



La Réunion-Mayotte

Le logement des ménages pauvres à La Réunion Moins de dépenses mais des logements moins confortables qu'en métropole

À La Réunion, les ménages pauvres dépensent en moyenne 210 euros par mois et par unité de consommation (UC) pour leur logement, soit 120 euros de moins que les ménages pauvres de métropole. Ils sont en effet plus souvent propriétaires de leur logement sans remboursement d'emprunt (40 % contre 25 % en métropole), ayant bénéficié une fois sur deux d'un héritage. Ces ménages pauvres ont aussi des ressources trop limitées pour pouvoir entretenir leur logement, qui est souvent dégradé et en situation de surpeuplement. Par exemple, les propriétaires sans prêt immobilier vivent dans 29 m² par personne contre 52 m² en métropole. Ils dépensent deux fois moins pour leur logement que leurs homologues de métropole mais disposent d'un reste à vivre plus faible, ayant moins de ressources.

Un quart des ménages modestes sont locataires dans le parc social et 20 % dans le secteur libre. Ils perçoivent des aides au logement plus élevées que les locataires métropolitains. Grâce à des dépenses moindres et en dépit de revenus plus faibles, ils disposent d'un reste à vivre comparable : 430 euros par UC pour les locataires du parc social et 320 euros dans le secteur libre. La situation est particulièrement préoccupante pour les 6300 Réunionnais modestes locataires du secteur libre et vivant seuls. Ils disposent seulement de 150 euros par mois pour vivre, soit 5 euros par jour, une fois qu'ils se sont acquittés de leurs dépenses de logement.

Yohan Coder et Edouard Fabre, Insee

Un ménage est considéré comme pauvre lorsqu'il vit avec un revenu inférieur au seuil national de pauvreté, soit en 2013, moins de 1000 euros par mois et par unité de consommation (UC, *définitions*). À La Réunion, quatre ménages sur dix sont pauvres, soit trois fois plus qu'en France métropolitaine. Les familles monoparentales sont particulièrement concernées : sept sur dix vivent sous le seuil de pauvreté. L'absence d'emploi constitue la première cause de pauvreté. Pour les familles monoparentales, dans deux cas sur trois, le parent n'a pas d'emploi.

À La Réunion, ces ménages modestes disposent de ressources plus faibles qu'en métropole (670 euros par mois et par UC en moyenne, contre 740 euros). Leur dépense moyenne de logement

est de 210 euros par mois par UC. Elle est inférieure de 120 euros à celle des foyers pauvres de France métropolitaine (*figure 1*). Mais ces ménages réunionnais disposent d'un espace à vivre par habitant plus faible et sont plus souvent en situation de surpeuplement (*définitions*). Par ailleurs, leurs logements sont plus fréquemment dégradés. Ils ont en effet rarement les moyens financiers pour résoudre des problèmes d'entretien comme l'étanchéité des murs extérieurs. Pourtant, une bonne isolation est essentielle dans une zone tropicale.

Après avoir payé leurs dépenses de logement, les ménages pauvres disposent d'un reste à vivre moyen un peu plus élevé qu'en métropole : 460 euros par mois et par UC, contre 410 euros. Cependant, leur premier poste de

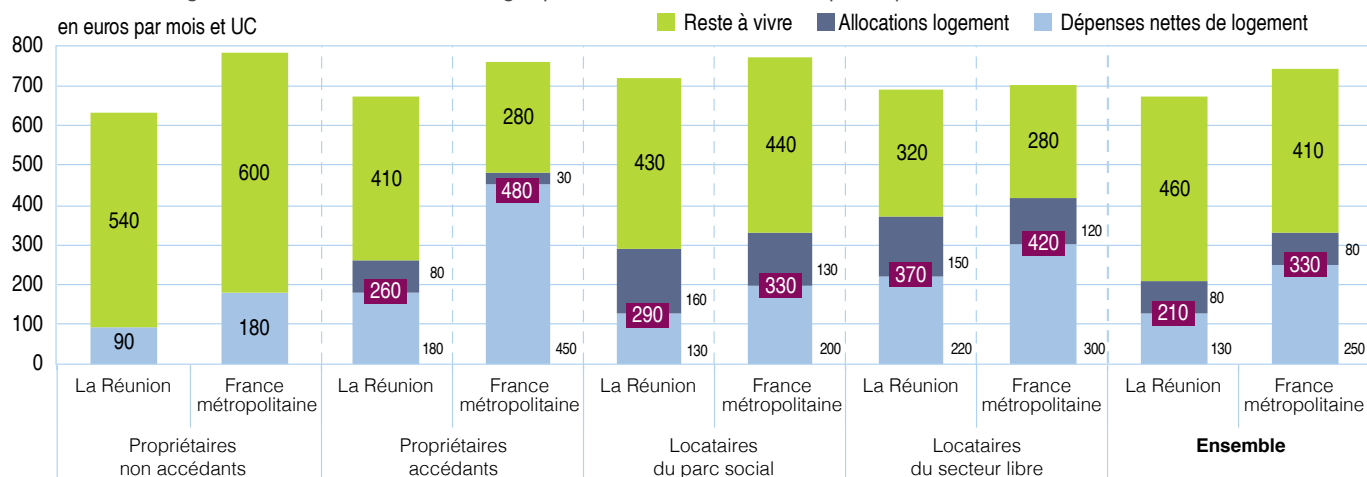
dépenses est l'alimentation, dont les prix sont supérieurs de 28 % en moyenne à La Réunion.

Beaucoup de propriétaires pauvres

Parmi les ménages en situation de pauvreté dans l'île, 40 % sont propriétaires non accédants de leur logement (sans prêt à rembourser), soit une proportion bien plus forte qu'en métropole (25 %, *figure 2*). Cet accès plus large à la propriété s'explique notamment par des donations et héritages deux fois plus fréquents (47 %). Ces propriétaires non accédants ont des profils différents de la métropole. Ils disposent en effet de ressources sensiblement plus faibles et il s'agit le plus souvent de familles avec enfants. Ils sont donc nombreux à ne

1 Les ménages pauvres réunionnais dépensent moins pour leur logement

Revenu, coût du logement et reste à vivre des ménages pauvres selon le statut d'occupation par UC



Lecture : à La Réunion, parmi les ménages pauvres, les propriétaires accédants dépensent 260 euros pour leur logement. Une fois les allocations logement déduites (80 euros par mois en moyenne par UC), leurs dépenses nettes sont moindres (180 euros par mois en moyenne par UC). Leur reste à vivre s'élève à 410 euros par mois en moyenne par UC contre 280 euros par mois en France métropolitaine.

Champ : « ménages pauvres » de La Réunion et de France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

pas avoir les moyens financiers d'entretenir leur logement. Ils dépensent en moyenne deux fois moins que les ménages pauvres de métropole : 90 euros par mois en moyenne par UC contre 180 euros. Malgré ces dépenses de logement limitées, une fois celles-ci déduites de leurs revenus, leur reste à vivre est plus faible qu'en métropole (540 euros par mois en moyenne par UC, contre 600 euros en métropole). Toutefois, leur situation financière est meilleure que celle des autres ménages pauvres de l'île.

Par ailleurs, les Réunionnais modestes achètent des logements nettement plus petits, donc moins chers, alors même que les familles sont de plus grande taille. Celles-ci doivent donc rogner sur leur espace à vivre pour devenir propriétaires : elles disposent de 29 m² par habitant en moyenne, contre 52 m² en métropole (figure 3). Elles sont ainsi presque quatre fois plus souvent en situation de surpeuplement : 18 % contre 5 % en métropole.

De surcroît, les propriétaires non accédants vivent plus souvent à La Réunion dans des logements dégradés. La moitié d'entre eux occupent des logements comportant des signes d'humidité apparents sur les murs, contre un sur cinq en métropole. Un ménage sur cinq est également confronté à des problèmes d'infiltration d'eau ou d'inondation liés à l'étanchéité des murs extérieurs. Par ailleurs, ils sont plus souvent soumis à un vis-à-vis proche, à moins de 10 mètres (22 % contre 11 % en métropole).

Les propriétaires accédants dépensent 270 euros de moins par UC qu'en métropole

Les autres propriétaires pauvres, accédants à leur logement et qui doivent rembourser

un prêt, représentent seulement 7 % des ménages pauvres. Ils sont souvent aidés pour accéder à la propriété : sept fois sur dix, ils ont acquis un logement très social (LTS) ou un logement évolutif social (LES). Ces dispositifs sont spécifiques aux DOM : le premier, mis en œuvre à la fin des années 1970 et au début des années 1980, reposait sur un mécanisme de location-accession ; le second permet à des ménages de bénéficier d'une subvention de l'Etat, complétée d'un prêt social, pour financer la construction de leur logement voire l'achat de leur foncier. Pour ces derniers, certains travaux peuvent être laissés à la charge de l'acquéreur, comme le revêtement intérieur, la finition des sols, l'installation d'un chauffe-eau, etc. En 2013, l'Etat a financé 420 LES.

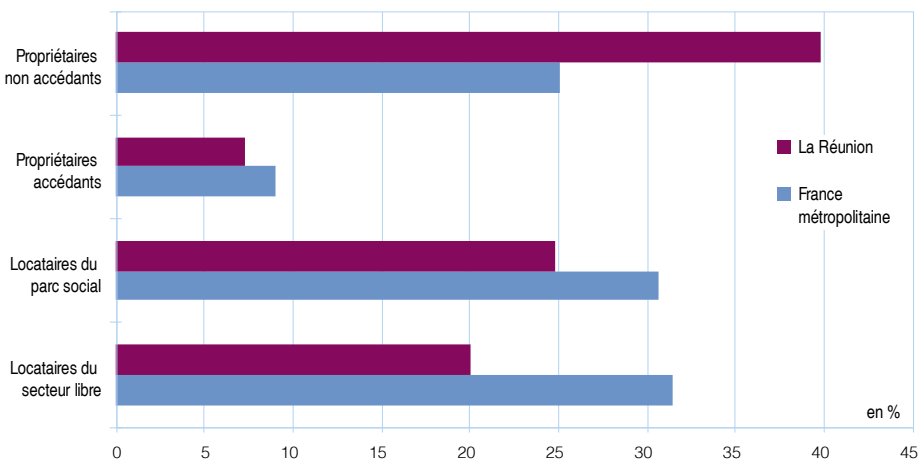
Une fois les aides au logement déduites des dépenses, les propriétaires accédants réunionnais dépensent en moyenne 180 euros par mois par UC, soit 270 euros de moins qu'en métropole. Du fait du recours accru à

l'accèsion sociale, cet écart s'explique avant tout par un montant de remboursement de prêt quasiment deux fois plus faible à La Réunion : 180 euros par mois par UC en moyenne, contre 330 euros en métropole. Par ailleurs, les propriétaires accédants réunionnais ont des ressources financières plus faibles qu'en métropole. Par conséquent, ils perçoivent des aides au logement plus élevées, avec 80 euros par mois par UC contre 30 euros en métropole. Ces aides couvrent ainsi 32 % de leurs dépenses de logement contre seulement 5 % pour les propriétaires accédants modestes de métropole. Avec un tel écart de dépenses en logement et malgré des ressources financières inférieures, ils disposent d'un reste à vivre plus élevé que les ménages correspondants de métropole (410 euros par mois par UC, contre 280 euros par mois).

Toutefois, les conditions de logement des propriétaires pauvres accédants sont moins favorables que ceux de France métropolitaine. Comme les propriétaires non accédants, ils

2 Moins de ménages pauvres locataires à La Réunion

Part des ménages selon le statut d'occupation



Champ : « ménages pauvres » de La Réunion et de France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

disposent d'un espace plus réduit, avec 24 m² par personne contre 32 m² en métropole. Ils vivent également près de deux fois plus souvent dans un logement surpeuplé (27 % contre 15 % en métropole). Les logements sont en outre en moins bon état : 34 % d'entre eux sont affectés par des problèmes d'infiltration ou d'inondation, contre 23 % en métropole.

Les locataires du parc social sont souvent à l'étroit dans leur logement

Malgré une situation sociale plus précaire à La Réunion qu'en métropole, les ménages réunionnais pauvres sont moins souvent locataires d'un logement social : 25 % contre 31 % en métropole. Au regard de leurs faibles revenus, ces familles modestes sont pourtant toutes éligibles à un logement locatif très social. Cependant, si le parc social est plus présent qu'en métropole (19 % des logements contre 14 %), il ne suffit pas à loger tous les ménages éligibles. Les ménages dans le parc social dépensent 290 euros par mois en moyenne par UC, soit 40 euros de moins qu'en métropole. Cette différence provient uniquement des charges d'énergie, plus faibles à La Réunion, essentiellement celles de chauffage (*encadré*). En effet, le loyer versé est identique (210 euros par mois par UC). Toutefois, ils touchent 160 euros par mois par UC en moyenne d'allocations logement, soit un montant supérieur de 30 euros à la métropole. Ces aides couvrent les trois quarts des dépenses de loyer des locataires du parc social. Par conséquent, après déduction des allocations, leur loyer net moyen est de 50 euros par mois par UC.

Il leur reste alors 430 euros par mois en moyenne par UC pour vivre, soit un montant quasi similaire à celui des locataires aux revenus modestes du parc social en métropole. Toutefois, ils vivent davantage que les autres ménages pauvres de l'île et que ceux de métropole dans des logements à l'espace restreint. Ils disposent ainsi de 21 m² par habitant contre 26 m² en métropole. Quatre ménages pauvres sur dix locataires du parc social sont en situation de surpeuplement, contre trois sur dix en métropole. Par ailleurs, 34 % des locataires pauvres réunionnais ont eu des problèmes d'infiltration au cours de l'année contre 23 % en métropole.

Un reste à vivre réduit pour les locataires du secteur libre

Enfin, 20 % des ménages pauvres sont locataires dans le secteur libre, soit 26 000 foyers. Ce sont ceux qui dépensent le plus pour leur logement : en moyenne 220 euros par mois par UC, après déduction des aides au logement. C'est 90 euros de plus que les locataires modestes du parc social. Leur

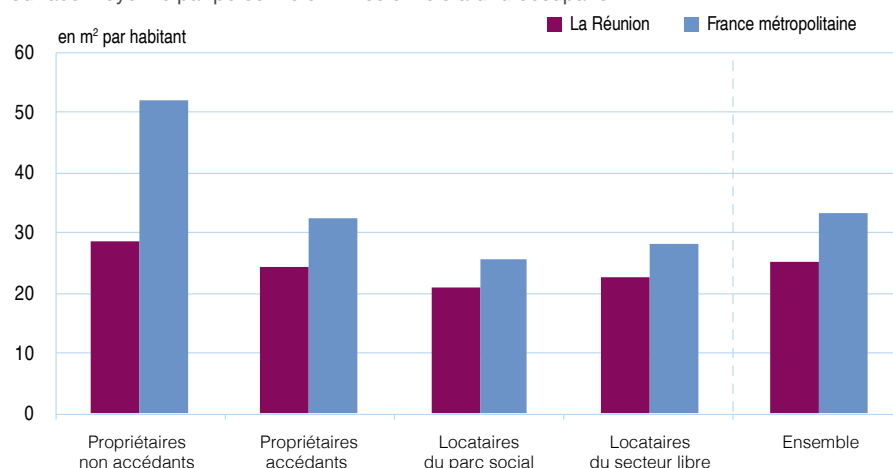
situation financière les rend tous éligibles à un logement social. Ils ont le même niveau de ressources que les locataires du parc social et ils perçoivent un montant quasi équivalent d'allocations logement (150 euros par mois en moyenne par UC). De fait, leur reste à vivre, de 320 euros par mois et par UC, est inférieur de 110 euros à celui des ménages pauvres résidant dans le parc locatif social. En effet, les allocations logement couvrent une part moins élevée de leurs dépenses de logement (41 % contre 56 %).

En particulier, 6 300 personnes seules avec des bas revenus sont locataires dans le secteur libre. Elles sont dans une situation sociale particulièrement précaire : après déduction des dépenses de logement, il ne leur reste pour vivre que 150 euros par mois, soit 5 euros par jour en moyenne (*figure 4*). Par

rapport aux personnes seules résidant dans le parc social, leurs dépenses de logement sont deux fois plus élevées : elles s'élèvent à 320 euros par mois en moyenne, soit la moitié de leurs revenus. De plus, les personnes seules perçoivent moins d'allocations d'aide au logement que dans le parc social (160 euros par mois contre 210 euros par mois). Comme pour les locataires du parc social, les conditions de logement des ménages pauvres qui habitent dans le secteur libre sont un peu moins favorables à La Réunion qu'en métropole : en particulier, ils sont plus souvent en situation de surpeuplement (34 % contre 28 %) et sont plus nombreux à avoir été confrontés à des problèmes d'infiltration d'eau dans l'année (32 % contre 23 %).

3 23 m² de moins par personne pour les propriétaires non-accédants

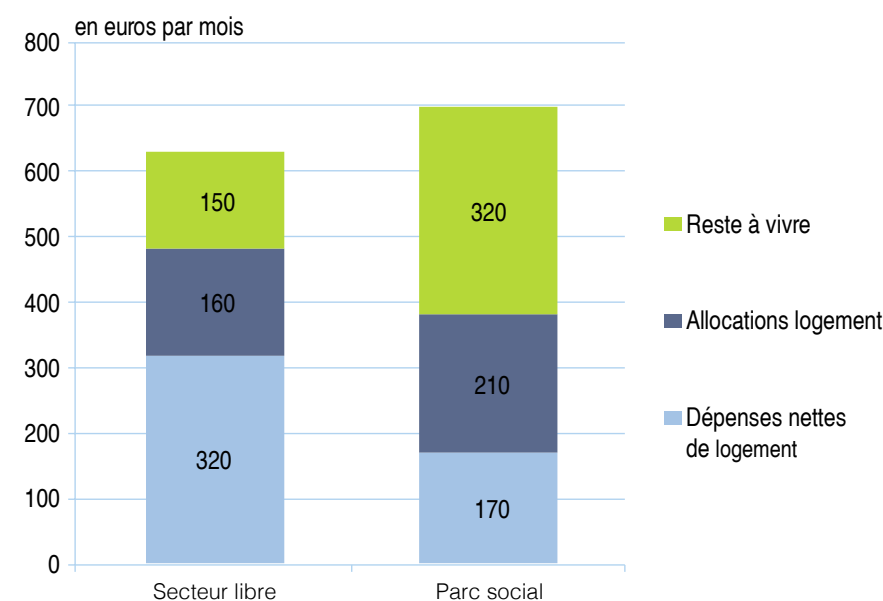
Surface moyenne par personne en m² selon le statut d'occupation



Champ : « ménages pauvres » de La Réunion et de France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

4 Le reste à vivre des personnes seules du secteur libre est de 150 euros par mois

Revenu, coût du logement et reste à vivre des personnes seules selon le secteur d'habitat



Champ : « ménages pauvres » de La Réunion.
Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

Moins de dépenses en énergie qu'en métropole

Les dépenses d'énergie des ménages pauvres réunionnais s'élèvent à 50 euros par mois par UC en moyenne, contre 100 euros en métropole. Ils réalisent donc une économie mensuelle de 50 euros par mois par UC. Les dépenses d'énergie comprennent les charges d'eau, d'électricité et de gaz. Le climat réunionnais permet en effet de faire des économies sur le chauffage. En parallèle, la climatisation n'engendre pas de dépenses supplémentaires, dans la mesure où neuf ménages modestes sur dix n'ont pas de climatiseur dans leur logement. Par ailleurs, le prix de l'eau en 2013 est deux fois plus faible à La Réunion : 2,05 euros/m³ contre 3,85 euros/m³ en France métropolitaine.

Sources

L'enquête Logement s'est déroulée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine et dans les DOM. À La Réunion, elle porte sur 2 385 logements enquêtés. Cette nouvelle enquête fait suite à celles réalisées en 1997 et 2006. Depuis 2006, l'enquête Logement à La Réunion et dans les autres DOM a lieu selon le même calendrier et la même méthodologie que l'enquête métropolitaine, ce qui autorise les comparaisons géographiques.

L'enquête décrit les caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale. Elle porte sur les logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles. Son champ est restreint aux résidences principales, hors logements vacants, occasionnels, ou secondaires.

Définitions

Unité de consommation (UC) : il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les revenus et les dépenses de ménages de tailles ou de compositions différentes. Les ménages réunionnais sont de plus grande taille qu'en métropole et les familles monoparentales plus fréquentes, notamment parmi les ménages modestes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation. Pour comparer les revenus des ménages, on ne peut s'en tenir au nombre de personnes qui le constituent. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes.

Aussi, pour comparer les revenus de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Surpeuplement : le caractère surpeuplé d'un logement fait intervenir le nombre de pièces, en considérant que sont nécessaires :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans ou plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

De plus, la surface est prise en compte, ce qui constitue un enrichissement par rapport à d'autres indicateurs publiés par l'Insee. Pour ne pas être surpeuplé, un logement doit également offrir au minimum :

- 25 m² pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce ;
- 18 m² par personne pour les autres ménages.

Logement locatif social : dans les DOM, le parc locatif social se décompose en plusieurs catégories de logements, dont :

- les logements locatifs très sociaux (LLTS), destinés à un public défavorisé, cumulant difficultés sociales et économiques. Le plafond annuel de ressources (revenu fiscal de référence) est fixé à 13 572 euros au 1^{er} janvier 2015 pour une personne seule ;
- les logements locatifs sociaux (LLS), qui s'adressent aux ménages à revenus modestes. Le plafond annuel de ressources est fixé à 18 096 euros au 1^{er} janvier 2015 pour une personne seule.

Un **ménage pauvre** est un ménage qui vit avec un niveau de vie de moins de 1 000 euros par mois par UC. On l'appelle aussi dans cette étude ménage modeste.

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

Partenariat

Cette publication a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee et l'Observatoire des prix, des marges et des revenus de La Réunion (OPMR).

Insee La Réunion - Mayotte

Parc Technologique
10, rue Demarne - CS 72011
97443 Saint-Denis Cedex 9

Directeur de la publication :
Valérie Roux

Rédactrice en chef :
Julie Boé

Impression et composition :
Imprimerie Delort - Studio graphique ogham
ISSN : 2275-4318 (version imprimée)
ISSN : 2272-3765 (version en ligne)
© Insee 2017

Pour en savoir plus :

- Baktavatsalou R., Chaussy C.(dir.), « [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 Réunion* n° 15, mai 2016 ;
- Grangé C., « [Logement social à La Réunion - Le parc locatif social s'accroît de 5 % en 2014](#) », *Chiffres et statistiques* n° 2016-1, Deal La Réunion, mars 2016 ;
- Boiron A., Labarthe J., Richet-Mastain L., Zergat Bonnin M., « [Les niveaux de vie en 2013](#) », *Insee Première* n° 1566, septembre 2015 ;
- Arnault S., Crusson L., Donzeau N., Rougerie C., « [Les conditions de logement fin 2013 - Premiers résultats de l'enquête Logement](#) », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.

