



LES LOGEMENTS À LA RÉUNION À L'HORIZON 2050

172 500 LOGEMENTS À CONSTRUIRE ENTRE 2021 ET 2050

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 ménages 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 des logements collectifs pour limiter l'artificialisation des sols.

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

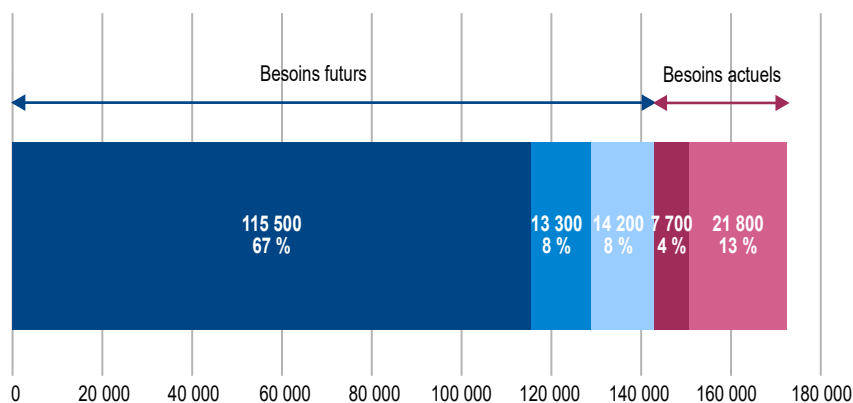
Entre 2021 et 2050, 172 500 nouveaux logements seraient à construire à La Réunion pour tenir compte de l'ensemble des besoins futurs et actuels de la population.

Cette évaluation a été réalisée selon des hypothèses retenues dans le cadre d'un comité de pilotage réunissant de nombreux acteurs publics régionaux ► [Sources et méthodes](#).

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 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.

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

- Besoins futurs : liés à l'évolution du nombre de ménages
- Besoins futurs : liés à l'évolution des statuts d'occupation (vacances, résidence secondaire)
- Besoins futurs : liés au renouvellement du parc de logements
- Besoins actuels : liés au mal logement
- Besoins actuels : liés au non logement



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

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**.

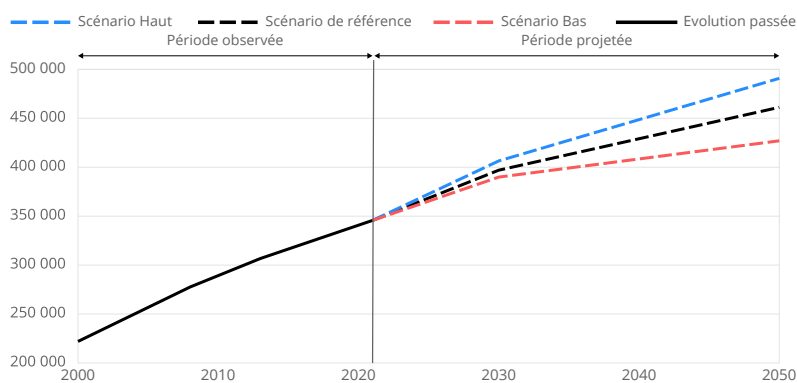
Encadré 1. Scénarios alternatifs de projections du nombre de ménages

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.

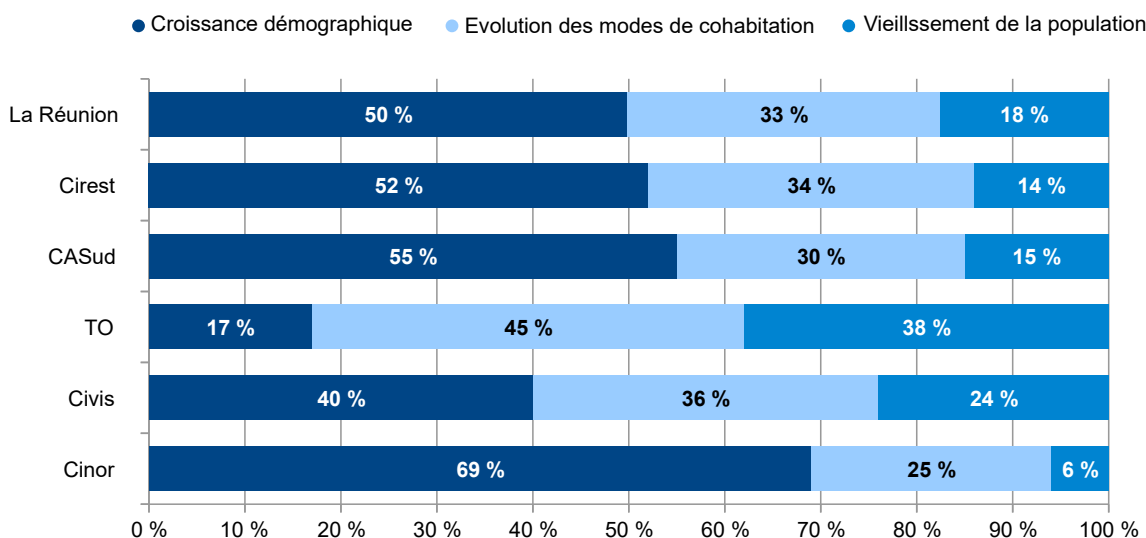
Selon les scénarios alternatifs de projection de ménages, le nombre total de logements à construire entre 2021 et 2050 serait compris entre 133 000 et 206 000, soit un volume de construction annuel moyen variant entre 4 600 et 7 100, pour 5 900 dans le scénario central.

Figure. 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

Figure 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

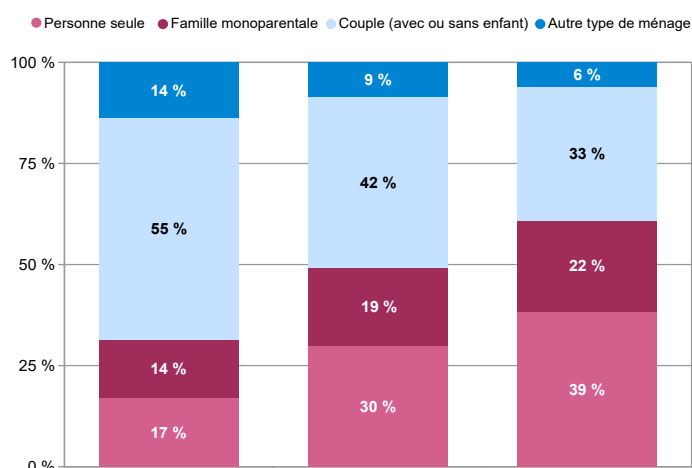
La croissance démographique explique la moitié de la hausse du nombre de ménages

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 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 for-

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



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

tement, 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**.

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 national 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'accès social 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).

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

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.

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 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.



Les Sillages de l'ouest - La Possession - SEDRE

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 Cirest 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 %).



Benjamine - Sainte-Suzanne - SEMADER

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.

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

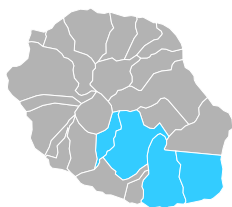
		La Réunion	Cirest	CASud	TO	Civis	Cinor
Ensemble des besoins	En nombre de logements à construire	172 500	22 500	26 900	35 500	35 400	52 200
	En % des besoins	100 %	13 %	15 %	21 %	21 %	30 %
	Construction annuelle moyenne 2021-2050	5 950	780	930	1 220	1 220	1 800
Besoins futurs	Evolution démographique	115 500	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
	Besoin 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 (Otel).

BESOINS EN LOGEMENTS PAR INTERCOMMUNALITÉ



La Palmeraie- Le Port- SIDR

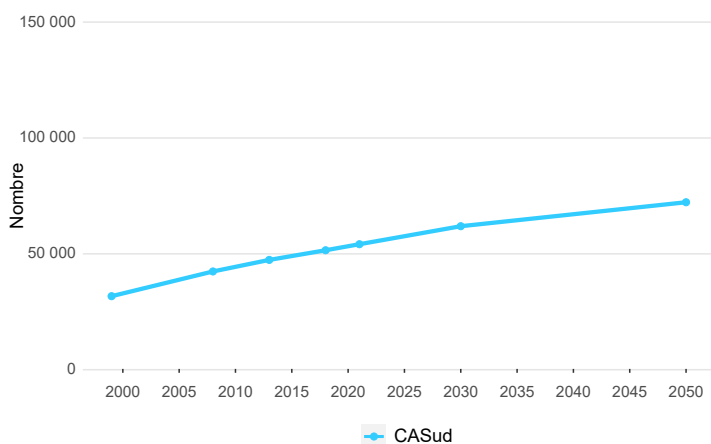


	2021	2050	Variation annuelle moyenne (%)
Population	132 900	156 800	0,6
Logements	59 600	84 700	1,5

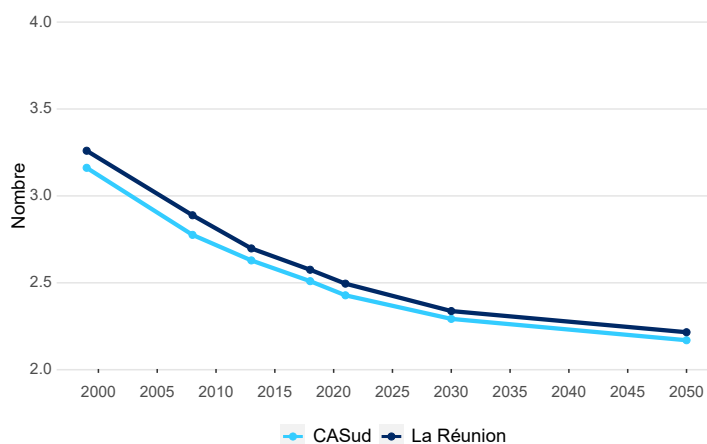
Communauté d'Agglomération du Sud (CASud)

Entre 2021 et 2050, le nombre de ménages augmenterait au même rythme à la CASud qu'en moyenne à La Réunion. La taille des ménages continuerait de décroître comme pour le reste de l'île.

Evolution du nombre de ménages de 1999 à 2050



Evolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1999 à 2050

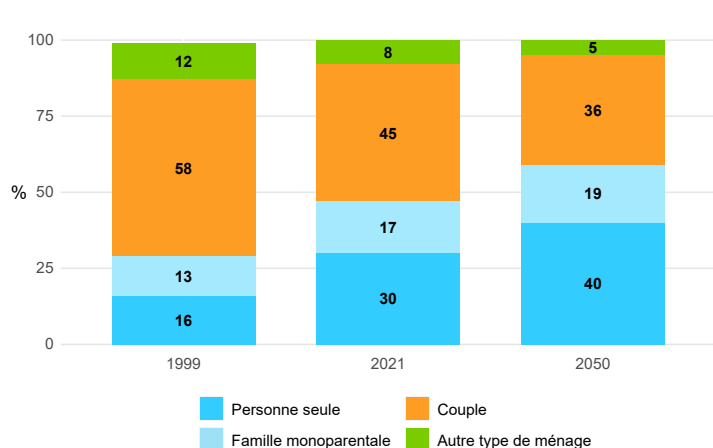


Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

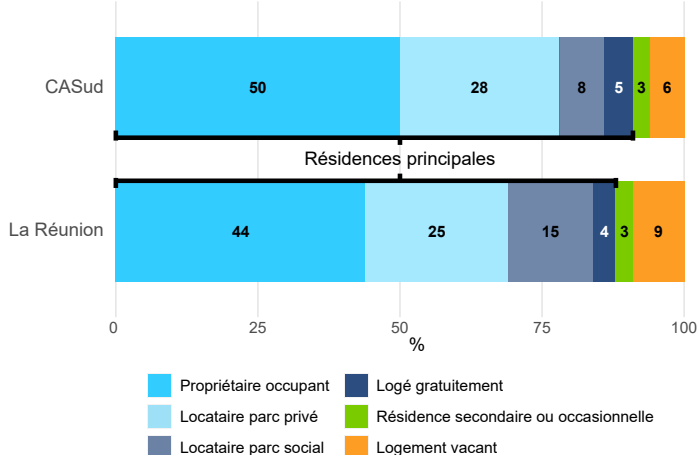
En 2050, la CASud aurait la part de famille monoparentale la plus faible de l'île et la part de couple la plus élevée. En 2021, la part des propriétaires est la plus élevée de l'île et la vacance la plus faible. La vacance dans le parc des bailleurs sociaux est quasi-nulle à la CASud comme sur le reste de La Réunion (0,4 % en moyenne).

Répartition des ménages en 1999, 2021 et 2050, selon leur type (CASud)



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

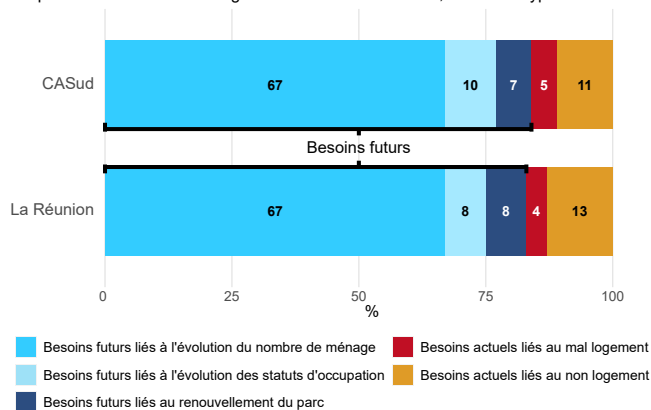
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2021



Source: Insee, Recensement de la population

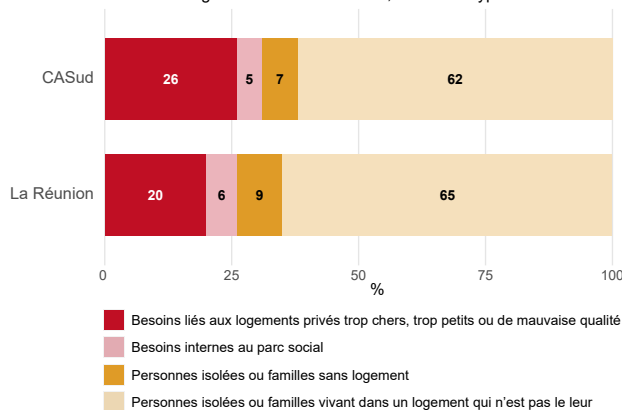
Entre 2021 et 2050, 26 900 logements seraient à construire à la CASud, soit une moyenne de 900 logements par an. Parmi les besoins en logement, la CASud a la part la plus élevée des besoins des ménages qui seraient dans un logement trop cher, trop petit ou insalubre.

Répartition des besoins en logements entre 2021 et 2050, selon leur type



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages, Otelo

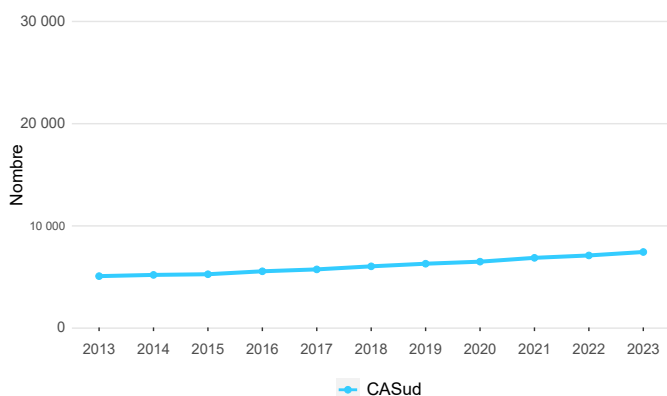
Détails des besoins en logements actuels en 2021, selon leur type



Source: Deal, Otelo

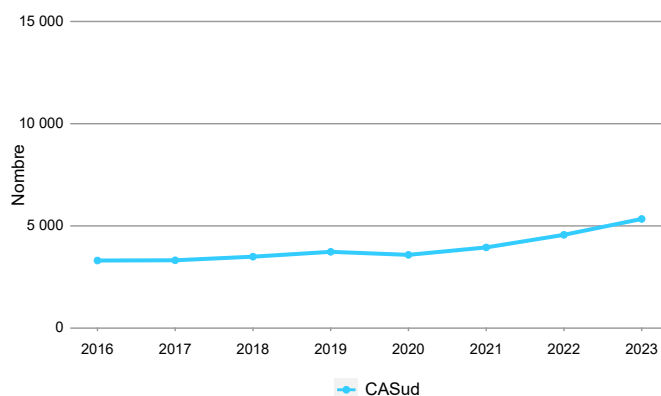
Depuis 2020, le parc des bailleurs sociaux à la CASud augmente fortement pour atteindre 14 % des résidences principales au 1er janvier 2023. Les demandes de logements sociaux augmentent légèrement plus vite qu'en moyenne et représentent 12 % de l'ensemble des demandes en 2023.

Nombre de logements dans le parc des bailleurs sociaux
Du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

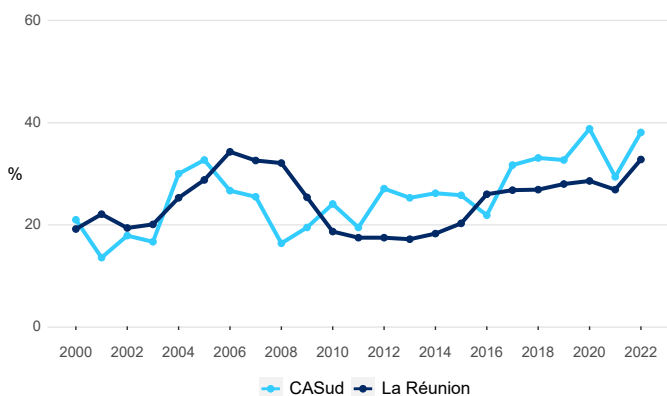
Évolution du nombre de demandes de logements sociaux
Du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2023



Source: SNE, août 2024

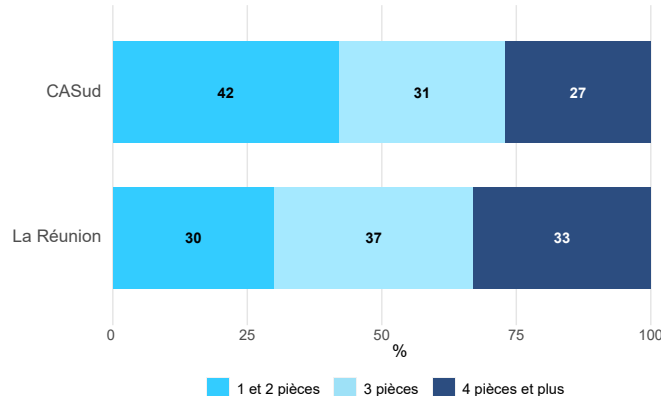
Dans la construction neuve, la part de petits logements autorisés (T1 et T2) à la CASud a presque doublé depuis 2000 pour atteindre 38 % en 2022. Au 1er janvier 2023, le parc des bailleurs sociaux à la CASud a la part la plus élevée de petits logements de La Réunion.

Évolution de la part des petits logements dans la construction neuve
De 2000 à 2022

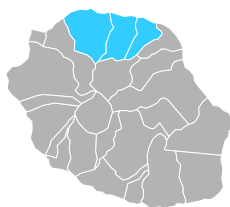


Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction juillet 2024)

Répartition des logements du parc des bailleurs sociaux selon leur taille
Au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

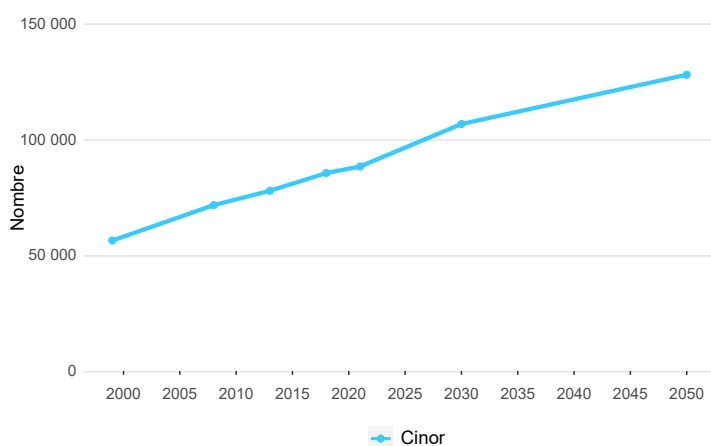


	2021	2050	Variation annuelle moyenne (%)
Population	213 400	278 100	1,0
Logements	100 100	148 600	1,7

Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (Cinor)

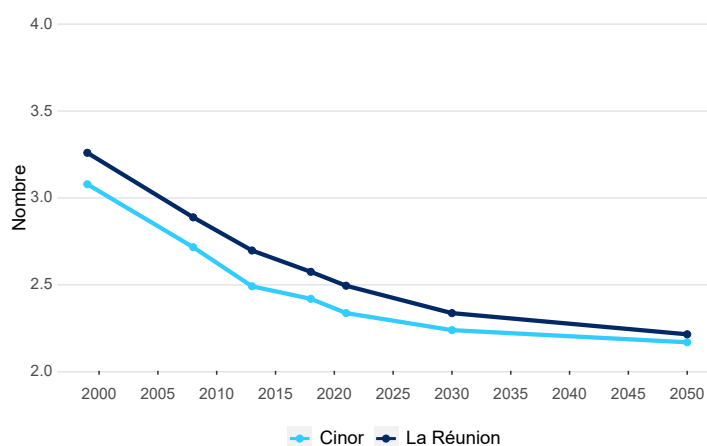
Entre 2021 et 2050, le nombre de ménages augmenterait fortement (44 %) à la Cinor, plus vite qu'en moyenne à La Réunion. Ceci serait dû à une croissance de la population plus importante que dans les autres EPCI. La taille des ménages est plus faible à la Cinor que sur l'ensemble de l'île. Elle continuerait à décroître mais moins vite qu'en moyenne.

Evolution du nombre de ménages de 1999 à 2050



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

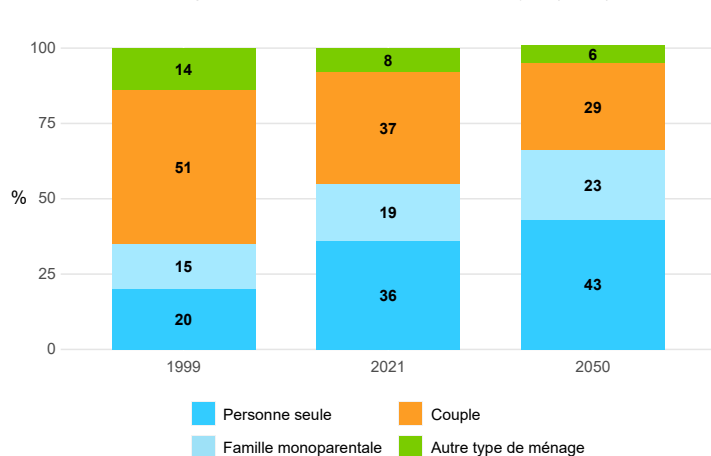
Evolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1999 à 2050



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

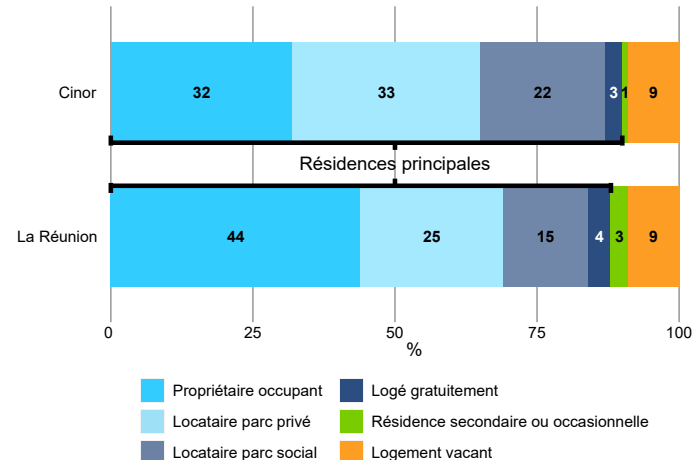
En 2050, la Cinor aurait la part de couple la plus faible de l'île et la part de personne seule la plus élevée. En 2021, la part des propriétaires est la plus faible à la Cinor et la part des locataires (dans le parc privé et dans le parc social) la plus élevée. La vacance dans le parc des bailleurs sociaux est quasi-nulle à la Cinor comme sur le reste de l'île (0,4 % en moyenne).

Répartition des ménages en 1999, 2021 et 2050, selon leur type (Cinor)



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

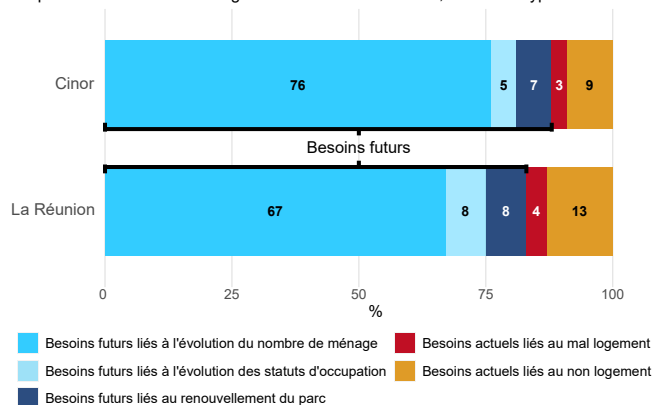
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2021



Source: Insee, Recensement de la population

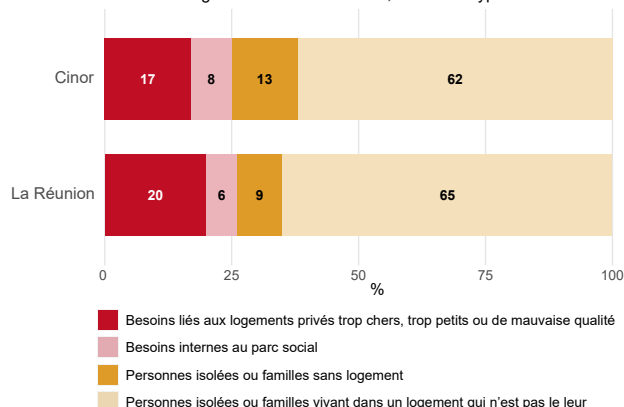
Entre 2021 et 2050, 52 200 logements seraient à construire à la Cinor, soit une moyenne de 1 800 logements par an. Parmi les besoins en logement, la Cinor a la part la plus élevée des besoins liés à l'évolution du nombre de ménages mais aussi des besoins liés aux personnes sans logement.

Répartition des besoins en logements entre 2021 et 2050, selon leur type



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages, Otelio

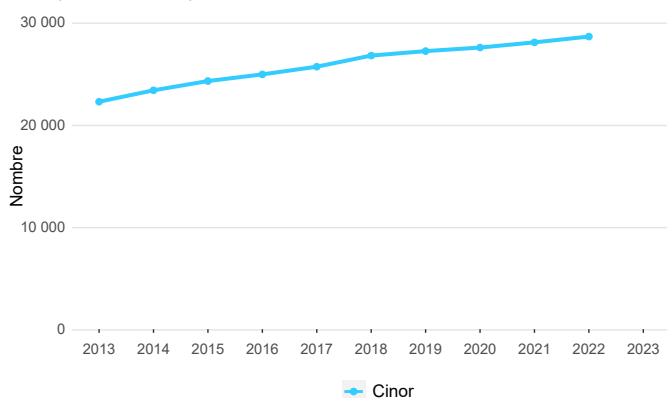
Détails des besoins en logements actuels en 2021, selon leur type



Source: Deal, Otelio

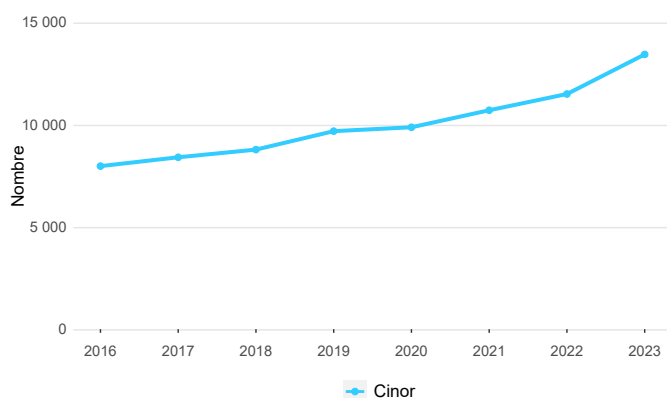
La Cinor est l'EPCI ayant le plus de logements aidés en nombre mais aussi en densité par rapport aux résidences principales (35 % contre 25 % sur l'ensemble de l'île). Néanmoins, environ un tiers des demandes de logements sociaux sont à la Cinor et ces demandes augmentent plus vite que la moyenne régionale, en particulier pour celles issues de personnes déjà logées dans le parc social.

Nombre de logements dans le parc des bailleurs sociaux
Du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

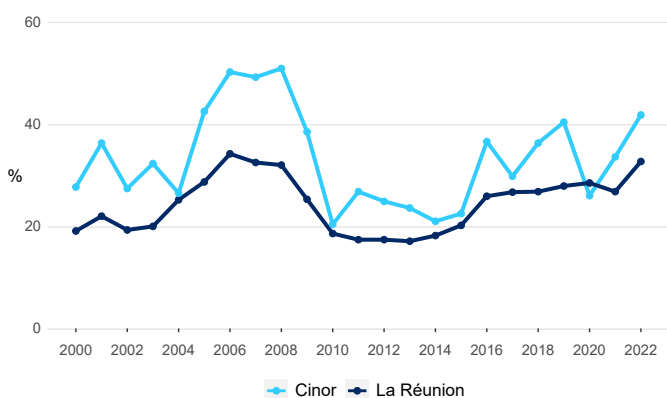
Évolution du nombre de demandes de logements sociaux
Du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2023



Source: SNE, août 2024

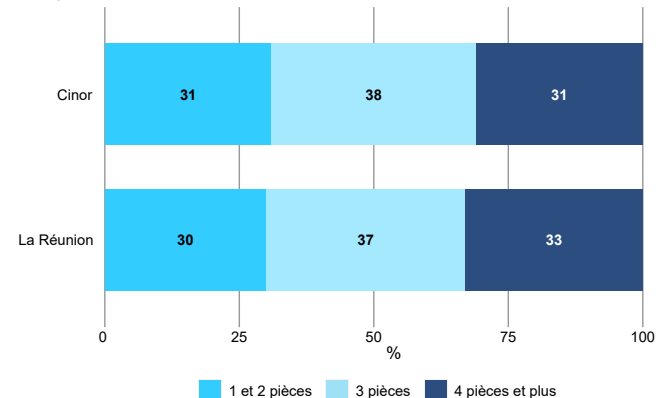
Dans la construction neuve, la part de petits logements autorisés (T1 et T2) à la Cinor a presque doublé depuis 2000 pour atteindre 42 % en 2022 et devenir la part la plus élevée de La Réunion. Au 1er janvier 2023, la Cinor est l'EPCI ayant la plus faible part de grands logements (T4 et plus) dans le parc des bailleurs sociaux.

Évolution de la part des petits logements dans la construction neuve
De 2000 à 2022

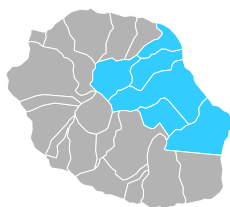


Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction juillet 2024)

Répartition des logements du parc des bailleurs sociaux selon leur taille
Au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

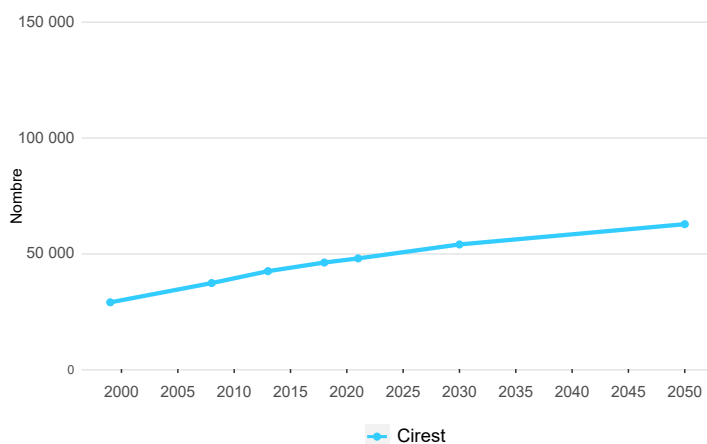


	2021	2050	Variation annuelle moyenne (%)
Population	127 900	152 600	0,7
Logements	54 600	75 300	1,3

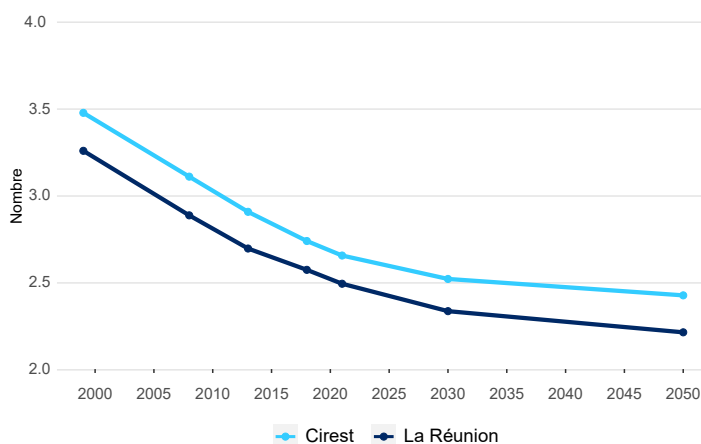
Communauté Intercommunale Réunion EST (Cirest)

Entre 2021 et 2050, le nombre de ménages et d'habitants à la Cirest augmenterait quasiment au même rythme qu'en moyenne à La Réunion. La taille des ménages continuerait de décroître mais resterait la plus élevée de l'île.

Evolution du nombre de ménages de 1999 à 2050



Evolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1999 à 2050

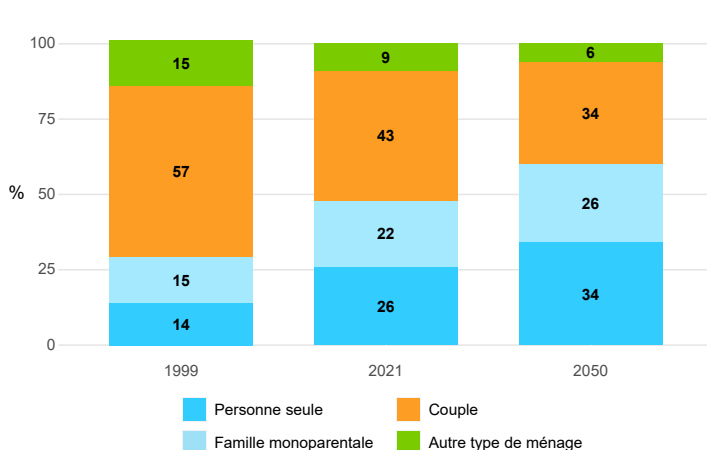


Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

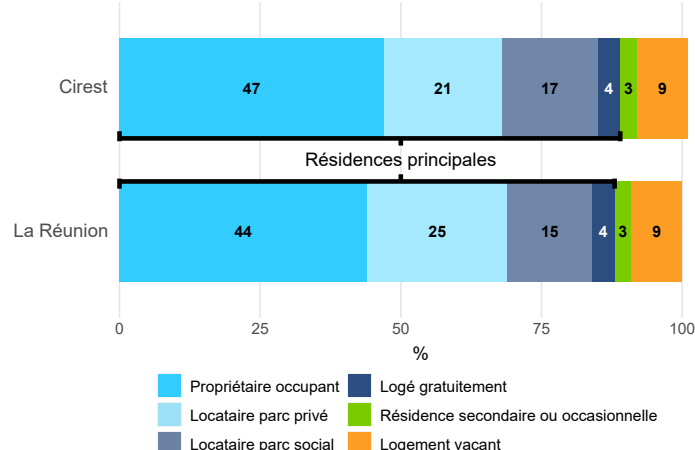
En 2050, la Cirest aurait la part de famille monoparentale la plus élevée de l'île et la part de personne seule la plus faible. En 2021, la part des locataires du parc social est la plus élevée. La vacance dans le parc des bailleurs sociaux est quasi-nulle à la Cirest comme sur le reste de La Réunion (0,4 % en moyenne).

Répartition des ménages en 1999, 2021 et 2050, selon leur type (Cirest)



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

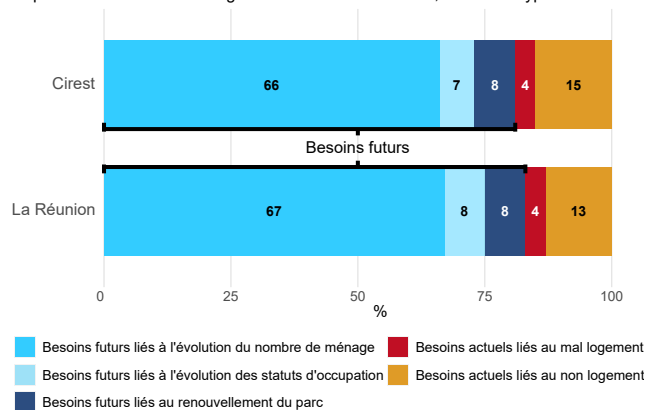
Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2021



Source: Insee, Recensement de la population

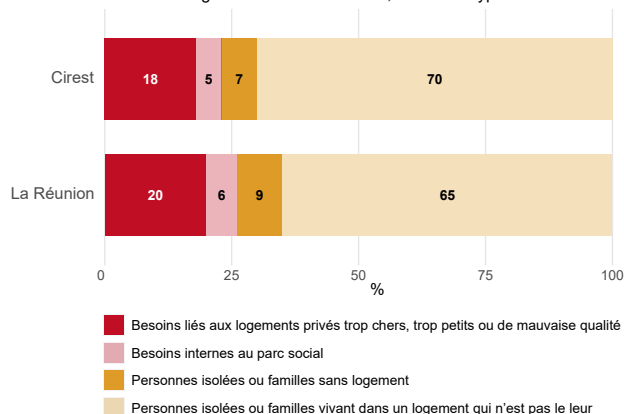
Entre 2021 et 2050, 22 500 logements seraient à construire à la Cîrest, soit une moyenne de 800 logements par an. Parmi les besoins en logement, la Cîrest a la part la plus élevée des besoins des personnes vivant dans un logement qui n'est pas le leur (non titulaires d'un bail à leur nom).

Répartition des besoins en logements entre 2021 et 2050, selon leur type



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages, Otelo

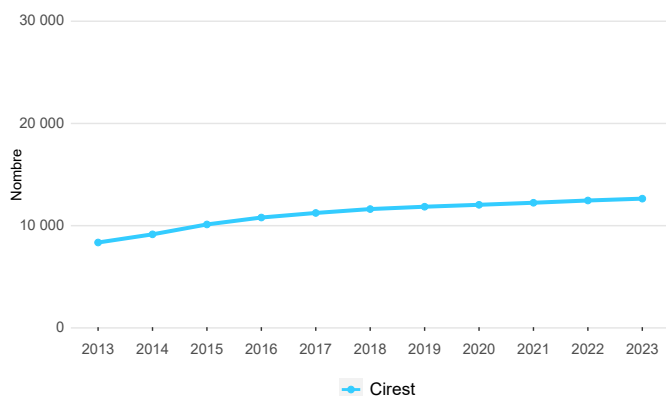
Détails des besoins en logements actuels en 2021, selon leur type



Source: Deal, Otelo

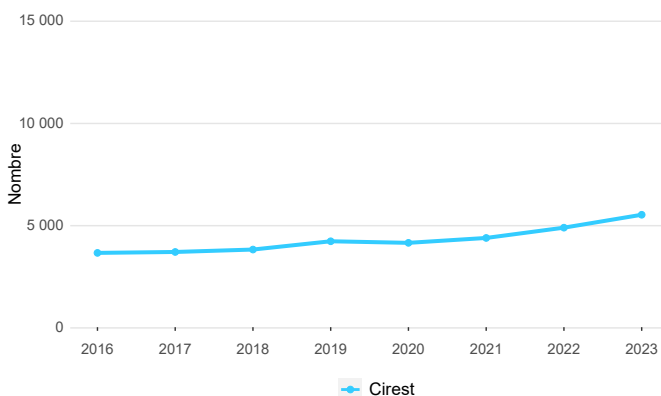
La Cîrest est l'EPCI ayant la plus forte évolution du parc des bailleurs sociaux, qui atteint 27 % des résidences principales au 1er janvier 2023. C'est aussi à la Cîrest que les demandes de logements sociaux augmentent le moins vite, en particulier pour celles issues de personnes non logées dans le parc social.

Nombre de logements dans le parc des bailleurs sociaux
Du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

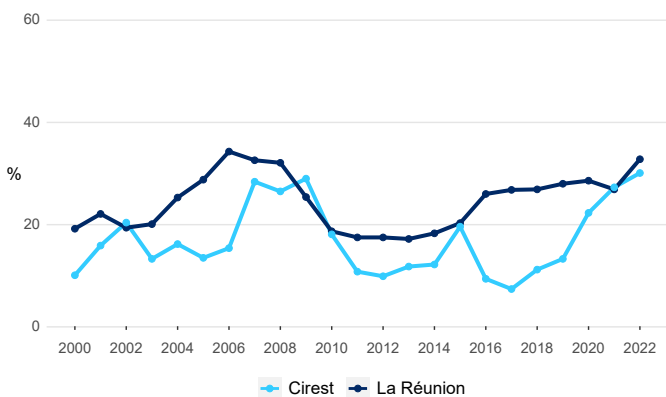
Évolution du nombre de demandes de logements sociaux
Du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2023



Source: SNE, août 2024

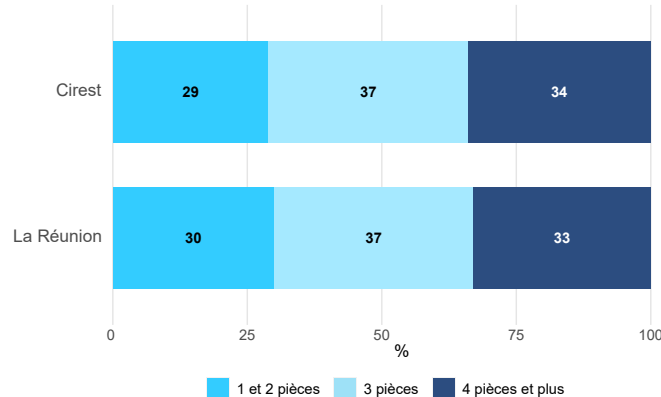
Dans la construction neuve, la part de petits logements autorisés (T1 et T2) à la Cîrest a triplé depuis 2000 pour atteindre 30 % en 2022. Au 1er janvier 2023, la Cîrest a une répartition de la taille des logements du parc des bailleurs sociaux similaire à celle de La Réunion.

Évolution de la part des petits logements dans la construction neuve
De 2000 à 2022

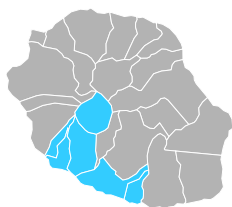


Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction juillet 2024)

Répartition des logements du parc des bailleurs sociaux selon leur taille
Au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

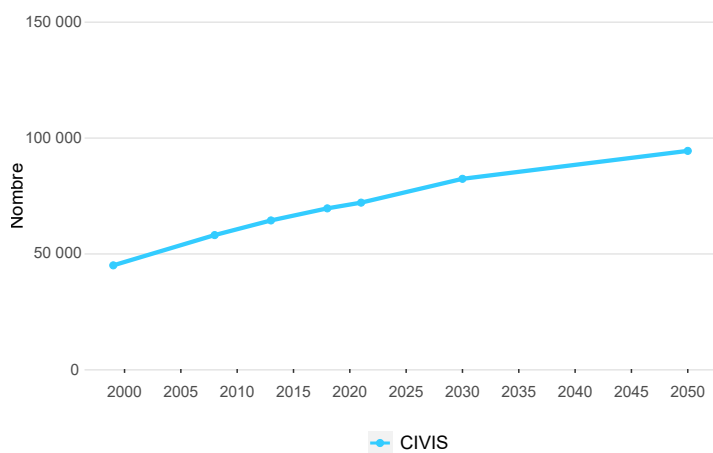


	2021	2050	Variation annuelle moyenne (%)
Population	181 300	207 200	0,5
Logements	83 500	116 400	1,4

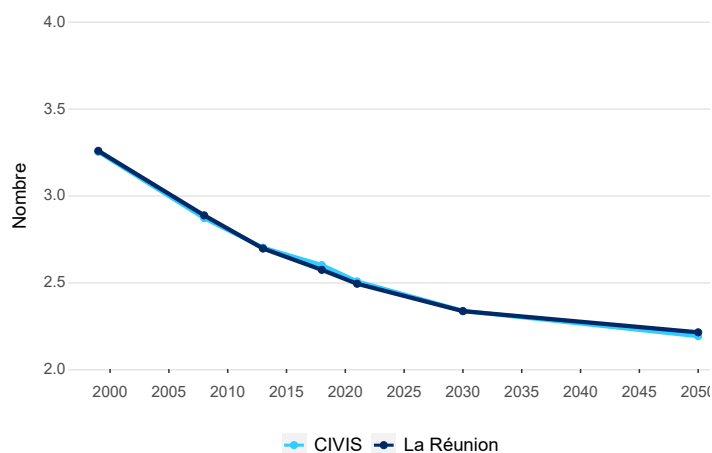
Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (Civis)

Entre 2021 et 2050, le nombre de ménages augmenterait quasiment au même rythme à la Civis qu'en moyenne à La Réunion, tout comme la taille des ménages continuerait de décroître comme pour le reste de l'île.

Evolution du nombre de ménages de 1999 à 2050



Evolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1999 à 2050

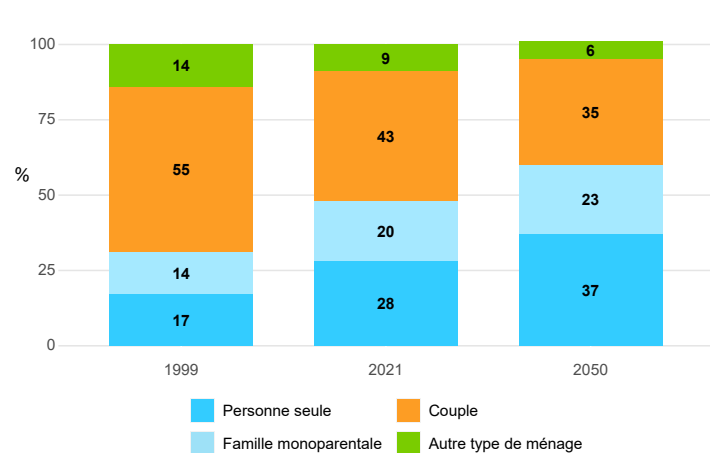


Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

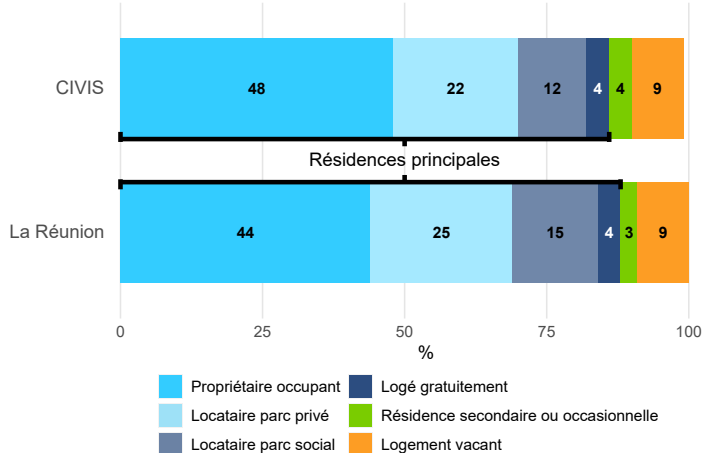
Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

En 2050, la Civis aurait une répartition de la structure familiale similaire à la moyenne de l'île. En 2021, il y a plus de propriétaires que sur l'ensemble de l'île et moins de locataires. La vacance dans le parc des bailleurs sociaux est quasi-nulle à la Civis comme sur le reste de La Réunion (0,4 % en moyenne).

Répartition des ménages en 1999, 2021 et 2050, selon leur type (CIVIS)



Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2021

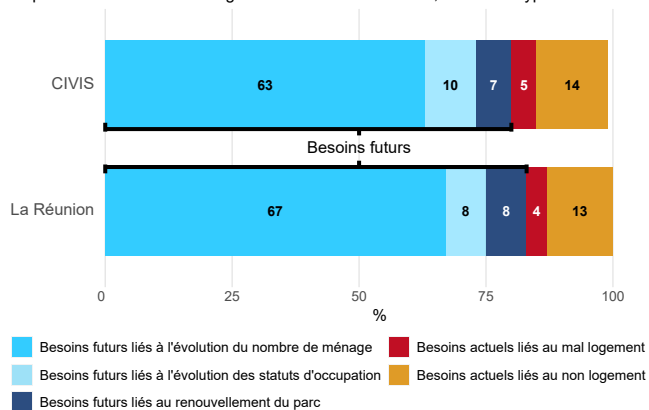


Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

Source: Insee, Recensement de la population

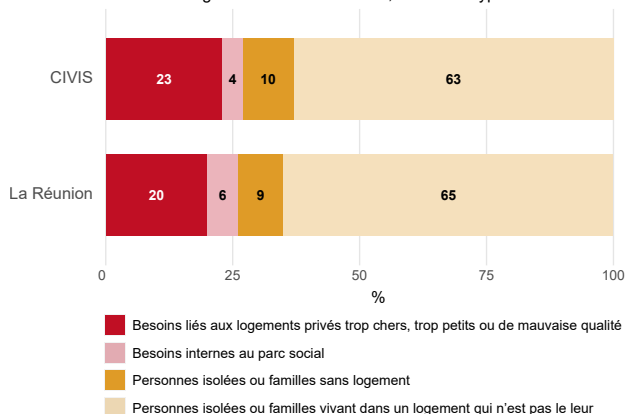
Entre 2021 et 2050, 35 400 logements seraient à construire à la Cavis, soit une moyenne de 1 200 logements par an. Parmi les besoins en logement, la Cavis a la part la plus faible des besoins internes au parc social (liés aux demandes de logements locatifs sociaux).

Répartition des besoins en logements entre 2021 et 2050, selon leur type



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages, Otelo

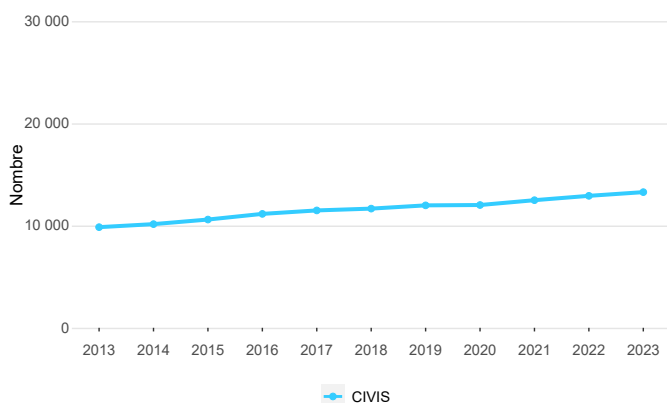
Détails des besoins en logements actuels en 2021, selon leur type



Source: Deal, Otelo

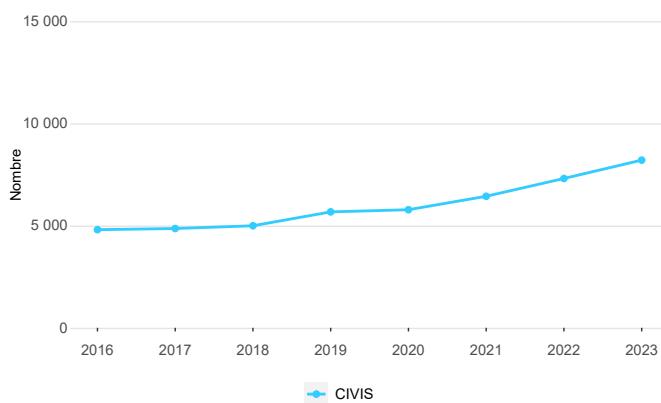
La Cavis est l'EPCI ayant la plus faible évolution du parc des bailleurs sociaux, qui atteint seulement 19 % des résidences principales au 1er janvier 2023. C'est aussi à la Cavis que les demandes de logements sociaux augmentent le plus vite.

Nombre de logements dans le parc des bailleurs sociaux
Du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

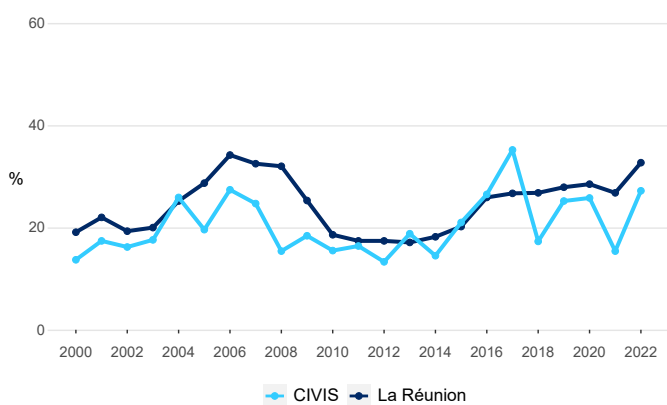
Évolution du nombre de demandes de logements sociaux
Du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2023



Source: SNE, août 2024

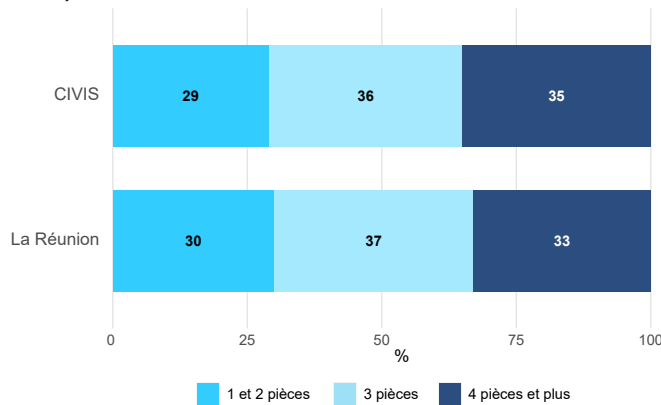
Dans la construction neuve, la part de petits logements autorisés (T1 et T2) à la Cavis a doublé depuis 2000 pour atteindre 27 % en 2022. Au 1er janvier 2023, la Cavis a une répartition de la taille des logements du parc des bailleurs sociaux similaire à celle de La Réunion.

Évolution de la part des petits logements dans la construction neuve
De 2000 à 2022

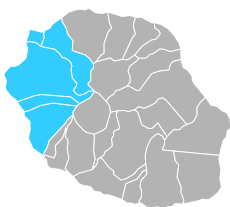


Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction juillet 2024)

Répartition des logements du parc des bailleurs sociaux selon leur taille
Au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

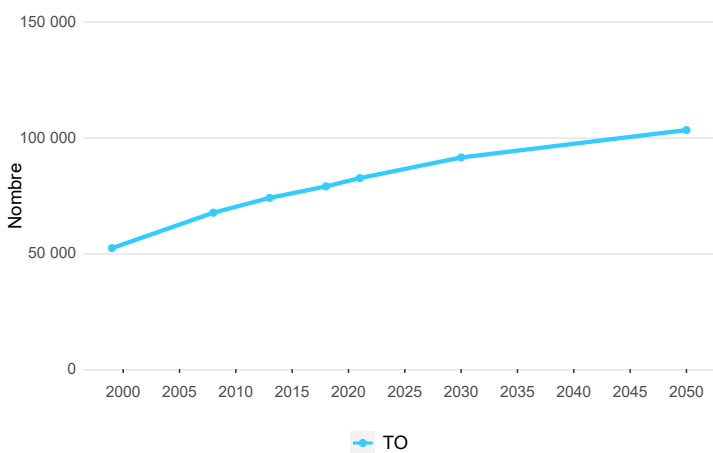


	2021	2050	Variation annuelle moyenne (%)
Population	215 600	227 200	0,2
Logements	97 600	128 700	1,1

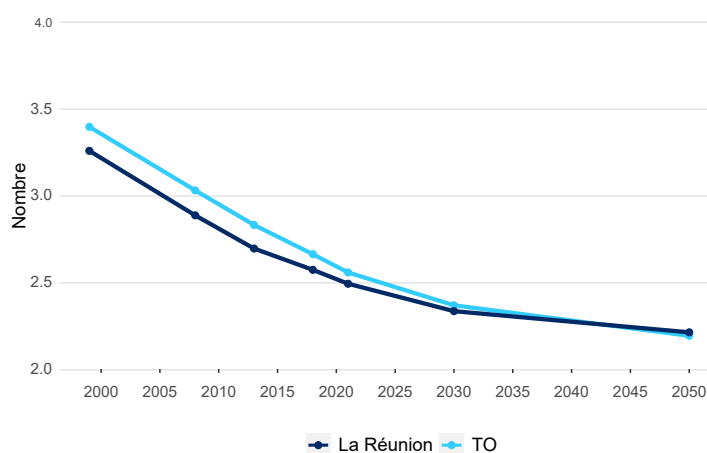
Territoire de l'Ouest (TO)

Entre 2021 et 2050, le nombre de ménages augmenterait de 25 % au TO, moins vite qu'en moyenne à La Réunion, dû à une faible évolution du nombre d'habitants. La taille des ménages continuerait de décroître comme pour le reste de l'île.

Evolution du nombre de ménages de 1999 à 2050



Evolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1999 à 2050

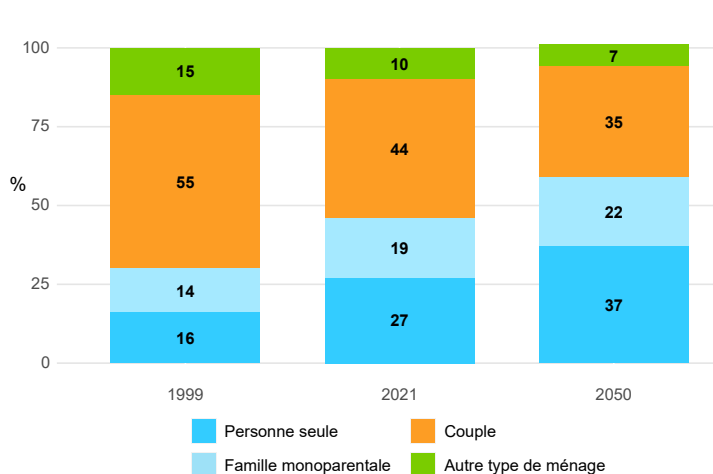


Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

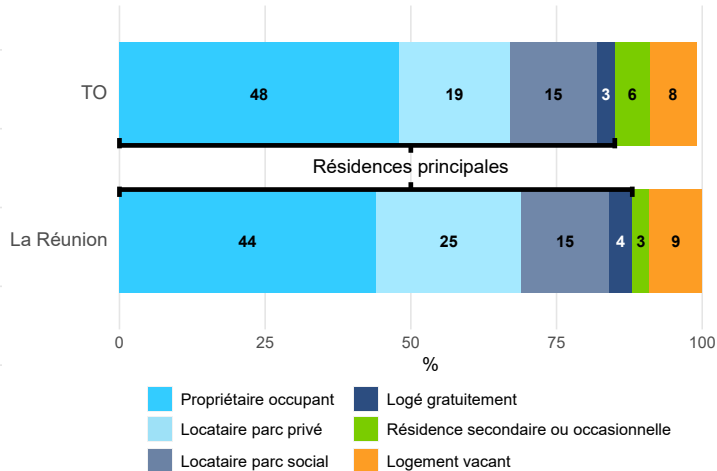
Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

En 2050, le TO aurait une répartition de la structure familiale similaire à la moyenne de l'île. En 2021, la part des résidences secondaires ou occasionnelles est la plus élevée de l'île et il y a un peu plus de propriétaires qu'en moyenne sur l'ensemble de l'île. La vacance dans le parc des bailleurs sociaux est quasi-nulle au TO comme sur le reste de La Réunion (0,4 % en moyenne).

Répartition des ménages en 1999, 2021 et 2050, selon leur type (TO)



Répartition des logements selon le statut d'occupation en 2021

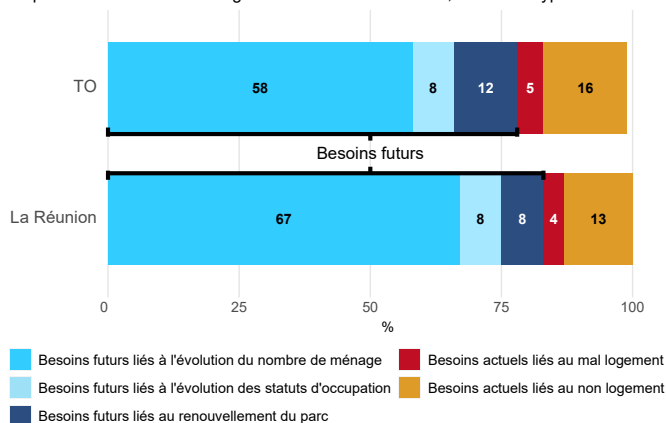


Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages

Source: Insee, Recensement de la population

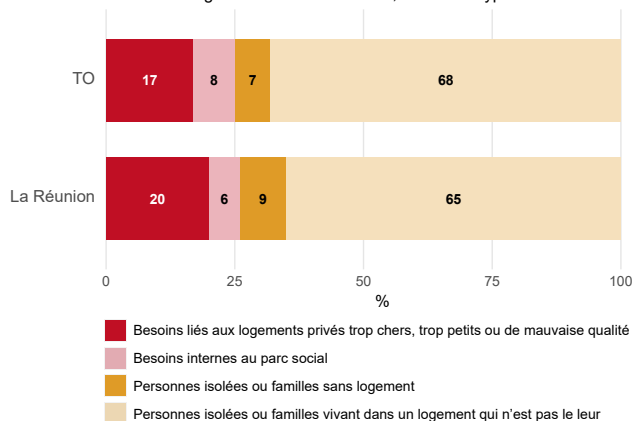
Entre 2021 et 2050, 35 500 logements seraient à construire au TO, soit une moyenne de 1 200 logements par an. Parmi les besoins en logement, le TO a la part la plus faible des besoins liés à l'évolution du nombre de ménages.

Répartition des besoins en logements entre 2021 et 2050, selon leur type



Source: Insee, Deal, projections de population Omphale et de ménages, Otelo

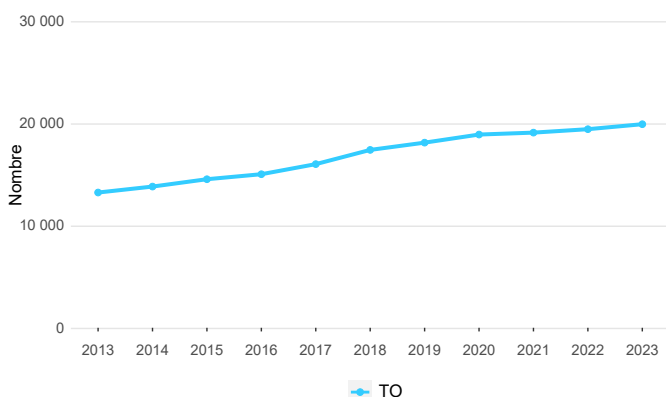
Détails des besoins en logements actuels en 2021, selon leur type



Source: Deal, Otelo

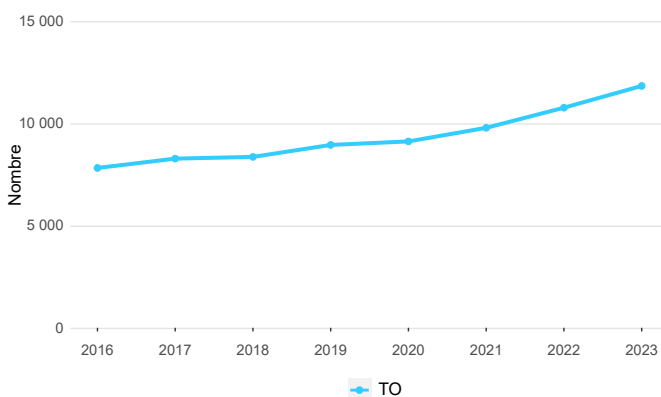
Le parc des bailleurs sociaux au TO a fortement augmenté pour atteindre 25 % des résidences principales au 1er janvier 2023. Le TO connaît une des plus faibles évolutions du nombre de demandes de logements, qui représentent 27 % de l'ensemble des demandes en 2023.

Nombre de logements dans le parc des bailleurs sociaux
Du 1er janvier 2013 au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

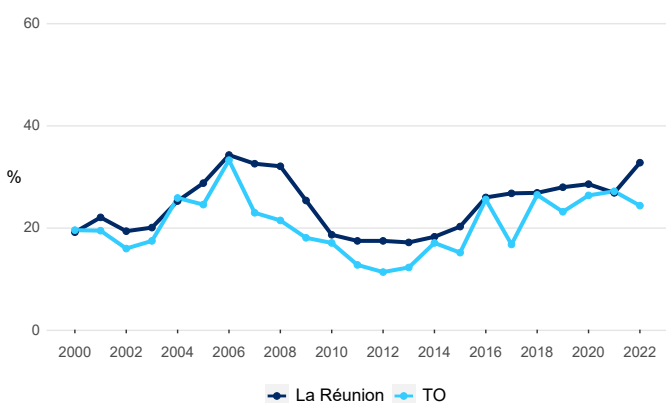
Évolution du nombre de demandes de logements sociaux
Du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2023



Source: SNE, août 2024

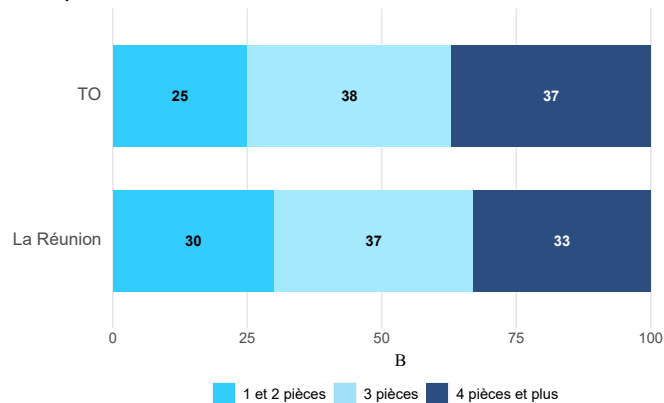
Dans la construction neuve, au TO, la part de petits logements autorisés (T1 et T2) a connu la plus faible évolution de l'île depuis 2000 pour atteindre 24 % en 2022. Au 1er janvier 2023, le parc des bailleurs sociaux au TO a la plus faible part de petits logements et la plus forte part des grands logements (T4 et plus).

Évolution de la part des petits logements dans la construction neuve
De 2000 à 2022



Source: SDES-Deal, Sit@del2 en date réelle (extraction juillet 2024)

Répartition des logements du parc des bailleurs sociaux selon leur taille
Au 1er janvier 2023



Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2023

Sources et méthodes

Les besoins en logements à l'horizon 2050 sont estimés à partir de l'outil Otelo, 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 postulent 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 relogement, 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.

Pour en savoir plus

Cerema, « Guide de l'utilisateur d'Otelo », 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* n° 6, octobre 2018

Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee et la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de La Réunion.

