

Parc de logements



1.1 Cinq fois plus de logements en 35 ans

De 1978 à 2012, le nombre de **résidences principales** a été multiplié par 5,1 à Mayotte (*figure 1, définitions*). Le dynamisme démographique et, dans une moindre mesure, la décohabitation des **ménages** stimulent cette croissance.

Sur la même période, la population de Mayotte est multipliée par 4,5, passant de 47 200 habitants à 212 600. De 1978 à 1997, le nombre de résidences principales augmente à un rythme soutenu, identique à celui de la population (environ + 5,5 % en moyenne annuelle). Ensuite, de 1997 à 2007, il croît plus vite que le nombre d'habitants (+ 4,9 % contre + 3,6 %). Entre 2007 et 2012, il progresse toujours, mais un peu moins rapidement que la population (+ 2,4 % contre + 2,7 %).

Dans le même temps, depuis le milieu des années 1980, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant de 5,1 en 1985 à 4,1 en 2012 (*figure 2*), en lien avec la baisse de la fécondité. La décohabitation est lente au regard de celle observée par exemple à La Réunion : le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de 4,2 à 2,7 entre 1982 et 2013. En province, le nombre de personnes par ménage est encore plus faible (2,2 en 2013).

Si cette décohabitation se poursuit, des besoins supplémentaires en logements apparaîtront, au-delà de ceux nécessaires pour couvrir la croissance démographique. Par ailleurs, Mayotte doit faire face à d'autres problématiques, telles qu'une disponibilité foncière limitée compte

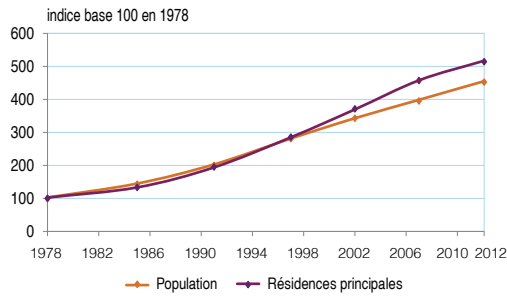
tenu de sa superficie réduite et de sa géographie. La densité de population est en effet déjà élevée (574 habitants au km² contre 96 habitants au km² en province).

Les logements occasionnels ou secondaires sont très rares à Mayotte (2 % des logements en 2012). En revanche, les logements vacants sont nombreux : 12 % des logements sont vacants, soit 1,5 fois plus qu'à La Réunion ou qu'en province (8 %) (*figure 3*). Sept fois sur dix, ces logements sont construits en dur. Ils sont destinés à une utilisation reportée, en prévision des mariages des enfants, en attente de location ultérieure, ou à des fins d'investissement. Parallèlement, le nombre de logements vacants en tôle ou en matériaux naturels diminue de moitié entre 2007 et 2012 (moins de 2000 en 2012), la pratique traditionnelle des **bangas de célibataires** disparaissant progressivement.

Les logements vacants sont les plus nombreux dans la commune de M'tsamboro au nord de l'île (23 %), et de manière moindre à Acoua au nord-ouest, à Chiconi à l'ouest (18 %) et à Kani-Kéli tout au sud (16 %). Ces communes rassemblent des villages où les habitants sont plus souvent insérés sur le marché du travail et connaissent de meilleures conditions de vie. Ceux qui en sont originaires et qui possèdent des terrains pourraient être en mesure de réserver un logement pour une utilisation différée par un membre de leur famille. ■

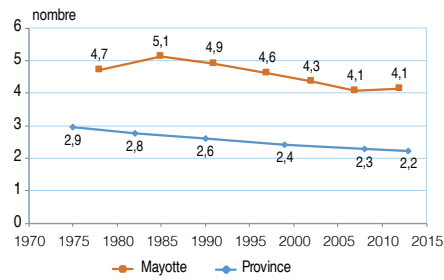
1 Une forte croissance du nombre de logements depuis la fin des années 1990

Évolution de la population et des résidences principales de 1978 à 2012



2 Une lente décohabitation depuis 30 ans

Évolution du nombre moyen de personnes par ménage depuis 1975



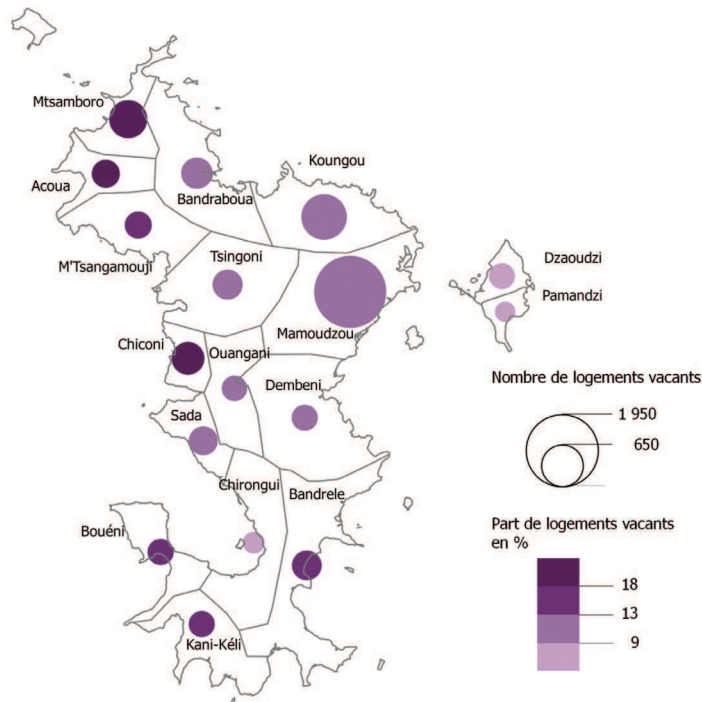
Lecture : de 1978 à 2012, la population de Mayotte a été multipliée par 4,5. Dans le même temps, le nombre de résidences principales a été multiplié par 5,1.

Source : Insee, Recensements de la population à Mayotte.

Source : Insee, Recensements de la population.

3 Davantage de logements vacants au nord-ouest et au sud de Mayotte

Part de logements vacants par commune en 2012



Source : Insee, Recensement de la population 2012 à Mayotte.

© IGN-Insee 2017

1.2 Un habitat particulièrement précaire

L'habitat mahorais est marqué par la précarité. En 2013, sur les 53 200 résidences principales de Mayotte, 37 % sont en effet des maisons individuelles en tôle et 63 % des constructions en dur (maisons individuelles ou immeubles collectifs) (*figure 1*).

Plus de la moitié des ménages se déclarent **propriétaires** de leur résidence principale (56 %), un quart **locataires** (26 %) et les autres **logés gratuitement** (18 %) (*définitions*). Cette répartition des ménages selon le statut d'occupation de leur logement est sensiblement différente de celle observée à La Réunion et en province. À Mayotte, les ménages logés gratuitement sont neuf fois plus nombreux qu'en province (2 %) et trois fois plus qu'à La Réunion (6 %) (*fiche 2.3*). Les locataires sont en revanche bien moins nombreux qu'en province (38 %) ou à La Réunion (43 %) (*fiche 2.2*).

Parmi les ménages se déclarant propriétaires, six sur dix se considèrent comme propriétaires du logement et du terrain, tandis que quatre sur dix estiment qu'ils ne sont propriétaires que du logement (*fiche 2.1*). Ces notions particulières à Mayotte de propriété du logement et/ou du terrain renvoient aux règles coutumières en la matière. Les propriétés coutumières n'étaient en effet pas inscrites dans le livre foncier et les transferts de propriété ne donnaient pas forcément lieu à des déclarations. Depuis 1996, une politique de régularisation foncière consiste à reconnaître l'occupation coutumière des terres et à attribuer un titre de propriété. Ce processus est encouragé notamment par l'exonération depuis

le 1^{er} janvier 2004 des droits d'enregistrement, de bornage et des frais de publicité. Ainsi, fin 2013, 15 % des propriétaires du logement seul ont entrepris des démarches de régularisation foncière auprès du Conseil départemental ou de leur commune. Ce processus n'est pas finalisé et des conflits peuvent encore exister ; des logements sont également construits sans l'accord du propriétaire du terrain, notamment des maisons en tôle.

Parmi les ménages se déclarant propriétaires de leur maison en tôle, les trois quarts ne s'estiment pas propriétaires du terrain. En revanche, ce n'est le cas que de 13 % des ménages se déclarant propriétaires d'un logement en dur.

Outre l'importance des maisons en tôle, les types de revêtement couvrant le sol des logements reflètent aussi la précarité de l'habitat mahorais. Ainsi, le sol est recouvert de carrelage dans seulement 40 % des logements (*figure 2*). Dans les autres, il s'agit de béton nu (26 %), de revêtement plastique (25 %) ou simplement de terre battue (8 %).

Dans les logements en dur, si le carrelage prédomine (60 %), les habitations ne comportant que du béton ou un revêtement plastique ne sont pas rares (respectivement 26 % et 12 %). Dans les maisons en tôle, en revanche, le carrelage est très rare (7 %). Le revêtement plastique est le plus fréquent (47 %), devant le béton (26 %) et la simple terre battue (20 %). ■

1 Plus d'un ménage mahorais sur trois vit dans une maison en tôle

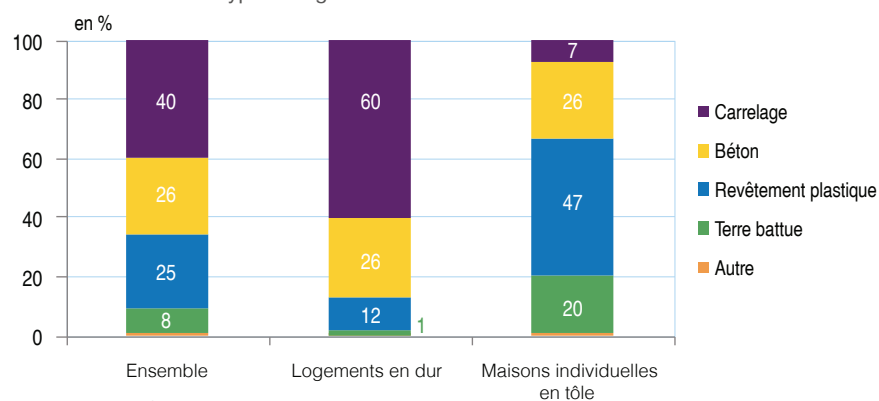
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation et le type de logement en 2013

	Mayotte		Province
	2013		2013
	nombre	en %	en %
Nombre de résidences principales	53 200	100	100
Propriétaires	29 900	56	60
Logement seul	11 100	21	-
Logement et terrain	18 800	35	-
Locataires	13 600	26	38
Logés gratuitement	9 700	18	2
Maisons individuelles en tôle	19 900	37	
Propriétaires	12 400	23	-
Logement seul	8 800	17	-
Logement et terrain	3 600	7	-
Locataires d'un logement loué vide	3 600	7	-
Autres locataires ¹	100	0	-
Logés gratuitement	3 800	7	-
Logements en dur	33 300	63	
Propriétaires	17 500	33	-
Logement seul	2 200	4	-
Logement et terrain	15 300	29	-
Locataires d'un logement loué vide	9 300	17	-
Autres locataires ¹	700	1	-
Logés gratuitement	5 900	11	-

1. Autres locataires (logés en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataires ou en location-accession meublée.
Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Seuls 40 % des logements présentent du carrelage au sol

Nature du sol selon le type de logement



Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

1.3 Des conditions de logement très éloignées des standards nationaux

L'état global des résidences principales à Mayotte est mauvais au regard des critères nationaux de décence d'un logement.

Pour avoir le **confort sanitaire de base** (*définitions*), un logement doit disposer de l'eau, d'une baignoire ou d'une douche et de toilettes à l'intérieur du logement. À Mayotte, plus de six logements sur dix en sont dépourvus (*figure 1*). En particulier, 28 % ne disposent pas d'eau courante, 59 % n'ont pas de toilettes à l'intérieur du logement et 52 % n'ont ni baignoire ni douche.

Les ménages vivant dans des maisons en tôle sont particulièrement désavantagés. La quasi-totalité d'entre eux ne disposent pas du confort sanitaire de base, contre quatre ménages sur dix vivant dans un logement en dur. Ils sont aussi huit fois plus nombreux à ne pas avoir d'eau courante (62 % contre 8 %, *figure 2*). La plupart ne disposent ni de baignoire ni de douche dans leur logement (92 % contre 29 % dans les logements en dur), et les W.-C. intérieurs sont presque toujours absents (97 % contre 36 %).

En prenant en compte deux défauts supplémentaires considérés comme graves en métropole et dans les autres DOM, c'est-à-dire l'absence de cuisine dans le logement et l'absence d'électricité ou une installation électrique dégradée, au moins un de ces éléments essentiels de confort est absent dans près des trois quarts des logements de Mayotte : 73 % des

logements contre 12 % à La Réunion et 5 % en province. Ainsi à Mayotte, 58 % des logements révèlent une installation électrique dégradée ou n'ont pas d'électricité, tandis que 29 % n'ont pas de cuisine.

La quasi-totalité des maisons en tôle ont au moins un défaut parmi les cinq défauts graves évoqués précédemment contre 57 % des logements en dur.

Sept autres défauts complètent ces cinq défauts graves (*figure 3*). Certains peuvent être simplement gênants (présence d'un vis-à-vis à moins de 10 mètres) ou plus problématiques dans le quotidien (humidité sur les murs, infiltrations d'eau, etc.). Au total, ces douze défauts recouvrent l'essentiel des problèmes signalés à Mayotte.

Malgré leurs conditions de logement particulièrement difficiles, les habitants de Mayotte ont une opinion moins tranchée que les Réunionnais sur des critères plus subjectifs. Ainsi, moins de 10 % considèrent que leur façade principale est très dégradée ou que leur maison ou immeuble est dans un mauvais état général. Ils déclarent bien moins souvent des signes d'humidité sur les murs (25 % hors maisons en tôle contre 40 % à La Réunion), alors qu'ils y sont probablement au moins autant confrontés, compte tenu du climat tropical qu'ils subissent également. ■

1 Six logements sur dix dépourvus du confort sanitaire de base

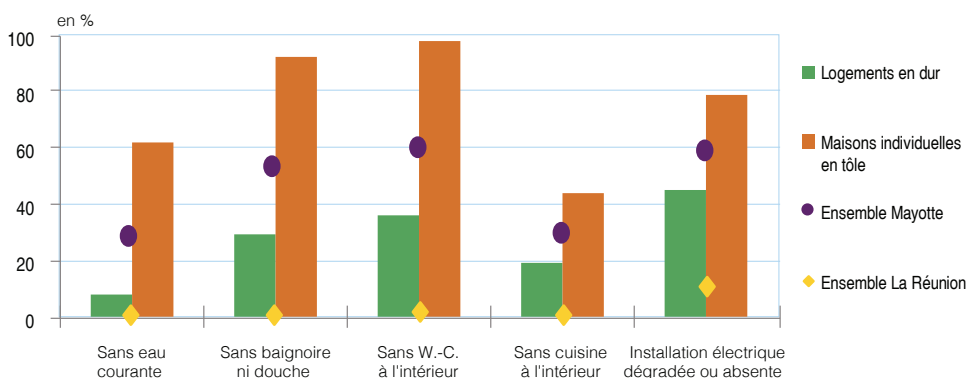
Répartition des logements selon l'équipement sanitaire

	en nombre	en %
Ensemble des logements	53 200	100
Avec le confort sanitaire de base	20 100	38
W.-C., baignoire ou douche, eau froide	12 700	24
W.-C., baignoire ou douche, eau chaude	7 400	14
Sans le confort sanitaire de base	33 100	62

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

2 Les maisons en tôle : une situation très défavorable

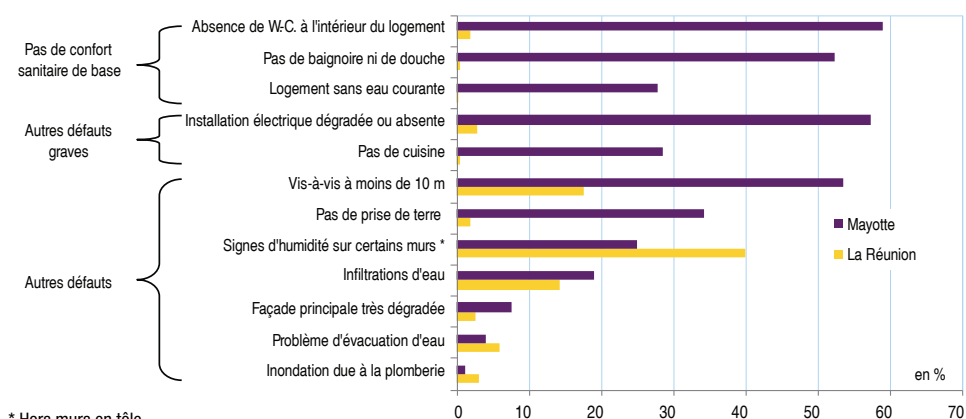
Les 5 défauts graves des logements



Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.

3 Absence de confort sanitaire et problèmes d'électricité, les défauts les plus fréquemment cités

Part des résidences principales comportant des défauts



* Hors murs en tôle

Source : Insee, enquête Logement Mayotte 2013.