

Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CINOR



Sainte Suzanne, Sainte Marie, Saint Denis

Édition 2017

Sommaire

LE PARC LOCATIF SOCIAL	3
Poids du parc locatif social	4
Rythme de livraison du parc locatif social	5
Répartition du parc locatif social par bailleur	6
Type de financement du parc locatif social	7
Taille des logements	8
LES ATTRIBUTIONS	9
Évolution du nombre d'attributions de logements	10
Répartition des attributions par typologie	11
Évolution du taux de rotation	12
LES PREVISIONS A COURT TERME	13
CONCLUSION	15

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Début 2017, la CINOR regroupait 26 % des ménages de La Réunion mais 37 % des logements locatifs sociaux de l'île.

Sur son territoire, 32 % des ménages sont logés dans le parc locatif social mais avec des disparités importantes entre St Denis où 35 % des résidences principales sont des logements

locatifs sociaux, et Ste Suzanne et Ste Marie, où respectivement 21 et 22 % des résidences principales sont louées par des bailleurs sociaux.

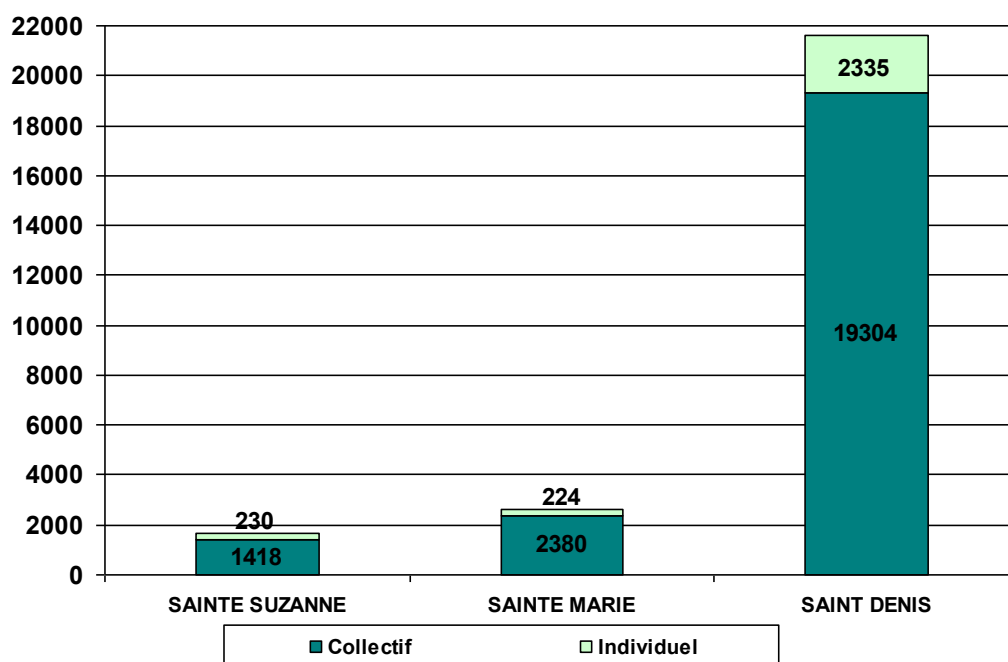
Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
SAINTE SUZANNE	7 937	1 648	21%
SAINTE MARIE	11 994	2 604	22%
SAINTE DENIS	61 113	21 639	35%
CINOR	81 044	25 891	32%

(*) 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 01/01/2016

La très large majorité de ces 25 891 logements locatifs sociaux sont collectifs; seuls 11 %

d'entre eux sont des logements individuels.



Le parc locatif social

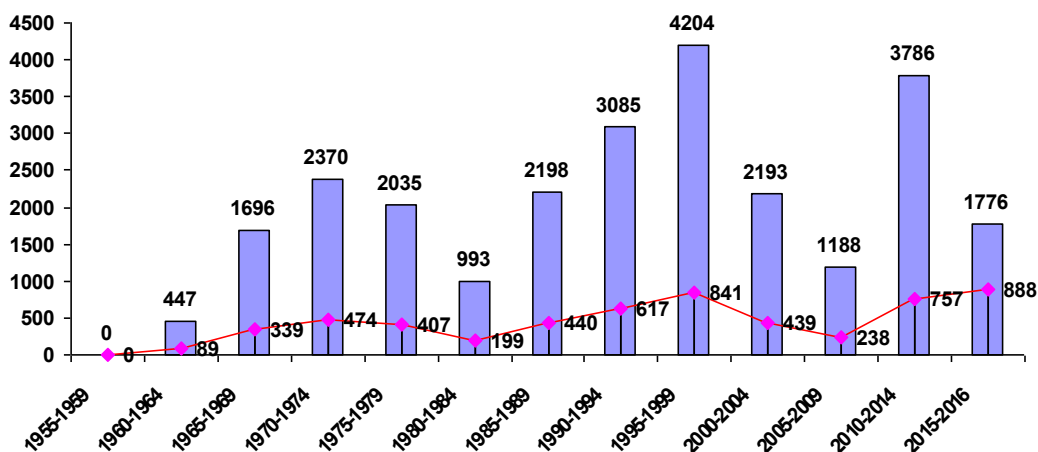
Rythme de livraison du parc locatif social

Le patrimoine locatif social de la CINOR s'est constitué à partir des années 60 sur St Denis, avec un premier pic de livraison durant les années 70 (475 logements par an en moyenne entre 1970 et 1974).

Après un ralentissement des livraisons au début

des années 80, la reprise de la production à St Denis et la constitution de parcs locatifs sociaux à Ste Marie et Ste Suzanne ont permis de livrer plus de 840 logements locatifs sociaux par an en moyenne de 1995 à 1999.

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison

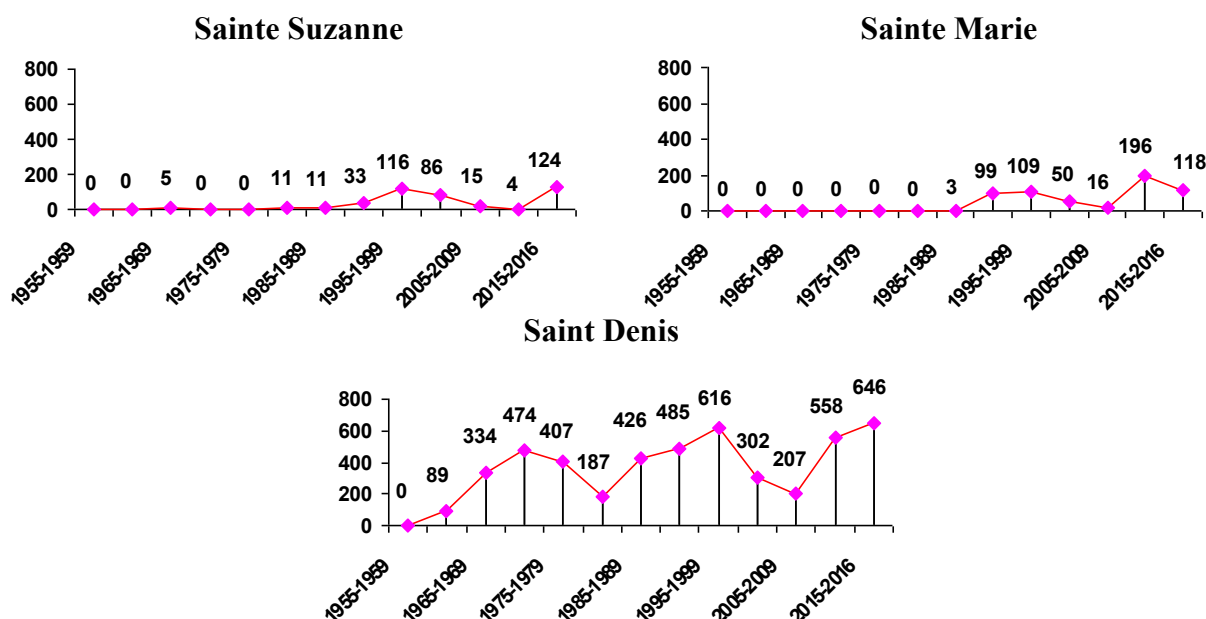


Depuis 2000, ce rythme de livraison s'est effondré sur les trois communes, et seulement 240 logements locatifs sociaux ont été livrés dans la CINOR en moyenne entre 2005 et 2009, soit 3,5 fois moins que la moyenne de la fin des années 90.

La reprise des livraisons sur Saint Denis de

2010 à 2014 a toutefois permis au rythme moyen de ces années de remonter à 750 logements par an soit largement au-dessus de la moyenne des années 2000. En 2015 et 2016, près de 890 logements locatifs sociaux neufs ont été livrés sur la CINOR en moyenne par an.

Rythme moyen annuel de livraison par commune



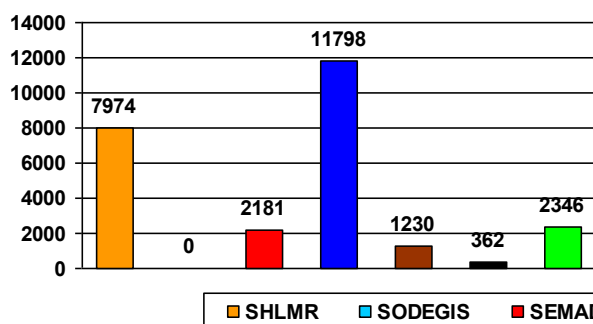
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par bailleur

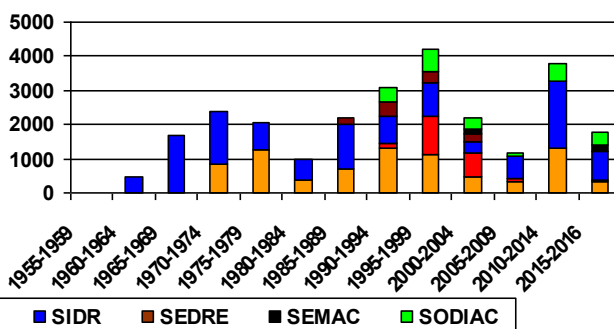
Début 2017, la SIDR est le bailleur le plus important à l'échelle de la CINOR avec près de

11800 logements, suivie de la SHLMR qui en compte près de 8000.

Répartition du parc locatif par bailleur



Répartition du parc locatif par bailleur

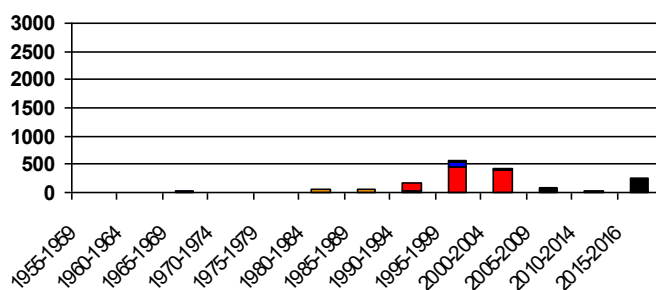
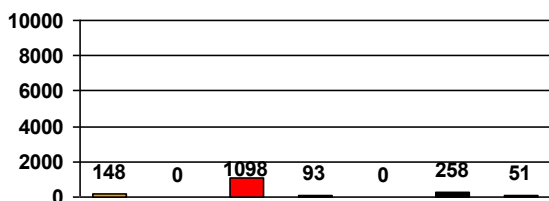


La SEMADER avec 2 181 logements dans la CINOR est le bailleur social le plus important à Ste Suzanne, alors que la SODIAC avec près de 2350 logements est surtout présente à St Denis.

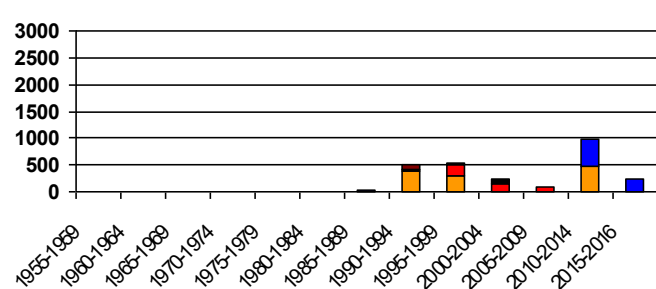
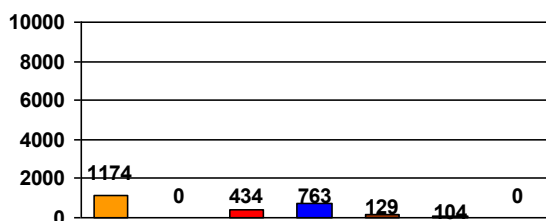
Les 1230 logements de la SEDRE sont eux aussi essentiellement implantés à St Denis.

Répartition par commune

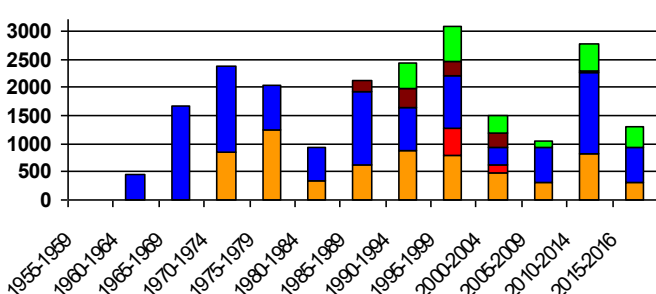
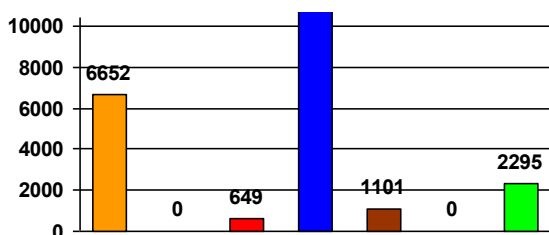
Sainte Suzanne



Sainte Marie



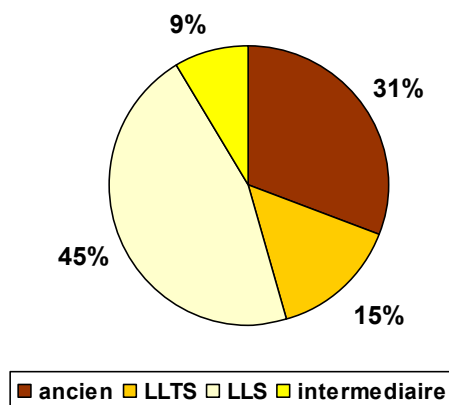
Saint Denis



Type de financement du parc locatif social

Le patrimoine locatif social de St Denis est caractérisé par le poids très important du parc ancien (livré avant 1986) qui représente 37 % des logements. Il en découle que l'un des axes majeurs de la politique du logement sur cette commune dans les années à venir sera la réflexion à mener sur ce patrimoine (SIDR, puis SHLMR). Par ailleurs, le parc à loyer intermédiaire de la CINOR représente 9 % du parc locatif social, soit le taux le plus élevé de l'île.

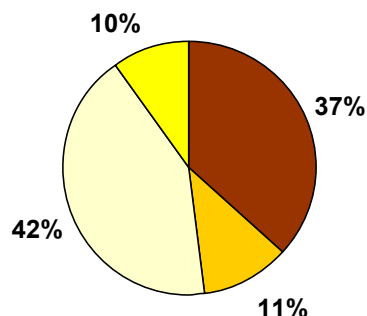
Type de financement du parc



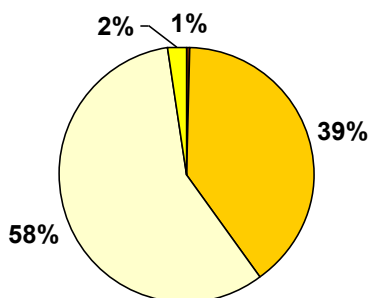
Pour Ste Marie et Ste Suzanne, la répartition selon les types de financement est plus classique avec respectivement 58 et 80 % de LLS, le solde étant constitué de LLTS et « marginalement » de parc ancien aux loyers plus faibles.

Au total, le parc locatif social de la CINOR est marqué par l'importance du parc ancien qui y représente 31 %, alors que la moyenne départementale se situe à 21 %.

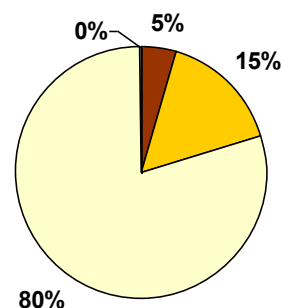
Saint Denis



Sainte Marie



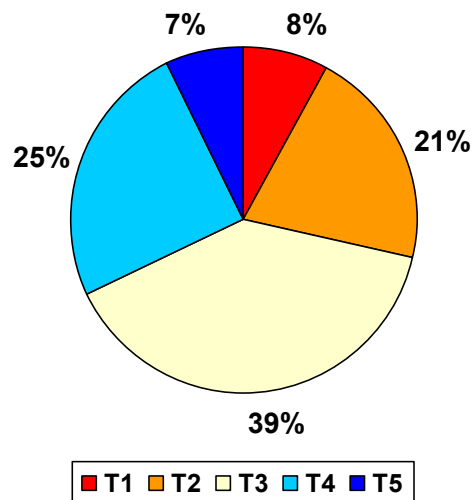
Sainte Suzanne



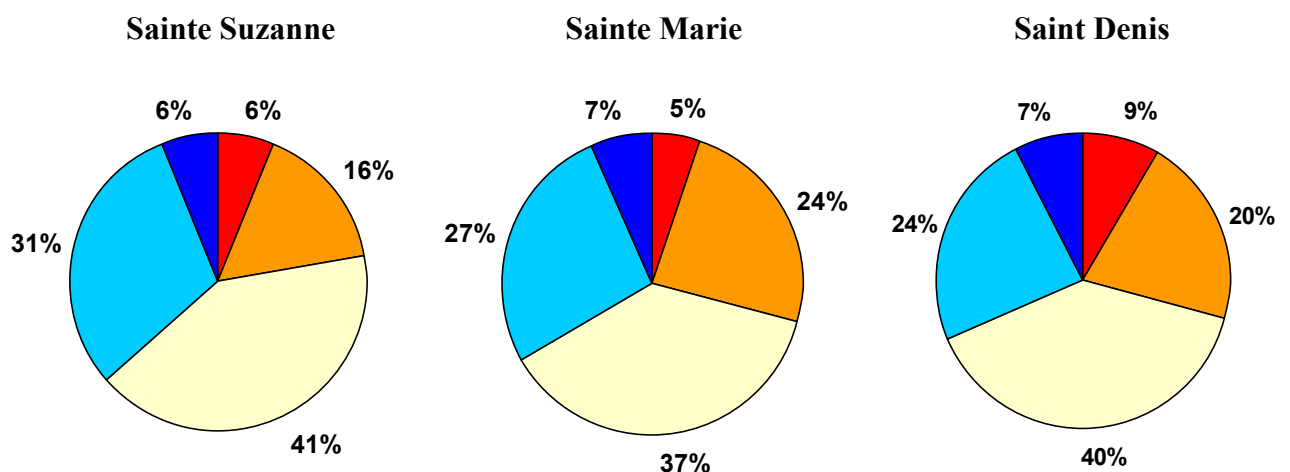
Taille des logements

La répartition par taille des logements dans la CINOR est conforme à la moyenne départementale, et en phase avec la typologie de la demande telle qu'elle s'exprimait les années précédentes auprès des bailleurs sociaux.

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



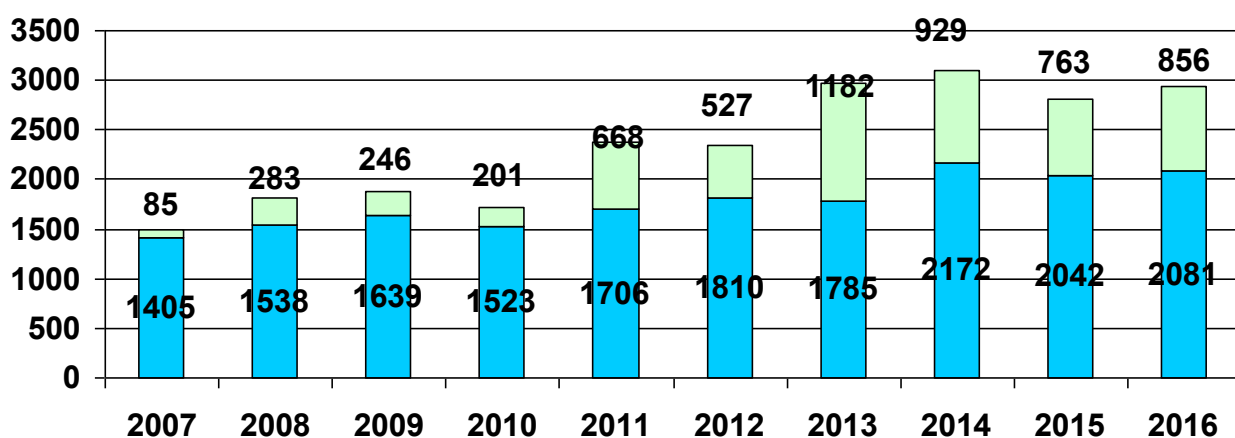
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Les attributions de logements locatifs sociaux ont fortement augmenté depuis 2013, du fait des livraisons de logements locatifs sociaux

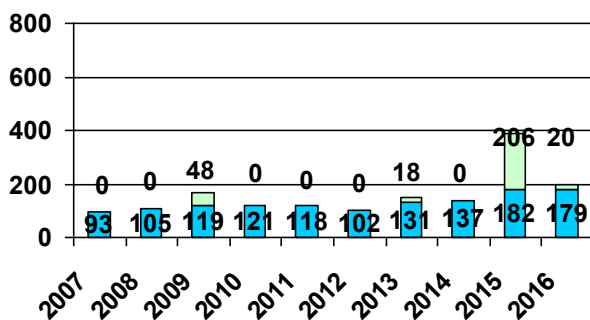
neufs. Elles sont proches de 3000 par an pour l'ensemble de la CINOR depuis ces quatre dernières années.

Les attributions ces 10 dernières années

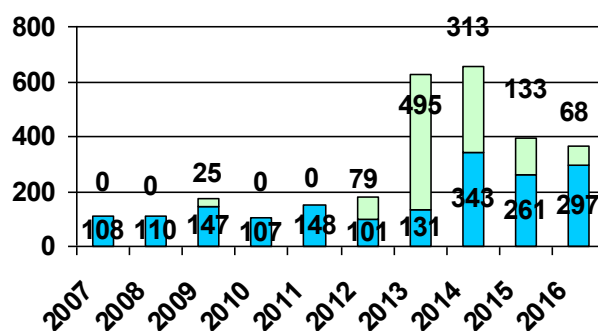


Les attributions par commune

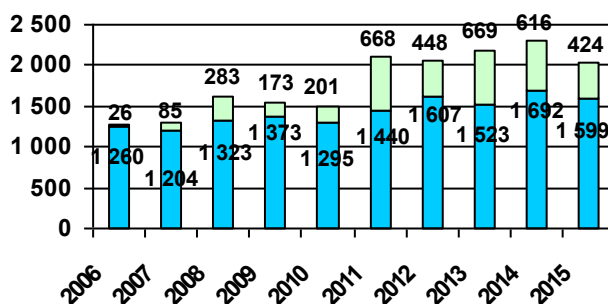
Sainte Suzanne



Sainte Marie

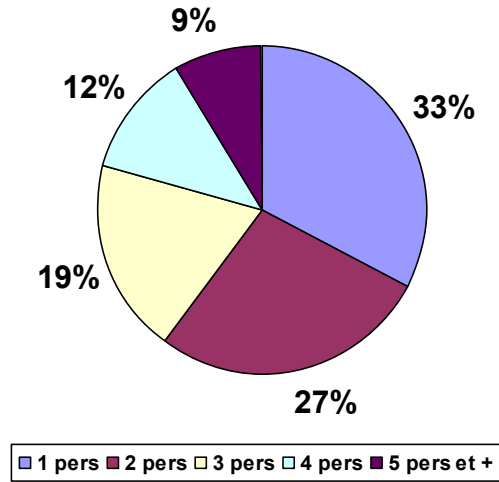


Saint Denis



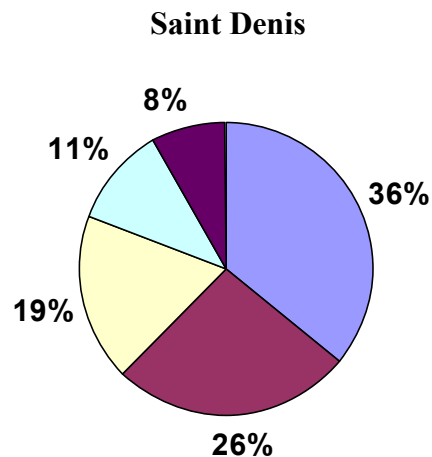
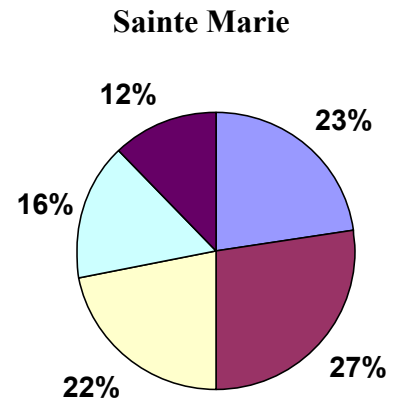
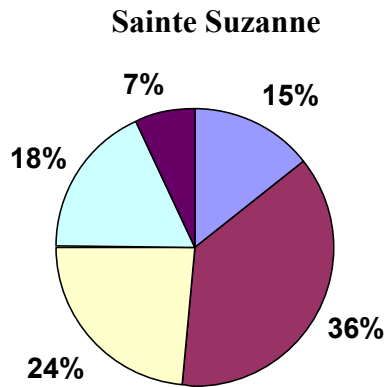
Les attributions

Répartition des attributions par typologie



Dans la CINOR, 60% des ménages attributaires d'un logement locatif social sont composés d'une ou deux personnes. Cette proportion s'élève même à 62% à Saint Denis.

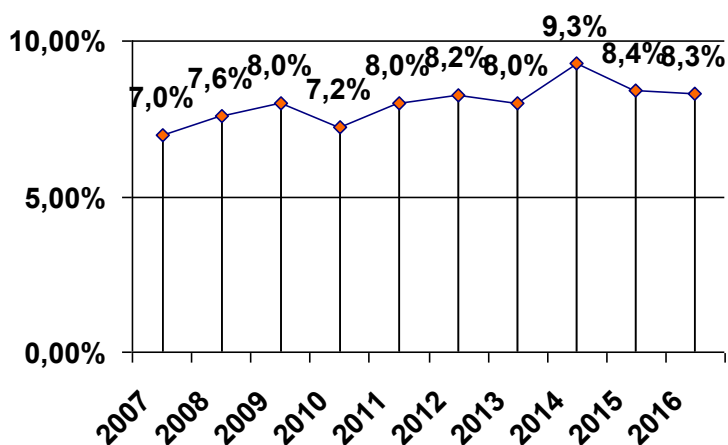
Les attributions par commune



Évolution du taux de rotation

Le taux de rotation est redescendu à 8,3% au sein de la CINOR après un pic constaté en 2014 à 9,3% mais se situe en deçà de la moyenne départementale de 8,8%.

Évolution du taux de rotation

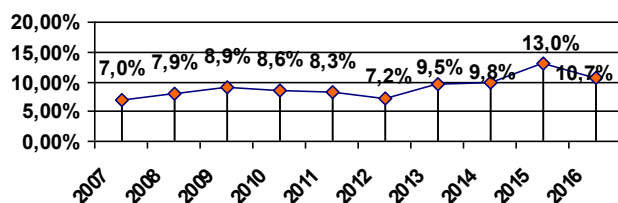


Ce taux est le plus élevé à Sainte Suzanne et Sainte Marie (10,7 et 11,7 %), alors que Saint Denis enregistre un taux faible à 7,7%.

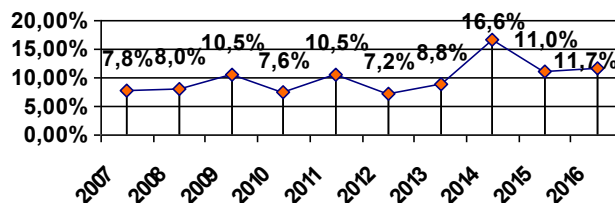
Pour les 3 communes de la CINOR, la tension sur le marché du logement reste forte, et les locataires du parc social ont toujours des difficultés à en sortir pour rejoindre un parc privé aux loyers encore significativement plus élevés, ou pour accéder à la propriété.

Évolution du taux de rotation par commune

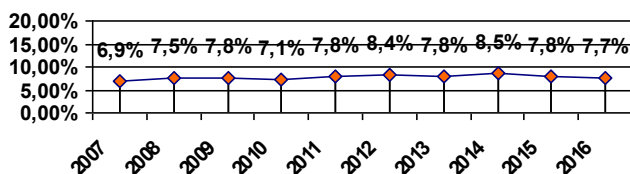
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

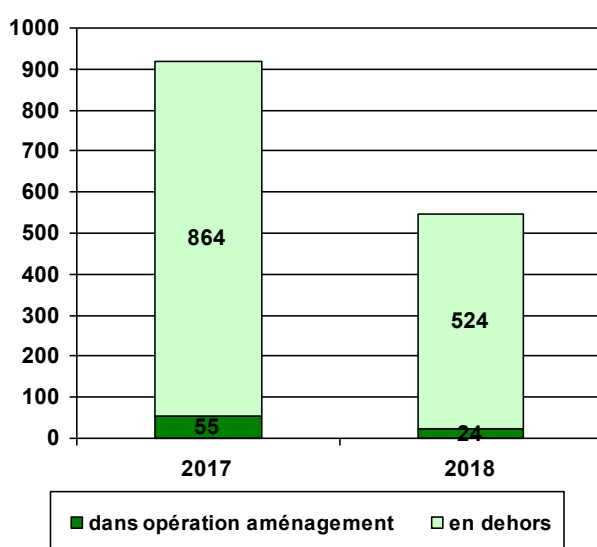
En 2017, les prévisions de livraisons à l'échelle de la CINOR restent encore élevées avec plus de 900 logements locatifs sociaux attendus. Pour 2018, les estimations sont un peu moins optimistes, avec un peu plus de 500 logements

prévus.

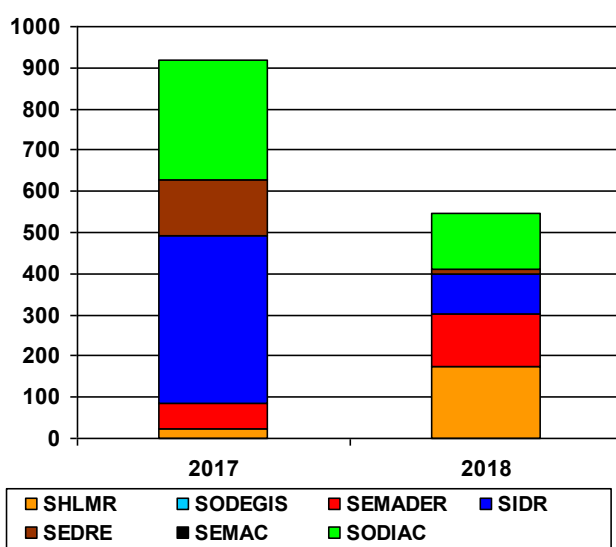
Les aléas de chantier habituels risquent cependant de décaler une partie de ces prévisions de livraison.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

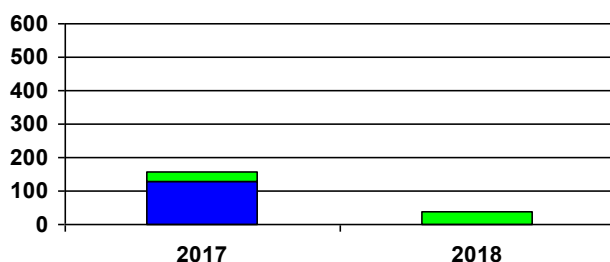


Par bailleur

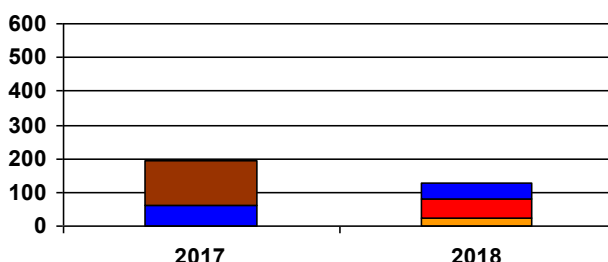


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

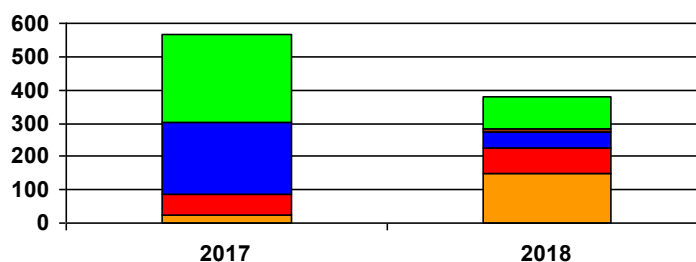
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



Conclusion

Depuis 2013, la reprise des livraisons de logements neufs a permis d'augmenter sensiblement le volume des attributions dans l'ensemble des communes de la CINOR, près de 3000 ménages ayant pu intégrer le parc locatif social en moyenne chacune de ces quatre dernières années.

Le maintien d'un rythme soutenu de livraisons de logements neufs prévu en 2017 et dans une moindre mesure en 2018, devrait permettre de maintenir la situation favorable constatée sur les communes de la CINOR.

Au-delà de 2018, pour conserver un rythme de production soutenu au sein de la CINOR, plusieurs conditions sont nécessaires :

- L'augmentation des moyens de financements du logement social par la LBU, la défiscalisation et le crédit d'impôts. Au-delà de la question du volume des crédits il est également nécessaire et urgent de retrouver visibilité, simplicité et efficacité dans les modalités de financement du logement social à la Réunion.
- L'accélération du lancement de nouvelles opérations d'aménagement et le renforcement du soutien aux communes pour leur financement pour la période à venir, le stock de foncier aménagé au sein d'opérations d'aménagement étant à un niveau faible dans la CINOR.
- La mise en place au sein de la CINOR d'outils de suivi du PLH, de politiques et de moyens d'accompagnement notamment financiers pour la réalisation des objectifs de ce plan.

La déclinaison dans les documents d'urbanisme des communes des outils réglementaires à leur disposition pour favoriser l'implantation de logements sociaux où cela est souhaitable (emplacements réservés, fiscalité sur terrains vacants ...).

L'ARMOS quant à elle est prête à apporter sa contribution à toutes les démarches portées par les élus allant dans ces directions et visant à apporter des solutions aux besoins d'habitat de tous les ménages de la CINOR.

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