

# Insee Dossier

La Réunion



N°6

Octobre 2018

La Réunion-Mayotte

Les besoins en logements à La Réunion  
à l'horizon 2035

## Rôle majeur de la croissance et du vieillissement de la population



# 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*



# Sommaire

<b>Avant-propos</b> .....	<b>3</b>
<b>Synthèse</b> .....	<b>7</b>
Entre 2013 et 2035, 169 000 logements à construire .....	<b>8</b>
<b>Besoins en logements par intercommunalité</b> .....	<b>13</b>
Communauté d'Agglomération du Sud (CASud) .....	<b>14</b>
Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (Cinor).....	<b>16</b>
Communauté Intercommunale Réunion Est (Cirest) .....	<b>18</b>
Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (Civis) .....	<b>20</b>
Territoire de la Côte Ouest (TCO) .....	<b>22</b>
<b>Méthodes, Définitions et Bibliographie</b> .....	<b>25</b>
Méthodes.....	<b>26</b>
Définitions .....	<b>28</b>
Bibliographie.....	<b>30</b>



---

# Synthèse

---

# Les logements à La Réunion à l'horizon 2035

## Entre 2013 et 2035, 169 000 logements à construire

**A** l'horizon 2035, 168 900 logements seraient à construire à La Réunion. Selon les différentes hypothèses d'évolution de la population, le nombre de logements à construire peut varier entre 124 800 et 187 800. Les besoins seraient plus élevés à la Cinor, à la Civis et au TCO (environ 40 000 pour chacune sur la période 2013-2035) qu'à la Cirest et à la CASud (environ 23 000).

Ces évaluations tiennent compte des besoins actuels et futurs de la population, sans modéliser l'effet des grands projets d'aménagement. Ainsi, en 2035, 419 100 ménages vivraient sur l'île, si les tendances démographiques et les évolutions récentes en matière de comportement de cohabitation se maintenaient. L'augmentation du nombre d'habitants expliquerait la moitié de la hausse du nombre de ménages.

L'autre moitié viendrait de la baisse de la taille des ménages. Celle-ci serait davantage induite par le vieillissement de la population, alors que l'évolution des modes de cohabitation pèserait moins sur la hausse du nombre de ménages que par le passé. En particulier, la part de personnes seules augmenterait moins rapidement qu'auparavant.

Par ailleurs, on estime à 19 800 le nombre de logements aujourd'hui nécessaires pour héberger les ménages dépourvus de leur propre logement. De plus, 9 300 logements supplémentaires seraient nécessaires d'ici 2035 si les taux de résidences secondaires et de logements vacants de 2013 se maintenaient. Enfin, le parc évoluera au gré de restructurations, destructions ou changements d'usage des biens, ce qui nécessiterait 26 900 logements supplémentaires.

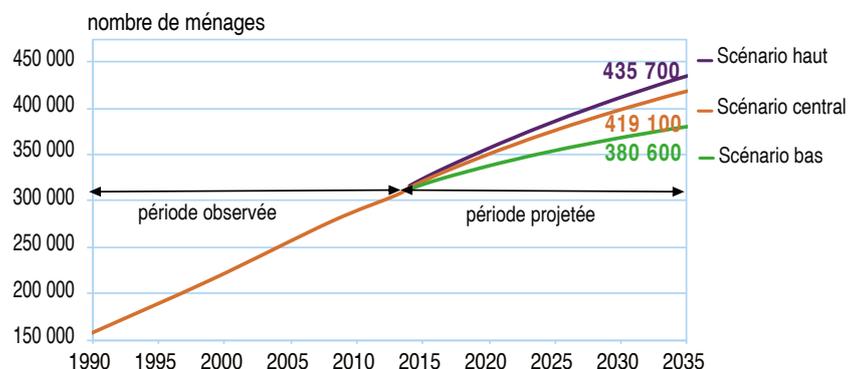
Ravi Baktavatsalou, Chantal Chaussy, Claire Grangé (Insee), Daniel Ah-Son, Audrey Besnard (Deal)

Entre 2013 et 2035, 168 900 logements seraient à construire à La Réunion, soit environ 7 700 par an en moyenne. Cette évaluation tient compte des besoins actuels et futurs de la population : d'une part, les besoins des ménages qui ne disposent pas à l'heure actuelle de leur propre logement ; d'autre part, les besoins liés à la croissance future du nombre de ménages résultant de la hausse de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. D'autres facteurs interviennent aussi : l'anticipation des futures destructions et restructurations au sein du parc actuel de logements, ainsi que l'évolution de la vacance et des résidences secondaires.

Cette étude présente une estimation de l'ensemble de ces besoins en logements à La Réunion pour la période 2013-2035, sur la base d'hypothèses concertées avec de nombreux acteurs publics de l'île.

### 1 Entre 380 600 et 435 700 ménages à l'horizon 2035

Évolution du nombre de ménages à La Réunion de 1990 à 2035



Note : jusqu'en 2013 il s'agit de valeurs observées. Après 2013 il s'agit de projections.  
Source : Insee, Recensements de la population, Omphale 2017.

### 419 100 ménages en 2035

Si les tendances passées se maintenaient dans les années à venir en matière démographique et d'évolution des

modes de cohabitation, 419 100 ménages vivraient à La Réunion en 2035, soit 112 800 de plus qu'en 2013. Sur la période, le nombre de ménages augmenterait ainsi en moyenne de 5 100 chaque année

### Une évaluation issue d'une démarche partenariale

L'évaluation des besoins territorialisés en logements à La Réunion à l'horizon 2035 a été réalisée dans le cadre d'un partenariat d'étude entre la Deal et l'Insee. Les travaux se sont inscrits dans une démarche partenariale impliquant plusieurs autres acteurs publics régionaux : la Direction de la Jeunesse, de la Solidarité et de la Cohésion sociale, la Région, le Département, la Caisse d'Allocations familiales, 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 le cadre d'un comité de pilotage associant l'ensemble de ces organismes.

Les projections de ménages ont été réalisées sur la base des projections de population dont les hypothèses ont été élaborées en 2017 dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee et le Ceser. Ces projections ont été construites sous l'hypothèse du maintien à leur niveau actuel des flux migratoires entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ainsi qu'entre les EPCI et la métropole. Elles consistent à prolonger des tendances observées et ne tiennent donc pas compte de la mise en place de nouvelles infrastructures publiques à l'avenir (transports, établissements scolaires et universitaires, pôles d'activités, etc.) et du développement de nouveaux secteurs comme Cambaie ou Beauséjour, qui pourraient éventuellement modifier l'attractivité de certains territoires et donc les migrations résidentielles observées aujourd'hui.

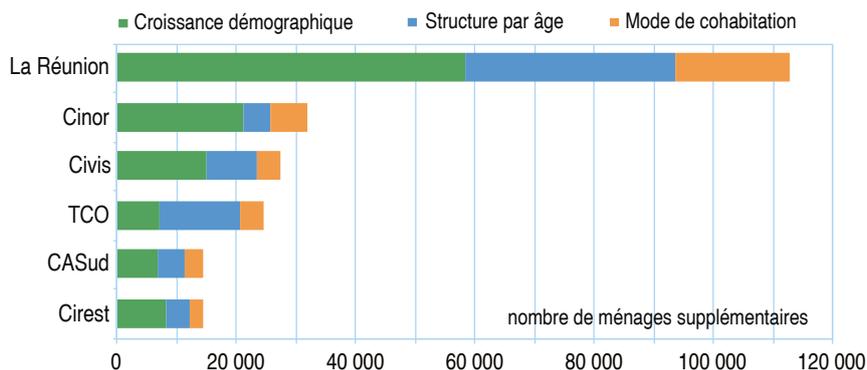
(+ 1,4 % en moyenne par an). C'est deux fois moins qu'entre 1990 et 2013 (+ 2,9 %).

À la Civis et à la Cinor, le nombre de ménages augmenterait le plus fortement entre 2013 et 2035 (+ 1,6 % par an en moyenne). La croissance serait la plus faible à la CASud (+ 1,2 %), confirmant ainsi son fort ralentissement entre 2008 et 2013. À la Cirest et au TCO, la hausse du nombre de ménages serait un peu inférieure à la moyenne régionale (+ 1,3 %).

Deux hypothèses alternatives en termes d'évolution de la population conduiraient à un nombre projeté de ménages de 380 600 (scénario bas) et 435 700 (scénario haut) (figure 1). L'évolution du nombre de ménages dépend de deux facteurs : la croissance démographique et la baisse de la taille des ménages due au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation.

## 2 Fort impact de la croissance démographique sur la hausse du nombre de ménages à la Cinor

Décomposition de la croissance du nombre de ménages à La Réunion et par EPCI entre 2013 et 2035



Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### La croissance démographique explique la moitié de la hausse du nombre de ménages

Si les tendances démographiques récentes se maintenaient, la population réunionnaise augmenterait de 7 200 personnes par an entre 2013 et 2035, soit de 0,8 % par an en moyenne. La dynamique démographique serait donc divisée par deux par rapport à la période 1990-2013 (+ 1,5 % par an). En 2035, 993 400 habitants vivraient à La Réunion. La seule croissance démographique générerait 58 500 ménages supplémentaires, expliquant la moitié de la hausse totale du nombre de ménages à l'horizon 2035 (figure 2).

À la Cinor, où la population croîtrait le plus entre 2013 et 2035 (+ 1,1 % par an en moyenne), l'impact de la croissance démographique serait le plus fort : elle expliquerait 66 % de la hausse du nombre de ménages. En revanche, l'effet démographique serait le plus faible au TCO (29 % de la hausse du nombre de ménages). C'est dans ce territoire que le nombre d'habitants progresserait le moins entre 2013 et 2035 (+ 0,4 % par an sur la période). Ces différences de dynamiques démographiques entre les intercommunalités s'expliquent avant tout par des flux migratoires très différenciés d'une zone à l'autre sur la période récente, et qui ont été maintenus constants sur l'horizon de projection. Les projections démographiques ne prennent en revanche pas en compte l'effet possible des grands projets d'aménagement (transports, équipements, zones d'activité, etc.).

### Des ménages toujours plus petits

À La Réunion, le nombre de personnes par ménage diminuerait de 2,7 en 2013 à 2,3 en 2035. L'évolution de la taille des

ménages est le second facteur essentiel pour déterminer le nombre de futurs ménages. En effet, à population constante, une baisse de la taille des ménages induit mécaniquement une augmentation du nombre de ménages, nécessitant davantage de logements pour héberger tous les habitants.

La réduction de la taille des ménages s'inscrit dans une tendance de long terme. Mais elle serait moins forte à l'avenir : en 1990, 3,8 personnes vivaient en moyenne dans chaque ménage de l'île. À l'horizon 2035, la baisse serait plus marquée au TCO qu'ailleurs (- 0,5). Elle serait la moins soutenue à la Cinor (- 0,3), où la taille des ménages est depuis 1999 inférieure à celle des autres EPCI. La Cirest resterait le territoire où les ménages seraient les plus grands, avec 2,6 personnes par ménage en 2035.

En 2035, la taille des ménages réunionnais serait encore supérieure à celle de la métropole en 2013. Mais l'écart se réduit. Le rythme de diminution métropolitain est en effet beaucoup plus lent que celui de La Réunion actuellement, la taille des ménages étant passée de 2,6 personnes en 1990 à 2,2 en 2013.

La baisse de la taille des ménages s'explique par la conjugaison de deux effets : le vieillissement de la population et l'évolution des modes de cohabitation.

### Un ménage supplémentaire sur trois serait lié au vieillissement de la population

Le vieillissement de la population a pour conséquence une diminution de la taille moyenne des ménages et donc, à population constante, une augmentation du nombre de ménages. En effet, les ménages âgés sont plus petits : les personnes âgées vivent le plus souvent à deux à la suite du départ des enfants du foyer parental, ou seules.

Entre 2013 et 2035, le vieillissement de la population expliquerait 31 % de la croissance du nombre total de ménages à La Réunion, soit 35 000 ménages supplémentaires. Sur l'île, le vieillissement est lié à la poursuite de l'augmentation de l'espérance de vie, qui a progressé de six mois en moyenne par an depuis le début des années 1950. Ainsi, en 2035, deux fois plus de Réunionnais qu'aujourd'hui seraient âgés de 60 ou plus, soit 242 200 personnes. Il y aurait alors un jeune de moins de 20 ans pour un senior de 60 ans ou plus, contre deux jeunes pour un senior en 2013 et 11 jeunes pour 1 senior en 1967. De fait, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus augmenterait fortement entre 2013 et 2035 : + 90 000, soit + 3,7 % en moyenne par an sur la période (figure 3). Dans le même temps, le nombre de jeunes ménages de moins de 35 ans ne progresserait que de 14 000 (+ 1,0 % en moyenne par an).

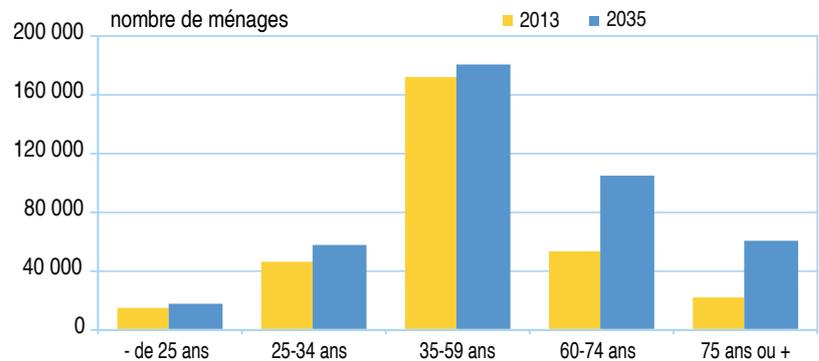
Au TCO, le vieillissement serait plus marqué qu'ailleurs et expliquerait la moitié de la hausse du nombre de ménages. Ainsi, le nombre de ménages âgés augmenterait un peu plus que sur les autres territoires (+ 3,9 % par an), tandis que le nombre de jeunes ménages y progresserait bien plus faiblement (+ 0,2 % par an). À l'inverse, le vieillissement serait plus limité à la Cinor : le nombre de jeunes ménages augmenterait plus fortement qu'ailleurs (+ 1,5 % par an contre + 1,0 %) et le nombre de ménages de plus de 60 ans y progresserait moins vite (+ 3,3 % contre + 3,7 % à

La Réunion). La Cinor est en effet plus attractive pour les jeunes. D'une part, elle abrite le premier pôle d'emplois de l'île,

constitué de Saint-Denis et de Sainte-Marie. D'autre part, la Cinor regroupe l'Université et d'autres formations supérieures. La Cinor

### 3 Forte progression du nombre de ménages âgés à l'horizon 2035

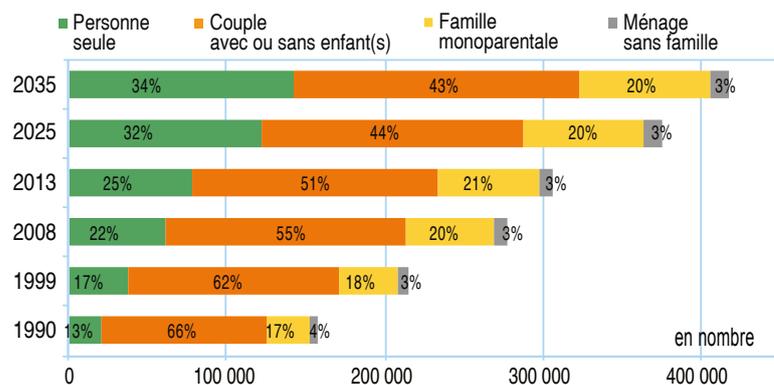
Nombre de ménages en 2013 et 2035 selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 4 Un tiers des ménages formés de personnes seules en 2035

Évolution des modes de cohabitation de 1990 à 2035



Lecture : en 1990 à La Réunion, 20 500 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 13 % des ménages. Source : Insee, Recensements de la population, Omphale 2017 (scénario central).

### 5 Davantage de besoins en logements à la Cinor, à la Civis et au TCO

Décomposition des besoins en construction de logements entre 2013 et 2035 à La Réunion et par EPCI (scénario central)

	La Réunion	CASud	Cinor	Cirest	Civis	TCO
<b>Nombre de logements à construire</b>	<b>168 870</b>	<b>22 720</b>	<b>43 540</b>	<b>22 690</b>	<b>40 180</b>	<b>39 740</b>
<b>Besoins futurs</b>	<b>149 060</b>	<b>19 960</b>	<b>39 610</b>	<b>19 760</b>	<b>35 900</b>	<b>33 840</b>
Variation du nombre de résidences principales dont :	112 850	14 420	31 850	14 400	27 450	24 740
effet de la croissance démographique	58 530	6 900	21 140	8 380	15 000	7 100
effet de la déformation de la structure par âge	34 970	4 610	4 500	3 780	8 450	13 630
effet de l'évolution des modes de cohabitation	19 350	2 910	6 210	2 230	4 000	4 000
Variation du nombre de logements vacants	6 890	1 100	410	1 310	2 110	1 950
Variation du nombre de résidences secondaires	2 460	430	290	370	620	750
Renouvellement du parc	26 870	4 010	7 060	3 680	5 710	6 410
<b>Besoins actuels</b>	<b>19 810</b>	<b>2 760</b>	<b>3 930</b>	<b>2 920</b>	<b>4 290</b>	<b>5 910</b>
Personnes isolées ou familles sans logement	2 620	400	670	360	550	630
Personnes isolées ou familles vivant dans un logement qui n'est pas le leur	16 620	2 260	3 220	2 430	3 620	5 090
Ménages vivant dans un "bâti indigne" qui sera détruit	580	100	40	130	120	10
<b>Construction annuelle moyenne 2013-2035</b>	<b>7 680</b>	<b>1 030</b>	<b>1 980</b>	<b>1 030</b>	<b>1 830</b>	<b>1 810</b>

Sources : Insee, Omphale 2017 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Fideli 2016 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

resterait ainsi le territoire le plus jeune de l'île : 23 % de ménages auraient moins de 35 ans (18 % à La Réunion).

### Plus de personnes seules, moins de couples

L'évolution des modes de cohabitation a un impact plus faible que la hausse de la population et son vieillissement sur l'augmentation du nombre de ménages à l'horizon 2035 : 17 % de la hausse (entre 15 % et 20 % selon les EPCI), soit 19 400 ménages supplémentaires. La mise en couple plus tardive, les séparations plus fréquentes, la progression du nombre de personnes seules, sont autant d'éléments qui tendent à accroître le nombre de ménages.

Selon l'hypothèse tendancielle retenue en matière d'évolution des modes de cohabitation, les comportements des ménages changeraient moins entre 2013 et 2035 que durant les trois dernières décennies (figure 4). Ainsi, en 2035, 34 % des ménages réunionnais seraient constitués de personnes seules, contre 25 % en 2013. Mais cette hausse serait moins forte que par le passé : entre 1990 et 2013, cette part avait doublé. En 2035, la part de personnes seules à La Réunion serait celle observée en 2013 en métropole. En parallèle, la part des couples avec ou sans enfant(s) se réduirait : 43 % des ménages en 2035 contre 51 % en 2013. Là encore, la baisse était plus marquée entre 1990 et 2013.

C'est à la Cinor que la part des personnes seules serait la plus élevée en 2035 (39 %), comme en 2013 (31 %), du fait notamment de la présence de nombreux étudiants. Les couples sont en revanche moins représentés à la Cinor que dans les autres EPCI (38 %).

### Les besoins en logements ne dépendent pas que des ménages supplémentaires

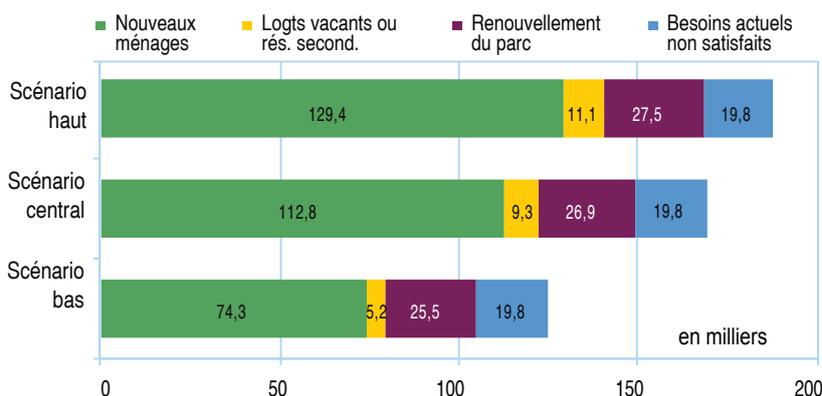
Parallèlement aux tendances démographiques et aux évolutions des comportements de cohabitation qui déterminent le nombre de ménages supplémentaires à l'horizon 2035, d'autres éléments sont à prendre en considération pour estimer l'ensemble des besoins en logements (figure 5).

À l'heure actuelle, on estime à 19 800 le nombre de personnes seules ou familles ne disposant pas de leur propre logement à La Réunion, ce qui nécessite autant de logements supplémentaires.

Parmi elles, 2 600 ont fait une demande d'hébergement d'urgence *via* le 115 durant l'année. Il peut s'agir de personnes sans abri,

## 6 Entre 124 800 et 187 800 logements à construire à l'horizon 2035

Décomposition des besoins en construction de logements à La Réunion entre 2013 et 2035 selon les trois scénarios



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

logées à l'hôtel ou nécessitant un relogement d'urgence. Elles peuvent avoir obtenu par la suite une place en hébergement social.

Par ailleurs, 16 600 personnes ou familles sont hébergées chez un tiers sans le souhaiter. D'une part, 7 300 sont hébergées chez un tiers sans lien parental et ont fait une demande de logement social. D'autre part, 9 300 enfants de plus de 25 ans, et leur famille le cas échéant, vivent chez leurs parents avec un niveau de revenus qui ne leur permettrait pas d'obtenir leur propre logement : ils vivent sous le seuil de pauvreté. Ces personnes ou familles hébergées chez un tiers en situation de cohabitation subie sont plus nombreuses au TCO, où elles représentent 7 % de l'ensemble des ménages. Ces situations sont moins fréquentes à la Cinor (4 %) et dans les autres EPCI (aux alentours de 5 %).

En outre, 600 ménages locataires vivent dans une habitation considérée comme « indigne » et qui sera détruite.

Dans le futur, les logements existants seront aussi amenés à évoluer. Par exemple, certains logements seront fusionnés ou scindés, d'autres pourront changer d'usage et se transformer en local commercial ou de stockage, ou l'inverse. D'autres logements pourront être détruits de par leur vétusté ou pour satisfaire les besoins de nouveaux programmes immobiliers. Sous l'hypothèse de maintien des tendances observées sur les années récentes, le besoin net lié à ce renouvellement du parc est estimé à 26 900 logements sur la période 2013-2035.

Le parc de logements se compose également de logements vacants et de résidences secondaires. La fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements nécessitent un minimum de

logements vacants qui correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation d'un logement. La part de logements vacants est stable à La Réunion depuis 1990 (environ 8 %). Elle est cependant plus élevée à la Cinor. Les résidences secondaires sont peu nombreuses sur l'île : 2 % des logements en 2013 (comme en 1990).

Sous l'hypothèse du maintien des parts de logements vacants observées en 2013 (sauf à la Cinor où la vacance baisserait) et des parts de résidences secondaires, 9 300 logements supplémentaires seraient nécessaires sur l'horizon de projection pour anticiper l'évolution du nombre de logements de ce type.

### 168 900 logements seraient à construire à l'horizon 2035

En plus des 112 800 logements nécessaires à la prise en compte de l'augmentation du nombre de ménages, 19 800 logements supplémentaires doivent répondre au besoin actuel des ménages sans logement. De plus, 26 900 logements couvriraient les besoins de renouvellement du parc existant et 9 300 anticiperaient l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Ce sont donc au total 168 900 logements qui devraient être construits à l'horizon 2035. Cette estimation se base sur le scénario central de projections de ménages et les hypothèses annexes. Le scénario bas prévoit quant à lui 124 800 logements à construire et le scénario haut 187 800 (figure 6).

Selon le scénario central, le nombre de logements à construire serait plus élevé à la Cinor, à la Civis et au TCO (environ 40 000 pour chacune sur la période 2013-2035) qu'à la Cirest et à la CASud (environ 23 000). ■

## Des besoins en logements sociaux difficiles à estimer

Le parc social occupe à La Réunion une part plus importante des logements qu'en métropole : en 2015, 20 % des ménages réunionnais vivent dans un logement locatif social, contre 15 % des ménages métropolitains. Pour autant, de nombreuses demandes de logements sociaux ne sont pas satisfaites : début 2018, 28 500 demandes de logement social sont en attente, dont 8 600 émanent de ménages déjà logés dans le parc social. La demande est stable depuis plusieurs années malgré des livraisons de logements sociaux plus importantes (+ 4 % d'augmentation du parc en 2015 et en 2016).

En plus d'une évaluation du nombre de logements qu'il faudrait construire pour répondre aux besoins d'ici 2035, se pose ainsi la question de leur répartition par type de parc, en particulier des besoins en logements sociaux.

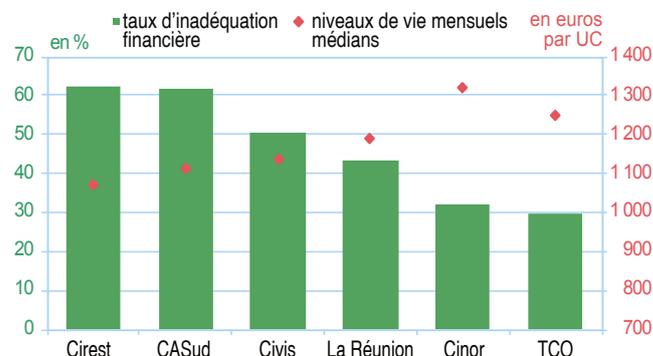
Dans une évaluation maximale, 55 000 ménages auraient vocation à être logés aujourd'hui dans le parc social : aux 19 800 ménages réunionnais qui sont hébergés par des proches ou sans logement, s'ajoutent les 35 200 ménages locataires dans le parc privé qui sont en inadéquation avec leur logement (loyer trop cher, appartement trop petit pour le ménage, logement indigne). La plupart (33 700) paient un loyer trop élevé par rapport à leurs ressources : après avoir réglé leurs dépenses de logement (loyer et charges), ils ne disposent au plus que de 800 euros par mois et par unité de consommation. Ils représentent 43 % des ménages locataires du parc privé. Le surpeuplement accentué concerne une part plus limitée des ménages locataires dans le parc privé (4 %, soit 2 800 ménages). Ils habitent dans des logements où il manque deux pièces ou plus compte tenu des personnes qui y vivent. Enfin, 1 700 ménages résident dans le parc locatif privé dans un logement indigne pouvant être réhabilité, soit 2,2 % des locataires dans le parc privé.

À la Cirest et à la CASud, où les niveaux de vie sont plus faibles qu'ailleurs, près des deux tiers des locataires du parc privé sont en inadéquation financière avec leur logement (figure 7). Ils sont en revanche moins d'un tiers au TCO et à la Cinor, où les niveaux de vie sont plus élevés. Le surpeuplement accentué est plus fréquent à la Cinor où le logement collectif est plus répandu, et moins présent à la CASud où le logement individuel prédomine. Enfin, les ménages vivant dans des logements indignes pouvant être réhabilités sont plus répandus à la Cirest et à la CASud.

Pour estimer le nombre de logements sociaux à construire chaque année à l'horizon 2035, il convient d'ajouter les nouveaux ménages qui auront vocation à être logés dans le parc social. D'autres facteurs entrent aussi en ligne de compte : les disponibilités foncières dans les territoires, mais également la nécessité de favoriser la mixité sociale, à travers par exemple les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté promulguée début 2017. Les EPCI, chefs de file des orientations relatives aux attributions de logements sociaux sur leur territoire, doivent traduire les ambitions de la loi dans leur Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), notamment concernant les objectifs de logement des demandeurs les plus précaires hors quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) et de logement des demandeurs les moins précaires en QPV.

### 7 À la Cirest et à la CASud, davantage de ménages qu'ailleurs en inadéquation financière avec leur logement

Part de ménages allocataires d'une aide au logement en inadéquation financière parmi les locataires du parc privé et niveaux de vie médians par EPCI



Lecture : à la Cirest, 62 % des ménages locataires dans le parc privé sont en inadéquation financière avec leur logement (échelle de gauche) ; dans cet EPCI, le niveau de vie mensuel médian s'élève à 1 069 euros par mois et par unité de consommation (UC) (échelle de droite).

Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013 ; CAF fichier des allocataires 2016 ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2015.

Cependant, les évaluations sur les besoins actuels et les perspectives futures ne tiennent pas compte du comportement et des choix des ménages. Ainsi, tous les ménages éligibles au parc social ne souhaitent pas pour autant y résider. Ils peuvent préférer demeurer dans leur quartier d'origine, où ils ont des attaches amicales ou familiales. Ils peuvent également privilégier la stabilité afin que leurs enfants n'aient pas à changer d'établissements scolaires.

Par ailleurs, le parc privé contribue aussi à un parc de logements à loyer maîtrisé (conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat). En contrepartie d'un loyer plafonné et du logement de ménages sous plafonds de ressources, le propriétaire bailleur peut bénéficier de subventions pour l'amélioration de son logement et d'avantages fiscaux. Le dispositif « Louer abordable », en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, a renforcé ces avantages, notamment lorsque le logement est mis en gestion auprès d'une agence immobilière à vocation sociale. Ce conventionnement peut également constituer un outil approprié pour remettre sur le marché des logements devenus vacants pour répondre aux besoins en logements des ménages les plus fragiles.

La forte demande actuelle en logements sociaux à La Réunion est liée au niveau de vie plus faible qu'en métropole et à la pauvreté trois fois plus répandue dans l'île. Cependant, le pouvoir d'achat individuel des Réunionnais continue de converger progressivement, en moyenne, vers le niveau national. Ainsi, en 2017, il représente 87 % du pouvoir d'achat national contre 73 % dix ans plus tôt. À l'horizon 2035, si le niveau de vie des Réunionnais continuait de progresser et si les inégalités de revenu se réduisaient, alors les besoins en logements sociaux pourraient être inférieurs.

## Évolutions récentes du parc de logements à La Réunion

De 2012 à 2016, 37 700 logements ont été autorisés à la construction à La Réunion, soit 7 500 logements en moyenne par an. La région Sud regroupe un tiers de ces projets, dont un millier d'autorisations ont été délivrées chaque année à la CASud et 1 500 à la Civis. Sur le territoire du TCO, 2 200 logements en moyenne ont été autorisés chaque année (29 %), 1 600 à la Cinor (23 %) et 1 100 à la Cirest (15 %).

Le logement social contribue fortement à la construction de logements sur l'île. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif social de La Réunion compte 70 400 logements sociaux. La croissance du parc locatif social (+ 4 % en 2016) est deux fois et demi plus rapide qu'en France métropolitaine. Au cours des années 2012-2016, 14 800 logements sociaux ont été mis en service, soit 3 000 livraisons en moyenne par an : 910 logements à la Cinor, 750 à la Cirest, 670 au TCO, 470 à la Civis et 160 à la CASud.

---

# Besoins en logements par intercommunalité

---

	2013	2035	Variation annuelle moyenne (%)
Population	125 230	143 830	0,6
Résidences principales	47 260	61 670	1,2

# Communauté d'Agglomération du Sud (CASud)

## Une croissance ralentie du nombre de ménages à l'horizon 2035

Entre 2013 et 2035, 22 700 logements seraient à construire à la CASud selon le scénario central, soit une moyenne de 1 030 logements par an. Parmi eux, 14 400 permettraient d'accueillir les nouveaux ménages. Le nombre de ménages atteindrait 61 700 en 2035.

Très forte entre 1990 et 2008, la croissance du nombre de ménages a fortement ralenti dans la CASud entre 2008 et 2013. Si les tendances démographiques récentes et l'évolution des modes de cohabitation se poursuivaient, la croissance du nombre de ménages serait la plus faible de l'île entre 2013 et 2035 (+ 1,2 % par an).

La taille des ménages diminuerait un peu moins que sur l'île et se situerait en 2035 légèrement en deçà de la moyenne (2,3 personnes par ménage). La croissance démographique expliquerait un peu moins de la moitié de l'augmentation du nombre de ménages. Les ménages de 35 à 59 ans, composant la majorité de la population active, seraient moins nombreux en 2035.

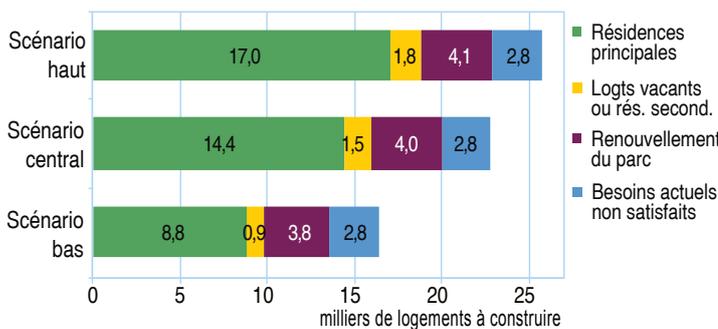
La part des ménages de 60 ans ou plus resterait la plus élevée de l'île (42 % en 2035).

Parallèlement à la hausse du nombre de ménages (+ 14 400), le renouvellement du parc existant nécessiterait 4 000 logements supplémentaires. De plus, si les taux de résidences secondaires et de logements vacants de 2013 se maintenaient, 1 500 logements supplémentaires seraient nécessaires d'ici 2035. Enfin, 2 800 personnes ou familles ne disposent pas actuellement de leur propre logement, ce qui nécessite autant de logements supplémentaires.

Par ailleurs, des ménages vivent dans des logements inadéquats. À la CASud, de nombreux locataires du parc privé (8 000) résident dans un logement au loyer trop élevé pour leurs revenus. C'est à la CASud que la part du parc locatif social est la plus faible de l'île (10 % des résidences principales).

### 1 22 700 logements à construire d'ici 2035 selon le scénario central

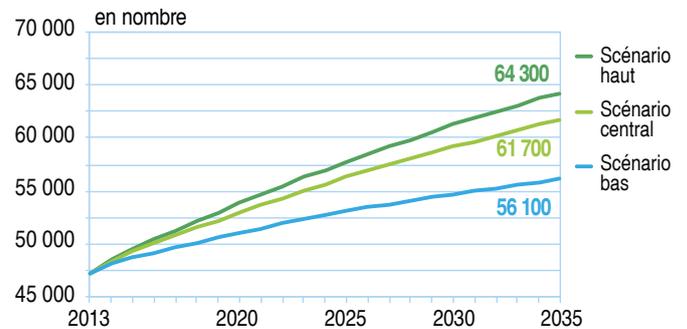
Décomposition des besoins en construction de logements de 2013 à 2035 selon les trois scénarios



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

### 2 Entre 56 100 et 64 300 ménages à l'horizon 2035

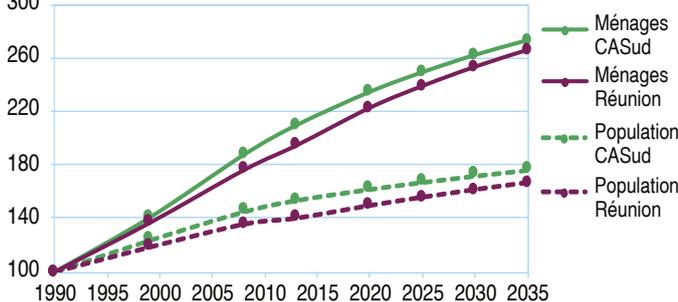
Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Source : Insee, Omphale 2017.

### 3 Le nombre de ménages augmenterait nettement moins vite d'ici 2035

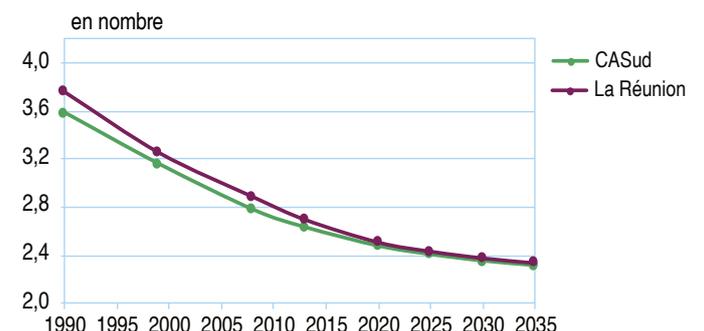
Évolution de la population et des ménages de 1990 à 2035 (indice base 100 en 1990)



Source : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 4 La taille des ménages se rapprocherait de la moyenne réunionnaise d'ici 2035

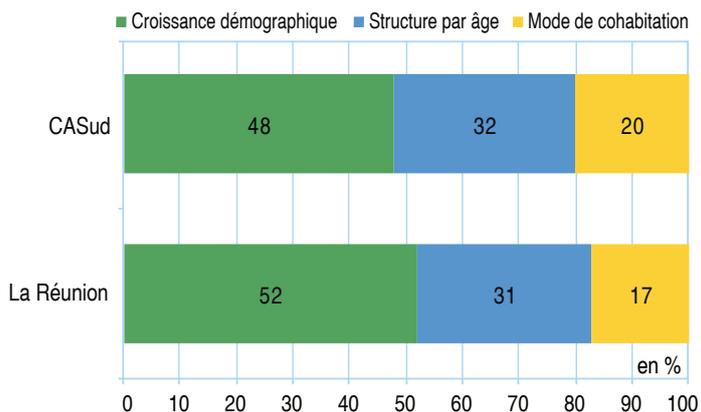
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage



Source : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 5 La croissance démographique expliquerait moins de la moitié de la hausse du nombre de ménages

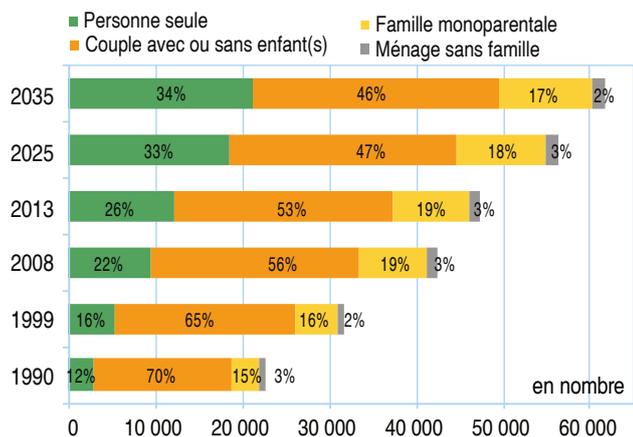
Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2035



Lecture : à la CASud, entre 2013 et 2035, la croissance démographique expliquerait 48 % de la croissance du nombre de ménages.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 7 Un peu moins de familles monoparentales

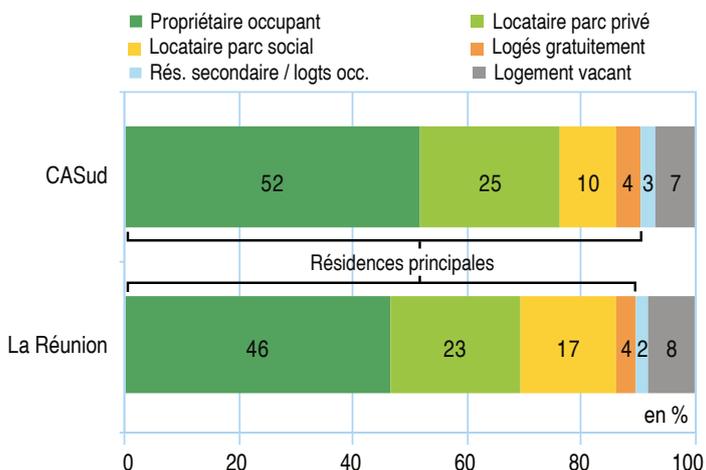
Évolution de la répartition des modes de cohabitation de 1990 à 2035



Lecture : en 1990 à la CASud, 2 800 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 12 % des ménages.  
Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 9 Un parc locatif social nettement moins développé qu'ailleurs

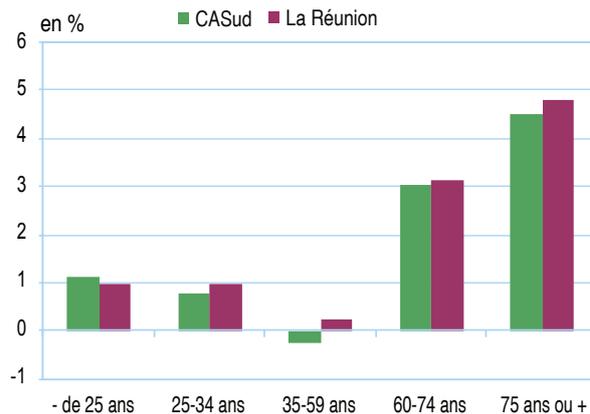
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2013



Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013.

### 6 Moins de ménages âgés de 35 à 59 ans d'ici 2035

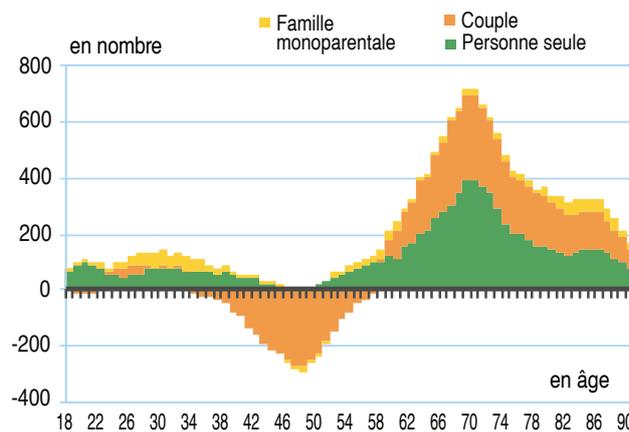
Évolution annuelle moyenne 2013-2035 du nombre de ménages par âge de la personne de référence



Lecture : entre 2013 et 2035, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans augmenterait de 1,1 % par an en moyenne à la CASud et de 1,0 % par an à La Réunion.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 8 Moins de couples de 40 à 50 ans

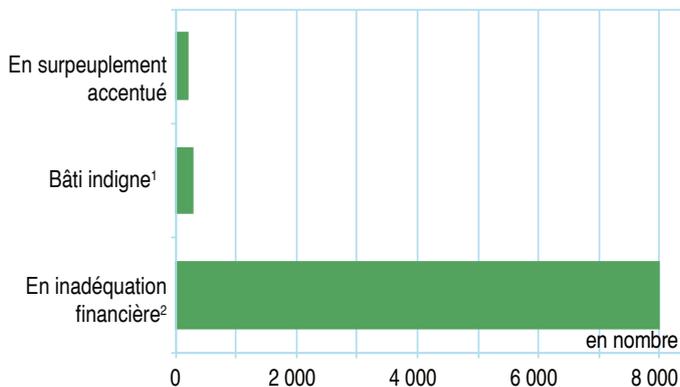
Évolution du nombre de ménages par mode de cohabitation et âge entre 2013 et 2035



Lecture : entre 2013 et 2035 à la CASud, le nombre de couples dont la personne de référence a 50 ans diminuerait de 220.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 10 8 000 locataires du privé paient un loyer trop élevé

Caractéristiques des logements « inadéquats » parmi les locataires du privé



Note : certains ménages peuvent cumuler plusieurs situations. 1. Ayant vocation à réhabilitation. 2. Parmi les bénéficiaires de l'allocation logement avec un reste pour vivre inférieur à 800 euros/UC/mois.  
Sources : CAF, fichier des allocataires 2016 ; Insee, RP 2013 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

	2013	2035	Variation annuelle moyenne (%)
Population	197 250	250 700	1,1
Résidences principales	78 040	109 890	1,6

## Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (Cinor)

### Forte croissance de la population et des ménages

Entre 2013 et 2035, 43 500 logements seraient à construire à la Cinor selon le scénario central, soit 1 980 logements en moyenne par an. Parmi ces constructions, 31 800 permettraient d'accueillir les nouveaux ménages. Le nombre de ménages atteindrait 109 900 en 2035, si les tendances démographiques récentes et l'évolution des modes de cohabitation se maintenaient.

Entre 2013 et 2035, la croissance de la population serait plus forte à la Cinor qu'ailleurs, contrastant ainsi avec la période 1990-2013. Elle expliquerait de fait les deux tiers de la hausse du nombre de ménages entre 2013 et 2035.

Territoire attractif pour les étudiants et les actifs, la Cinor resterait le territoire le plus jeune de l'île, avec 23 % de ménages de moins de 35 ans en 2035 (18 % à La Réunion). Le vieillissement serait ainsi moins prononcé que dans le reste de l'île. La taille des ménages, plus faible qu'ailleurs, continuerait de baisser mais à un rythme moins soutenu qu'à La Réunion. En 2035, les personnes seules

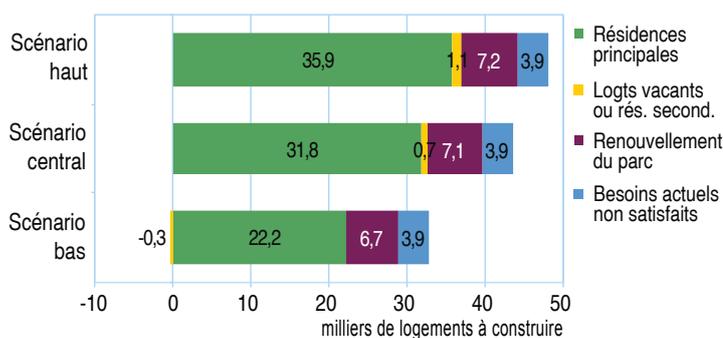
seraient plus nombreuses à la Cinor que les couples avec ou sans enfant(s).

Parallèlement à l'augmentation du nombre de ménages (+ 31 800), 7 100 logements seraient nécessaires au renouvellement du parc de logements. Dans l'hypothèse d'une réduction progressive du taux de vacance à 8,5 % en 2035 (11,2 % en 2013) et du maintien du taux de résidences secondaires de 2013 (0,9 %), 700 logements supplémentaires seraient à prévoir pour cette catégorie de logements. Enfin, le besoin relatif au nombre de personnes ou familles ne disposant pas actuellement de leur propre logement est estimé à 3 900.

Par ailleurs, des ménages locataires du privé vivent actuellement dans des conditions inconfortables : 8 100 paient un loyer trop élevé pour leurs revenus et 1 300 vivent dans un logement au surpeuplement accentué. ■

#### 1 43 500 logements à construire selon le scénario central d'ici 2035

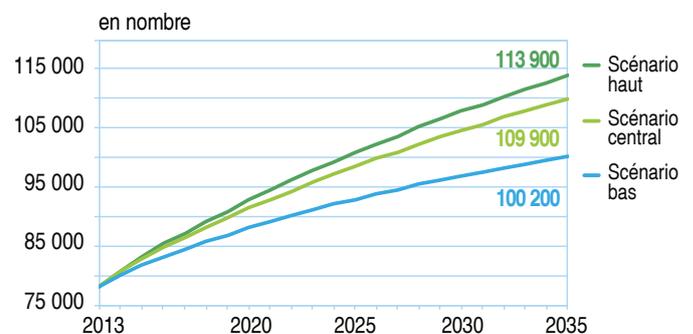
Décomposition des besoins en construction de logements entre 2013 à 2035 selon les trois scénarios



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

#### 2 Entre 100 200 et 113 900 ménages à l'horizon 2035

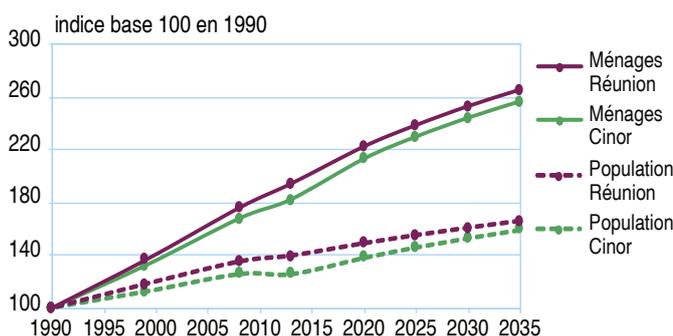
Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Source : Insee, Omphale 2017.

#### 3 La population croîtrait plus vite que la moyenne réunionnaise

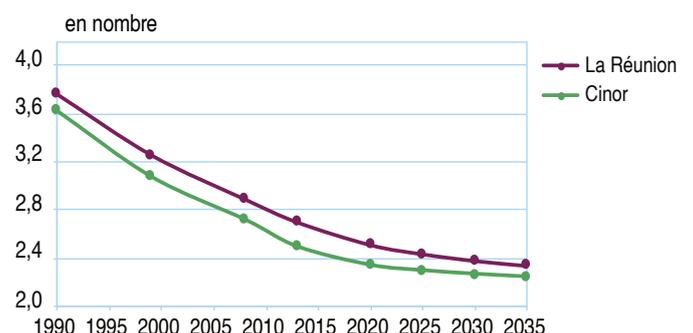
Évolution de la population et des ménages de 1990 à 2035



Source : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

#### 4 Les ménages resteraient plus petits

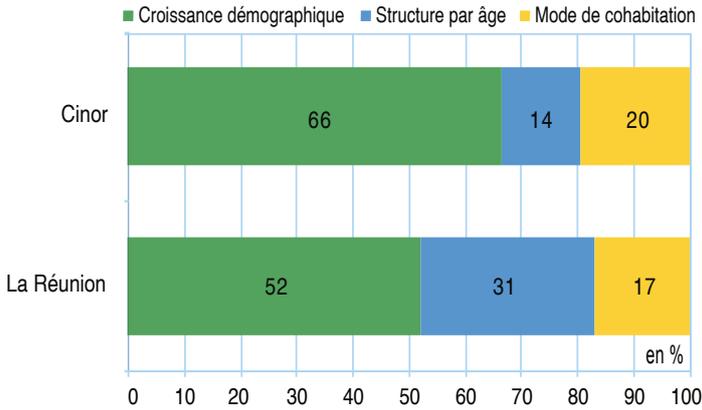
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage



Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

**5 La croissance de la population expliquerait les deux tiers de la hausse du nombre de ménages**

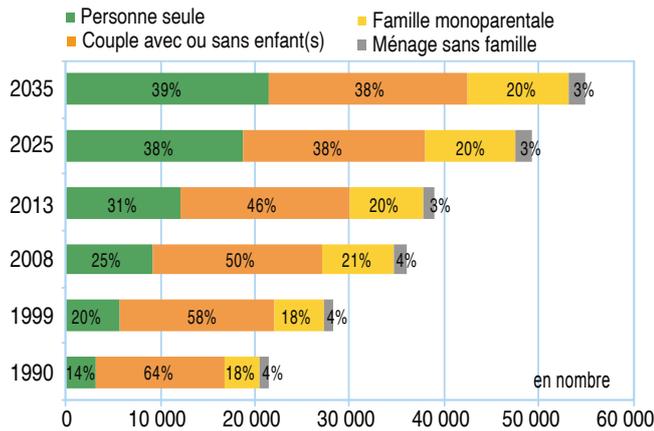
Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2035



Lecture : à la Cinor, entre 2013 et 2035, la croissance démographique expliquerait 66 % de la croissance du nombre de ménages.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**7 Autant de couples que de personnes seules en 2035**

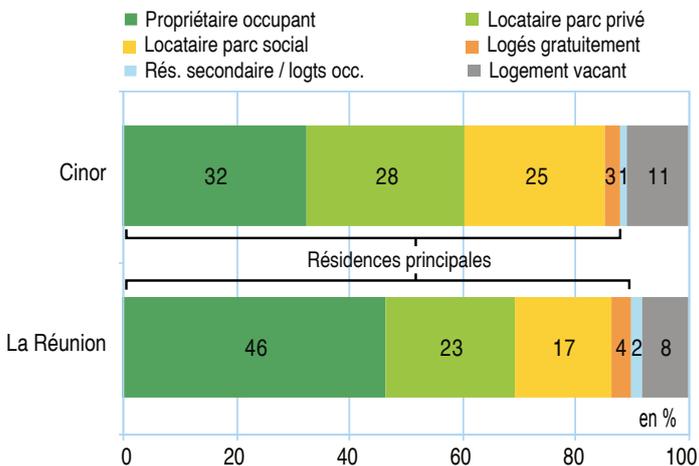
Évolution de la répartition des modes de cohabitation de 1990 à 2035



Lecture : en 1990 à la Cinor, 6 100 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 14 % des ménages.  
Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

**9 Peu de ménages propriétaires de leur logement**

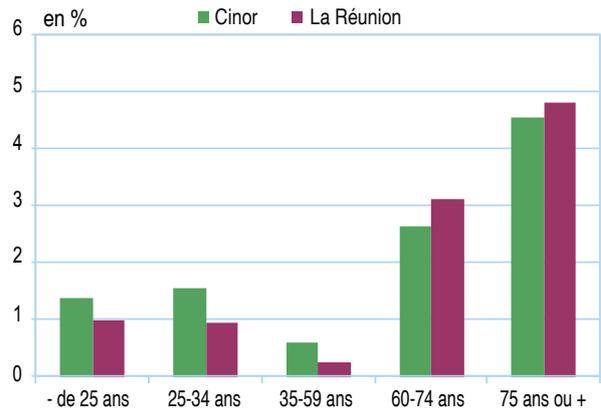
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2013



Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013.

**6 Une plus forte croissance du nombre de jeunes ménages**

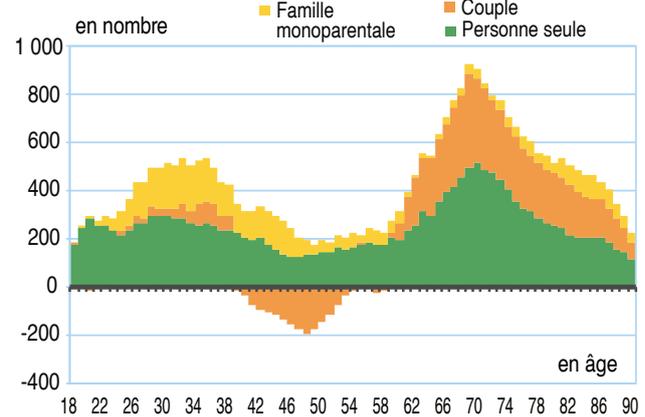
Évolution annuelle moyenne 2013-2035 du nombre de ménages par âge de la personne de référence



Lecture : entre 2013 et 2035, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans augmenterait de 1,4 % par an en moyenne à la Cinor. Il augmenterait de 1 % par an à La Réunion.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**8 Davantage de personnes seules et de familles monoparentales de moins de 40 ans**

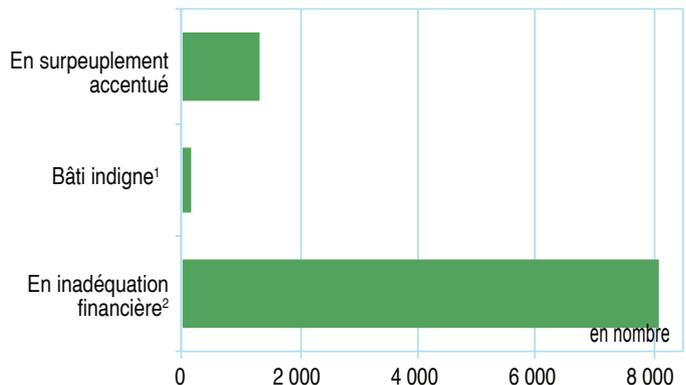
Évolution du nombre de ménages par mode de cohabitation et âge entre 2013 et 2035



Lecture : entre 2013 et 2035 à la Cinor, le nombre de couples dont la personne de référence a 50 ans diminuerait de 150.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**10 1 300 ménages vivent en surpeuplement accentué**

Caractéristiques des logements « inadéquats » parmi les locataires du privé



Note : certains ménages peuvent cumuler plusieurs situations. 1. Ayant vocation à réhabilitation. 2. Parmi les bénéficiaires de l'allocation logement avec un reste pour vivre inférieur à 800 euros/UC/mois.  
Sources : CAF, fichier des allocataires 2016 ; Insee, RP 2013 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

	2013	2035	Variation annuelle moyenne (%)
Population	124 650	149 290	0,8
Résidences principales	42 480	56 880	1,3

## Communauté Intercommunale Réunion Est (Cirest)

### Des ménages toujours plus grands qu'ailleurs en 2035

Entre 2013 et 2035, 22 700 logements seraient à construire à la Cirest pour couvrir les besoins actuels et futurs de la population selon le scénario central, soit une moyenne de 1 030 logements par an. Parmi ces logements, 14 400 permettraient d'accueillir les nouveaux ménages.

En 2035, si les tendances démographiques récentes et l'évolution des modes de cohabitation se poursuivaient, 56 900 ménages résideraient à la Cirest. Le nombre de ménages progresserait moins rapidement qu'à La Réunion, alors que la population augmenterait au même rythme. En effet, d'ici 2035, la taille des ménages diminuerait moins à la Cirest. C'est d'ailleurs dans ce territoire qu'elle serait encore la plus élevée. En 2035, elle serait de 2,6 personnes par ménage, soit un niveau proche de celle de La Réunion actuellement.

La part des personnes seules resterait sous la barre des 30 %, malgré une nette augmentation d'ici 2035. La part des familles monoparentales demeurerait la plus élevée de l'île.

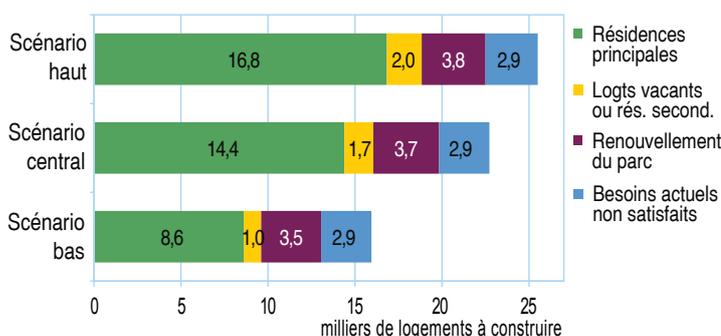
Parallèlement à l'augmentation du nombre de ménages, 3 700 logements seraient nécessaires au renouvellement du parc existant. Si les taux de vacance et de résidences principales se maintenaient à leurs niveaux de 2013, 1 700 logements supplémentaires seraient alors nécessaires.

Enfin, 2 900 personnes ou familles ne disposent pas actuellement de leur propre logement. Parmi elles, la moitié sont des enfants âgés de plus de 25 ans, qui vivent chez leurs parents en situation de cohabitation présumée subie du fait de la faiblesse de leurs ressources.

Par ailleurs, des ménages locataires du privé vivent dans un logement inadéquat, qu'il soit trop cher pour leurs revenus (5 400), trop petit par rapport à la composition du ménage (400), ou en mauvais ou très mauvais état et ayant vocation à être réhabilité (400). ■

#### 1 22 700 logements à construire d'ici 2035 selon le scénario central

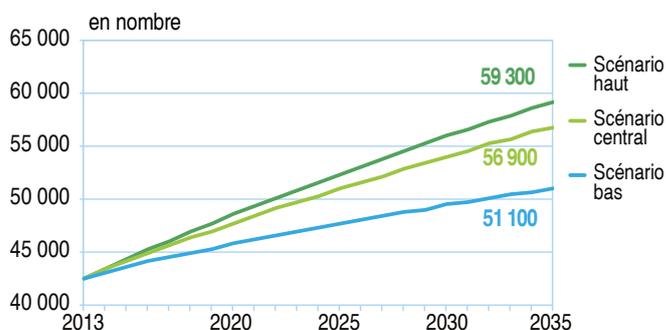
Décomposition des besoins en construction de logements entre 2013 et 2035



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

#### 2 Entre 51 100 et 59 300 ménages en 2035

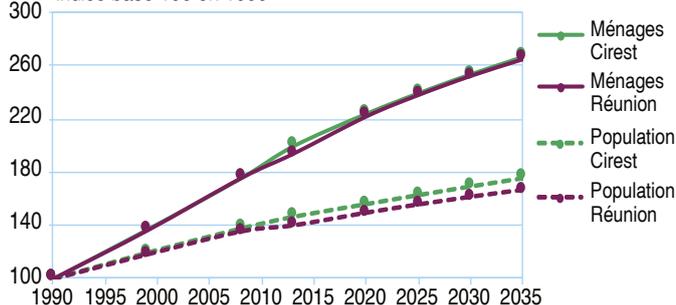
Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Source : Insee, Omphale 2017.

#### 3 Une moindre croissance du nombre de ménages à l'horizon 2035

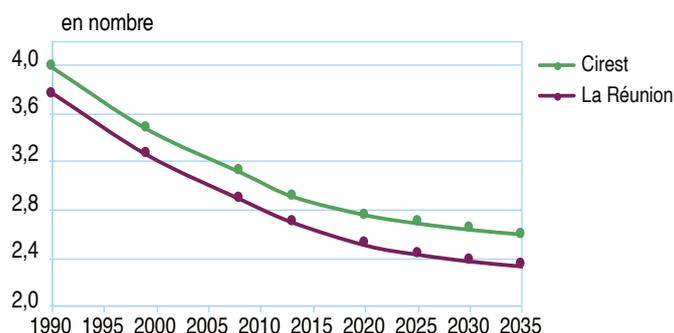
Évolution de la population et des ménages de 1990 à 2035  
indice base 100 en 1990



Source : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

#### 4 En 2035, 2,6 personnes par ménage

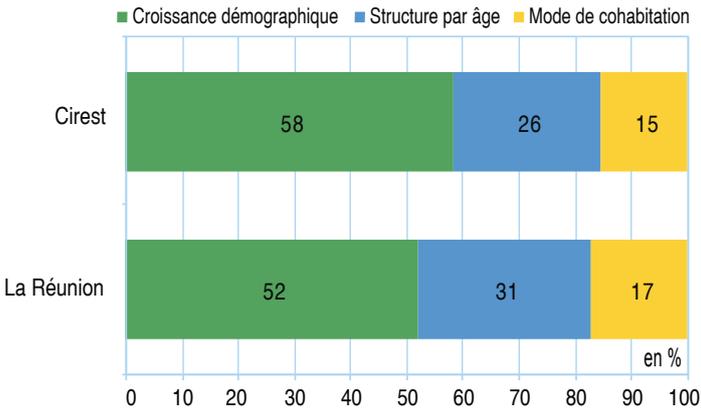
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage



Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

**5 La croissance démographique porterait très largement celle du nombre de ménages**

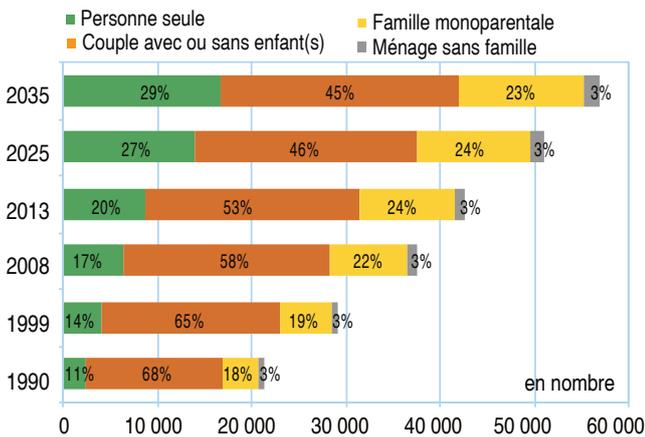
Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2035



Lecture : à la Cirest, entre 2013 et 2035, la croissance démographique expliquerait 58 % de la croissance du nombre de ménages.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**7 Moins de 30 % de personnes seules en 2035**

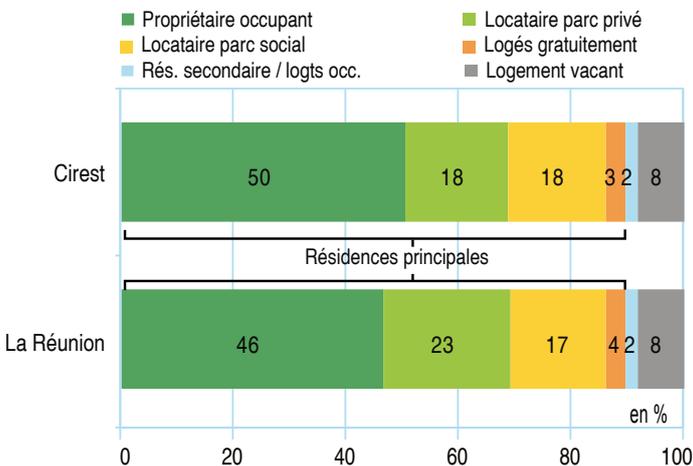
Évolution de la répartition des modes de cohabitation de 1990 à 2035



Lecture : en 1990 à la Cirest, 2400 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 11 % des ménages.  
Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

**9 Moins de locataires du privé**

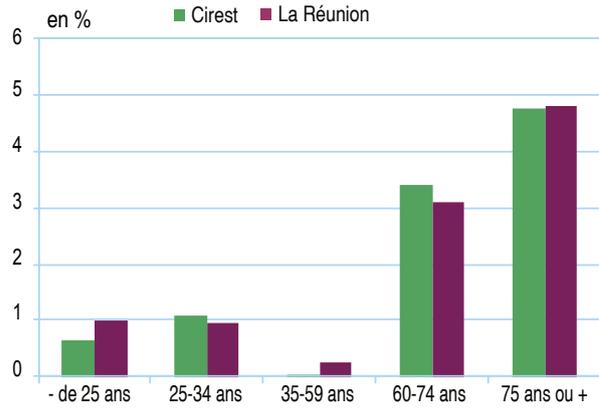
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2013



Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013.

**6 Le nombre de ménages âgés de 35 à 59 ans stagnerait**

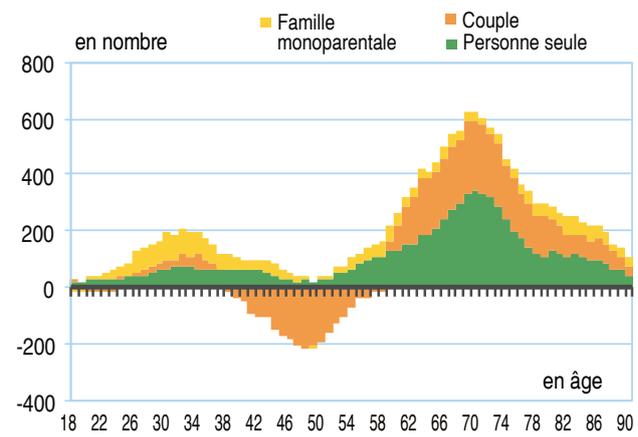
Évolution annuelle moyenne 2013-2035 du nombre de ménages par âge de la personne de référence



Lecture : entre 2013 et 2035, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans augmenterait de 0,6 % par an en moyenne à la Cirest et de 1,0 % par an à La Réunion.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**8 Hausse du nombre de familles monoparentales de moins de 30 ans**

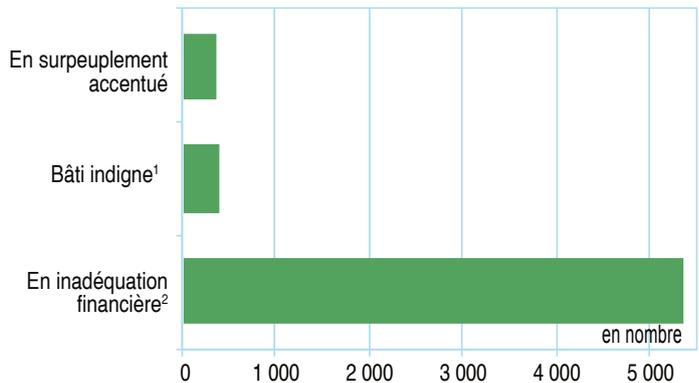
Évolution du nombre de ménages par mode de cohabitation et âge entre 2013 et 2035



Lecture : entre 2013 et 2035 à la Cirest, le nombre de couples dont la personne de référence a 50 ans diminuerait de 200.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**10 5 400 ménages vivent dans un logement trop cher**

Caractéristiques des logements « inadéquats » parmi les locataires du privé



Note : certains ménages peuvent cumuler plusieurs situations. 1. Ayant vocation à réhabilitation. 2. Parmi les bénéficiaires de l'allocation logement avec un reste pour vivre inférieur à 800 euros/UC/mois.  
Sources : CAF, fichier des allocataires 2016 ; Insee, RP 2013 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

	2013	2035	Variation annuelle moyenne (%)
Population	175 890	217 380	1,0
Résidences principales	64 330	91 780	1,6

# Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (Civis)

## Forte croissance du nombre de ménages d'ici 2035

Selon le scénario central, 40 200 logements seraient à construire à la Civis d'ici 2035 pour couvrir les besoins actuels et futurs, soit 1 830 logements en moyenne par an. Si les tendances démographiques récentes et l'évolution des modes de cohabitation se poursuivaient, le nombre de ménages croîtrait aussi fortement à la Civis qu'à la Cinor (+ 1,6 % par an entre 2013 et 2035). En 2035, 91 800 ménages résideraient à la Civis.

La croissance de la population serait plus rapide que celle observée pour l'ensemble de La Réunion, mais resterait inférieure à celle de la Cinor. Elle serait le moteur principal de la hausse du nombre de ménages.

Le nombre de ménages âgés de 35 à 74 ans augmenterait un peu plus rapidement que la moyenne réunionnaise. La taille des ménages, identique en 2013 à celle de La Réunion, diminuerait dans les mêmes proportions à la Civis que dans l'île, pour atteindre 2,3 en 2035.

Le logement des nouveaux ménages, au nombre de 27 400 selon le scénario central, nécessiterait la construction d'autant de logements supplémentaires.

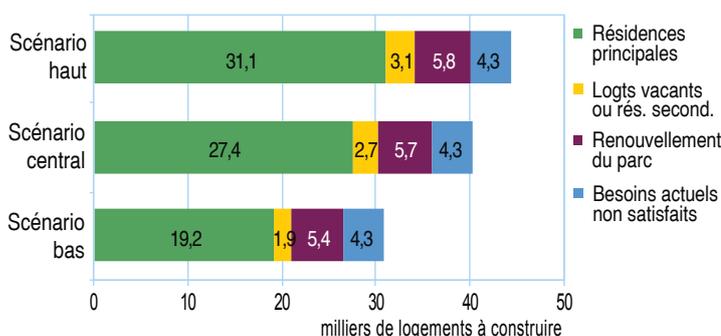
Le parc de logements étant en constante évolution du fait de transformations (fusions, scissions, changements d'usage) ou des démolitions, 5 700 nouvelles constructions seraient nécessaires au maintien du niveau actuel du parc. De plus, 2 700 logements supplémentaires permettraient de maintenir les parts de logements vacants et de résidences secondaires à leurs niveaux de 2013.

Enfin, 4 300 personnes ou familles sont actuellement sans logement, vivent chez un tiers de façon subie ou dans un logement indigne qui sera détruit.

Par ailleurs, certains logements occupés par des ménages locataires dans le parc privé sont inadaptés à leur situation, qu'ils soient trop chers par rapport à leurs revenus (7 500), de mauvaise qualité (400) ou trop petits (400). ■

### 1 40 200 logements à construire d'ici 2035 selon le scénario central

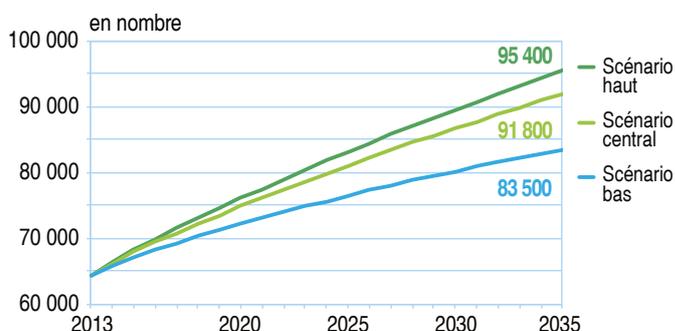
Décomposition des besoins en construction de logements entre 2013 et 2035 selon les trois scénarios



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

### 2 Entre 83 500 et 95 400 ménages à l'horizon 2035

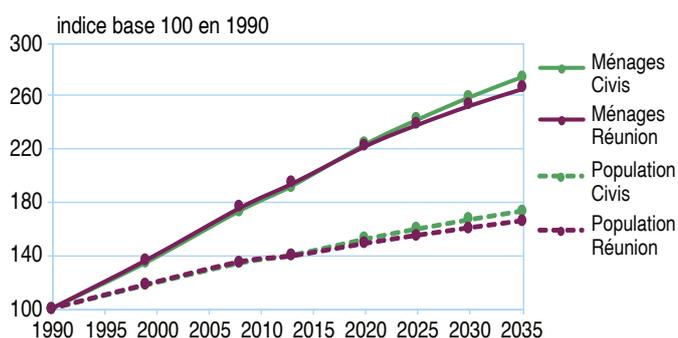
Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Source : Insee, Omphale 2017.

### 3 Une croissance plus forte de la population et des ménages

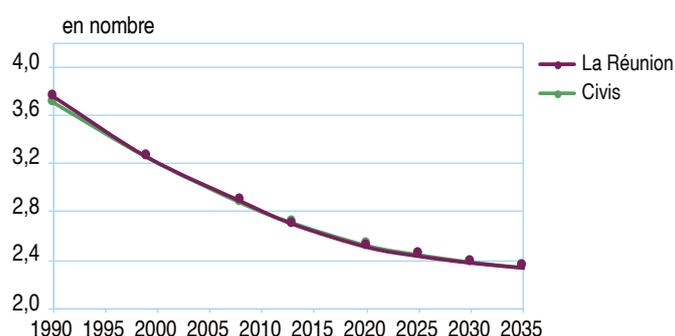
Évolution de la population et des ménages de 1990 à 2035



Source : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 4 La taille des ménages resterait dans la moyenne de l'île

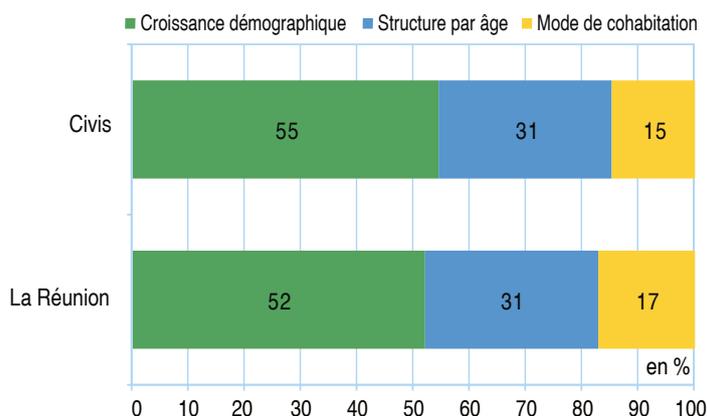
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage



Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 5 La croissance de la population, moteur de la hausse du nombre de ménages

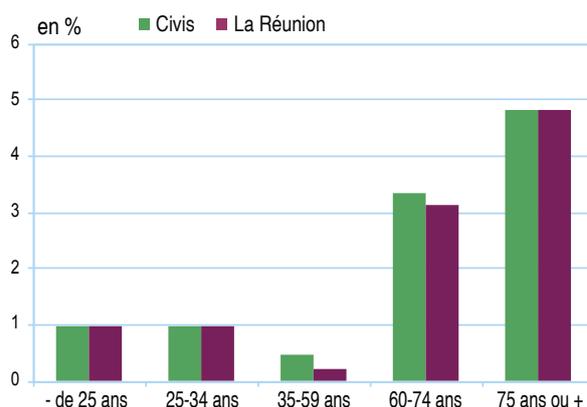
Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2035



Lecture : à la Civis, entre 2013 et 2035, la croissance démographique expliquerait 55 % de la croissance du nombre de ménages.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 6 Une croissance plus forte des 35-74 ans

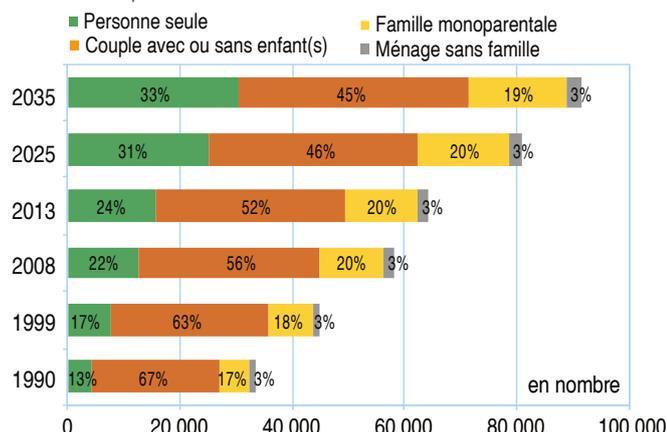
Évolution annuelle moyenne 2013-2035 du nombre de ménages par âge de la personne de référence



Lecture : entre 2013 et 2035, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans augmenterait de 1 % par an en moyenne, à la Civis comme à La Réunion.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 7 En 2035, les personnes seules constitueraient un tiers des ménages

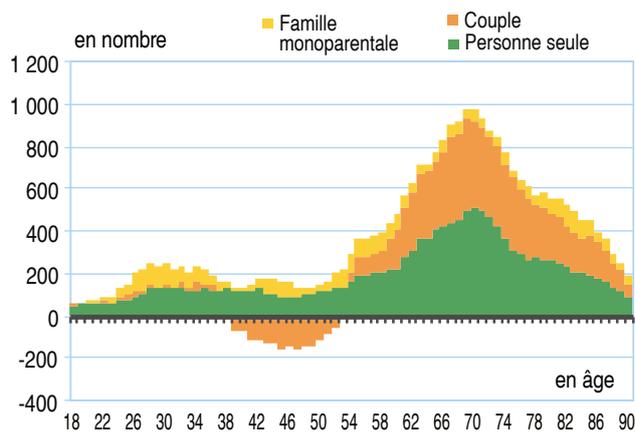
Évolution de la répartition des modes de cohabitation de 1990 à 2035



Lecture : en 1990 à la Civis, 4 500 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 13 % des ménages.  
Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 8 Plus de personnes seules, particulièrement aux âges élevés

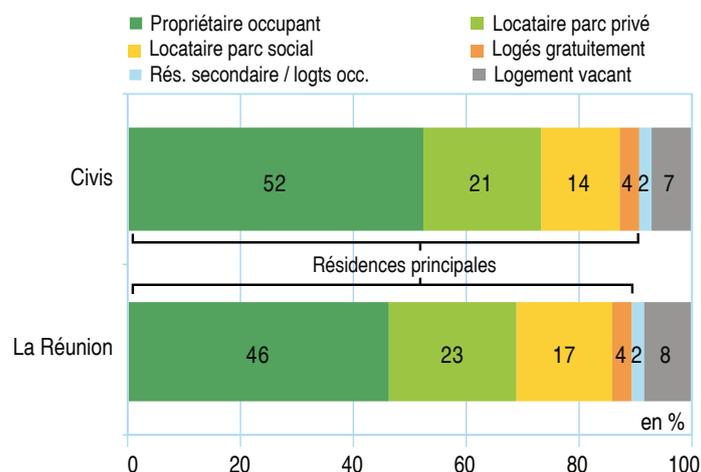
Évolution du nombre de ménages par mode de cohabitation et âge entre 2013 et 2035



Lecture : entre 2013 et 2035 à la Civis, le nombre de couples dont la personne de référence a 50 ans diminuerait de 120.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

### 9 Moins de locataires dans le parc actuel

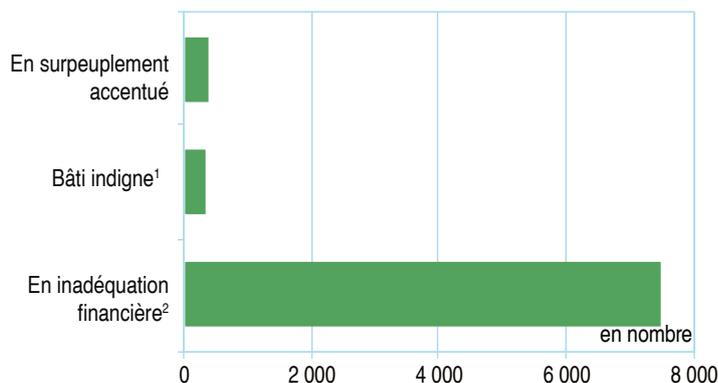
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2013



Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013.

### 10 7 500 ménages louent un logement au loyer trop élevé

Caractéristiques des logements « inadéquats » parmi les locataires du privé



Note : certains ménages peuvent cumuler plusieurs situations. 1. Ayant vocation à réhabilitation. 2. Parmi les bénéficiaires de l'allocation logement avec un reste pour vivre inférieur à 800 euros/UC/mois.  
Sources : CAF, fichier des allocataires 2016 ; Insee, RP 2013 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

	2013	2035	Variation annuelle moyenne (%)
Population	212 070	232 200	0,4
Résidences principales	74 150	98 890	1,3

## Territoire de la Côte Ouest (TCO)

# Le vieillissement, principal moteur de la hausse du nombre de ménages

Entre 2013 et 2035, 39 700 logements seraient à construire au TCO pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population selon le scénario central, soit une moyenne de 1 810 logements par an. Parmi ces logements, 24 700 permettraient d'accueillir les nouveaux ménages.

En 2035, 98 900 ménages vivraient au TCO si les tendances démographiques récentes et l'évolution des modes de cohabitation se maintenaient. Leur nombre augmenterait à peine moins vite qu'à La Réunion, alors que la population croîtrait deux fois moins rapidement.

C'est une spécificité du TCO : le vieillissement de la population serait le principal moteur de la hausse du nombre de ménages, et non l'augmentation de la population. Ainsi, le nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans progresserait plus fortement au TCO. Inversement, le nombre de ménages de moins de 35 ans augmenterait plus faiblement qu'à La Réunion.

Les ménages plus âgés étant plus petits, la taille des ménages diminuerait davantage qu'ailleurs dans l'île.

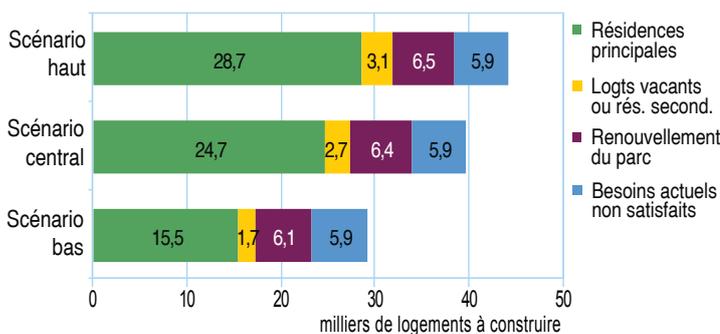
Parallèlement à la hausse du nombre de ménages, le renouvellement du parc actuel induirait un besoin de 6 400 logements. Si la vacance des logements et le taux de résidences secondaires se maintenaient à leurs niveaux de 2013 (respectivement 7,1 % et 2,7 %), 2 700 logements supplémentaires seraient alors nécessaires.

Enfin, environ 5 900 personnes ou familles ne disposent pas actuellement de leur propre logement au TCO.

Par ailleurs, des ménages locataires du privé vivent également dans des logements inadéquats qui pourraient nécessiter un relogement. Ainsi, 4 800 louent un logement trop cher au regard de leurs revenus, 600 occupent un logement de mauvaise qualité et 600 vivent dans un logement au surpeuplement accentué. ■

### 1 39 700 logements à construire d'ici 2035 selon le scénario central

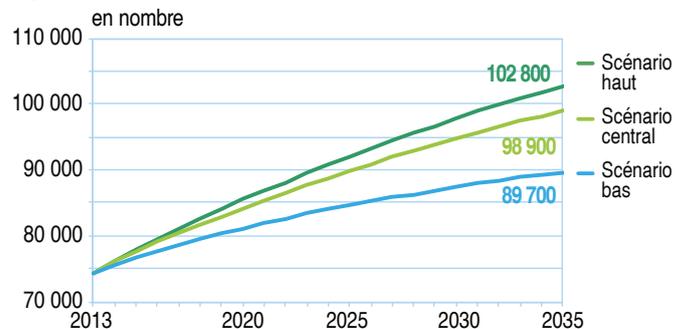
Décomposition des besoins en construction de logements entre 2013 et 2035 selon les trois scénarios



Sources : Insee, Omphale 2017 et Fideli 2016 ; DJSCS, SIAO 2016 ; Deal, SNE 2017 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.

### 2 Entre 89 700 et 102 800 ménages en 2035

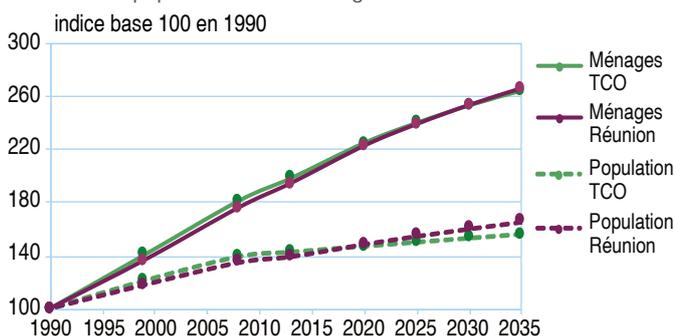
Évolution du nombre de ménages selon les trois scénarios



Source : Insee, Omphale 2017.

### 3 Une croissance presque aussi rapide du nombre de ménages qu'à La Réunion

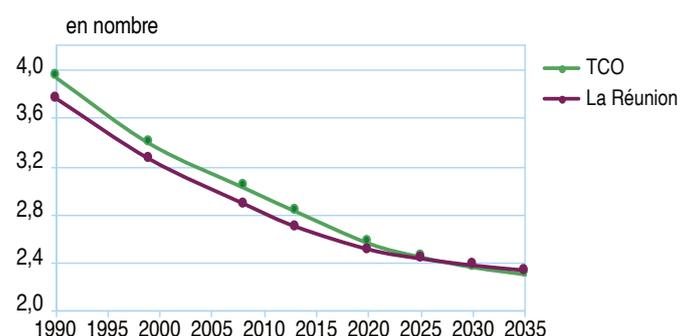
Évolution de la population et des ménages de 1990 à 2035



Source : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

### 4 La taille des ménages baisserait davantage au TCO

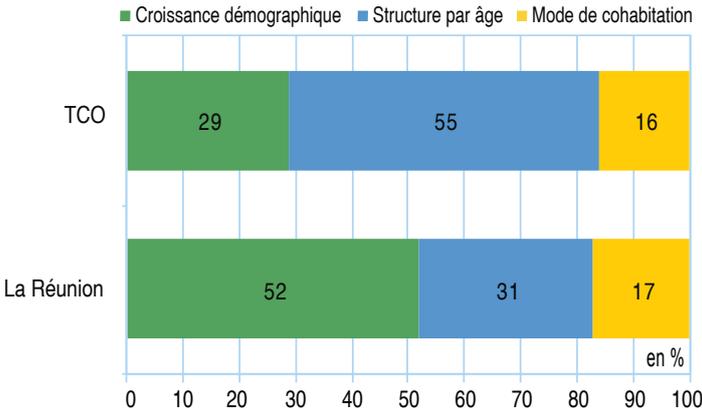
Évolution du nombre moyen de personnes par ménage



Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

**5 Le vieillissement, premier facteur de l'augmentation du nombre de ménages au TCO**

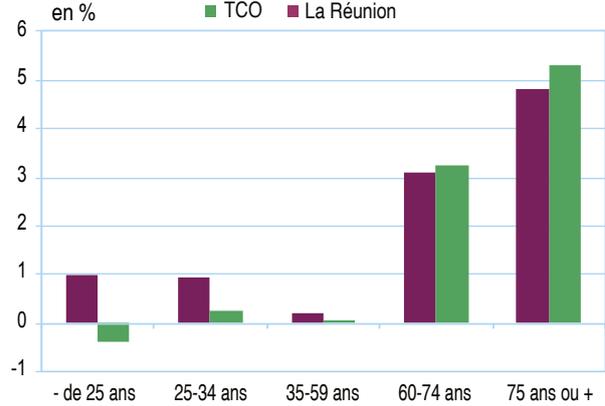
Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2035



Lecture : au TCO, entre 2013 et 2035, la croissance démographique expliquerait 29 % de la croissance du nombre de ménages.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**6 Moins de ménages jeunes d'ici 2035**

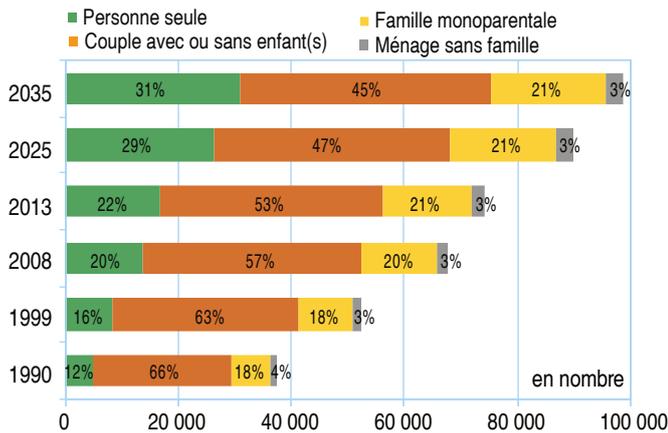
Évolution annuelle moyenne 2013-2035 du nombre de ménages par âge de la personne de référence



Lecture : entre 2013 et 2035, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans diminuerait de 0,4 % par an en moyenne au TCO. Il augmenterait de 1 % par an à La Réunion.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**7 Comme ailleurs, la part des couples continuerait à diminuer**

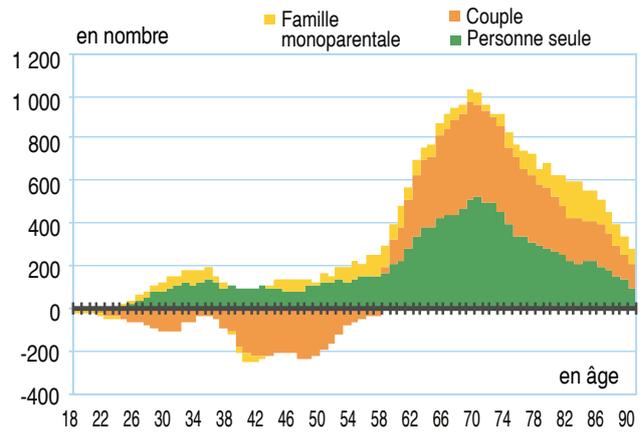
Évolution de la répartition des modes de cohabitation 1990-2035



Lecture : en 1990 au TCO, 4 600 ménages sont composés d'une personne seule. Ils représentent 12 % des ménages.  
Sources : Insee, RP 1990 à 2013, Omphale 2017 (scénario central).

**8 Forte augmentation du nombre de personnes seules et de couples âgés**

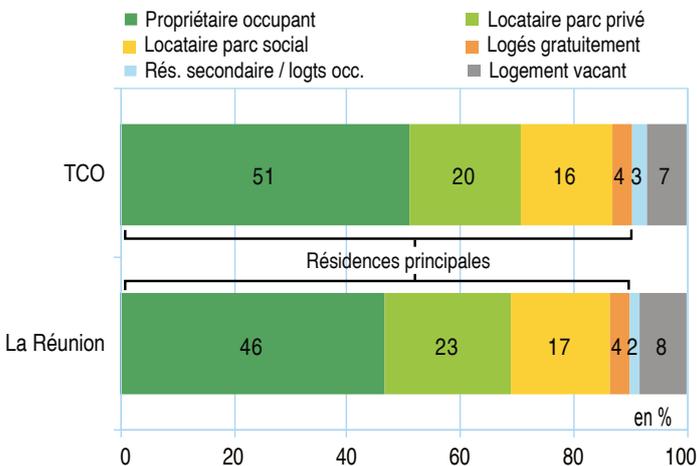
Évolution du nombre de ménages par mode de cohabitation et âge entre 2013 et 2035



Lecture : au TCO, le nombre de couples dont la personne de référence a 50 ans diminuerait de 190 entre 2013 et 2035.  
Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

**9 Plus de propriétaires occupants**

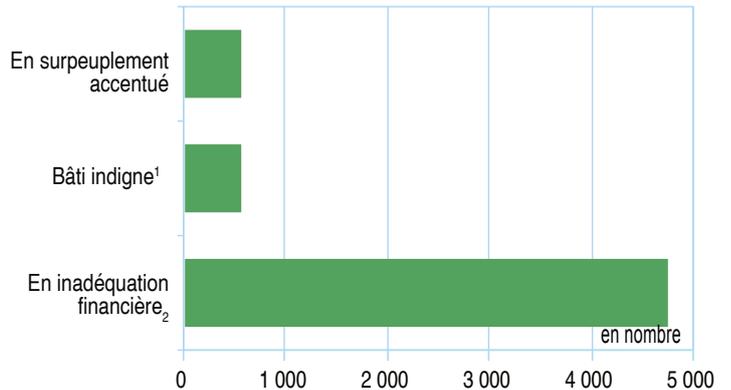
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2013



Sources : Insee, RP 2013 ; Deal, RPLS 2013.

**10 4800 locataires du privé paient un loyer trop élevé**

Caractéristiques des logements « inadéquats » parmi les locataires du privé



Note : certains ménages peuvent cumuler plusieurs situations. 1. Ayant vocation à réhabilitation. 2. Parmi les bénéficiaires de l'allocation logement avec un reste pour vivre inférieur à 800 euros/UC/mois.  
Sources : CAF, fichier des allocataires 2016 ; Insee, RP 2013 ; Agorah, Pilhi et ZHPI.



---

# Méthodes, Définitions et Bibliographie

---

## 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<sup>er</sup> 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.

Le **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 Civis 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.

**Coordination**

Ravi Baktavatsalou (Insee)

**Auteurs**

Ravi Baktavatsalou, Chantal Chaussy, Claire Grangé (Insee), Daniel Ah-Son, Audrey Besnard (Deal)

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

Aurélien Daubaire, Éric Huet, Didier Roy, Sébastien Seguin (Insee),  
Stéphanie Jalabert, Louis-Olivier Roussel (Deal),  
Manon Héribert-Laubriat, Sylvie Hoarau (DJSCS),  
Farida Mangata Ramsamy (CAF),  
Arnaud Ritter, Sabine Rivière (Agorah),  
Camille Dufour (DHUP)

**Directeur de la publication**

Aurélien Daubaire  
Direction régionale de l'Insee La Réunion-Mayotte

**Rédaction en chef**

Julie Boé

**Mise en page / Imprimeur**

Studio Ogham / Pôle Impression

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



imprimé à l'imprimerie Delort sur papier écologique

**DELORT**

© INSEE 2018

# Insee Dossier

La Réunion

## Les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2035

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.

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, par intercommunalité. Cette étude vise à décrire les besoins induits par l'augmentation future du nombre de ménages, en lien avec la croissance de la population, son vieillissement et l'évolution des modes de cohabitation. Sont également comptabilisés les besoins des ménages réunionnais qui ne disposent pas de leur propre logement à l'heure actuelle. D'autres facteurs sont aussi pris en compte dans cette évaluation : l'anticipation des futures destructions et restructurations au sein du parc actuel de logements, ainsi que l'évolution de la vacance et des résidences secondaires.

Ce *Dossier* s'ouvre sur un article de synthèse présentant le nombre de logements à construire par intercommunalité à l'horizon 2035, en explicitant les différents types de besoins. De 2013 à 2035, 168 900 logements seraient à construire à La Réunion : ces besoins sont liés pour les deux tiers à l'augmentation attendue du nombre de ménages. Si les tendances se poursuivaient, davantage de logements seraient à construire à la Cinor, à la Civis et au TCO (environ 40 000 pour chacune sur la période 2013-2035) qu'à la Ciresud et à la CASud (environ 23 000 chacune). Ensuite, chacune des cinq intercommunalités de l'île fait l'objet d'une double-page illustrant les principales évolutions à venir grâce à dix indicateurs représentés sous forme graphique et d'un commentaire mettant en avant les traits saillants du territoire.

**Dossier n° 6**

**Octobre 2018**

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

**Directeur de la publication :**  
Aurélien Daubaire

**Rédaction en chef :**  
Julie Boé

**Maquettage**  
Studio Ogham

