

Avant-propos

L'anticipation des besoins en logements est primordiale pour orienter les politiques publiques à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement des territoires. Cette problématique est particulièrement prégnante à La Réunion, marquée par une croissance démographique plus forte qu'en métropole.

Ainsi, les besoins en logements seront largement conditionnés par l'augmentation attendue du nombre d'habitants et de ménages. En 2035, 993 000 habitants vivraient à La Réunion si les tendances démographiques récentes se maintenaient, soit 158 000 de plus qu'en 2013. Le nombre de ménages continuerait alors de progresser sous les effets conjugués de la croissance démographique, du vieillissement et de l'évolution des modes de cohabitation.

En effet, la spectaculaire augmentation de l'espérance de vie depuis la départementalisation a induit un vieillissement marqué de la population de l'île, qui se poursuivra : en 2035, 242 000 Réunionnais seraient âgés d'au moins 60 ans, soit deux fois plus qu'aujourd'hui. Les ménages âgés étant de taille plus petite que les autres, le vieillissement induira mécaniquement une hausse du nombre de ménages. En parallèle, les comportements de cohabitation continueraient d'évoluer : en particulier, la part de personnes seules continuerait d'augmenter, conduisant ainsi à une hausse supplémentaire du nombre de ménages.

Par ailleurs, la pauvreté, qui touche trois fois plus de personnes à La Réunion qu'en métropole, induit des besoins spécifiques en termes de logement dont il convient aussi de tenir compte. Ainsi, des ménages ne disposent pas à l'heure actuelle de leur propre logement. D'autres vivent dans un logement inadéquat au regard de leur situation : logement de mauvaise qualité, trop cher ou surpeuplé.

Cette publication intervient à un moment où l'actualité du logement est riche, que ce soit au niveau local ou national. En effet, les cinq intercommunalités de l'île préparent l'élaboration ou la révision de leur programme local de l'habitat. Ce programme définit pour une durée de six ans les principes de la politique de chaque territoire, en vue de répondre aux besoins en logements. La mixité sociale doit y être favorisée, à travers notamment les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté promulguée début 2017. Une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements doit aussi être assurée entre les communes et les quartiers.

De plus, le logement est l'une des orientations du livre bleu des Outre-mer de juin 2018 : l'objectif est de donner un « nouveau souffle à la politique du logement outre-mer ».

C'est dans ce contexte que l'Insee et la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement se sont associés pour réaliser une étude de prospective sur les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2035. Cette étude vise à décrire non seulement les besoins induits par l'augmentation future du nombre de ménages, mais également ceux non satisfaits à l'heure actuelle. Ces besoins sont définis au niveau de La Réunion et de chaque intercommunalité. Trois scénarios d'évolution des besoins ont été élaborés pour tenir compte des différentes hypothèses d'évolution de la population.

Les résultats de cette étude se décomposent en deux parties.

Dans la première partie, une synthèse présente une analyse transversale des besoins en logements où les différents types de besoins sont décrits. Les besoins futurs liés à l'augmentation de la population et à la baisse de la taille des ménages sont détaillés selon les facteurs qui y contribuent : ils constituent les deux tiers des besoins en logements à l'horizon 2035. Les besoins des ménages qui ne disposent pas de leur propre logement à l'heure actuelle sont également évalués. Enfin, l'évolution du parc est étudiée à travers celle de la vacance et des résidences secondaires, mais également des perspectives liées au renouvellement du parc.

Un premier éclairage est apporté sur les réponses possibles aux besoins en logements des ménages sans logement ou vivant dans des conditions difficiles : logements à loyers maîtrisés du parc social et mobilisation du parc privé, remise sur le marché d'une partie des logements vacants, etc.

Un second éclairage permet d'apporter des éléments relatifs à la construction de logements sur la période de l'étude déjà écoulée allant de 2013 à 2017.

Dans la seconde partie, chacune des cinq intercommunalités de l'île fait l'objet d'une double-page illustrant les principales évolutions à venir, grâce à 10 indicateurs représentés sous forme graphique et d'un commentaire mettant en avant les traits saillants du territoire.

Nous tenons à remercier les membres du Comité de pilotage de cette étude qui a réuni, au-delà de la Deal et de l'Insee, plusieurs autres acteurs publics régionaux : la Direction de la Jeunesse, de la Solidarité et de la Cohésion sociale (DJSCS), la Région, le Département, la Caisse d'allocations familiales (CAF), les intercommunalités, l'Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah) et l'Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux et aménageurs (Armos). Les hypothèses relatives aux différents éléments constitutifs des besoins en logements ont été discutées dans ce cadre. La partie méthodologique de ce *Dossier* présente de manière détaillée les différents choix opérés dans la détermination et l'évaluation des types de besoins.

Nous souhaitons que cette étude constitue un diagnostic utile aux acteurs concernés. Ils pourront élaborer un programme de constructions qui tienne compte également des enjeux politiques des territoires et des disponibilités foncières. À l'instar de ce qu'ambitionne le livre bleu, l'objectif est de donner aux Réunionnais un territoire à « vivre mieux ».

Aurélien DAUBAIRE

Directeur Régional de l'Insee La Réunion - Mayotte

Jean-Michel MAURIN

Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion