

ECLAIRAGES

FOCUS D'EXPERTS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET LES TERRITOIRES

GROUPE



JANVIER 2018

Les spécificités du parc de logement social en Outre-mer

Dans les départements d'Outre-mer (DOM), le parc des logements sociaux présente une qualité assez comparable à celui de la métropole, d'après l'enquête logement de l'Insee de 2013. Ainsi, en moyenne, seuls 5 % des logements sociaux en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte ont plus d'un défaut grave, un taux comparable à celui de la métropole. Les deux défauts graves les plus fréquents sont des infiltrations d'eau et un vis-à-vis inférieur à 10 mètres, qui peuvent en partie s'expliquer par les contraintes climatiques et géographiques. Par ailleurs, trois logements sociaux sur dix ne sont pas alimentés en eau chaude alors que ce problème ne concerne que 0,2 % des Hlm en métropole. L'accès à l'eau chaude reste donc un axe d'amélioration pour le secteur social. Enfin, les logements sociaux dans les DOM sont plus souvent sur-occupés qu'en métropole (29 % contre 17 %), en particulier à La Réunion et en Guyane. Depuis 2014, les logements sociaux produits dans les DOM sont plus grands que ceux du parc ancien et plus grands qu'en métropole, ce qui pourrait contribuer à réduire les taux de sur-occupation.

LA QUALITÉ DU PARC

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX AYANT PLUS D'UN DÉFAUT GRAVE EN OUTRE-MER

5 %
un taux équivalent
à celui de la métropole (4 %)



3 fois moins élevé
que dans le secteur privé
en Outre-mer

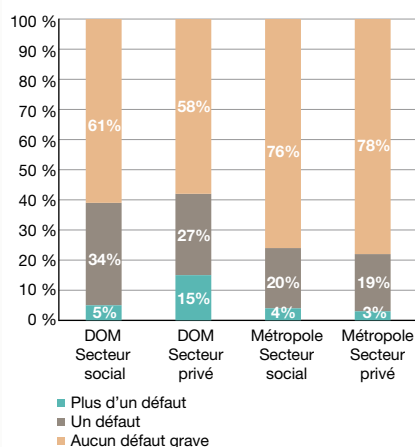


Source : enquête Logement Insee et calculs Caisse des Dépôts.

Peu de logements sociaux ont plus d'un défaut grave

En Outre-mer, en 2013, la proportion de logements sociaux avec plus d'un défaut grave est faible et équivalente à celle des logements sociaux de métropole d'après l'enquête logement de l'Insee¹. Ainsi, en moyenne, 5 % des logements sociaux ont plus d'un défaut grave dans les cinq départements de l'échantillon : Martinique, Guadeloupe, Guyane, La Réunion et Mayotte² (graphique 1). Ces défauts privent les occupants du confort sanitaire de base ou présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité (installation électrique dégradée, absence de toilettes, de cuisine ou de moyen de chauffage, etc.)³. En métropole, ce problème concerne quasiment la même proportion de logements sociaux (4 %). En revanche, le pourcentage de logements sociaux avec un seul défaut est plus élevé en Outre-mer qu'en métropole (34 % contre 20 %). Par ailleurs, au sein du parc de logements en Outre-mer, les logements sociaux présentent moins de défauts graves que les logements privés⁴ (graphique 1).

Graphique 1 : proportion de logements affectés par des défauts graves en 2013



Source : enquête Logement Insee et calculs Caisse des Dépôts.

► Zoom sur le parc de logements, social et privé, en Outre-mer

Un taux de logements sociaux supérieur à celui de la métropole sauf à Mayotte

En 2015, d'après le répertoire du parc locatif social (RPLS), le taux de logements sociaux par rapport au total des résidences principales est plus élevé dans les DOM, hors Mayotte, qu'en métropole, à 21 % contre 17 %. Par ailleurs, le parc Hlm y est nettement plus récent : 19 ans en moyenne contre 37 ans en métropole. À Mayotte, la politique de logement social a longtemps été atypique, ce qui explique en partie les différences avec le reste de la France. Pendant 30 ans, un seul type de logement a été produit en accession sociale, la « case SIM », du nom de l'unique bailleur social de l'île, la Société Immobilière de Mayotte. Cette production a été arrêtée au milieu des années 2000.

Un bâti moins solide à Mayotte et en Guyane

En 2013, le type de bâti des logements (secteurs privé et social confondus) varie beaucoup en fonction du département. Ainsi, à Mayotte, plus d'un tiers des logements sont des maisons en tôle. En Guyane, un quart des logements ne sont pas « en dur » (habitations en bois ou de fortune, cases traditionnelles). La proportion de logements « en dur » est nettement plus élevée en Guadeloupe, en Martinique et à La Réunion (tableau 1).

Les statistiques ne permettent pas de distinguer le type de bâti du parc social mais il est probablement plus solide que celui du parc privé. En effet, le parc social est récent, il compte moins de défaut que le parc privé (graphique 1) et, d'après l'enquête logement, aucune habitation de fortune en Martinique, en Guadeloupe, à la Réunion et à Mayotte.

Tableau 1 résidences principales selon l'aspect du bâti, 2013 (% total)

	Habitations de fortune	Cases traditionnelles	Maisons ou immeubles en bois	Maisons ou immeubles en dur	Maisons en tôle*
Guadeloupe	0,7	2	5	92	–
Guyane	4	4	15	76	–
Martinique	0,6	0,5	4	95	–
La Réunion	0,6	7	4	89	–
Mayotte	–	–	–	63	37

Source : Insee, recensement de la population et enquête logement.

* Spécifique à Mayotte.

1. Voir annexe pour le détail sur l'enquête.

2. Mayotte est intégrée dans les statistiques moyennes de l'Outre-mer mais les statistiques individuelles de son parc social ne sont pas présentées du fait de leur faible significativité.

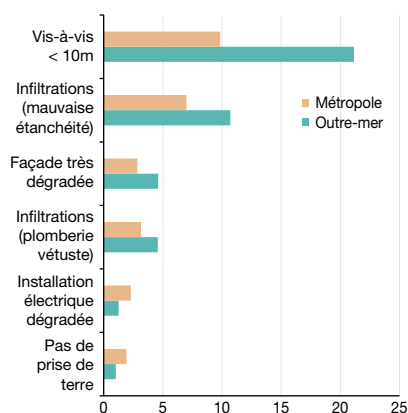
3. Voir annexe pour la définition des défauts graves.

4. Locataires du secteur libre, propriétaires et autres hors secteur social (locataires en meublé ou garni, sous-locataires, logés gratuitement).

Des défauts liés aux contraintes géographiques et climatiques

Dans le parc social en Outre-mer, les deux défauts graves les plus fréquents sont l'existence d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres (21 % des logements, graphique 2) et des infiltrations ou inondations dues à une mauvaise étanchéité du logement (11 %). Les contraintes géographiques et climatiques peuvent en partie expliquer la fréquence de ces deux problèmes. Ainsi, les vis-à-vis sont favorisés par le manque de disponibilité du foncier pour les îles, les nombreux espaces réglementés (parcs nationaux, réserves), l'impossibilité de construire en zones marécageuses en Guyane ou la concurrence d'usage entre activités économiques, agriculture et habitat (champs de canne à sucre à la limite des villes à La Réunion). Quant au problème d'infiltration, il est probablement accru aux Antilles, à La Réunion et à Mayotte par le climat tropical avec saisons humides et cyclones et en Guyane par le climat équatorial avec saison des pluies.

Graphique 2 : proportion de logements sociaux touchés par un défaut grave en 2013 (%)



Note : les défauts graves rencontrés dans moins de 1 % des logements sociaux ne sont pas représentés dans le graphique. Ces défauts sont : habitation de fortune, absence de moyen de chauffage, d'eau courante, de cuisine, de toilettes ou de salle d'eau.

Source : enquête logement Insee et calculs Caisse des Dépôts.

Ces deux défauts graves sont aussi les plus fréquents en métropole mais concernent proportionnellement moins de logements qu'en Outre-mer (moins de 10 % des logements sociaux).

L'eau chaude : un élément de confort moins systématique

En Outre-mer, une part importante des logements sociaux n'est pas alimentée en eau chaude, c'est-à-dire qu'il n'existe aucun accès à l'eau chaude que ce soit par une installation collective, une chaudière individuelle ou des appareils indépendants. En 2013, 30 % des logements sociaux sont concernés par ce problème contre 0,2 % en métropole. Plus précisément, en Guyane, en Guadeloupe et en Martinique, plus de 40 % des logements sociaux n'ont pas d'eau chaude (graphique 3). Le problème est moins fréquent à La Réunion mais concerne néanmoins 2 Hlm sur 10. Les conditions climatiques pourraient

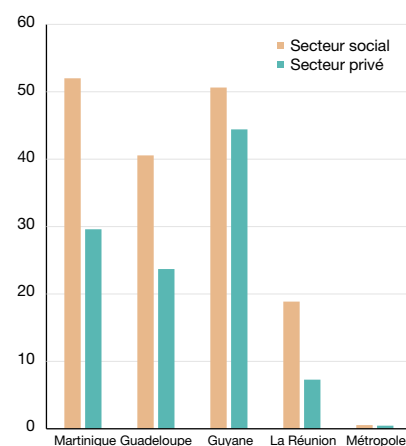
faire de cet équipement un élément de confort moins important en Outre-mer. Ainsi, l'Insee considère que le manque d'eau chaude est un défaut grave en métropole mais pas en Outre-mer. Toutefois ce défaut touche plus fortement les logements sociaux que les logements privés dans les DOM. La réduction de ce problème constitue donc un axe d'amélioration pour les logements sociaux.

Sur-occupation plus marquée en Outre-mer

En 2013, trois logements sociaux sur dix sont sur-occupés dans les DOM, c'est-à-dire qu'il manque au moins une pièce nécessaire au ménage⁵ (tableau 2). Ce phénomène est particulièrement marqué en Guyane et à La Réunion (respectivement 47 % et 35 % des logements sociaux). Ce taux est beaucoup plus élevé qu'en métropole où la sur-occupation concerne deux logements sur dix. Toutefois, la surface des logements sociaux dans les DOM reste similaire à la surface moyenne observée en métropole en 2013. La sur-occupation ne traduit donc pas une différence de superficie mais découle du fait qu'un logement social accueille en moyenne plus de personnes dans les

5. Voir annexe

Graphique 3 : part de logements sans eau chaude en 2013 (%)



Note : secteur privé = propriétaires, locataires du secteur libre et autres hors secteur social (logés gratuitement, etc.).

Source : enquête logement Insee et calculs Caisse des Dépôts.

Tableau 2 proportion de logements sur-occupés en 2013 (%)

	Outre-mer	Métropole
Locataire social	29	17
Secteur privé	21	8
dont :		
Locataire du secteur libre	25	16
Propriétaires	13	3

Source : enquête logement Insee et calculs Caisse des Dépôts.

Tableau 3 surface habitable moyenne des logements sociaux

	Ensemble du parc social en 2013	Parc social produit entre 2014 et 2016
La Réunion	63	77
Guadeloupe	69	74
Guyane	69	89
Martinique	75	66
Moyenne Outre-mer*	68	75
Métropole	69	67

* Hors Mayotte

Sources : enquête Logement de l'Insee 2013 et données Caisse des Dépôts 2014-2016

DOM qu'en métropole. Ce phénomène est particulièrement visible en Guyane où un logement social abrite, en moyenne, 1,5 personne de plus qu'en métropole.

La problématique de la sur-occupation n'est toutefois pas spécifique au secteur social en Outre-mer et concerne aussi le secteur privé puisque 21 % des logements y sont sur-occupés contre 8 % en métropole. À Mayotte, le problème est encore plus répandu puisque deux tiers des logements privés sont surpeuplés.

De nouveaux logements sociaux plus grands

En 2013, d'après l'enquête de l'Insee, la taille des logements sociaux était équivalente en Outre-mer (68 m², tableau 3) et en métropole (69 m²) pour l'ensemble du parc. Cependant, sur la période plus récente, d'après les données de la Caisse des Dépôts, les logements sociaux produits dans les départements d'Outre-mer⁶ ont été plus grands que ceux produits en métropole. De 2014 à 2016, la surface des nouveaux logements sociaux est

en moyenne de 75 m², soit 8 m² de plus qu'en France métropolitaine⁷. Ces logements sont aussi plus grands que ceux du parc ultramarin de 2013 (+ 7 m²) ce qui pourrait contribuer à réduire le problème de sur-occupation observé dans les logements sociaux des DOM. D'ailleurs, l'augmentation des surfaces moyennes s'observe particulièrement en Guyane et à La Réunion, où les taux de sur-occupation en Hlm sont les plus élevés.

Dans le même temps, à la Réunion, les petits logements sont toujours très demandés puisque la moitié des demandes de logements sociaux en attente concernent des personnes seules en 2016⁸.

Annexe

Source des données : l'enquête Logement Insee 2013

L'enquête Logement, qui existe depuis 1955, est une source statistique majeure pour décrire les conditions d'occupation des logements des ménages. L'enquête de 2013, dont la Caisse des Dépôts est partenaire, porte sur un échantillon de 35 700 logements ordinaires en France métropolitaine et dans les DOM. Les logements collectifs de type foyers, internats, casernes et les habitations mobiles sont exclus de l'enquête.

Les résultats sont basés sur les déclarations des ménages et traduisent le regard qu'ils portent sur leur logement. Ils peuvent donc différer d'autres sources, comme le Répertoire sur le parc locatif social (RPLS).

L'enquête n'est exploitable qu'au niveau national sauf pour les DOM, l'Île-de-France et le Nord-Pas de Calais qui ont bénéficié d'un sur-échantillonnage. L'enquête logement est constituée de plus de 900 questions aux thèmes variés (travaux, caractéristiques géographiques, charges financières, etc.). L'étude s'est

ici intéressée à deux thèmes : les défauts et le taux d'occupation des logements.

Défauts graves de confort

Les douze défauts graves retenus sont ceux définis par l'Insee dans « *Les conditions de logement en France, édition 2017* ». Ils correspondent à des critères du logement décent de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Certains critères de la loi ne peuvent toutefois être mesurés.

Les défauts sont : habitation de fortune ; pas d'eau courante ; pas de toilettes à l'intérieur du logement (ou pas du tout si le logement n'a qu'une pièce) ; pas de cuisine ; installation électrique dégradée (fils dénudés, prises mal encastrées) ou pas d'électricité ; pas de prise de terre ; façade principale très dégradée avec des fissures profondes, inondations liées à une plomberie vétuste ; infiltrations dues à une mauvaise étanchéité du logement ; vis-à-vis à moins de 10 m ; pas de salle d'eau ou pas d'eau chaude ; aucun moyen de chauffage. Les défauts concernant l'eau chaude et le chauffage ne sont pas retenus pour l'Outre-mer.

Sur-occupation du logement

Un logement est sur-occupé s'il manque au moins une pièce nécessaire au ménage. L'Insee définit le nombre de pièces nécessaires par : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

6. Hors Mayotte.

7. Ces statistiques concernent 193 000 opérations de production de logements sociaux en métropole et 15 000 dans les DOM ayant bénéficié d'un prêt de la Caisse des Dépôts entre 2014 et 2016.

8. Source : DEAL La Réunion, Logement locatif social à La Réunion au 01/01/2016, février 2017.

Achévé de rédiger le 30 décembre 2017

Caisse des Dépôts Direction des fonds d'épargne

72, avenue Pierre Mendès-France - 75914 Paris Cedex 13

Directeur de la publication Olivier Mareuse

Responsable de la rédaction Pierre Laurent | pierre.laurent@caissedesdepots.fr

Auteur Nil Bayik | etudesDFE@caissedesdepots.fr

Impression Imprimerie Caisse des Dépôts

Dépôt légal et ISSN en cours

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la direction des fonds d'épargne. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteur(s) à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la direction des fonds d'épargne ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toutes divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

JANVIER 2018

Direction des fonds d'épargne
72, avenue Pierre Mendès France
75914 Paris cedex 13
Tél. : 01 58 50 00 00
www.prets.caissedesdepots.fr

