



Les propriétaires de logements à La Réunion de 1990 à 2014

Le nombre de propriétaires augmente moins vite que celui des locataires

En 2014, la moitié des ménages réunionnais sont propriétaires de leur logement. Cette part est plus faible qu'en 1990. En effet, le nombre de ménages locataires a progressé plus fortement sur la période que celui des ménages propriétaires. Le taux de propriétaires baisse parmi les ménages modestes. Au contraire, la part de propriétaires augmente parmi les cadres et parmi les professions intermédiaires à un degré moindre. À La Réunion, 95 % des ménages propriétaires vivent dans une maison, une part plus élevée qu'en métropole. Le confort sanitaire s'est fortement amélioré sur l'île, en particulier dans les logements des propriétaires : 1 % de leurs logements demeurent sans baignoire ou douche en 2014 contre 31 % en 1990.

Chantal Chaussy, Claude Touzet, Insee

En 2014, à La Réunion, 160 500 ménages sont propriétaires de leur logement, soit 51 % des ménages (figure 1), proportion en diminution de 5 points par rapport à 1990. Mais à l'époque, 10 % des ménages se déclarant propriétaires ne disposaient pas de titre de propriété ou étaient propriétaires de leur maison mais pas du terrain.

En Martinique et Guadeloupe, le taux de propriétaires baisse aussi de 1990 à 2014. En métropole au contraire, il augmente, passant de 54 % à 58 %.

Forte progression des locataires de 1990 à 2014

Entre 1990 et 2014, le nombre de ménages double sur l'île du fait d'une croissance démographique dynamique et de la réduction importante de la taille des ménages (de 3,8 personnes par ménage à 2,7). Le nombre de locataires est multiplié par 2,5 et le nombre de propriétaires par 1,8 sur la période. La part des propriétaires est donc en baisse. Dans le même temps, le nombre de ménages logés gratuitement se stabilise, mais leur part passe de 8 % à 4 %.

À partir de 1986, les lois de défiscalisation sur le logement dans les DOM ont contribué à faire face à ces besoins croissants en logements. Elles ont accéléré la croissance du parc de logements, en particulier locatifs, tant dans le secteur social que privé. Elles ont aussi rendu plus accessible une partie du parc locatif privé grâce à des loyers à prix maîtrisés. Par ailleurs, l'application progressive aux DOM de dispositions existant en métropole a favorisé la croissance

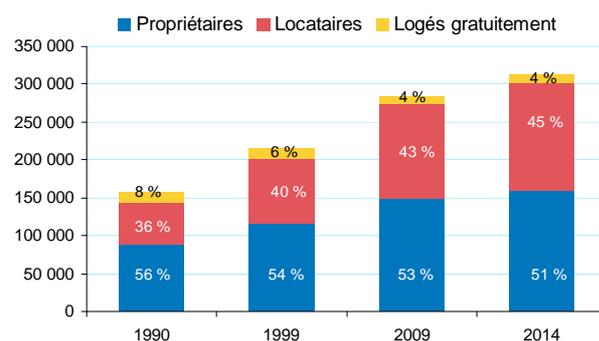
des revenus des ménages les plus modestes et par conséquent, leur accès au logement locatif : instauration du RMI et de l'allocation personnalisée au logement, alignement du montant des allocations familiales sur les barèmes métropolitains, relèvement du SMIC.

Les ménages modestes bien moins souvent propriétaires qu'en 1990

En 1990, à La Réunion, les catégories modestes étaient plus souvent propriétaires de leur logement qu'en métropole. Par exemple, 56 % des ménages ouvriers se déclaraient propriétaires, contre 45 % en métropole (figure 2).

1 Forte progression des locataires

Répartition du nombre de ménages par statut d'occupation à La Réunion de 1990 à 2014



Source : Insee, Saphir (Recensements de la population 1990 à 2014).

Les ménages employés, les ménages inactifs et chômeurs n'ayant jamais travaillé, ainsi que les familles monoparentales étaient aussi davantage propriétaires qu'en métropole. L'écart entre La Réunion et la métropole était particulièrement fort pour les jeunes ménages de moins de 25 ans : 36 % se déclaraient propriétaires à La Réunion contre 8 % en métropole. Toutefois, une partie de ces ménages modestes n'étaient propriétaires que du logement sans le terrain ou d'un logement sans confort.

Depuis 1990, le taux de propriétaires baisse fortement sur l'île pour ces catégories modestes, alors qu'il évolue peu en métropole. C'est le cas en particulier pour les familles monoparentales (de 46 % à 33 % en 2014) et les inactifs et chômeurs n'ayant jamais travaillé (de 64 % à 56 %). En effet, les ménages aux revenus trop modestes pour devenir propriétaires se tournent vers un secteur locatif en plein essor, en lien avec une urbanisation croissante dans un contexte de raréfaction du foncier et l'élévation du prix de l'immobilier.

Le taux de propriétaires en hausse pour les catégories les plus favorisées

À l'inverse, en 2014, les cadres sont nettement plus souvent propriétaires de leur logement qu'en 1990 : 56 % contre 41 %. Ils restent néanmoins moins souvent propriétaires que les cadres vivant en métropole (65 % en 2014). En effet, une partie des cadres venus de métropole pour travailler à La Réunion préfèrent être locataires sur l'île, et privilégient l'investissement locatif. Le taux de propriétaires augmente aussi légèrement pour les professions intermédiaires. Il reste stable pour les indépendants (agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise).

Pour les ménages retraités et de 60 ans ou plus, le taux de propriétaires culmine à près de 70 % à La Réunion, en léger retrait par rapport à la métropole.

Par ailleurs, la part de propriétaires parmi les couples sans enfant progresse fortement depuis 1990. En effet, ils sont de plus en plus composés de ménages de plus de 40 ans. Ces ménages sont plus souvent propriétaires que les ménages plus jeunes.

Les propriétaires adhèrent à la maison individuelle

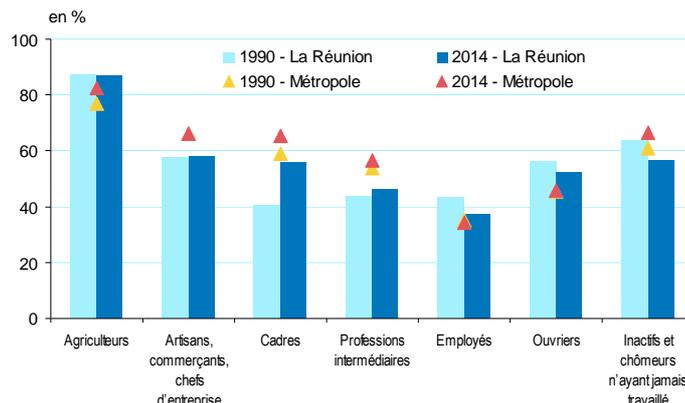
En 2014, les ménages réunionnais propriétaires de leur logement ont une très nette préférence pour la maison, plus encore qu'en métropole (95 % contre 80 %).

Les ménages disposent aujourd'hui de davantage d'espace dans leur logement en raison de la stabilisation du nombre de pièces par logement qui se conjugue à la baisse de la taille des ménages. Ainsi, les ménages propriétaires sont en moyenne 2,8 personnes par logement en 2014 contre 4,0 en 1990.

En l'espace de 25 ans, le confort sanitaire s'est fortement amélioré dans les logements, en particulier pour les propriétaires. Alors que les ménages propriétaires étaient 31 % à ne pas disposer d'une baignoire ou d'une douche en 1990, ce n'est plus le cas que de 1,3 % des ménages propriétaires en 2014 (figure 3).

2 Augmentation du taux de propriétaires parmi les cadres

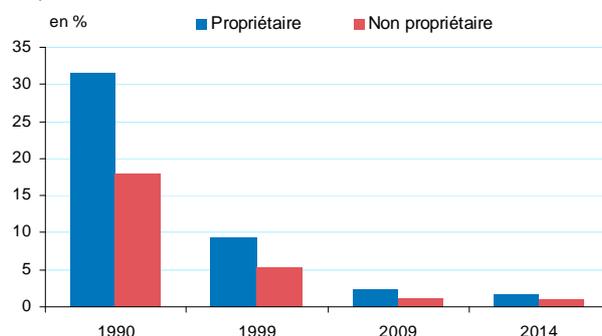
Taux de propriétaires par catégorie socioprofessionnelle à La Réunion en 1990 et 2014



Source : Insee, Saphir (Recensements de la population 1990 à 2014).

3 Le confort sanitaire s'améliore fortement

Part des logements sans douche ou baignoire selon le statut d'occupation à La Réunion de 1990 à 2014



Source : Insee, Saphir (Recensements de la population 1990 à 2014).

Source et définitions

Les résultats sont issus de l'exploitation historique des recensements de la population à partir de la base Saphir (Système d'analyse de la population par l'historique des recensements). Il s'agit d'un fichier de données harmonisées des recensements, réalisés entre 1968 et 2014 en métropole, et entre 1990 et 2014 dans les DOM. Cette base permet la comparaison de ces données, ainsi que des analyses sur des longues périodes.

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Dans cette étude, sont traitées uniquement les résidences principales. Le terme de **ménage propriétaire** désigne donc un ménage propriétaire de sa résidence principale.

Les **caractéristiques d'un ménage** (par exemple la catégorie socioprofessionnelle) sont assimilées à celles de son référent. Ainsi, un ménage dont le référent est ouvrier est désigné par le terme « ménage ouvrier ».

Insee La Réunion-Mayotte
Parc technologique de Saint-Denis
10 rue Demarne - CS 72011
97443 SAINT-DENIS CEDEX 9

Directeur de la publication :
Aurélien Daubaire

Rédaction en chef :
Julie Pariente

ISSN : 2275-4334 (version imprimée)
ISSN : 2272-7760 (version en ligne)

© Insee 2018

Pour en savoir plus

- Le Graët A., « En une cinquantaine d'années, un essor marqué du taux de ménages propriétaires dans toutes les régions », *Insee Focus* n° 132, novembre 2018 ;
- « Quels enseignements pour l'avenir ? », *Actes du colloque 70 ans de la départementalisation*, Ceser, février 2017 ;
- 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 ;
- Jacod M., Pavageau C., « Le logement à La Réunion : entre tradition et modernité », in *Économie et Statistiques* n° 240, Insee, février 1991 ;
- Le compte Twitter de l'Insee La Réunion-Mayotte : @InseeOI.

