

Le parc et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2016

Sommaire

INTRODUCTION	3
LE PARC LOCATIF SOCIAL	4
Poids du parc locatif social	5
Rythme de livraison du parc locatif social	6
Répartition du parc locatif social par bailleur	8
Type de financement du parc locatif social	9
Taille des logements	10
L'OCCUPATION DU PARC	11
LES ATTRIBUTIONS	13
Évolution du nombre d'attributions de logements	14
Répartition des attributions par typologie	15
Évolution du taux de rotation	16
LES PREVISIONS A COURT TERME	17
CONCLUSION	19

Introduction

Pour la 13^{ème} année consécutive, l'ARMOS-oi qui regroupe les maîtres d'ouvrage sociaux du département de La Réunion, a rassemblé les données disponibles portant sur le parc et les attributions de logements locatifs sociaux à La Réunion.

Par cette démarche, l'ARMOS-oi vise plusieurs objectifs :

- Mettre à disposition de l'ensemble des acteurs du logement social et de l'aménagement les vrais chiffres sur la situation, en temps réel.
- Améliorer la transparence et la concertation locale autour de l'habitat social à tous les échelons territoriaux : Département, EPCI, Communes.
- Enrichir la connaissance des marchés locaux de l'habitat.
- Contribuer à mieux orienter les politiques d'aménagement (SAR/SCOT) et d'habitat (PLH) et permettre le suivi de leur mise en œuvre.

Le présent document actualise les caractéristiques du parc locatif social de La Réunion début 2016 et permet ainsi de mesurer les évolutions intervenues depuis un an. Ce rapport s'enrichit cette année de deux éclairages supplémentaires aux chapitres habituellement déclinés les années précédentes, l'un sur les caractéristiques d'occupation du parc et des ressources des locataires, l'autre sur la typologie des ménages ayant bénéficié d'une attribution d'un logement locatif social en 2015.

Plus que jamais, l'ARMOS-oi souhaite que ces rapports contribuent à la redéfinition urgente de politiques d'aménagement et d'habitat pertinentes et efficaces afin de pouvoir répondre aux besoins de logements de tous les Réunionnais.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social compte 67 908 logements et loge environ 22 % des ménages de La Réunion.

Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
<i>SAINTE ROSE</i>	2 364	217	9%
<i>SAINTE BENOIT</i>	13 262	4 150	31%
<i>LA PLAINE DES PALMISTES</i>	2 328	300	13%
<i>BRAS PANON</i>	4 570	1 480	32%
<i>SALAZIE</i>	2 357	14	1%
<i>SAINTE ANDRE</i>	18 839	4 641	25%
CIREST	43 720	10 802	25%
<i>SAINTE SUZANNE</i>	7 576	1 678	22%
<i>SAINTE MARIE</i>	11 568	2 538	22%
<i>SAINTE DENIS</i>	60 225	20 886	35%
CINOR	79 369	25 102	32%
<i>LA POSSESSION</i>	11 245	2 656	24%
<i>LE PORT</i>	11 819	6 870	58%
<i>SAINTE PAUL</i>	37 243	4 338	12%
<i>TROIS BASSINS</i>	2 443	121	5%
<i>SAINTE LEU</i>	12 006	1 093	9%
TCO	74 756	15 078	20%
<i>LES AVIRONS</i>	4 124	450	11%
<i>ETANG SALE</i>	4 924	703	14%
<i>SAINTE LOUIS</i>	17 535	3 423	20%
<i>CILAOS</i>	2 061	62	3%
<i>ENTRE DEUX</i>	2 433	198	8%
<i>LE TAMPON</i>	28 758	3 734	13%
<i>SAINTE PIERRE</i>	31 695	6 528	21%
<i>PETITE ILE</i>	4 595	199	4%
<i>SAINTE JOSEPH</i>	13 822	1 481	11%
<i>SAINTE PHILIPPE</i>	1 730	148	9%
LE SUD	111 677	16 926	15%
TOTAL	309 522	67 908	22%

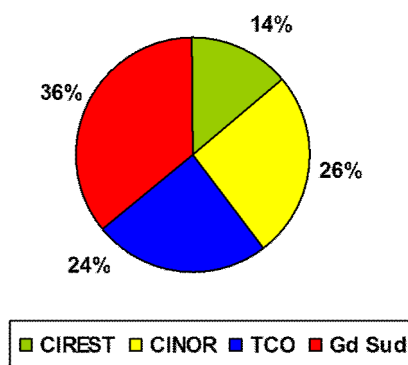
(*) NB : Pour les habitations principales, les dernières données connues à ce jour sont celles figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation au 01/01/2015

Le parc locatif social

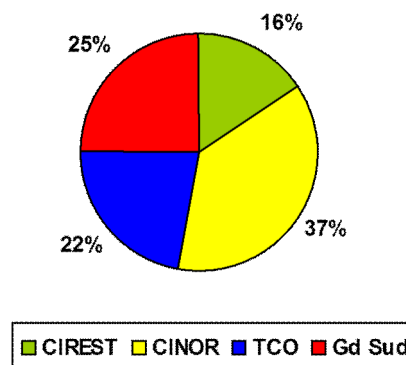
Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités : si 32 % des habitations principales de la CINOR correspondent à des logements locatifs sociaux, seules 15 % des

habitations principales sont dans ce cas dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TCO et la CIREST, avec 20 et 25 %, sont dans une position intermédiaire.

Répartition des habitations principales par bassin d'habitat



Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat

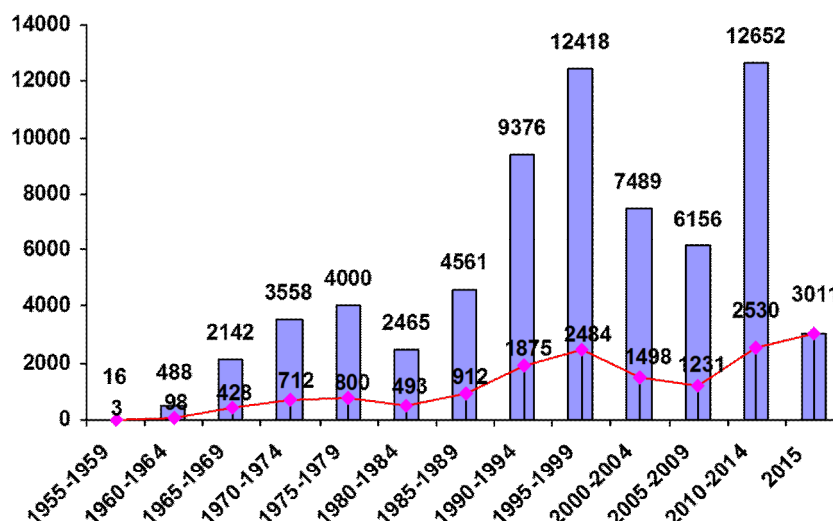


La comparaison entre la répartition des ménages d'une part et du parc locatif social d'autre part par bassins d'habitat met en évidence l'importance du parc locatif social sur

le territoire de la CINOR et son poids plus réduit sur le territoire des communes du Sud de l'île.

Rythme de livraison du parc locatif social

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



La construction de logements sociaux a démarré à La Réunion dans les années soixante sur le territoire de la CINOR, avec une montée en charge progressive jusque dans les années 1975-1979, suivie d'un ralentissement dans la période 1980-1984.

La mise en place en 1986 de nouvelles modalités de financement du logement social dans les DOM a permis une accélération forte de la livraison de logements locatifs sociaux, dont le rythme annuel de livraison a culminé à presque 2500 logements dans la période 1995-1999.

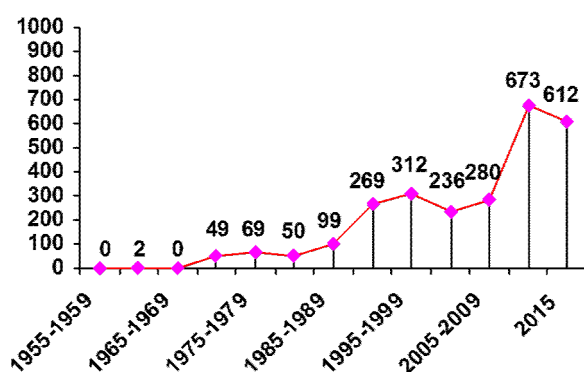
Le parc locatif social

Dans la décennie 2000-2009, le rythme annuel de livraisons a fortement chuté autour de 1500 logements de 2000 à 2004, et a encore ralenti de 2005 à 2009 avec à peine plus de 1200 logements neufs livrés en moyenne. Le rythme moyen des livraisons de 2010 à 2014 s'est fortement accéléré, avec plus de 2500 logements neufs livrés en moyenne.

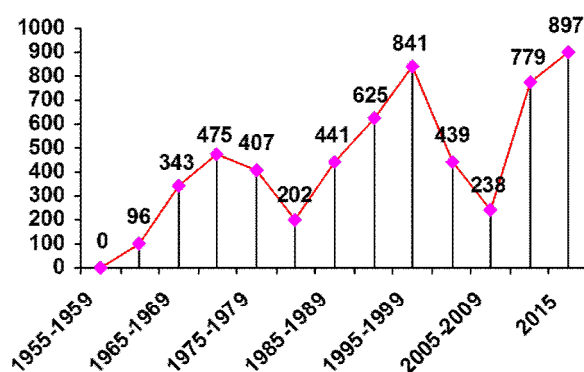
Cette accélération des livraisons s'est poursuivie en 2015 avec plus de 3000 logements livrés du fait notamment de l'apport de financements issus de la défiscalisation en plus de ceux de la LBU.

Rythme moyen annuel de livraison par EPCI

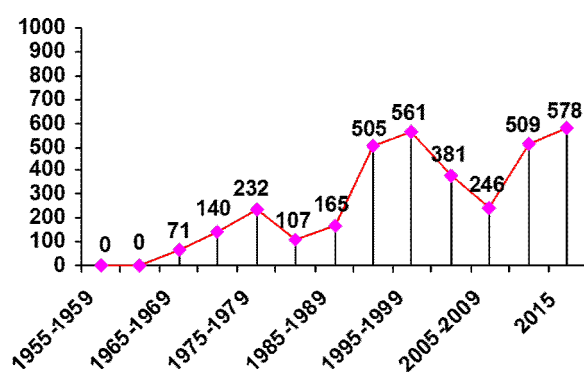
CIREST



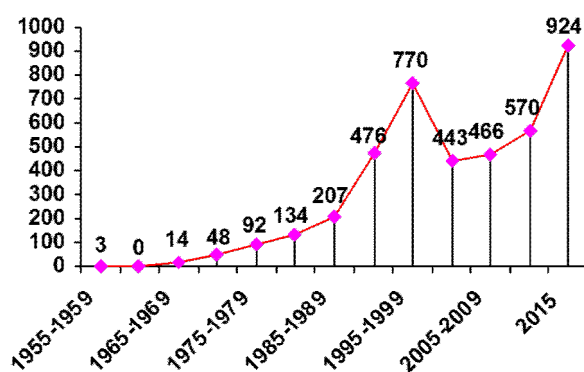
CINOR



TCO



LE SUD

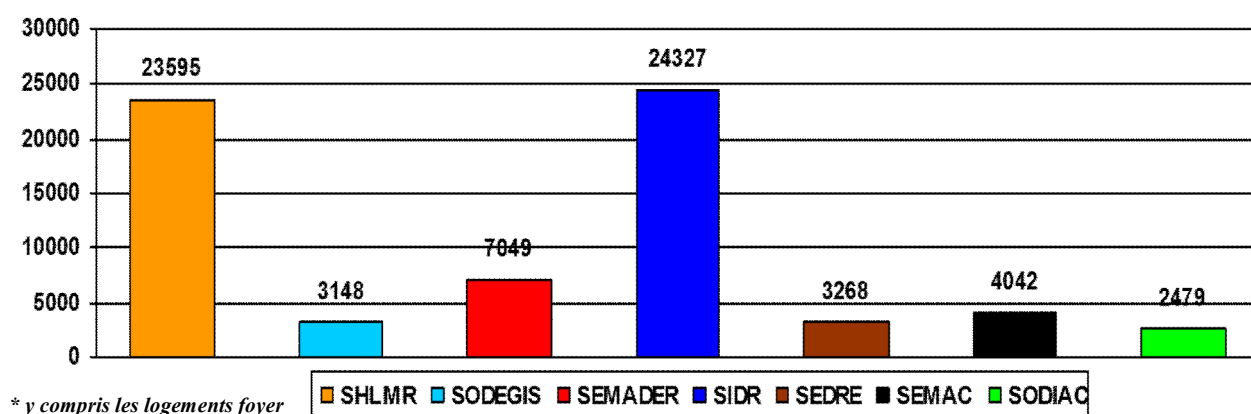


Répartition du parc locatif social par bailleur

Début 2016, la SIDR (36 %) et la SHLMR (35 %) comptent chacune plus d'un tiers du parc locatif social, suivies par la SEMADER avec près de 10 % du parc total. La SEDRE, la

SODEGIS, la SODIAC et la SEMAC ont construit les 19 % du patrimoine restant.

Répartition du parc locatif social par bailleur*

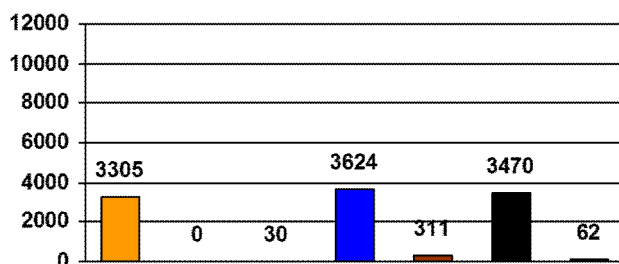


La SIDR et la SHLMR sont présentes dans tous les bassins d'habitat de l'île, alors que la SEMAC est essentiellement présente dans la CIREST, la SODIAC dans la CINOR et la SODEGIS dans le Sud.

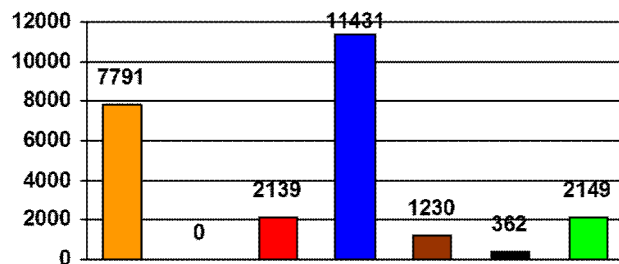
Le patrimoine de la SEDRE se répartit dans le Nord et l'Ouest, celui de la SEMADER dans le Nord, l'Ouest et le Sud.

Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat

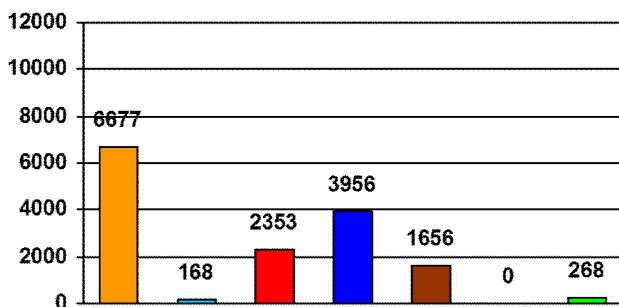
CIREST



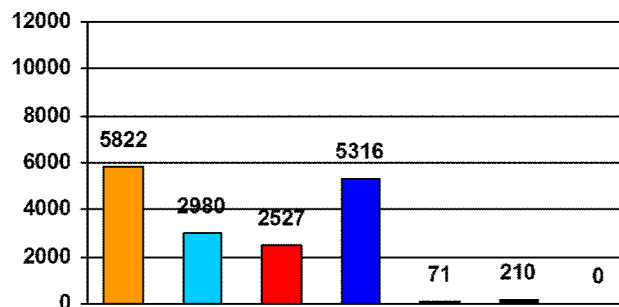
CINOR



TCO



LE SUD

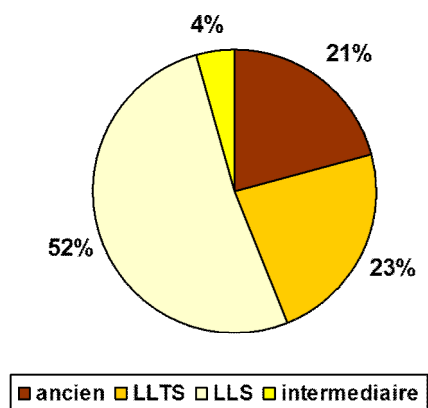


Type de financement du parc locatif social

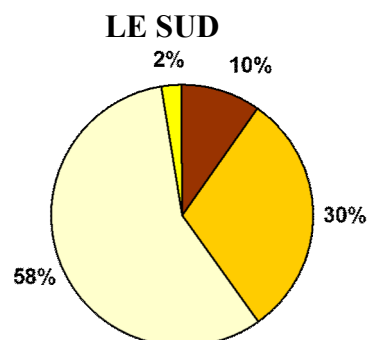
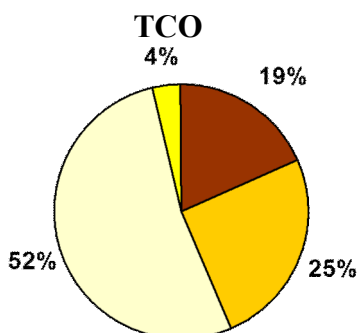
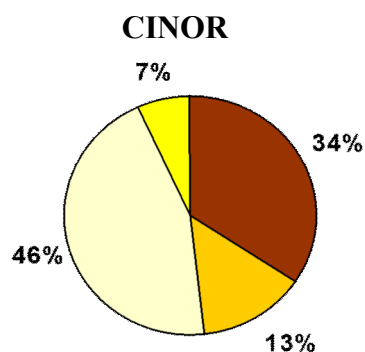
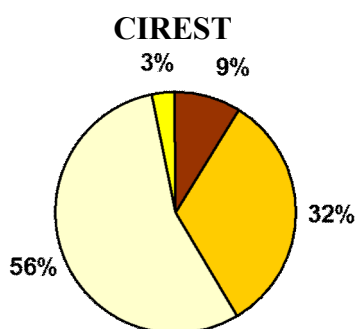
A l'échelle de l'île, le parc locatif social se répartit des loyers les plus faibles du parc ancien autour de 4 €/m², aux loyers intermédiaires proches de 7 €/m², de la manière suivante :

- Parc ancien (avant 1986) : 21 %
- LLTS : 23 %
- LLS : 52 %
- Intermédiaire (ILM/PLS) : 4 %

Type de financement du parc locatif social à la Réunion



Type de financement par bassin d'habitat



Le poids du parc ancien est le plus fort dans la CINOR (essentiellement St Denis), puis le TCO (Le Port), territoires où les politiques de

réhabilitation de ce parc et d'adaptation au vieillissement des locataires devront prendre de plus en plus d'ampleur.

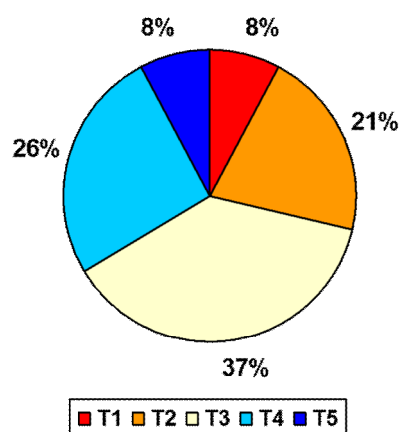
Taille des logements

Le parc locatif social se répartit entre :

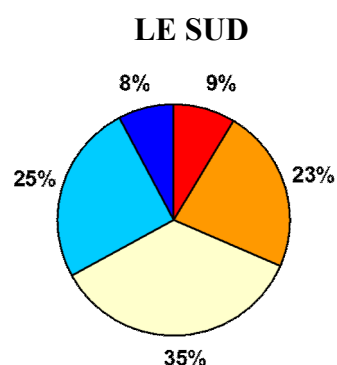
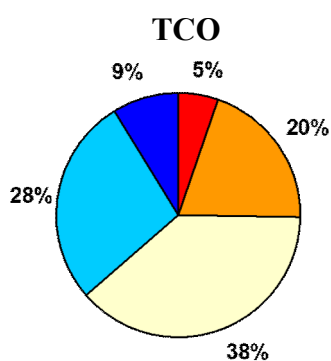
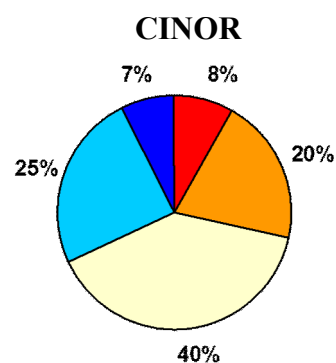
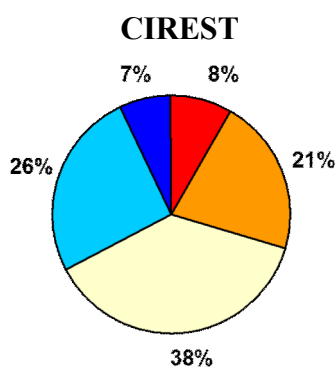
- Petits logements (T1/T2) : 29 %
- Logements moyens (T3) : 37 %
- Grands logements (T4/T5 et +) : 34 %

Les années précédentes, cette typologie était globalement en adéquation avec la répartition de la composition familiale des ménages demandeurs de logement locatif social.

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par bassin d'habitat



Le parc locatif social du TCO compte une part plus importante (32 %) de petits logements par rapport à la moyenne départementale (29 %), celui du Sud une part plus

importante (32 %) de petits logements par rapport à la moyenne départementale (29 %).

L'OCCUPATION DU PARC

L'occupation du parc locatif social

La caisse d'allocation familiale (CAF) fournit tous les ans des informations sur les ménages logés qui bénéficient de l'allocation logement. En 2015, près de 80% des locataires du parc social sont bénéficiaires de cette prestation.

Dans la période récente, plusieurs éléments illustrent la paupérisation des ménages logés dans le parc social:

- Le montant des revenus bruts diminue de plus de 5% entre 2012 et 2015
- Le taux des bénéficiaires du RSA est en augmentation de 7% sur la même période.

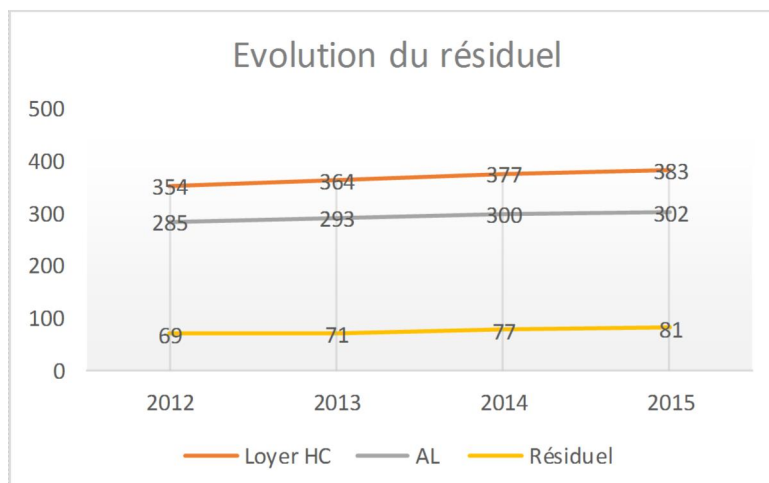
	2012	2013	2014	2015	Evolution 2015/2012
Prestations	1 265	1 302	1 323	1 335	5,56%
Revenus Bruts	481	474	469	455	-5,41%
Taux de BRSA	43	45	46	46	6,98%
Loyer HC	354	364	377	383	8,19%
AL	285	293	300	302	5,96%
Résiduel	69	71	77	81	17,39%

Source: CAF - données moyennes parc public

Parallèlement, la part du loyer (hors charges) couverte par l'allocation logement diminue fortement. L'impact sur le budget des familles est extrêmement lourd avec, sur la période, 12 euros en moyenne de plus par mois qui ne sont pas couverts par l'allocation logement.

A cela il convient d'ajouter le poids accru des charges locatives notamment du fait de la hausse de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Il est impératif, dans les années à venir de travailler sur un rééquilibrage de ce ratio pour limiter la hausse du niveau de loyer (développement des LLTS, réflexion sur les surfaces, les règlements d'urbanisme inflationnistes en matière de coût...) mais également pour rechercher des leviers permettant d'améliorer le taux de couverture par l'allocation logement.



LES ATTRIBUTIONS

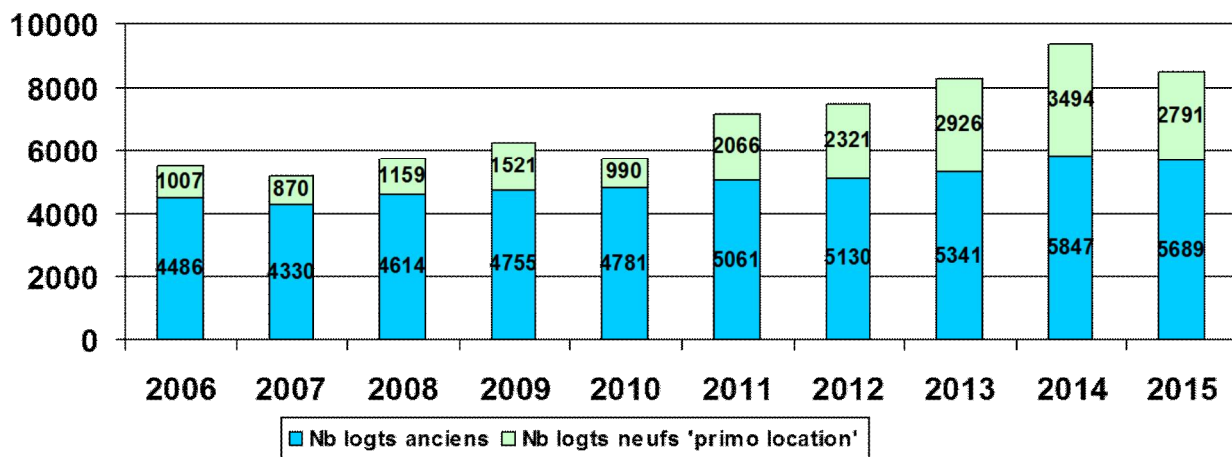
Les attributions

Évolution du nombre d'attributions de logements

Depuis 2007, le nombre des attributions est en croissance régulière. Le seuil des 8000 attributions annuelles est dépassé depuis 2013.

Près de 8500 ménages ont intégré un logement locatif social en 2015.

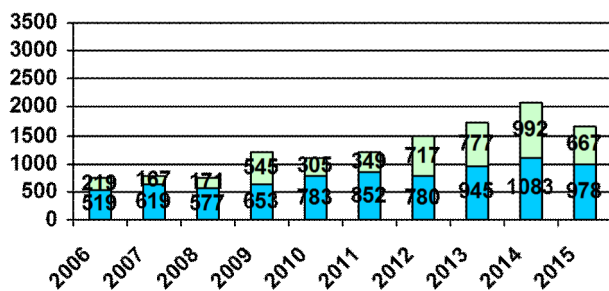
Les attributions de ces 10 dernières années



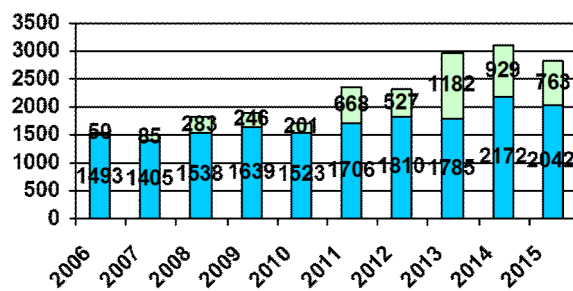
Cette reprise des attributions depuis 2011 se constate dans la CIREST et la CINOR, mais est un peu moins marquée dans le TCO et dans le Sud.

Les attributions par EPCI

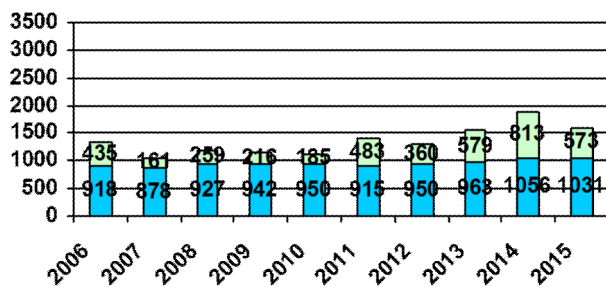
CIREST



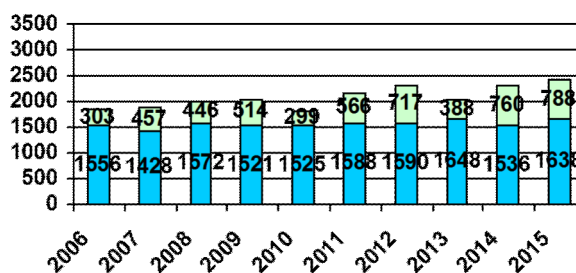
CINOR



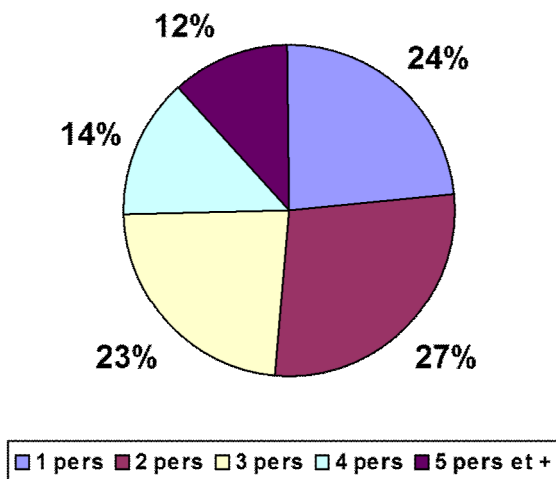
TCO



LE SUD



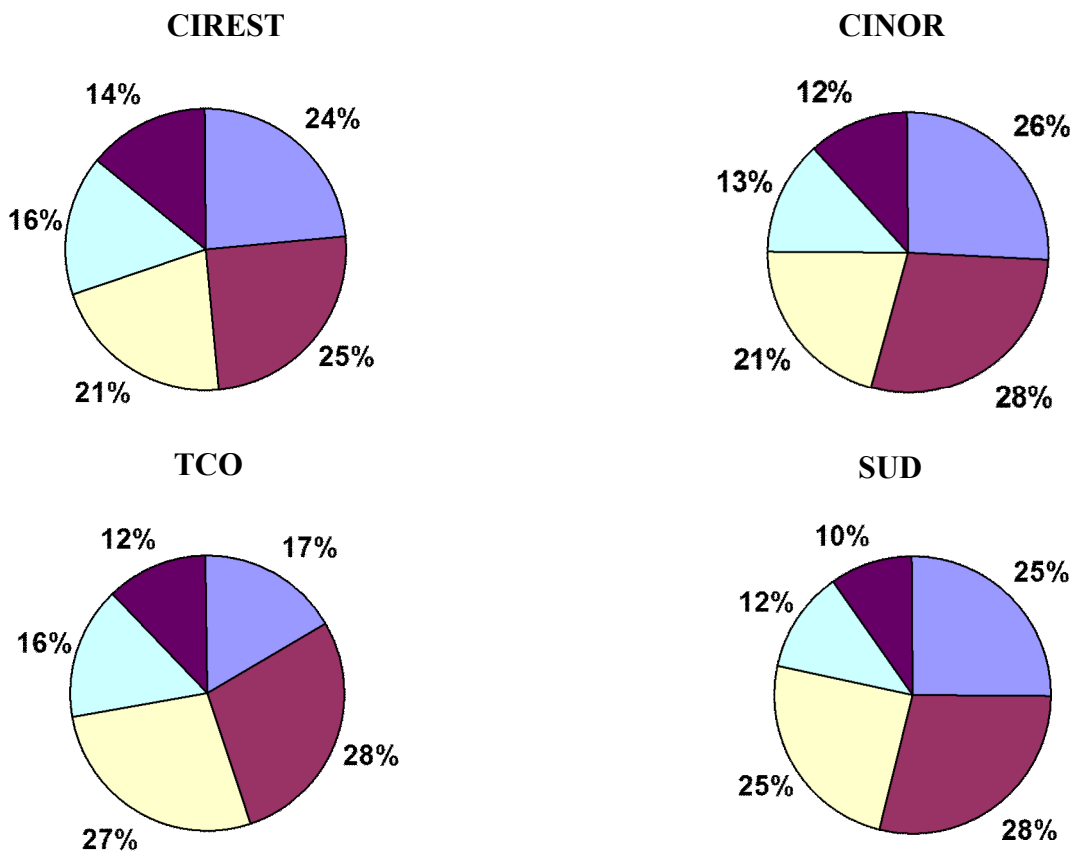
Répartition des attributions par typologie



La répartition des attributions par taille de ménage fait apparaître que 51% des logements attribués en 2015 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes.

Cette proportion est encore plus élevée dans la CINOR (54%) et dans le bassin d'habitat Sud (53%), à l'inverse du TCO (45%).

Les attributions par commune

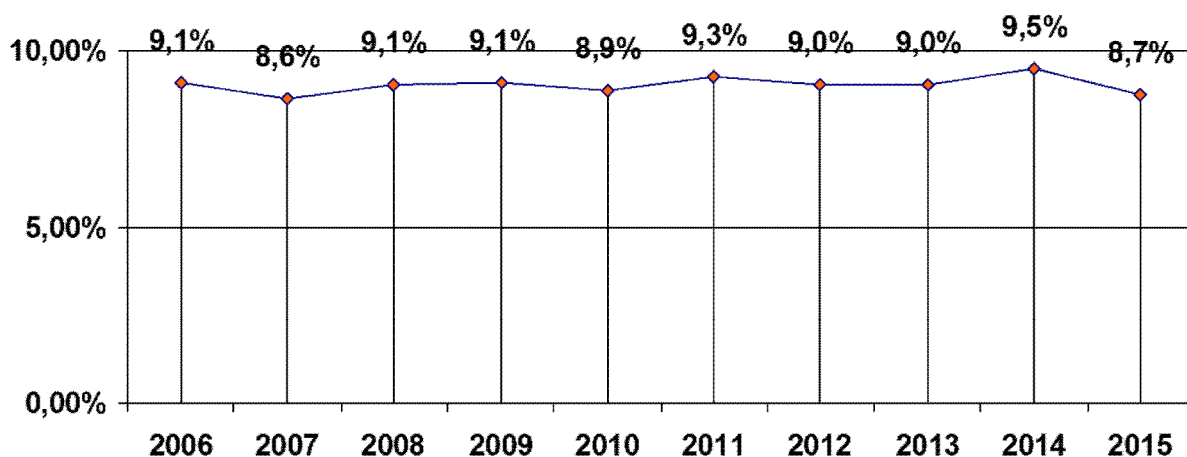


Évolution du taux de rotation

La hausse des attributions depuis 2011 s'explique essentiellement par la reprise des livraisons de logements neufs, car, de son côté,

le taux de rotation sur le parc existant stagne autour de 9% sur les 10 dernières années mais a connu une forte baisse en 2015 à 8,7%.

Évolution du taux de rotation



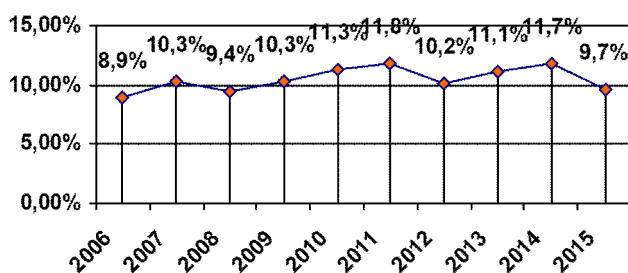
Le niveau très bas de ce taux, constaté dans la CINOR et encore plus dans le TCO, est à mettre en relation avec le niveau élevé des loyers du parc locatif privé dans ces territoires, d'où les difficultés des ménages à trouver des

solutions de logements en dehors du parc social.

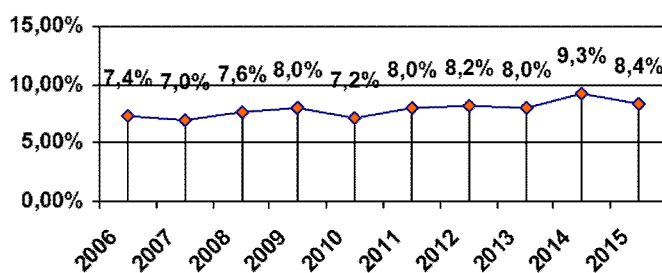
La situation dans le Sud et dans la CIREST, en niveau autour de 10%, semble indiquer un marché immobilier moins tendu.

Évolution du taux de rotation par EPCI

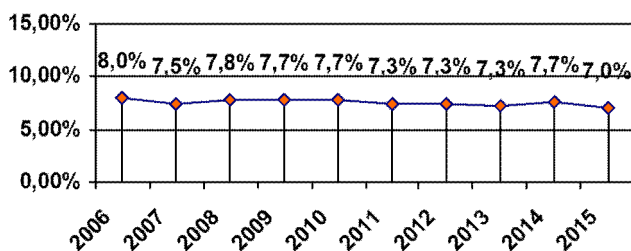
CIREST



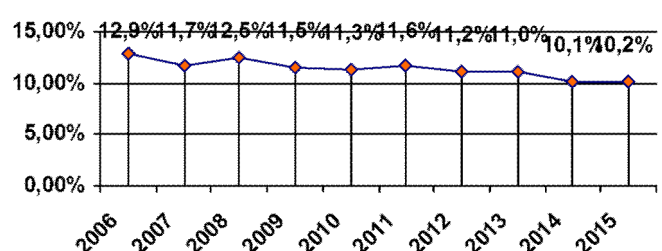
CINOR



TCO



LE SUD



LES PREVISIONS A COURT TERME

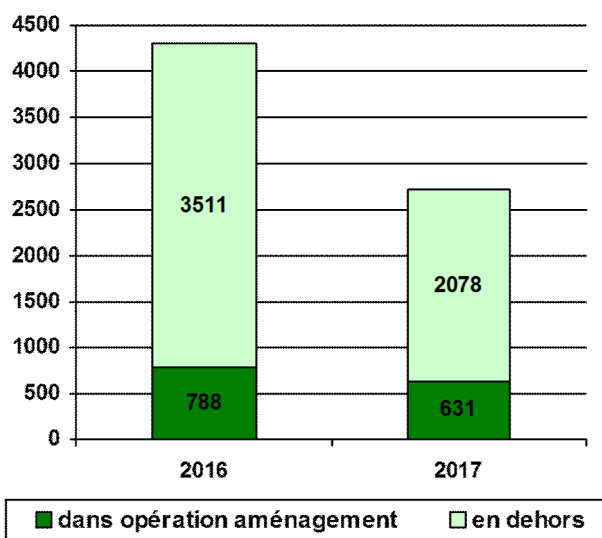
Les prévisions à court terme

Les prévisions de livraisons établies par les bailleurs laissent espérer un maintien de la production à un niveau élevé en 2016 mais une baisse à compter de 2017.

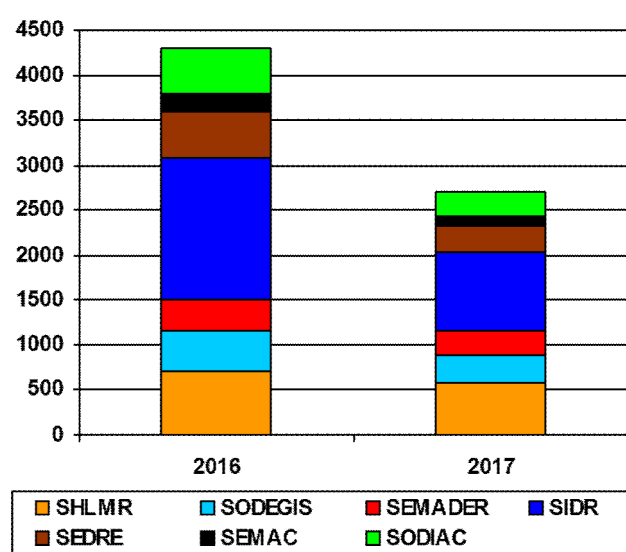
Une part significative de la production des deux

années à venir provient de programmes immobiliers privés recyclés en logement social par le biais de VEFA, en dehors d'opérations d'aménagement (ZAC, RHI), et financés par le cumul de la défiscalisation et de la LBU.

Prévisions de livraisons



Prévisions de livraisons par bailleur

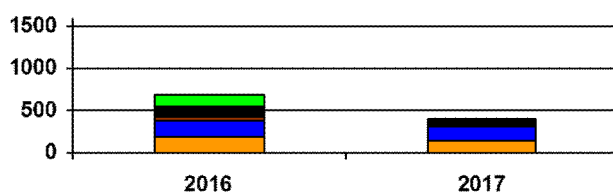


L'expérience récente a cependant démontré que la réalité des livraisons était toujours en deçà des prévisions, de l'ordre de 25 % pour les prévisions de l'année en cours, du fait des aléas de chantiers.

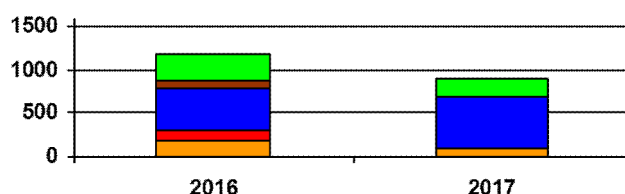
Un volume de 3000 à 3500 logements neufs livrés en 2016 paraît cependant atteignable, avec une accélération de la production dans le TCO.

Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

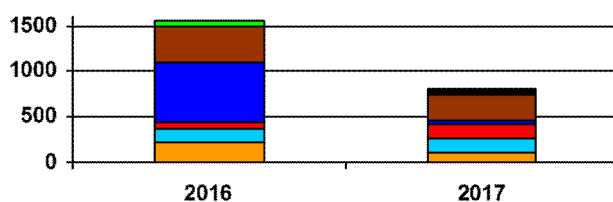
CIREST



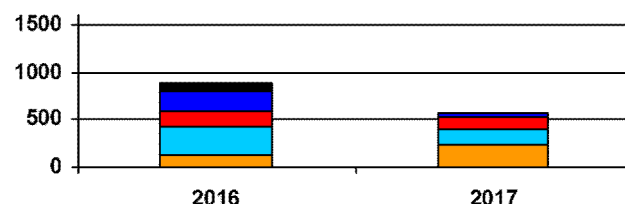
CINOR



TCO



LE SUD



Conclusion

Après une décennie 2000-2010 marquée par un trop faible niveau de livraison de logements locatifs sociaux neufs (1300 en moyenne annuelle), et des attributions de logement réduites (moins de 6000 en moyenne par an) qui n'ont permis de satisfaire qu'une part très faible de demandeurs de logements locatifs sociaux, les années 2011 à 2015 marquent une rupture nette et le début d'une amélioration de la situation, que nous souhaitons durable.

En effet, le changement du cycle de production intervenu à partir de 2009 (recyclage de projets privés en programmes sociaux dans le cadre de VEFA et apport de la défiscalisation dans le financement du logement social), se traduit par une augmentation conséquente des livraisons (2276 en 2011, 2521 en 2012, 2914 en 2013, 3542 en 2014 et 3011 en 2015) et une hausse significative des attributions de logements locatifs sociaux (près de 8500 en 2015).

A court terme, ces livraisons importantes devraient se poursuivre en 2016 et dépasser les plus hauts niveaux de production de parc social atteints à la fin des années 1990 à La Réunion. La hausse des attributions qui en découlera devrait améliorer sensiblement le taux de satisfaction de la demande, même si la situation ne sera pas homogène dans les différents bassins d'habitat de l'île, avec un contexte qui restera probablement le plus tendu dans l'Ouest.

Les réformes intervenues en matière de financement du logement social en 2014 (instauration d'un seul minimum de subvention de 5% par programme), la baisse de LBU constatée en 2015 et 2016 et la nécessité de produire un maximum de LLTS aux loyers les plus faibles, vont aboutir à une décélération du volume de production entre 2000 et 2500 logements locatifs sociaux par an.

Cela conduira à une baisse des livraisons de logements locatifs sociaux à compter de 2017 qui se prolongera les années suivantes.

Pour conserver un rythme élevé de construction de logements sociaux à La Réunion dont une part majoritaire aux loyers les plus faibles à destination des familles les plus défavorisées, et maintenir dans la durée ce rythme de production, plusieurs conditions sont nécessaires :

- Poursuivre la sécurisation des outils de financement du logement locatif social, afin de fluidifier le processus de production et sécuriser l'intervention des promoteurs sociaux. Il est absolument nécessaire de retrouver visibilité, simplicité et efficacité dans les procédures d'instruction du financement du logement social.
- Abonder la LBU pour pouvoir financer tous les projets des promoteurs sociaux et notamment ceux aux loyers les plus faibles.
- Sécuriser durablement le dispositif de garantie des collectivités locales aux prêts que la Caisse des Dépôts et Consignations accorde aux promoteurs sociaux pour le logement locatif social.
- Mettre en priorité à l'agenda de tous les partenaires Etat/Région/Département/EPCI/Communes la relance de l'aménagement opérationnel, et notamment la question de son financement, que les communes seules ne pourront pas assurer.

En effet, du fait de la réduction du nombre de projets issus des VEFA, le seul moyen de maintenir un rythme élevé de production de logements (sociaux, intermédiaires, privés) et d'équipements de proximité dans des quartiers structurés, est de multiplier la réalisation d'opérations d'aménagement, celles-ci étant aujourd'hui largement insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins liés à l'évolution démographique réunionnaise.

Les promoteurs sociaux regroupés au sein de l'ARMOS-oi ont émis des propositions sur ces différents sujets et sont plus que jamais mobilisés pour mettre en œuvre une politique de l'habitat efficace, visant à couvrir les besoins de tous les Réunionnais.

Contact

Contact **Michel OBERLE**

ARMOS OI
Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et aménageurs Océan Indien
91, rue de la République 97400 Saint Denis
Tél. : 0262 94 73 15
Email : contact@armos-oi.re
Site internet: www.armos-oi.re