

172 500 logements à construire entre 2021 et 2050

Insee Analyses La Réunion • n° 93 • Novembre 2024



À La Réunion, si les tendances démographiques et les modes de cohabitation se poursuivaient, 172 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050. Cette évaluation tient compte des besoins actuels et futurs de la population.

Ainsi, 115 500 logements seraient nécessaires pour accompagner l'augmentation du nombre de ménages. Cette hausse serait portée pour 50 % par la croissance démographique, pour 33 % par la baisse de la taille des ménages en lien avec l'évolution des modes de cohabitation et pour 17 % par le vieillissement de la population. De plus, il serait nécessaire de construire 27 500 logements supplémentaires pour tenir compte de deux facteurs : d'une part, parmi les constructions à venir, une partie sera vacante ou destinée à des résidences secondaires ; d'autre part, une partie du parc actuel sera amenée à évoluer au gré des destructions, restructurations ou changements d'usage des biens. Par ailleurs, à ces besoins futurs, s'ajouteraient 29 500 logements à construire pour résorber les situations actuelles d'absence de logement ou de mal-logement rencontrées par des réunionnais.

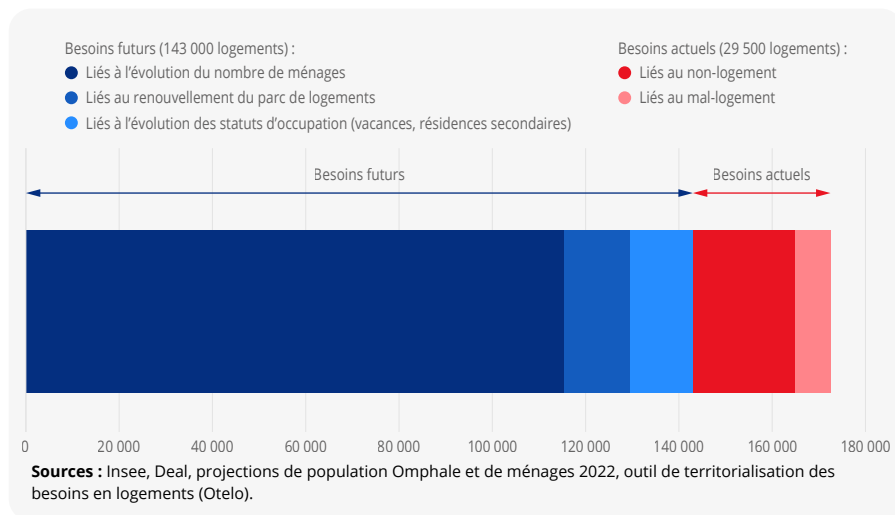
Au-delà du nombre de logements à construire à l'horizon 2050, se pose la question de l'adéquation de l'offre de logements aux besoins qualitatifs de la population. Ainsi, il s'agira notamment d'offrir des logements à des loyers adaptés aux ressources des Réunionnais, plus petits pour tenir compte de la réduction de la taille des ménages, et adaptés aux seniors pour prendre en compte le vieillissement et les besoins liés au maintien à domicile. Les constructions devront également se déployer sous forme de logements collectifs pour limiter l'artificialisation des sols.

Entre 2021 et 2050, 172 500 nouveaux logements seraient à construire à La Réunion pour tenir compte de l'ensemble des **besoins futurs et actuels** de la population.

Cette évaluation a été réalisée selon des hypothèses retenues dans le cadre d'un comité de pilotage réunissant de nombreux acteurs publics régionaux **► pour comprendre.**

Parmi ces logements à construire, 115 500 seraient destinés à loger les ménages supplémentaires qui habiteraient dans l'île à l'horizon 2050 **► figure 1**. De plus, 27 500 logements seraient à construire, à la fois pour anticiper le fait que certains logements construits seront vacants ou destinés à être des résidences secondaires mais aussi pour prendre en compte le fait

► 1. Décomposition des besoins en logements à l'horizon 2050 selon leurs facteurs



En partenariat avec :

que, dans le parc actuel, des logements seront amenés à être détruits ou restructurés. En outre, la construction de 29 500 logements serait nécessaire pour répondre aux situations de mal-logement et de non-logement que rencontrent actuellement des ménages réunionnais.

115 500 résidences principales pour les ménages supplémentaires à l'horizon 2050

À l'horizon 2050, en maintenant les tendances en matière de démographie et de comportement de cohabitation, 115 500 ménages supplémentaires habiteraient dans l'île, soit autant de résidences principales supplémentaires à construire. Deux hypothèses alternatives en termes d'évolution de la population conduiraient à un nombre projeté de ménages supplémentaires de 81 000 (scénario bas) et de 145 000 (scénario haut) ► **encadré 1**.

Selon le scénario de référence, 461 000 ménages vivraient à La Réunion en 2050, soit 4 000 ménages de plus chaque année en moyenne entre 2021 et 2050. Le rythme de croissance du nombre de ménages serait moins rapide que dans le passé : entre 2008 et 2021, le nombre de ménages dans l'île augmente en moyenne de 5 200 par an. Toutefois, comme pour la population, le nombre de ménages continuerait de croître à un rythme bien plus élevé que dans le reste de la France (+1,0 % en moyenne par an contre +0,6 %, à l'horizon 2050).

Trois facteurs expliquent la hausse du nombre de ménages : la croissance de la population, l'évolution des modes de cohabitation et le vieillissement de la population ► **figure 2**.

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

À La Réunion, la croissance de la population contribuerait pour 50 % à la hausse du nombre de ménages entre 2021 et 2050. Si les tendances démographiques récentes se maintenaient, la population réunionnaise atteindrait 1,022 million d'habitants en 2050, avec une croissance annuelle de 5 200 personnes entre 2021 et 2050. La Réunion se démarque par son fort dynamisme démographique, porté notamment par une fécondité qui se maintient à un niveau relativement élevé (2,4 enfants par femme contre 1,8 en France en 2020).

L'évolution des modes de cohabitation serait, quant à elle, à l'origine de 33 % de la hausse du nombre de ménages réunionnais. Les séparations de couples sont plus fréquentes, la proportion de familles monoparentales augmente et les ménages réunissant plusieurs familles

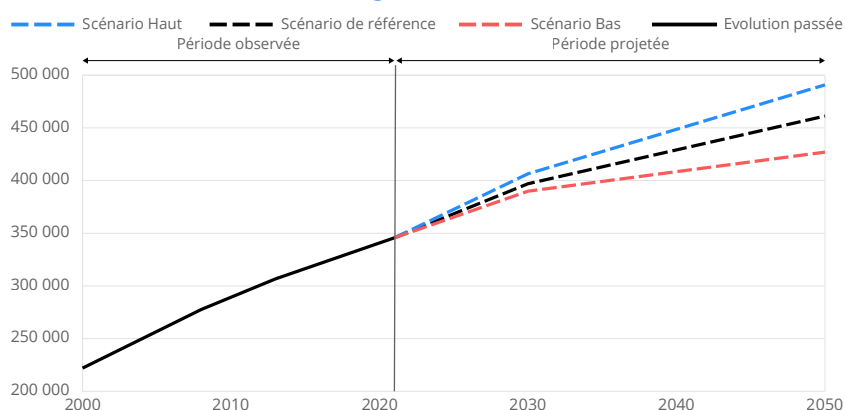
► Encadré 1 – Scénarios alternatifs de projections du nombre de ménages

Selon le scénario central de projection de population, la population réunionnaise augmenterait de 5 200 habitants par an entre 2021 et 2050. En prenant des hypothèses différentes d'évolution de la fécondité, de la mortalité et des migrations, le rythme de croissance de la population serait compris entre 1 500 habitants par an (projection basse) et 7 000 habitants par an (projection haute) ► **figure**.

Les hypothèses alternatives sur la population conduiraient à une hausse du nombre de ménages qui varierait de 81 000 (scénario bas) à 145 000 (scénario haut) en 2050, soit une hausse annuelle comprise entre +2 800 et +5 000 ménages entre 2021 et 2050 pour 4 000 dans le scénario central.

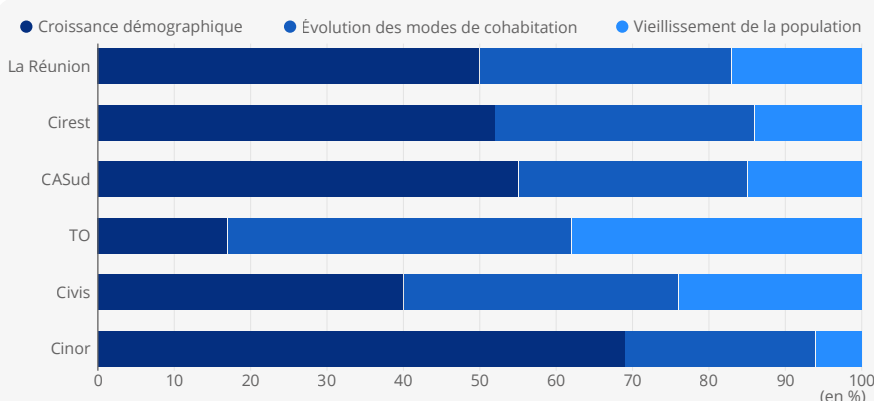
Selon les scénarios alternatifs de projection de ménages, le nombre total de logements à construire entre 2021 et 2050 serait compris entre 133 000 et 206 000, soit un volume de construction annuel moyen variant entre 4 600 et 7 100, pour 5 900 dans le scénario central.

Évolution du nombre de ménages à La Réunion entre 2000 et 2050



Source : Insee, recensements de la population, projections de population Omphale et de ménages 2022.

► 2. Répartition de la hausse du nombre de ménages selon les déterminants et par EPCI



Source : Insee, projections de population Omphale et de ménages 2022.

ou plusieurs générations sont moins nombreux que par le passé.

Le vieillissement de la population réunionnaise expliquerait, quant à lui, les 17 % restants de l'augmentation du nombre de ménages. La part des personnes de 65 ans ou plus dans la population augmenterait fortement, passant de 13 % en 2021 à 21 % en 2050. Cette augmentation des seniors entraînerait une hausse du nombre de ménages composés d'une personne seule et de deux personnes.

Les ménages seront ainsi plus nombreux et de taille plus réduite. En 2050, ils seront composés en moyenne de 2,2 personnes contre 2,5 en 2021 et 2,9 en 2008. La part des personnes seules passerait de 17 % des

ménages en 1999 à 30 % en 2021 et 39 % en 2050 ► **figure 3**. Parallèlement, la part des couples poursuivrait sa diminution : 55 % des ménages en 1999, 42 % en 2021 et 33 % en 2050. Ainsi, les types de logements construits devront tenir compte de ces évolutions démographiques et de ces modes de vie ► **encadré 2**.

27 500 logements supplémentaires nécessaires pour stabiliser le parc de résidences principales

Les besoins futurs ne se limitent pas au nombre de résidences principales à construire pour loger les ménages supplémentaires. Il serait également nécessaire de construire 27 500 logements supplémentaires.

En effet, 13 300 logements supplémentaires devraient être construits, soit 8 % des besoins en logements, pour tenir compte du fait qu'une partie des logements deviendront vacants ou seront des résidences secondaires. Cette évaluation est réalisée selon l'hypothèse d'une stabilité des taux de vacance et de résidences secondaires observés en 2021. Dans le parc réunionnais, 9 % des logements sont vacants, ce qui s'explique par une période de vacance habituelle entre deux locataires ou propriétaires occupants, mais aussi parfois par des délais prolongés de mise en location ou de mise en vente, des litiges juridiques liés à des successions, ou encore la vétusté des locaux. Par ailleurs, 3 % des logements sont des résidences secondaires. L'expansion de ces phénomènes pourrait être limitée, grâce notamment aux mesures mises en œuvre dans le cadre du plan national de lutte contre la vacance de 2021, ou encore à la mise en place de la taxe sur les logements vacants dans neuf communes de l'île classées en zone tendue depuis 2023.

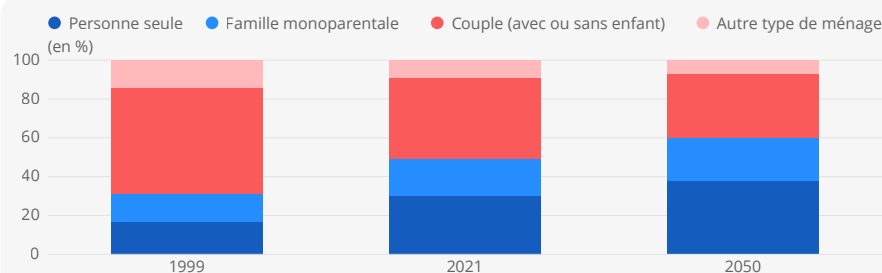
De plus, le besoin de renouvellement du parc existant devrait induire la construction de 14 200 logements supplémentaires, soit 8 % des besoins en logements entre 2021 et 2050. En effet, le parc de logements vieillit et est régulièrement renouvelé. Une partie des logements existants disparaîtra (en raison de la destruction, du changement d'usage ou de la fusion de logements) et de nouveaux logements seront créés à partir du bâti existant (divisions de logements existants ou transformation d'un local en logement). Les destructions de logements seraient limitées à La Réunion car, même si des logements vont disparaître lors de renouvellements urbains financés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) ou pour utiliser des friches urbaines par exemple, les rénovations sont privilégiées aux destructions comme cela est préconisé dans la loi climat et résilience.

29 500 logements pour répondre aux besoins actuels liés à l'absence de logement et au mal-logement

À La Réunion, 29 500 logements seraient à construire pour résorber les situations actuelles de non-logement ou de mal-logement ► **encadré 3**.

Parmi ces logements à construire, 21 800 seraient destinés aux ménages qui ne disposent actuellement pas de leur propre logement. Il s'agit de 19 200 logements pour les ménages contraints d'être hébergés chez un tiers (qu'il soit de la famille ou non), quand leur niveau de revenu ne leur permet pas d'obtenir un logement indépendant, et de 2 600 logements pour accueillir les personnes sans logement (sans abris, personnes en hébergement social, ou logées à l'hôtel ou en habitation de fortune). Construire des logements pour lutter contre

► 3. Évolution des modes de cohabitation entre 1999 et 2050



Source : Insee, recensements de la population, projections de population Omphale et de ménages 2022.

► Encadré 2 – Des besoins accrus en logements à des loyers adaptés aux ressources des Réunionnais, collectifs, plus petits et adaptés aux seniors

Au-delà du nombre de logements à construire à l'horizon 2050, les types de logements construits devront tenir compte des évolutions démographiques, sociales ou environnementales.

En particulier, en 2021, 36 % de la population vit sous le seuil de pauvreté nationale et les trois quarts des habitants sont éligibles à un logement social. En 2023, 25 % des résidences principales sont des logements loués par des bailleurs sociaux. Poursuivre le développement d'une offre de logements aidés, de qualité et adaptés aux ressources des Réunionnais, contribuera à répondre aux enjeux de mixité sociale et au nombre croissant de demandes de logements sociaux (47 000 à la fin juin 2024, soit 50 % de plus que cinq ans auparavant).

Le parc privé, représentant 75 % du parc total, a également un rôle essentiel à jouer pour répondre de manière adaptée aux besoins en logements, notamment pour les ménages modestes qui ne sont pas logés dans le parc social. Des dispositifs financiers et des mesures incitatives sont en place pour améliorer le parc des propriétaires occupants, pour mobiliser le parc des propriétaires privés à la location des ménages les plus modestes et pour faciliter l'accession sociale aux Réunionnais.

La construction d'un nombre important de logements se heurte à un espace disponible limité et doit tenir compte de l'objectif environnemental de réduire l'artificialisation des sols, au regard notamment de la loi climat et résilience. Ces enjeux pourraient conduire à augmenter la part de logements collectifs à La Réunion et à densifier les quartiers pour construire au plus près des besoins, tout en produisant un bâti sobre et économe en énergie.

Avec la réduction attendue de la taille des ménages à l'horizon 2050, les besoins en logements plus petits augmenteront. Ce changement est déjà amorcé par les bailleurs sociaux dont la programmation de la part des petits logements d'une à deux pièces est en hausse dans les opérations récentes (40 % des logements). Durant la dernière décennie, la superficie moyenne des nouvelles constructions évolue peu (environ 80 m² par logement) et la part des petits logements (une ou deux pièces) reste stable (17 % en 2010 et 16 % en 2020).

En outre, avec le vieillissement de la population, la question du logement des seniors, qu'ils soient valides, en perte d'autonomie ou dépendants constitue un enjeu majeur à La Réunion. Vieillir chez soi et conserver son indépendance à domicile jusqu'à un âge avancé peut nécessiter une adaptation de l'espace du logement, la présence de services de soins et d'accompagnement ainsi que l'accessibilité au quartier et à la ville. Des financements permettent d'adapter les logements existants à la perte d'autonomie, comme ceux de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

► Encadré 3 – Un rythme de constructions à soutenir

Entre 2000 et 2008, la construction immobilière croît fortement, avec 9 100 mises en chantiers en moyenne par an, principalement grâce aux dispositifs de défiscalisation. Par la suite, entre 2009 et 2015, la dynamique de construction s'atténue (7 400 logements commencés par an) pour se stabiliser à un point bas de 2016 à 2023 (6 100 logements par an en moyenne). Au total, entre 2021 et 2023, 19 000 logements sont commencés.

Pour atteindre 172 500 nouveaux logements entre 2021 et 2050, il serait nécessaire de construire 5 900 logements en moyenne par an, dont 4 000 pour répondre à la croissance du nombre de ménages. Toutefois, comme la hausse du nombre de ménages serait plus forte sur le début de la période et comme les besoins actuels sont importants (29 500 logements), le rythme de construction pourrait être plus élevé à court terme.

Le sans-abrisme est un objectif du plan logement d'abord lancé en 2017 et qui est entré dans sa deuxième phase en 2023.

De plus, 7 700 logements seraient à construire pour résorber le mal-logement et améliorer les conditions de vie des ménages vivant dans des logements qui ne sont pas adaptés à leurs besoins, car ou de mauvaise qualité, ou trop chers ou trop petits pour leurs occupants, que ce soit dans le parc privé ou le parc social.

Le plan logement Outre-mer 2024-2027 de La Réunion a pour objectifs de construire des logements de qualité adaptés aux besoins et aux territoires, mais aussi de réhabiliter le parc social et d'améliorer le parc privé. De plus, les loyers du parc privé sont désormais plafonnés à la relocation dans les neuf communes de l'île classées en zone tendue en 2023. Les EPCI portent par ailleurs la mise en œuvre des plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne sur leur territoire.

Des besoins en logements plus importants au Nord

Les besoins en logements varient selon les intercommunalités de La Réunion. À la Cinor, qui rassemble 26 % des résidences principales de l'île en 2021, le besoin en nouvelles constructions devrait être particulièrement important : 52 200 nouveaux logements seraient à construire entre 2021 et 2050, soit 30 % des besoins de l'ensemble de l'île ► **figure 4**. La croissance du nombre de ménages y est en effet plus dynamique qu'ailleurs (+ 1,3 % en moyenne par an), sous l'effet notamment de l'arrivée de jeunes actifs.

Au sein de la CASud (16 % des résidences principales en 2021), 26 900 nouveaux logements seraient à construire entre 2021 et 2050, soit 15 % des besoins de l'île. Comme à la Cinor, la croissance démographique participerait plus qu'ailleurs à la hausse du nombre de ménages. En outre, le vieillissement de la population serait important sur ce territoire : en 2050, 25 % des habitants de cet EPCI seraient âgés de 65 ans ou plus (contre 21 % pour l'ensemble de l'île).

À l'Est (14 % des résidences principales en 2021), 22 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050, soit 13 % des besoins de l'île. La Cires conserverait la plus faible part de personnes seules (34 % des ménages contre 39 % pour La Réunion) et la plus forte part de familles monoparentales (26 % des ménages contre 22 %).

Si les tendances se maintiennent, le TO (24 % des résidences principales en 2021) et la Civis (21 %) auraient besoin chacun de plus de 35 000 nouveaux logements entre 2021 et 2050, soit pour chacun 21 % des besoins totaux en logements. Dans ces territoires, la croissance des ménages serait plus modérée (+0,8 % en moyenne par an dans l'Ouest et + 0,9 % à la Civis), mais le vieillissement de la population serait plus marqué. En 2050, 25 % de la population du TO serait âgée de 65 ans ou plus, et 22 % à la Civis.

Ces projections de ménages et de besoins en logements, et leur répartition par territoire, sont estimées à partir des tendances passées. Elles ne prennent pas en compte des politiques d'aménagement de grande ampleur comme l'écocité qui pourront les faire évoluer. ●

Édouard Fabre, Bruno Garoche (Insee)
Caroline Coudrin, Arnaud Peton (DEAL)



Retrouvez les données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr).

Insee
La Réunion-Mayotte
Parc Technologique
10, rue Demarne - CS 72011
97743 Saint-Denis Cedex 9

Directeur de la
publication :
Loup Wolff

Rédacteur en chef :
Ravi Baktavatsalou

► 4. Décomposition des besoins en logements par EPCI entre 2021 et 2050

	Type de besoins	La Réunion	Cires	CASud	TO	Civis	Cinor
Ensemble des besoins	En nombre de logements à construire	172 500	22 500	26 900	35 500	35 400	52 200
	En % des besoins	100 %	13 %	15 %	21 %	21 %	30 %
	Construction annuelle moyenne 2021-2050	5 950	780	930	1 220	1 220	1 800
Besoins futurs	Évolution démographique	115 500	14 800	18 100	20 700	22 300	39 600
	Variation des logements vacants	8 900	900	1 900	1 900	2 900	1 300
	Variation des résidences secondaires	4 400	600	900	900	700	1 300
	Besoins en renouvellement	14 200	1 800	1 800	4 400	2 500	3 700
Besoins actuels	Personnes ou familles sans logement	2 600	300	300	500	700	800
	Personnes ou famille en cohabitation présumée subie	19 200	3 100	2 600	5 200	4 400	3 900
	Mal-logement	7 700	1 000	1 300	1 900	1 900	1 600

Sources : Insee, DEAL, projections de population Omphale et de ménages 2022, outil de territorialisation des besoins en logements (Otelot).

► Pour comprendre

Les besoins en logements à l'horizon 2050 sont estimés à partir de l'outil Otelot, déployé par le ministère de la Transition Écologique et Solidaire. Ils prennent en compte à la fois les besoins futurs, liés à la hausse du nombre de ménages et les besoins actuels liés à une insatisfaction actuelle des ménages réunionnais quant à leur logement. Un comité d'experts constitués d'acteurs publics dans le domaine du logement a été constitué afin de définir les différentes hypothèses des besoins en logements.

Les **besoins futurs** en logements sont estimés à partir des projections centrales de ménages et des hypothèses d'évolution sur le statut d'occupation des logements et le renouvellement du parc. L'évolution des taux de vacance des logements au sein de chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a été fixée pour converger en 2050 sur le niveau régional de 2021. Les taux de résidences secondaires par EPCI ont été maintenus à leur niveau de 2021. Pour le renouvellement du parc, la différence entre le taux annuel de disparition et le taux de restructuration a été fixée à 0,1 point au sein de chaque EPCI ; cela reflète le choix de privilégier la rénovation à la destruction puis reconstruction des logements.

Les **projections de ménages à l'horizon 2050** ont été réalisées par l'Insee à partir des projections de population (modèle Omphale - Insee) et des hypothèses d'évolution des comportements de cohabitation fournies par le Sdes qui reposent sur le prolongement des tendances passées.

L'évolution de la population par sexe et par âge détaillé repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. La population projetée détaillée par sexe et âge est ensuite répartie selon les différents modes de cohabitation. Il s'agit d'un exercice tendanciel, de long terme : les évolutions régionales des modes de cohabitation par âge et par sexe, observées au cours de la dernière décennie, y sont prolongées à l'identique de 2018 à 2030 puis sur un rythme moitié moindre jusqu'en 2050. Trois scénarios de projections de ménages ont été construits : un scénario de référence basé sur le scénario central des projections de population et deux scénarios alternatifs construits à partir des scénarios « bas » et « haut » des projections de population.

Cet exercice ne peut être associé à une prévision : les projections de ménages reposent sur une prolongation des tendances démographiques passées, prolongation qui ne s'observe en réalité que ponctuellement.

Les **besoins actuels** en logements sont estimés à partir de l'évaluation des ménages qui sont en situation de non-logement ou de mal-logement. Le non-logement comprend les personnes ou familles ne disposant pas de logement, hébergées chez un tiers sans lien de parenté et celles hébergées chez un parent et dont le niveau de revenu est inférieur au seuil de pauvreté. Le mal-logement concerne les ménages en inadéquation avec leur logement actuel du parc privé : ceux dont le taux d'effort (net des aides au logement) est supérieur à 30 % de leurs revenus, ou habitant dans un logement de mauvaise qualité, ou dont la surface s'élève à moins de 9 m² par personne. S'y ajoutent les ménages hébergés actuellement dans le parc social qui ont fait une demande de logement, quel que soit le motif, qui ne serait pas satisfaite à court terme. Tous les ménages dans ces situations ne sont pas amenés à être relogés et ne nécessitent pas la construction d'un nouveau logement. Si toutes les personnes sans aucun logement constituent un besoin en logement à construire, ce n'est pas le cas pour toutes les autres situations. Par exemple, certains jeunes font le choix de rester vivre chez leurs parents ; il ne s'agit pas d'une situation subie. Des coefficients sont ainsi appliqués en fonction des situations de mal-logement.

► En savoir plus

- Cerema, « Guide de l'utilisateur d'Otelot », juin 2024.
- Coudrin C., Jogama A., « Construction neuves à La Réunion », Deal, Note de conjoncture, février 2024.
- Fabre E., Leperlier F., « À La Réunion, près de 35 000 logements sont vacants en 2020 », Insee Flash Réunion n° 267, janvier 2024.
- Dehon M., « Projections de population à La Réunion à l'horizon 2050 - Une population en hausse et vieillissante, malgré des naissances nombreuses », Insee Analyses Réunion n° 77, novembre 2022.
- Baktavatsalou R. et al., « Les besoins en logements à La Réunion à l'horizon 2035 », Insee Dossier Réunion n° 6, octobre 2018.

Contact Presse :
06 92 44 83 58

Maquette :
Luminess SAS

✉ @InseeOI
www.insee.fr

ISSN : 2275-4318
ISSN en ligne : 2272-3765
© Insee La Réunion 2024
Reproduction partielle
autorisée sous réserve de
la mention de la source et
de l'auteur

