



Enquête Logement à La Réunion fin 2013 Les conditions de logement s'améliorent, mais pas pour tous

Fin 2013, La Réunion compte 312 600 résidences principales. Leur nombre augmente fortement depuis 2006, accompagnant la croissance de la population et la décohabitation des ménages.

Quatre ménages réunionnais sur dix sont locataires, en hausse de 4 points par rapport à 2006.

Le secteur libre a absorbé l'essentiel de la croissance des locataires. En maison individuelle, les deux tiers des ménages sont propriétaires. Ils sont rares dans l'habitat collectif.

En 2013, les ménages réunionnais disposent d'une surface moyenne par personne un peu plus élevée qu'en 2006. Ils restent toutefois souvent en surpeuplement même si la situation s'améliore.

Fin 2013, 20 % des ménages réunionnais vivent dans un logement surpeuplé, soit deux fois plus qu'en France métropolitaine. Les familles monoparentales et les locataires du parc social sont particulièrement touchés (1 ménage sur 3). Pour ces ménages, le surpeuplement a même augmenté.

Le confort des logements continue de s'améliorer mais des défauts subsistent. Si seuls 6 600 logements n'ont pas le confort sanitaire de base, les problèmes liés à l'humidité sont fréquemment signalés (1 logement sur 2). Aussi près d'un ménage sur dix vit dans un logement qui comporte au moins trois défauts. Ce sont plus souvent des locataires du parc social, des familles monoparentales, des personnes seules ou des personnes âgées.

Chantal Chaussy, Insee

Avec 312 600 résidences principales fin 2013, le nombre de logements progresse fortement depuis 2006 (+ 6 600 logements par an). Cette augmentation est plus rapide qu'en métropole (+ 2,3 % par an contre + 0,9 %). Elle est portée par la croissance de la population et une décohabitation qui s'accélère. Entre 2006 et 2013, la population de La Réunion augmente de 0,9 % en moyenne chaque année (+ 0,5 % en métropole). Simultanément, la taille des ménages diminue passant de 3,0 à 2,7 personnes par ménage, alors qu'elle reste stable en France métropolitaine (2,2).

Le logement individuel domine à La Réunion (72 %), mais recule légèrement

par rapport à 2006 (74 %) au profit de l'habitat collectif. L'habitat individuel est plus répandu qu'en France métropolitaine (57 %). À La Réunion, les deux tiers des ménages résidant en maison individuelle sont propriétaires de leur logement. Ils sont rares dans l'habitat collectif (5 % contre 28 % en métropole).

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale baisse : 51 % en 2013 après 55 % en 2006. Les propriétaires n'ayant plus de prêt immobilier en cours (propriétaires non accédants) sont moins nombreux qu'en 2006 (36 % de l'ensemble des ménages en 2013 contre 40 % en 2006). Toutefois, comme en 2006, 14 % des ménages réunionnais sont propriétaires accédants.

4 ménages sur 10 sont locataires à La Réunion

En 2013, les ménages sont plus souvent locataires à La Réunion qu'en France métropolitaine (43 % contre 40 %) (figure 1). Leur part augmente de 4 points depuis 2006 (+ 1 point en métropole). Un ménage sur cinq réside dans le parc locatif social (16 % en métropole).

Parmi les locataires, le parc privé reste majoritaire (56 %). La réorientation des mécanismes de défiscalisation vers le secteur social (LODEOM, mai 2009) a généré de nouveaux programmes de construction de logements sociaux mais tous ne sont pas encore livrés en 2013. Certains ménages éligibles au logement



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION



social se reportent sur le parc locatif privé pour trouver un logement.

À La Réunion, deux fois plus de ménages qu'en France métropolitaine sont logés gratuitement (6,0 % contre 2,6 %). La plupart vivent dans un logement appartenant à leur famille.

La demande de logement social augmente

En 2013, 24 200 ménages ont déposé une demande de logement social dans les douze mois précédant l'enquête (figure 2). Ils sont plus nombreux qu'en 2006. Toutefois, rapportés à l'ensemble des ménages, leur part diminue (7,7 % en 2013 après 8,5 % en 2006) du fait de l'augmentation du nombre de ménages à La Réunion.

Les demandeurs de logement social sont très souvent des familles monoparentales : 47 % des demandes alors qu'elles ne représentent que 16 % des ménages réunionnais. Les demandeurs sont également très souvent des ménages jeunes, dont la personne de référence a moins de 40 ans (50 % des demandes). Les 40-49 ans sont également surreprésentés (26 % des demandes contre 18 % dans l'ensemble des ménages).

Les logements récents

Un logement sur six est un logement récent, achevé entre 2007 et 2012. La moitié des logements récents sont occupés par leurs propriétaires (51 %). Les propriétaires accédants (qui ont un prêt immobilier en cours) sont naturellement plus nombreux (36 %) que dans les logements anciens (10 %).

L'autre moitié des logements récents sont loués, plus souvent dans le parc privé : 34 % des logements récents, alors que 10 % sont loués dans le parc social. À l'inverse, parmi les logements construits avant 2007, ils sont plus souvent loués dans le parc social (34 % des logements anciens, contre 21 % dans le parc privé). Les livraisons de logements dans le parc social ont en effet été faibles entre 2007 et 2011.

Les nouveaux logements sont occupés par des ménages plus jeunes : la personne de référence du ménage a moins de 40 ans dans 46 % des logements achevés entre 2007 et 2012, contre seulement 27 % pour les logements achevés avant 2007. Les couples avec enfant(s) y sont plus nombreux (43 % contre 31 %).

Les ménages sont plus grands dans l'habitat individuel récent que dans le collectif (3,2 contre 2,3 personnes par ménage). Dans l'ensemble, ces nouveaux logements sont moins surpeuplés (16 % contre 20 %).

1 28% des ménages vivent dans des logements collectifs

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation et le type de logement

	La Réunion				Métropole
	2006		2013		2013
	Nombre	en %	Nombre	en %	en %
Nombre de résidences principales	266 600	100,0	312 600	100,0	100,0
Propriétaires	146 200	54,9	158 000	50,6	57,8
Locataires	104 800	39,3	135 700	43,4	39,6
Logés gratuitement	15 600	5,9	18 900	6,0	2,6
Logements individuels	196 500	73,7	225 200	72,0	56,6
Propriétaires	138 000	51,7	153 600	49,1	45,9
Non accédants	101 300	38,0	110 800	35,4	30,4
Accédants	36 700	13,8	42 800	13,7	15,5
Locataires d'un logement loué vide	42 900	16,1	53 400	17,1	9,2
Parc social	11 900	4,5	11 800	3,8	2,6
Secteur libre	31 000	11,6	41 600	13,3	6,6
Autres locataires (*)	1 800	0,7	600	0,2	0,2
Logés gratuitement	13 800	5,2	17 600	5,6	1,3
Logements collectifs	70 100	26,3	87 400	28,0	43,4
Propriétaires	8 200	3,1	4 400	1,4	11,9
Non accédants	4 600	1,7	2 200	0,7	7,5
Accédants	3 600	1,4	2 200	0,7	4,4
Locataires d'un logement loué vide	57 700	21,6	79 400	25,4	28,0
Parc social	36 100	13,6	48 400	15,5	13,3
Secteur libre	21 600	8,1	31 000	9,9	14,7
Autres locataires (*)	2 400	0,9	2 300	0,7	2,1
Logés gratuitement	1 800	0,7	1 300	0,4	1,3

(*) Autres locataires (logés en meublé, hôtel) ou sous-locataire ou en location-accession meublée.

Note : Les parts (en %) s'appuient sur les chiffres non arrondis et peuvent donc différer à la marge de celles qui seraient déduites des chiffres arrondis dans ce tableau.

Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

La moitié des demandeurs vivent déjà dans le parc social. Il peut s'agir par exemple de ménages qui s'agrandissent ou d'un couple qui souhaite s'installer dans un autre logement que celui des parents. Ils sont de plus en plus nombreux (52 % des demandes en 2013 contre 42 % en 2006), le parc récent étant plus attractif. En France métropolitaine, cette hausse est plus modérée (50 % en 2013 contre 45 % en 2006).

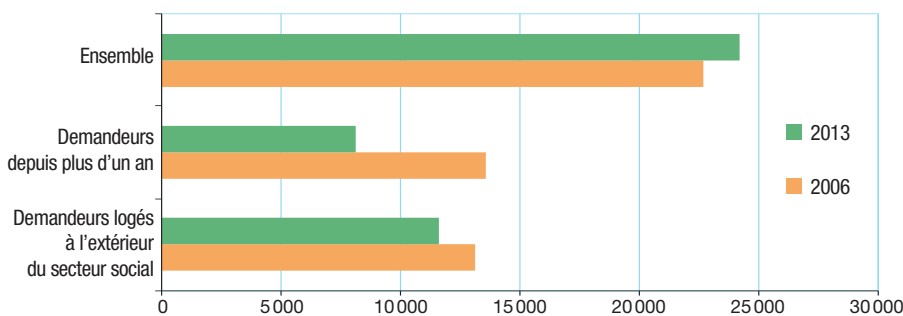
Les demandes de plus d'un an reculent nettement à La Réunion. En 2013, 3 demandes sur 10 ont plus d'un an d'ancienneté contre 6 sur 10 en 2006. En France métropolitaine, les demandes de plus d'un an augmentent légèrement entre 2006 et 2013.

La surface moyenne par personne augmente

En 2013, le nombre moyen de personnes par logement diminue à La Réunion : 2,7 contre 3,0 en 2006. La réduction de la taille des ménages n'est pas propre à La Réunion mais elle y est plus rapide. Dans le même temps, la taille moyenne des logements est stable par rapport à 2006 (environ 80 m²). La surface moyenne par personne augmente alors de 2 m² en sept ans. Elle atteint 30 m² dans l'habitat individuel et 25 m² dans l'habitat collectif. Toutefois, elle baisse pour les locataires du parc social où le nombre moyen de personnes par logement reste stable.

2 Les demandeurs de logements sociaux de plus d'un an diminuent

Nombre de demandes de logement HLM à La Réunion



Lecture : 24 200 ménages comportent au moins une personne qui a demandé un logement social en 2013. Parmi eux, 11 600 sont logés à l'extérieur du parc social et 8 200 ont déposé leur demande depuis plus d'un an.

Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

Avec le départ des enfants du foyer, les ménages plus âgés disposent de plus d'espace dans leur logement. Ainsi, les ménages de plus de 65 ans disposent de 44 m² par personne, soit 20 m² de plus par personne que les ménages de moins de 50 ans.

À La Réunion, les logements sont plus petits qu'en métropole (- 10 m² en moyenne). Toutefois, de nombreux logements ont une varangue ou une véranda, en moyenne de 17 m², non comptée dans la surface du logement. Dans l'habitat individuel, près de 7 mai-sons sur 10 ont une véranda ou une varangue.

En revanche, les surfaces privatives des mai-sons individuelles (cours et jardins) sont net-tement plus petites à La Réunion (609 m² contre 1 426 m²). Le coût du foncier et le relief de l'île limitent la taille des terrains. Dans le collectif, 15 % des appartements dis-posent également de cours ou jardins privatifs attenants au logement contre 6 % en métro-pole. Mais, ils sont plus petits à La Réunion (39 m² contre 129 m² en métropole).

La part des logements surpeuplés recule

En 2013, 20 % des ménages réunionnais vivent dans un logement surpeuplé, contre 9,5 % en métropole (*définitions*). Le sur-peuplement concerne au total 259 000 per-sonnes, soit près de 30 % des habitants de l'île. Cette situation est deux fois plus fré-quente dans l'habitat collectif (29 % contre 16 % en maison individuelle).

L'opinion des ménages sur leur logement et leur quartier

En 2013, un ménage sur quatre souhaite changer de logement (23 %). Parmi eux, neuf sur dix sont locataires.

À La Réunion, 12 % des ménages considèrent leurs conditions de logement comme insuffisantes ou très insuffisantes (6 % en métropole). Les ménages vivant en habitat collectif sont plus souvent insatisfaits (19 %), notamment ceux du parc social (25 %). L'insatisfaction est plus forte quand les personnes vivent dans un logement surpeuplé.

Parmi les ménages insatisfaits, plus de la moitié invoquent un logement trop petit (54 %), surtout dans les logements collectifs (64 %). Environ 30 % des ménages trouvent leur logement trop humide ou trop bruyant et 25 % trop sombre, trop chaud ou trop cher. Par ailleurs, les problèmes de délinquance sont cités par 12 % d'entre eux (16 % en métropole).

Comme en 2006, la plupart des ménages (92 %) se plaisent dans leur quartier. Dans l'environnement du logement, les nuisances les plus signalées sont sonores (33 % des ménages). Parmi eux, 29 % signalent des bruits de jour fréquents, 17 % des bruits de nuit. De jour comme de nuit, la circulation et les bruits de voisinage sont le plus souvent à l'origine de ces nuisances.

Les locataires dans le parc social et les familles monoparentales sont particuliè-rement touchés. Environ un tiers de ces ménages vivent dans un logement surpeuplé. En revanche, avec l'âge, la probabilité de vivre dans un logement surpeuplé diminue. Les propriétaires vivent égale-ment moins souvent en situation de sur-peuplement.

La part des ménages vivant dans des loge-ments surpeuplés recule de 5 points entre 2006 et 2013. Mais pour les deux catégories de population les plus touchées, le surpeuplement est plus fréquent qu'en 2006 : + 2,7 points pour les familles mono-parentales et + 1,2 point pour les locataires du parc social.

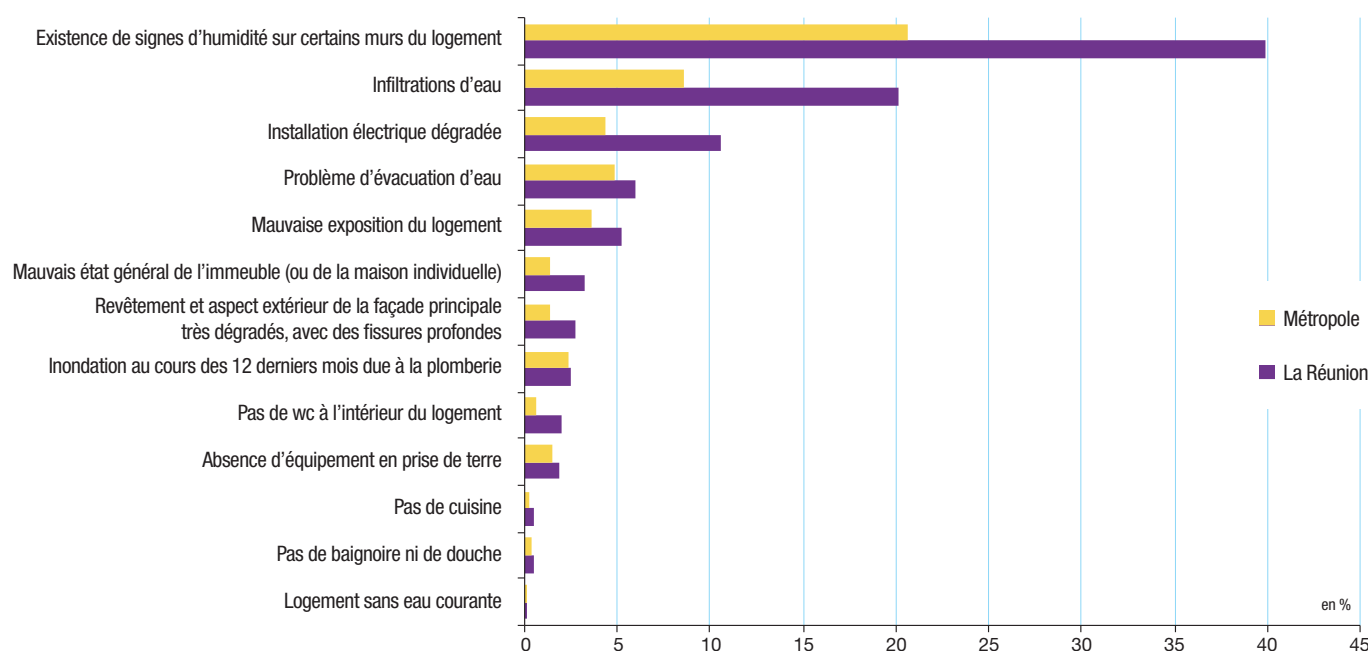
L'humidité reste le premier défaut des logements réunionnais

Le confort des logements continue de s'amé-liorer. En 2013, seulement 2 % des logements (6 600 logements) sont privés d'un des trois éléments de confort sanitaire de base que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur du logement (5 % en 2006). Très peu de logements ne disposent toujours pas de l'eau courante ou de salle d'eau mais plus de 5 000 logements n'ont toujours pas de WC à l'intérieur.

Les quatre principaux défauts signalés par les ménages sont les mêmes en 2013 qu'en 2006. La présence d'humidité sur les murs du loge-ment est le défaut le plus fréquent, deux fois

3 L'humidité reste le défaut le plus fréquent

Part des résidences principales comportant des défauts



Lecture : 40 % des ménages signalent la présence d'humidité sur les murs de leur logement en 2013, contre 21 % des ménages métropolitains.

Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

plus qu'en France métropolitaine (40 % contre 21 %) (figure 3). Des infiltrations d'eau sont aussi fréquemment relevées (20 %) ainsi que des problèmes d'évacuation d'eau (6 %). Au final, la moitié des ménages réunionnais déclarent que leur logement est affecté par au moins un de ces problèmes liés à l'humidité (28 % en métropole).

Ces problèmes résultent probablement d'une mauvaise mise en œuvre des matériaux ou de leur qualité, d'un besoin de réhabilitation ou d'une inadéquation de certains logements au climat tropical. La réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA) spécifique aux DOM précise les règles de construction et d'aménagement (qualité de

l'air à l'intérieur des logements par exemple). Elle est obligatoire pour les permis de construire déposés après le 1^{er} mai 2010. Après les problèmes d'humidité sur les murs et les infiltrations d'eau, la dégradation de l'installation électrique arrive en troisième position des défauts relevés et concerne 11 % des logements.

En 2013, 13 défauts recouvrent l'essentiel des problèmes signalés par les ménages réunionnais. Ces défauts peuvent être graves (dégradation de l'installation électrique, par exemple) ou seulement gênants (mauvaise exposition du logement). Les logements sont ainsi classés selon le nombre de défauts qu'ils cumulent : 9 % des résidences principales

sont affectées par au moins trois défauts, soit 28 700 logements à La Réunion.

Les propriétaires accédants sont les mieux lotis avec moins de 3 % de logements présentant au moins trois défauts. Les autres propriétaires, non accédants, ont des logements présentant autant de défauts que les locataires du secteur libre (9 % contre 8,5 %). Les plus touchés par les défauts de leur logement sont les locataires du parc social (12 %).

Les plus mal logés, ceux qui vivent plus souvent dans des logements avec trois défauts ou plus, sont les familles monoparentales, les personnes seules, les locataires du parc social et les ménages âgés. ■

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 2385 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. C'est pourquoi cette étude ne fait pas référence à l'enquête de 1997.

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.

En ce qui concerne la demande de logement social, si plusieurs membres du ménage ont fait une demande, une seule d'entre elles est décomptée dans l'enquête, ce qui peut induire une certaine sous-estimation.

Ce document présente les premiers résultats de l'enquête.

Définitions

Propriétaires accédants : un ménage accédant à la propriété est un ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Personne de référence du ménage : il s'agit du principal apporteur de ressources, ou à défaut de l'actif le plus âgé du ménage.

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 et 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.

Secteur social : les locataires du secteur social sont ici les ménages locataires d'un logement vide ayant indiqué que leur loyer relevait de la législation HLM (le loyer est modéré et le ménage a fait une demande pour obtenir le logement). La très grande majorité de ces ménages (94 %) ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement.

Pour en savoir plus :

- 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.
- « *Le logement en 2006* », *Économie de La Réunion, Hors-Série* n° 5, Insee, juin 2009.

Partenariat

Cette publication a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, le Conseil Régional de La Réunion, et la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion (Deal).

Insee La Réunion - Mayotte
Parc technologique
10, rue Demarne - CS 72011
97443 Saint-Denis Cedex 9

Directrice de la publication :
Valérie Roux

Rédactrice en chef :
Julie Boé

Maquettage :
Graphica

ISSN : 2275-4318 (imprimée)
ISSN : 2272-3765 (en ligne)

© Insee 2016