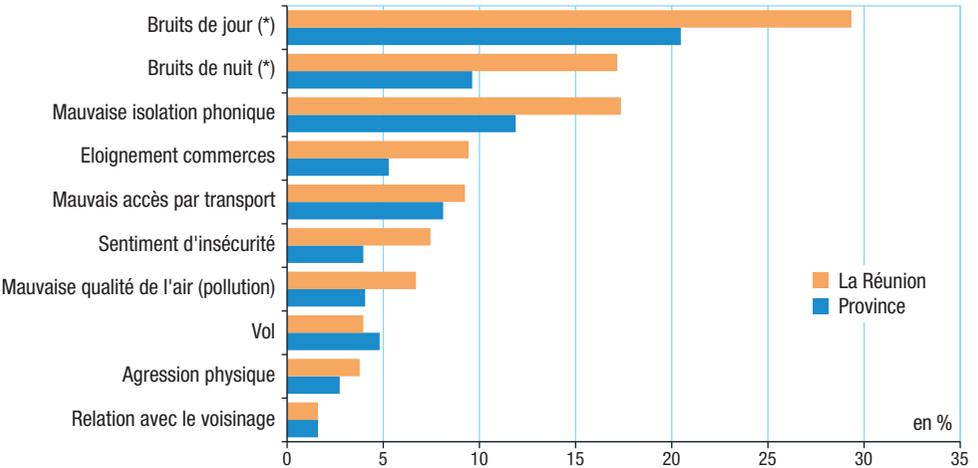
Part des ménages insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement à La Réunion



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 %
Ménages qui désirent ou sont contraints de changer de logement	28	26	25
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
Secteur d'habitat		
Individuel	16	16
Collectif	53	40
Statut d'occupation		
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
Âge de la personne de référence		
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
Indice de peuplement		
Sous-peuplement	16	18
Peuplement normal	33	39
Surpeuplement	46	58
Ensemble	26	25

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
Souhaitent quitter leur commune	33	44
Type de logement envisagé		
Une maison individuelle	65	53
Un appartement	31	37
Taille du logement souhaité par rapport au logement actuel		
Plus grand (surface ou nombre de pièces)	51	48
Plus petit (surface ou nombre de pièces)	14	20
De taille équivalente	34	30
Futur logement envisagé		
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.

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 élevées 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>	<i>44</i>	<i>43</i>	<i>47</i>	<i>38</i>
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		Propriétaires accédants concernés par la dépense					
	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>	<i>45</i>	<i>97</i>	<i>48</i>	<i>90</i>	<i>50</i>	<i>95</i>	<i>45</i>	<i>83</i>
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

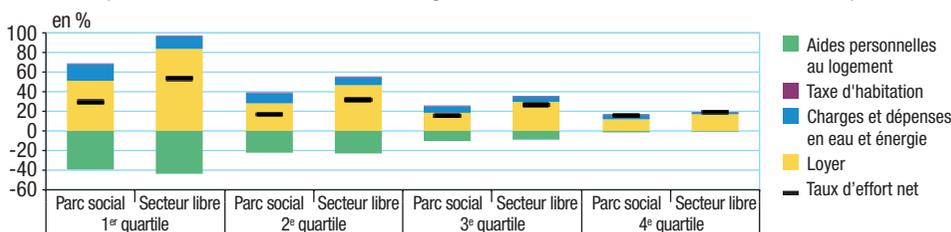
	Revenu moyen du ménage (en € par mois)	Dépenses moyennes brutes de logement (en € par mois)	Dépenses moyennes nettes de logement (en € par mois)	Dépenses nettes au m ² (en € par mois)	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net (en %)	Reste à vivre moyen net par UC (en € par mois)	Rappel du taux d'effort 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



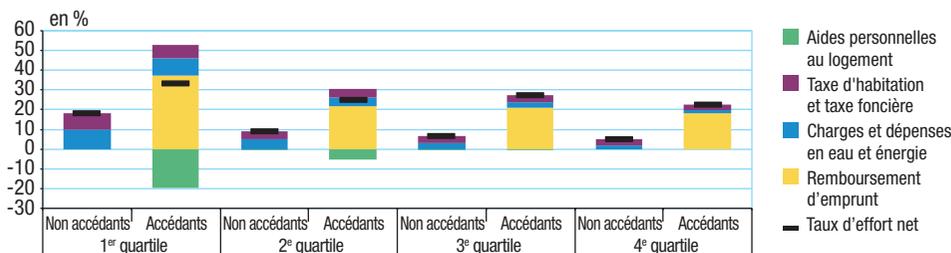
Lecture : en 2013, pour les locataires du parc social du premier quartile de revenu par UC, la dépense en logement (loyer, charges et dépenses en eau et énergie, taxe d'habitation) s'élève à 69 % de leurs revenus (taux d'effort brut), dont 51 % imputable au loyer. Une fois prises en compte les aides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

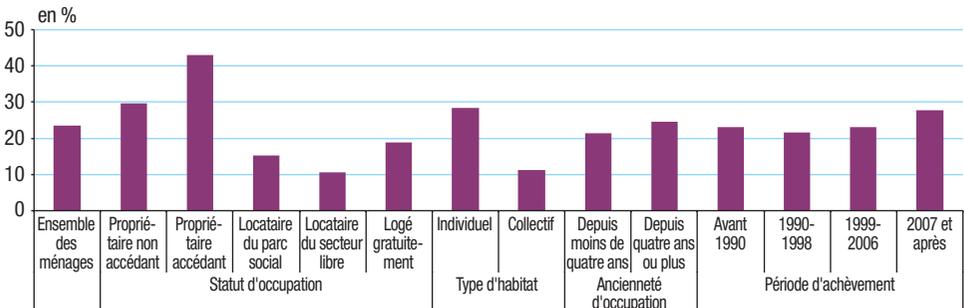
Les ménages réunionnais ont dépensé en moyenne 4 500 euros de travaux dans les douze derniers mois (*figure 3*), contre 5 800 euros en province. Ceux qui ont emménagé depuis moins de quatre ans ont dépensé un peu plus, en moyenne 5 400 euros. Ce sont les propriétaires accédants qui dépensent le plus 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

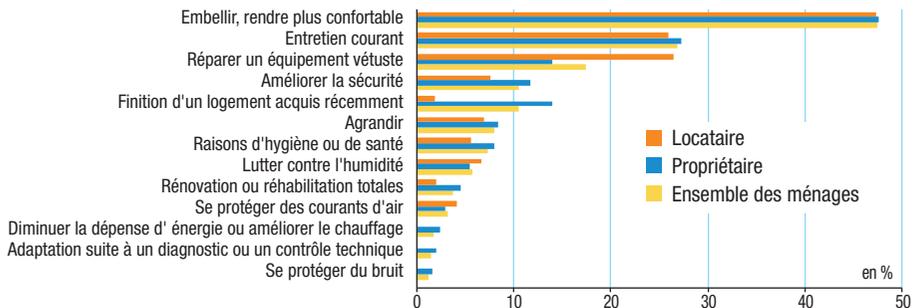


Lecture : 43 % des propriétaires accédants ont effectué des travaux dans les 12 derniers mois.

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.

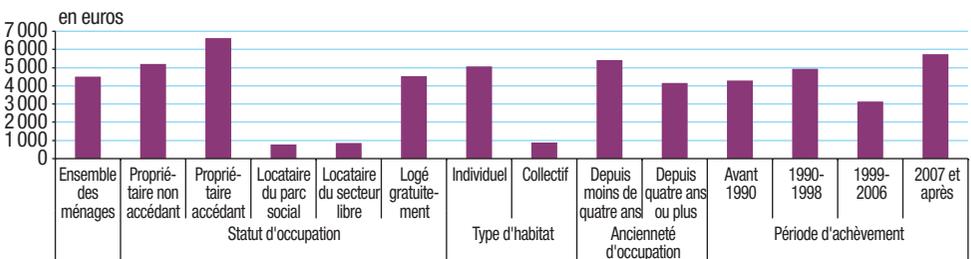
Note : le ménage pouvait donner plusieurs motifs.

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 6600 euros.

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

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Définitions

Charges de copropriété : charges collectives payées pour le fonctionnement de la copropriété. Elles s'opposent aux charges individuelles acquittées directement par le ménage (factures d'eau ou de combustibles).

Charges locatives : contrepartie de services rendus pour le fonctionnement et le confort de l'immeuble ou du logement, ainsi que le remboursement par le locataire, de certaines taxes payées par le propriétaire : droit d'enregistrement, d'enlèvement d'ordures ménagères, etc. Leur montant varie suivant les services rendus (chauffage collectif, eau fournie par le propriétaire, gardiennage), l'état de l'immeuble, son appartenance à un ensemble de logements plus ou moins important.

Dépenses de logement : pour les propriétaires, elles comprennent les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. La **dépense brute** est calculée avant prise en compte des éventuelles aides au logement. La **dépense nette** est celle qui reste à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Eligibles au logement social (ménages) : les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité sont les revenus fiscaux de référence des personnes occupant le logement. Le plafond de ressources du ménage lui donne accès à un logement au loyer plafonné différencié selon le type de financement subventionné par l'État pour sa construction (cf. **Parc locatif social, financement**).

Gratuit (ménages logés à titre) : ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins

payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

Indice de peuplement : il caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte avec le nombre de pièces nécessaires au ménage.

La norme d'« occupation normale » est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. Une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne.

Remarque : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m².

Locataire, sous-locataire : ménages acquittant un loyer. Il peut occuper un logement ordinaire (par opposition à un logement situé dans une maison de retraite, une résidence pour étudiants, etc.), vide ou meublé, ou tout autre type de logement (logement-foyer, pièce indépendante, chambre meublée dans un hôtel, pension de famille, etc.). Un sous-locataire est locataire d'un locataire. Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

Locataires (autres) : ménages autres que ceux locataires des secteurs social et libre. Ils paient un loyer. Ils sont locataires logés en meublé ou garni, ou à l'hôtel ou sous-locataires.

Logement : local utilisé pour l'habitation. Il doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, etc.);
- indépendant, à savoir comporter une entrée avec un accès direct sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Loyer : somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Le loyer ne comprend pas les **charges locatives**.

Ménage : désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Nouveau ménage : ménage nouvellement formé ou installé à La Réunion (cf. Permanent).

Parc locatif social :

Dans sa définition la plus large, le logement social correspond à un logement dont la construction a bénéficié de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer régulé.

Dans l'enquête Logement, les locataires du parc social sont les ménages locataires dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale.

La très grande majorité de ces ménages (82 %) ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé.

Pour les autres, le bailleur est une société d'économie mixte (SEM), une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement.

Ils sont locataires dans le parc social d'un logement loué vide.

Dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS), les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des sociétés immobilières d'économie mixte (SEM) comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font partie des logements du parc social au sens du Répertoire du parc locatif social.

Parc locatif social (financement) : il existe plusieurs types de financement du parc HLM dans les DOM :

- le prêt pour logements locatifs très sociaux (LLTS) est destiné à un public défavorisé dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 75 % des plafonds LLS;
- le prêt pour logements locatifs sociaux (LLS) s'adressent aux ménages à revenus modestes;
- le prêt locatif social (PLS) permet de financer des logements destinés aux ménages relevant de la tranche supérieure du logement social.

Permanent : (ménage) : ménage dont le répondant à l'enquête occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant à La Réunion.

En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié et le répondant peut ne pas être le même.

Personne de référence du ménage : il s'agit du principal apporteur de ressources, ou à défaut de l'actif le plus âgé du ménage.

Propriétaire : propriétaire accédant ou non accédant. Les usufruitiers sont classés avec les propriétaires.

Propriétaire (ou acquéreur) récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Propriétaire accédant : propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour sa résidence principale.

Propriétaire non accédant : propriétaire de sa résidence principale qui n'a plus de prêts en cours.

Propriétaire primo-accédant : ménage accédant pour la première fois. Auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents.

Quartile : si on ordonne par exemple une distribution de revenus, les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales. Ainsi :

- le 1^{er} quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 25 % des revenus ;
- le 2^e quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 50 % des revenus ; c'est la médiane ;
- le 3^e quartile est le revenu au-dessous duquel se situent 75 % des revenus.

Résidence principale : logement occupé de façon permanente et à titre principal par le ménage.

Revenu (au sens de l'enquête Logement) : revenu avant paiement des impôts et perception des aides au logement (allocation de logement social, allocation de logement familial). Il comprend les revenus salariaux, les allocations chômage, les retraites et les pensions, les revenus non salariaux, les prestations sociales et familiales, les revenus du patrimoine.

Revenu par unité de consommation (UC) : revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 pour chaque enfant de

moins de 14 ans). Le revenu par UC est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Secteur (locatif) libre : dans ce secteur, les loyer ne relèvent pas de la législation HLM. Les logements sont loués vides. Les locataires d'un logement meublé ne sont pas inclus dans le secteur libre (cf. Autres locataires).

Secteur (locatif) social (cf. Parc locatif social, dans l'enquête Logement).

Surpeuplement : un logement surpeuplé (sous-peuplé) dispose d'une pièce en moins (en plus) par rapport à une norme définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe. Un logement est en surpeuplement accentué : quand il lui manque au moins deux pièces par rapport à la norme d'« occupation normale » (cf. Indice de peuplement).

Taux d'effort des ménages : rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

Taux d'effort brut, taux d'effort net : Le **taux d'effort des ménages** est dit « net » si l'aide au logement est déduite de la dépense de logement, « brut » dans le cas contraire.

Travaux : travaux d'entretien et d'amélioration à la charge de l'occupant (installation de nouveaux équipements, remplacement ou réfection d'équipements anciens, réaménagement important du logement), réalisés dans l'année précédant l'enquête et qui ne sont pas pris en charge en totalité par les assurances dans le cadre d'un sinistre. Le montant fourni est le coût « pièces et main-d'œuvre » si le ménage a eu recours à un professionnel, ou le prix du matériel si les travaux ont été faits par le ménage lui-même ou une de ses relations. Les dépenses d'ameublement, qui relèvent des dépenses de consommation, sont exclues.

Insee Dossier

La Réunion

Panorama du logement à La Réunion fin 2013 Des conditions d'habitat aux dépenses des ménages

En 2013, La Réunion compte 312 600 résidences principales. Les conditions d'habitat des Réunionnais se sont améliorées depuis 2006, mais les problématiques de surpeuplement, de présence d'humidité ou d'accès au parc locatif social restent d'actualité.

Réalisé en partenariat entre la Région Réunion, la Deal et l'Insee, ce dossier s'appuie sur les résultats de l'enquête Logement pour dresser un panorama des conditions d'habitat des Réunionnais. Il comprend notamment une analyse sur les dépenses que consacrent les ménages pour leur résidence principale. Il intervient à un moment particulièrement riche de l'actualité autour des enjeux de l'habitat et du logement.

15 fiches thématiques proposent de nombreux indicateurs et commentaires pour faciliter l'accès à l'information.

Dossier n° 4
Janvier 2017

ISSN 2275-4318 (imprimé)
ISSN 2272-3765 (en ligne)

Insee La Réunion - Mayotte
Parc technologique
10, rue Demarne - CS 72011
97443 Saint-Denis Cedex 9

Directrice de la publication :
Valérie Roux

Rédacteurs en chef :
Julie Boé et Pierre Thibaut

Maquettage :
Graphica

