

Méthodes

L'évaluation du besoin en logements à La Réunion à l'horizon 2035 a été réalisée sur la base d'une **méthodologie de territorialisation des besoins en logements** proposée par la direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la Cohésion des territoires. Elle se décompose en deux volets principaux : une estimation des besoins actuels en logements et une estimation des besoins futurs. Une estimation des ménages en situation actuelle d'inadéquation avec leur logement a également été effectuée.

L'Insee et la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion, partenaires dans cette étude, ont procédé à des ajustements méthodologiques pour tenir compte des spécificités locales (disponibilité des sources par exemple) et des échanges qui ont eu lieu dans le cadre des structures de pilotage du projet.

Les besoins actuels en logements

Les besoins actuels en logements sont évalués pour trois types de populations :

- **les personnes ou les familles qui ne disposent pas de logement.** Cette évaluation repose sur le nombre d'appels au « 115 », collecté par le Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) et la Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS) de La Réunion. Les demandes ne pouvant être géolocalisées, elles sont réparties au prorata du nombre de résidences principales par EPCI ;
- **les personnes ou les familles qui vivent chez un tiers en situation de cohabitation subie**, avec une distinction pour les enfants hébergés chez leurs parents.
 - Pour les personnes ou les familles hébergées chez un tiers sans lien de parenté, l'évaluation s'appuie sur le nombre de demandeurs de logement social actuellement hébergés chez un particulier, issu du Système national d'enregistrement (SNE) ;
 - Pour les enfants hébergés chez leurs parents, Fideli (fichier des logements et des individus) est la source retenue. Elle permet de déterminer, parmi les ménages vivant sous le seuil de pauvreté, le nombre de foyers fiscaux secondaires dont la personne de référence est un enfant de plus de 25 ans vivant chez ses parents, le seuil de 25 ans étant retenu par convention ;
- **les ménages qui vivent dans un « bâti indigne » qui a vocation à la destruction** sont estimés par l'Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah) et la Deal à partir de données issues de l'inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) pour la CASud et des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (Pilhi) pour les autres EPCI. Les logements du parc locatif privé « en mauvais état » ou « en très mauvais état » sont retenus. Pour l'évaluation des besoins en logements, 25 % de ces logements sont considérés comme étant à détruire et 75 % à réhabiliter (cf. *infra* : ménages en inadéquation avec leur logement). L'approche de la mauvaise qualité des logements par le seul biais de l'absence de confort sanitaire est jugée insuffisante pour le territoire de La Réunion. En effet, les experts considéraient que, malgré les importants progrès réalisés en matière de conditions de logement, il subsistait encore sur l'île un nombre important de logements indignes au-delà des critères de confort sanitaire *stricto sensu*.

Les besoins futurs en logements

Les besoins futurs reposent essentiellement sur l'évolution du nombre de ménages à l'horizon 2035, évalué par les projections de ménages. Ils se composent également des besoins liés au renouvellement du parc existant et à l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Les projections de ménages

Les **projections de ménages** s'appuient sur les projections de population. En faisant des hypothèses complémentaires sur l'évolution

des comportements de cohabitation, les projections de ménages permettent d'évaluer l'évolution du nombre de ménages, ainsi que le nombre moyen de personnes par ménage à l'horizon 2035.

Les **projections de population** de La Réunion, utilisées pour les projections de ménages, ont été publiées fin 2017, dans le cadre d'un partenariat entre la direction régionale de l'Insee de La Réunion-Mayotte et le Conseil économique, social et environnemental régional de La Réunion (Ceser).

Le modèle de simulation utilisé se base sur la répartition de la population de La Réunion issue du recensement de la population par zone, sexe et âge détaillé au 1^{er} janvier 2013. Il mobilise des hypothèses relatives aux trois composantes principales de l'évolution de population que sont la fécondité, la mortalité et les migrations. Ces hypothèses conduisent à définir trois scénarios d'évolution de la population : un scénario de référence, un scénario haut et un scénario bas. Pour chaque scénario, la population de La Réunion est déclinée chaque année sur la période de projection (2013-2050) par zone, sexe et âge.

La répartition des **modes de cohabitation** s'appuie sur la situation observée au recensement de la population de 2013. Les individus sont répartis en six catégories : personne seule, adulte d'un couple, adulte d'une famille monoparentale, enfant, autre personne dans un ménage d'au moins deux personnes, personne hors ménage ordinaire. Au sein d'un ménage, une personne de référence unique est déterminée en fonction de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des personnes qui le compose. Des taux de personnes de référence permettent alors de passer de la population aux ménages : ils rapportent le nombre de personnes de référence à la population, pour chaque croisement de sexe, d'âge et de mode de cohabitation. Pour les ménages, quatre modes de cohabitation distincts sont définis : couple avec ou sans enfant(s), famille monoparentale, personne seule, hors famille dans les ménages de plusieurs personnes.

Les hypothèses d'évolution de la répartition des modes de cohabitation à l'horizon de projection ont été élaborées par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire. Elles s'appuient sur les répartitions observées en 1990, 1999, 2008 et 2013, en affectant un poids plus important aux données les plus récentes. Chacun des DOM dispose de ses propres hypothèses de référence. Pour l'élaboration des projections de ménages, quatre scénarios de modes de cohabitation ont été élaborés : tendanciel, maintien au niveau local 2013, accélération et décélération.

Seul le scénario d'évolution tendancielle des modes de cohabitation est retenu dans cette étude, car il semble le plus plausible.

Les scénarios d'évolution du nombre de ménages sont ensuite déterminés en croisant les trois scénarios de population (référence, haut, bas) avec le scénario tendanciel de modes de cohabitation. Le scénario associant le scénario de population de référence et le scénario de modes de cohabitation tendanciel est défini comme le **scénario central** des projections de ménages. Les scénarios haut et bas sont obtenus en croisant les scénarios de population (respectivement haut et bas) avec le scénario de modes de cohabitation tendanciel.

Cette étude propose également une **décomposition de l'évolution du nombre de ménages en trois effets**. Le nombre de ménages augmente sous l'effet de deux facteurs : d'une part la hausse de la population, d'autre part la baisse de la taille moyenne des ménages. Cette baisse de la taille des ménages résulte elle-même de deux phénomènes : le vieillissement de la population (les ménages âgés sont de taille plus faible) et les changements dans les comportements de cohabitation (les jeunes se mettent en couple plus tardivement, les couples se séparent plus fréquemment, etc.). La décomposition de la hausse du nombre de ménages isole ces trois effets :

- l'**effet dû à la croissance démographique** détermine l'évolution du nombre de ménages si seule la population évolue, sans que sa structure par âge ou les comportements de cohabitation ne changent. Sous cette hypothèse, la taille des ménages ne varie pas et le nombre de ménages augmente au même rythme que la population ;

- **l'effet lié à l'évolution de la structure par âge** de la population détermine, à niveau de population constant (celui de fin de période), l'évolution du nombre de ménages si seule la structure par âge avait évolué, les comportements de cohabitation restant inchangés. Dans cet effet, l'évolution de la structure par âge de la population entraîne une modification de la taille des ménages. En particulier, le vieillissement conduit à une diminution de la taille moyenne des ménages et donc, à population constante, à une hausse du nombre de ménages.

- **l'effet imputable à l'évolution des comportements de cohabitation** détermine, à pyramide des âges donnée (celle observée en fin de la période), l'évolution du nombre de ménages si seuls les comportements de cohabitation avaient évolué. Les tendances observées vont vers une décohabitation qui conduit à une baisse de la taille moyenne des ménages et donc à une augmentation du nombre de ménages, à population constante.

Le renouvellement du parc

Le parc de logements existant est en constante mutation : des logements sont démolis, d'autres sont fusionnés, scindés, d'autres enfin changent d'usage (résidentiel / non résidentiel). Ces opérations qui affectent les logements existants sont évaluées dans cette étude à travers le taux de renouvellement du parc, qui est estimé à - 0,3 % par an à La Réunion, en prenant en compte les tendances observées au cours des années récentes. Autrement dit, ces opérations conduisent à une destruction nette de logements. Cette estimation s'appuie sur le répertoire d'immeubles localisés de l'Insee, le recensement de la population et la base Sitadel du SDES.

Les logements vacants et les résidences secondaires

Le parc de logements se compose de résidences principales (occupées par les ménages), de logements vacants et de résidences secondaires ou logements occasionnels.

La **part de logements vacants** à La Réunion, de 8,3 % en 2013, est identique à celle observée en 1990. Le taux de vacance a diminué sur la période au TCO, à la Civism et à la CASud, pour se situer aux alentours de 7 % en 2013. Il est légèrement supérieur à la Cires (8,3 %) et a fortement augmenté entre 2008 et 2013 à la Cinor (11,2 % en 2013).

L'hypothèse de maintenir le taux de vacance au niveau de 2013 sur la période de projection a été retenue pour tous les EPCI, à l'exception de la Cinor. Son taux de vacance baisserait linéairement jusqu'à 8,5 % en 2035, l'hypothèse la plus plausible étant que son niveau actuel serait temporaire.

Le **taux de résidences secondaires** ou logements occasionnels est également resté stable à La Réunion entre 1990 (2,3 %) et 2013 (2,1 %). Pour chacun des EPCI, l'hypothèse de maintenir le taux de 2013 sur la période de projection est retenue.

Les ménages en inadéquation avec leur logement

Les ménages en inadéquation avec leur logement disposent déjà d'un logement. C'est pourquoi ils ne génèrent pas de besoins en construction de logements. Cependant, leur situation pourrait nécessiter un relogement.

Trois situations d'inadéquation avec le logement sont retenues dans ce *Dossier* :

- les **ménages en inadéquation financière avec leur logement** sont mesurés à partir du critère du « reste pour vivre par unité de consommation ». L'évaluation est réalisée par la CAF de La Réunion sur le fichier des allocataires locataires dans le parc privé et bénéficiaires d'une aide au logement au 31/12/2016 et pour lesquels la CAF peut avoir connaissance des ressources. Les allocataires âgés de plus de 65 ans, les allocataires étudiants percevant uniquement l'allocation logement et les handicapés hébergés en maison d'accueil spécialisée sont exclus du champ. Le seuil de reste pour vivre de 800 euros par

mois et par unité de consommation est retenu par convention. Les allocataires en dessous de ce seuil sont considérés en inadéquation financière avec leur logement : leur loyer paraît trop élevé au regard de leurs ressources ;

- les **ménages qui vivent dans un logement surpeuplé** sont évalués sur le champ locatif privé à partir du recensement de la population. Ces ménages, en situation de surpeuplement accentué, louent un logement où il manque deux pièces ou plus compte tenu de leur composition ;

- les **ménages qui vivent dans un logement indigne pouvant être réhabilité** sont estimés par l'Agorah et la Deal à partir de données issues de l'inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) pour la CASud et des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (Pilhi) pour les autres EPCI. Les logements du parc locatif privé « en mauvais état » ou « en très mauvais état » sont retenus. Pour l'évaluation des besoins en logements, 25 % de ces logements sont considérés comme étant à détruire (cf. supra : besoins actuels) et 75 % à réhabiliter.

Certains ménages peuvent cumuler plusieurs situations d'inadéquation avec leur logement. Les doublons sont éliminés du volume global à l'aide de ratios calculés sur la base des résultats de l'enquête Logement 2013 à La Réunion. ■

Définitions

Couple

Le couple au sein d'un ménage correspond à un ensemble formé de deux personnes de 18 ans ou plus, qui partagent la même résidence principale et qui répondent à au moins l'un des critères suivants : ils déclarent tous les deux vivre en couple ou être mariés, pacsés ou en union libre. Les couples ainsi constitués à partir des réponses au questionnaire du recensement sont des couples de fait.

EPCI (établissement public de coopération intercommunale)

La Réunion est couverte par cinq EPCI :

- la **CASud** (Communauté d'agglomération du Sud) regroupe quatre communes : L'Entre-Deux, Le Tampon, Saint-Joseph, Saint-Philippe ;
- la **Cinor** (Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion) regroupe trois communes : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne ;
- la **Cirest** (Communauté Intercommunale Réunion Est) regroupe six communes : Bras-Panon, La Plaine-des-Palmistes, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose, Salazie ;
- la **Civis** (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) regroupe six communes : Cilaos, L'Étang-Salé, Les Avirons, Petite-Île, Saint-Louis, Saint-Pierre ;
- le **TCO** (Territoire de la Côte Ouest) regroupe cinq communes : La Possession, Le Port, Les Trois-Bassins, Saint-Leu, Saint-Paul.

Famille monoparentale

Une famille monoparentale comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant).

Logement locatif social

Les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré), ainsi que les logements des sociétés immobilières d'économie mixte (SEM) comportant au moins un logement conventionné.

Logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste).

Ménage

Au sens du recensement de la population, un ménage désigne l'ensemble des personnes qui partagent un même logement à titre de résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a donc équivalence entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abri, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage.

Niveau de vie

Le niveau de vie est le revenu disponible d'un ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (UC - *cf. infra*).

Le niveau de vie médian partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui dispose d'un niveau de vie inférieur à cette valeur et l'autre moitié à un niveau de vie supérieur.

Personne de référence

Au sein de chaque ménage, la personne de référence est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des personnes qui le composent.

La règle de détermination de la personne de référence du ménage est la suivante :

- si le ménage comprend un couple et un seul, la personne de référence du ménage est alors la personne de référence de la famille composée du couple, c'est-à-dire l'homme du couple si les deux conjoints sont de sexe différent, sinon l'actif le plus âgé, ou à défaut le plus âgé ;
- si le ménage comprend deux couples, la personne de référence du ménage est, parmi les personnes de référence des familles, l'actif le plus âgé ou à défaut, la personne la plus âgée ;
- si le ménage ne comprend aucun couple mais une famille monoparentale, alors la personne de référence du ménage est le parent de la famille monoparentale ;
- si le ménage comprend deux familles monoparentales, alors la personne de référence du ménage est, parmi les parents des familles monoparentales, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- si le ménage ne comprend aucune famille, la personne de référence est, à l'exception des pensionnaires ou salariés logés, la personne active la plus âgée ou, à défaut, la personne la plus âgée.

Résidence principale

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir. C'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Reste pour vivre par unité de consommation

Le reste pour vivre est calculé en déduisant le loyer net et les charges des revenus déclarés à la Caisse d'allocations familiales, y compris prestations familiales. Il est rapporté ensuite au nombre d'unités de consommation du ménage.

Seuil de pauvreté

Une personne (ou un ménage) est considérée comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60 % du niveau de vie médian métropolitain. En 2015, le seuil de pauvreté s'élevait à 1 015 euros par mois et par unité de consommation.

Surpeuplement, surpeuplement accentué

Un logement surpeuplé (au surpeuplement accentué) dispose d'une (de deux pièces) en moins par rapport à une norme d'occupation normale définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe. 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 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.

Taux de renouvellement

Les besoins liés aux évolutions du parc de logements, également appelés besoins en renouvellement, résultent de la vie du parc, en dehors de la construction neuve. Il peut s'agir de la restructuration de logements (fusions, scissions, changements d'usage) ou de destructions. Le volume global (négatif lorsque le parc décroît naturellement hors construction neuve en raison d'un nombre de disparitions supérieur à celui des apparitions) rapporté au parc total de logements correspond au taux de renouvellement.

Unité de consommation (UC)

L'unité de consommation permet de comparer les niveaux de vie des ménages de tailles et de compositions différentes.

Pour le calcul des niveaux de vie, le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 UC, les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC.

Pour le calcul du « reste pour vivre » de la Caisse d'allocations familiales, l'allocataire compte pour 1 UC, le conjoint et les autres personnes à charge de 14 ans ou plus pour 0,5 UC, les enfants à charge de moins de 14 ans pour 0,3 UC, auxquels s'ajoute 0,2 UC si l'allocataire est seul avec enfant(s). ■

Bibliographie

- Jonzo A., « **Les logements à La Réunion de 2010 à 2015 - Une croissance dynamique des résidences principales** », *Insee Flash La Réunion* n° 133, juin 2018 ;
- Ah-Son D., « **Logement locatif social à La Réunion au 01/01/2017 - Une croissance soutenue du parc locatif social en 2016** », *Chiffres & Statistiques* n° 2018-1, Deal, mai 2018 ;
- Ah-Son D., « **La construction neuve à La Réunion - Avril 2017-Mars 2018** », *Note de conjoncture Deal La Réunion*, mai 2018 ;
- Merceron S., « **La population réunionnaise à l'horizon 2050 - Autant de seniors que de jeunes** », *Insee Analyses La Réunion* n° 29, novembre 2017 ;
- Touzet C., « **Migrations entre les microrégions de La Réunion entre 2011 et 2016 - Le Nord plus attractif** », *Insee Flash La Réunion* n° 112, novembre 2017 ;
- Cerema, « **Territorialisation de la production de logements - Guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements** », février 2017 ;
- Baktavatsalou R., Chaussy C., « **Les conditions de logement à La Réunion (fiche 9.4)** », in « **Les conditions de logement en France** » - Édition 2017 », *Insee Références*, pp. 182-183, février 2017 ;
- Baktavatsalou R., Besnard A., Chaussy C., Grangé C., Jalabert S., « **Panorama du logement à La Réunion fin 2013 - Des conditions d'habitat aux dépenses des ménages** », *Insee Dossier La Réunion* n° 4, janvier 2017 ;
- Chaussy C., « **Les conditions de logement s'améliorent, mais pas pour tous** », *Insee Analyses La Réunion* n° 15, mai 2016 ;
- De Almeida J., Levet A., « **Projection de ménages en 2020 - Des ménages plus petits et plus nombreux** », *Insee Partenaires* n° 14, juin 2011.