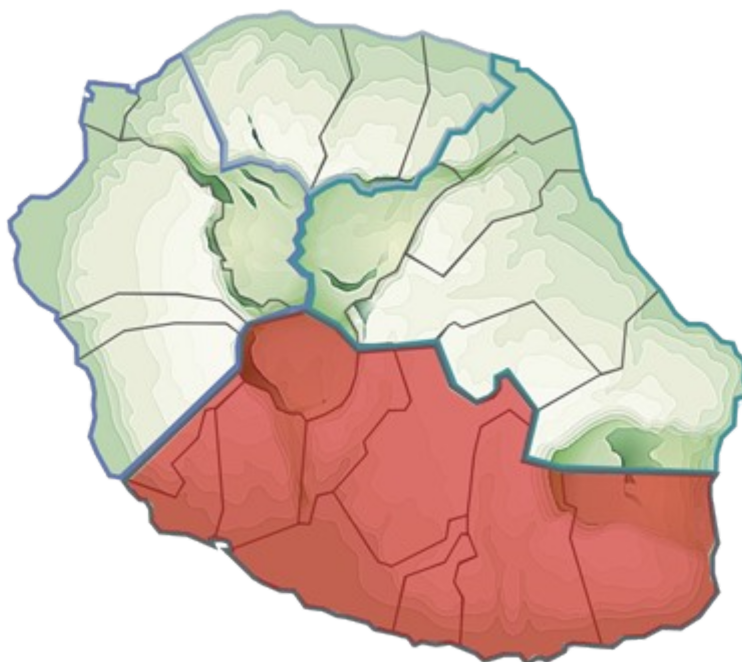


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux dans le grand Sud



Les Aviron, Étang Salé, Saint Louis, Cilaos,
Entre Deux, Le Tampon, Saint Pierre,
Petite Île, Saint Joseph, Saint Philippe

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	7
Type de financement du parc locatif social	9
Taille des logements	10
LES ATTRIBUTIONS	11
Évolution du nombre d'attributions de logements	12
Répartition des attributions par typologie	13
Évolution du taux de rotation	14
LES PREVISIONS A COURT TERME	15
CONCLUSION	17

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Début 2017, les 10 communes du Sud de l'île rassemblées au sein de la CIVIS et de la CASUD, regroupaient 36% des ménages de La Réunion mais seulement 24% du parc locatif social de l'île.

Dans ce territoire, seulement 15 % des ménages sont logés dans le parc locatif social (contre 22% en moyenne dans le département et 32% dans la CINOR), soit le taux le plus faible des bassins d'habitat de l'île.

Ce taux moyen recouvre cependant des

disparités importantes selon les communes :

- St Pierre avec 20% de logements locatifs sociaux et St Louis avec 19%, sont les communes où le parc locatif social est le plus présent.
- Le Tampon, Les Aviron, Étang Salé, St Joseph comptent entre 11 et 14% de logements locatifs sociaux.
- Les communes les plus rurales Cilaos, Petite Île, l'Entre Deux et St Philippe ne comptent qu'entre 3 et 8 % de logements locatifs sociaux.

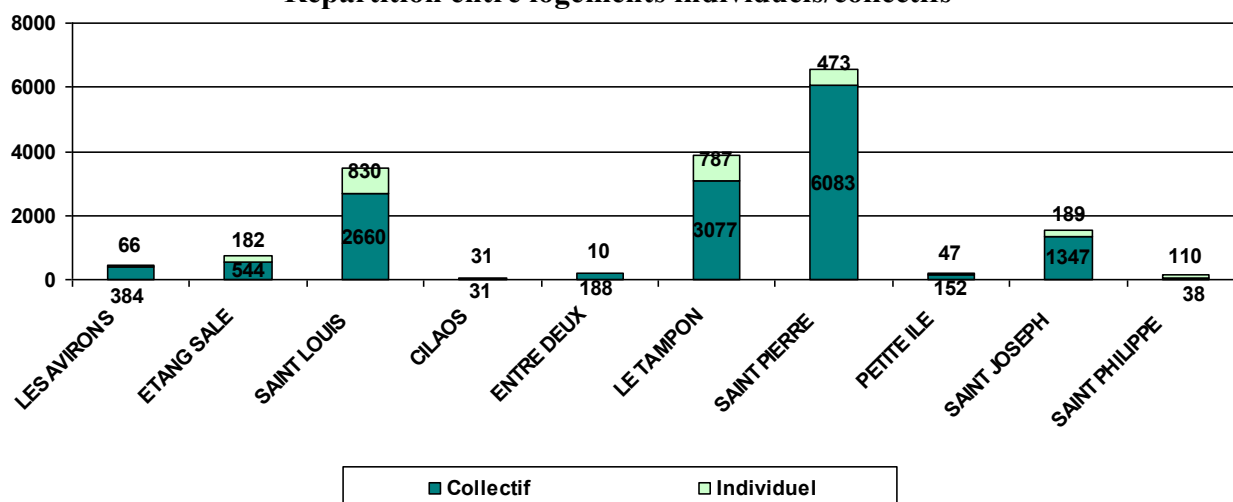
Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
LES AVIRONS	4 270	450	11%
ETANG SALE	5 072	726	14%
SAINT LOUIS	18 143	3 490	19%
CILAOS	2 060	62	3%
ENTRE DEUX	2 467	198	8%
LE TAMPON	29 030	3 864	13%
SAINT PIERRE	32 339	6 556	20%
PETITE ILE	4 833	199	4%
SAINT JOSEPH	14 155	1 536	11%
SAINT PHILIPPE	1 797	148	8%
LE SUD	114 166	17 229	15%

(*) 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

16 % de ces logements locatifs sociaux sont des logements individuels, ce taux étant supérieur ou égal à 50 % sur les communes de Cilaos et de St Philippe.

Répartition entre logements individuels/collectifs



Rythme de livraison du parc locatif social

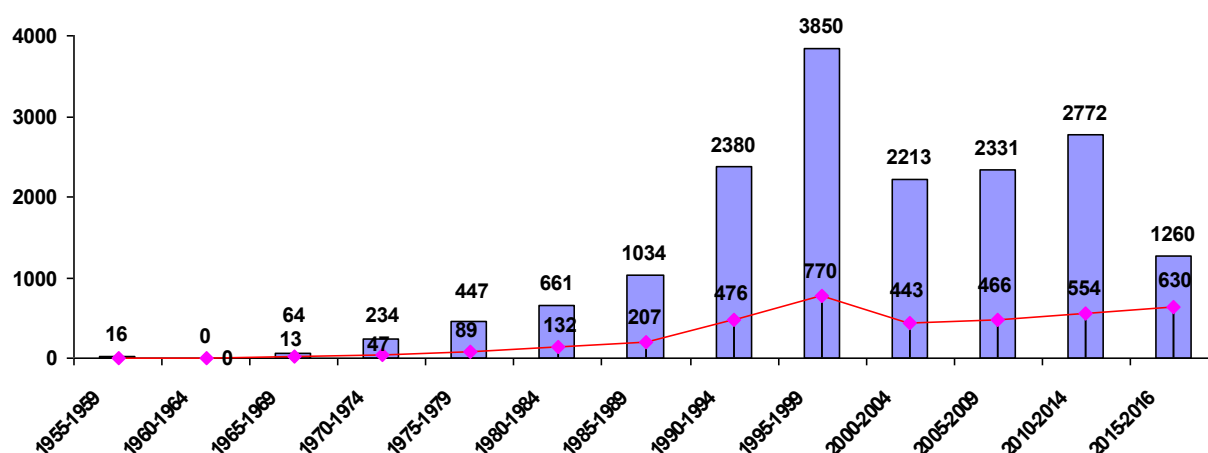
Dans le Sud, le parc locatif social s'est constitué plus tardivement que dans le reste de l'île, essentiellement à partir de la fin des années 80. Pour l'ensemble des communes du Sud, le rythme annuel moyen de livraisons a ainsi culminé à plus de 770 logements entre 1995 et 1999, pour nettement ralentir de 2000 à 2009, à un rythme de 450 logements livrés en moyenne par an.

Du fait de l'augmentation du nombre de

livraisons, la moyenne de 2010 à 2014 est légèrement plus élevée avec 550 logements neufs livrés par an.

En 2015 et 2016, ce sont 1260 logements neufs qui ont été livrés dans le grand sud, soit en moyenne 630 logements par an.

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



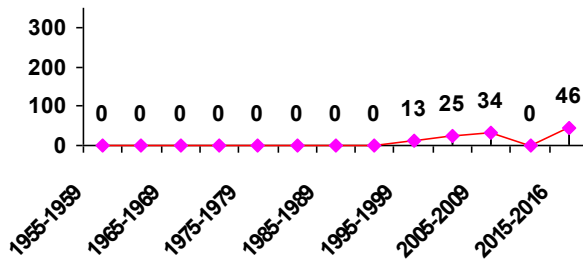
Pour la période 2010-2015, c'est essentiellement la commune de Saint-Pierre qui a fortement augmenté son rythme de livraison par rapport à la décennie précédente.

En 2015 et 2016 l'augmentation du rythme de

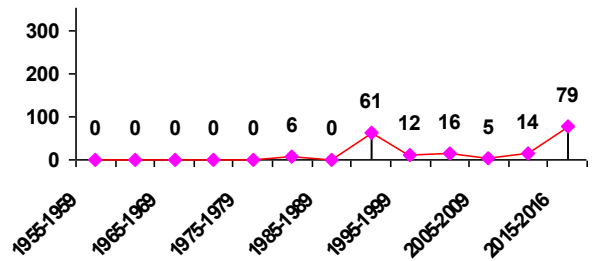
livraison se constate sur les communes de l'Etang Salé, de Saint Louis et du Tampon.

Rythme moyen annuel de livraison par commune

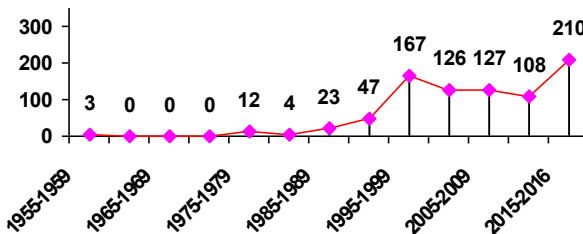
Les Aviron



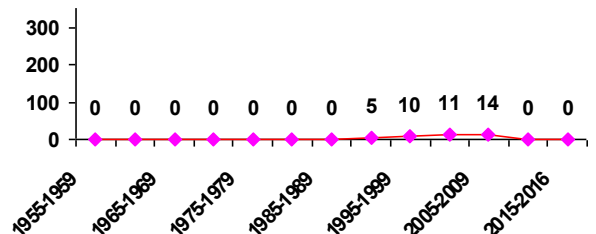
Étang Salé



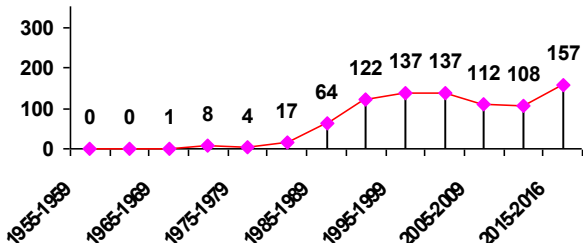
Saint Louis



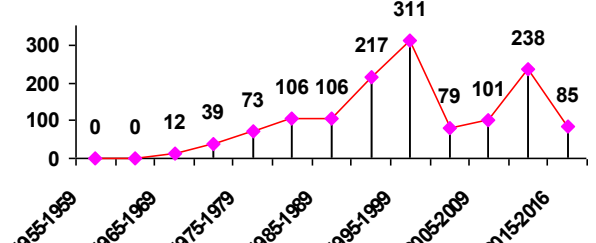
Entre Deux



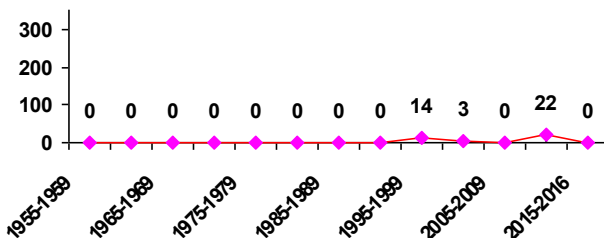
Le Tampon



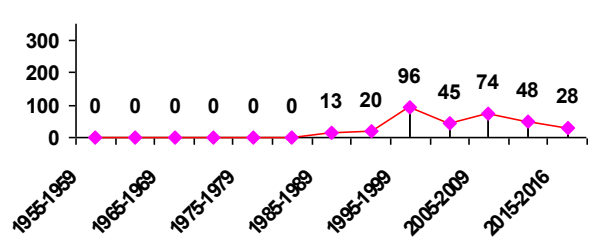
Saint Pierre



Petite Ile



Saint Joseph

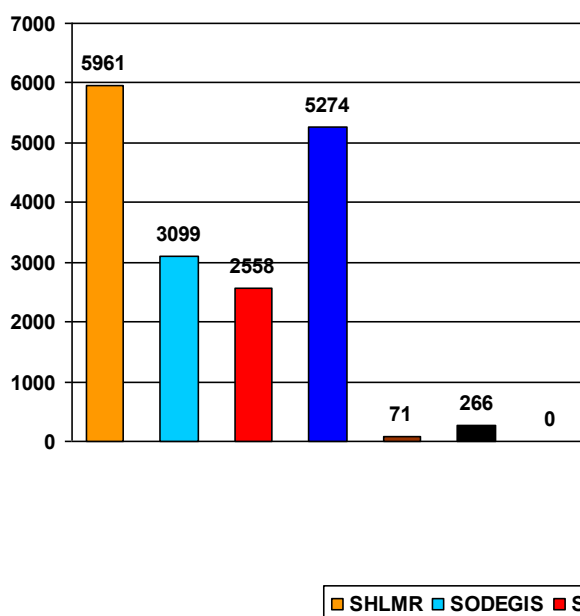


Répartition du parc locatif social par bailleur

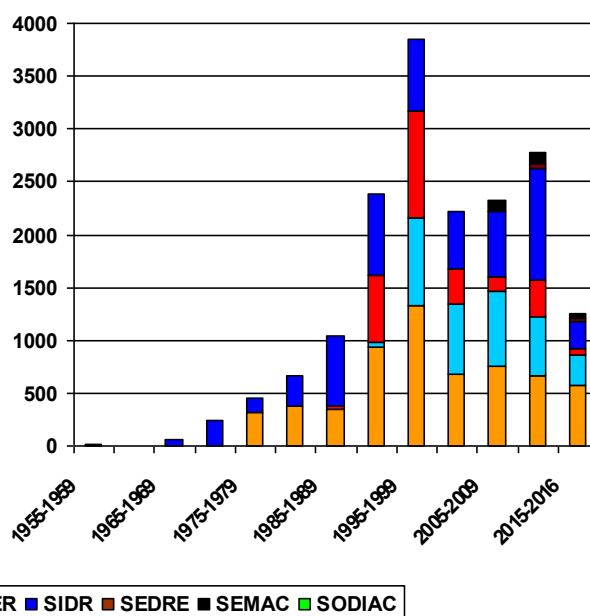
Dans le Sud, la SHLMR est le bailleur social au patrimoine le plus important avec plus de 5961 logements, elle est présente dans toutes les communes du Sud à l'exception de Cilaos.

La SIDR avec près de 5300 logements est également très présente, notamment sur les communes de St Pierre, du Tampon et de St Louis.

Répartition du parc locatif par bailleur



Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison



Avec 2558 logements, la SEMADER a constitué un parc social sur les communes de St Pierre et de St Louis, essentiellement dans le cadre des opérations d'aménagement RHI, ZAC, menées à partir des années 90. La SODEGIS avec près de 3100 logements est fortement présente sur les communes de la CASUD (Le Tampon, St Joseph, Entre Deux)

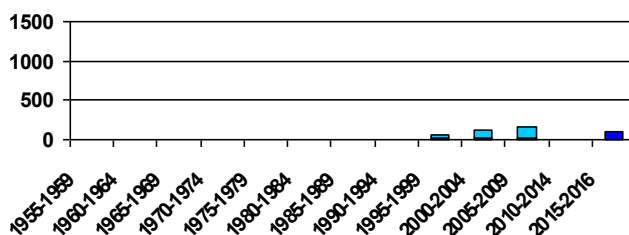
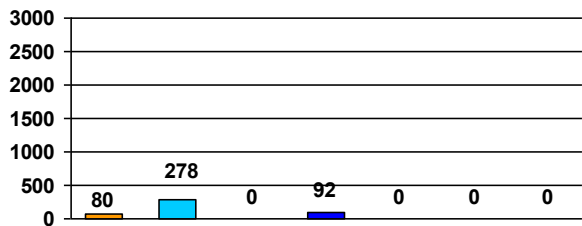
et sur Les Avirons (ex CASUD), avec un patrimoine constitué dans les 20 dernières années.

La SEMAC n'est présente que de manière réduite dans le Sud avec 266 logements à St Joseph et St Pierre.

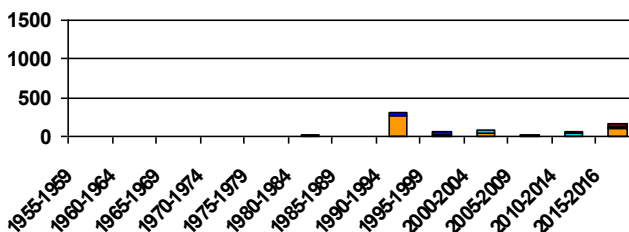
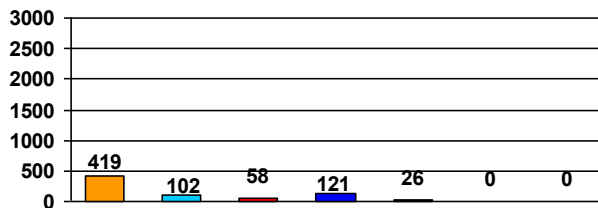
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par commune

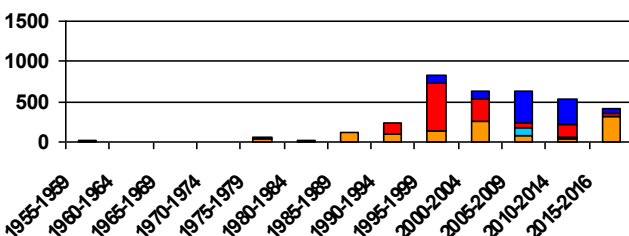
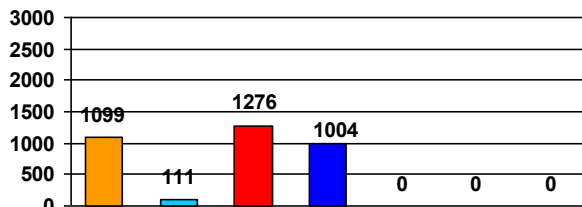
Les Avirons



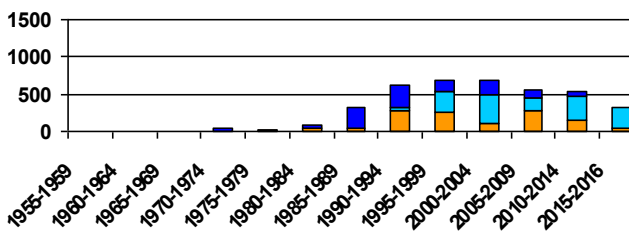
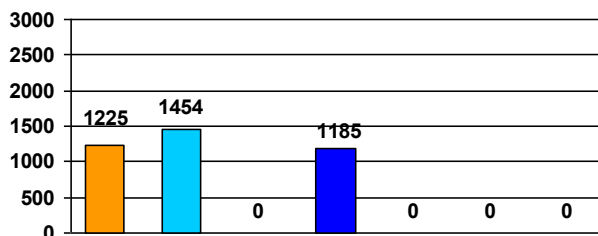
Étang Salé



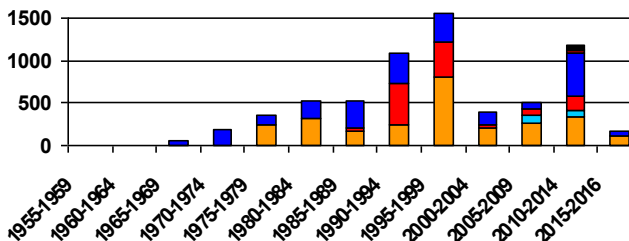
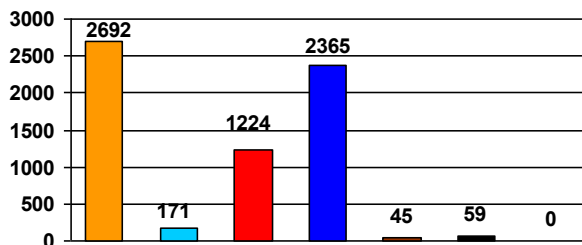
Saint Louis



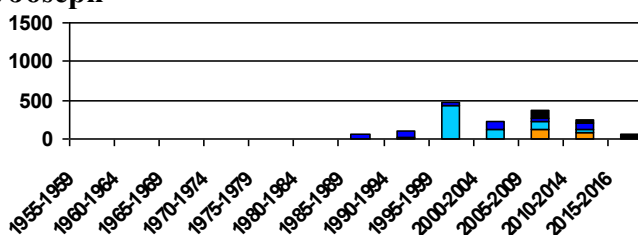
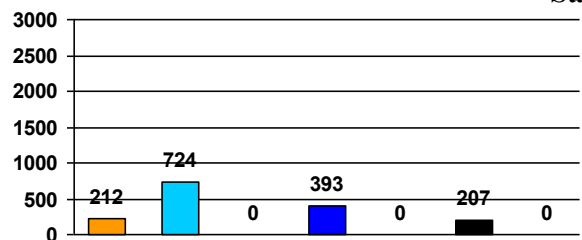
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



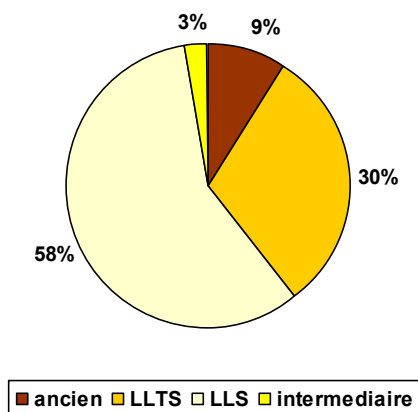
Type de financement du parc locatif social

Dans le Sud, le parc locatif social s'étant constitué récemment, le parc ancien (avant 86) ne représente que 9 % du patrimoine locatif social, et se situe essentiellement à St Pierre.

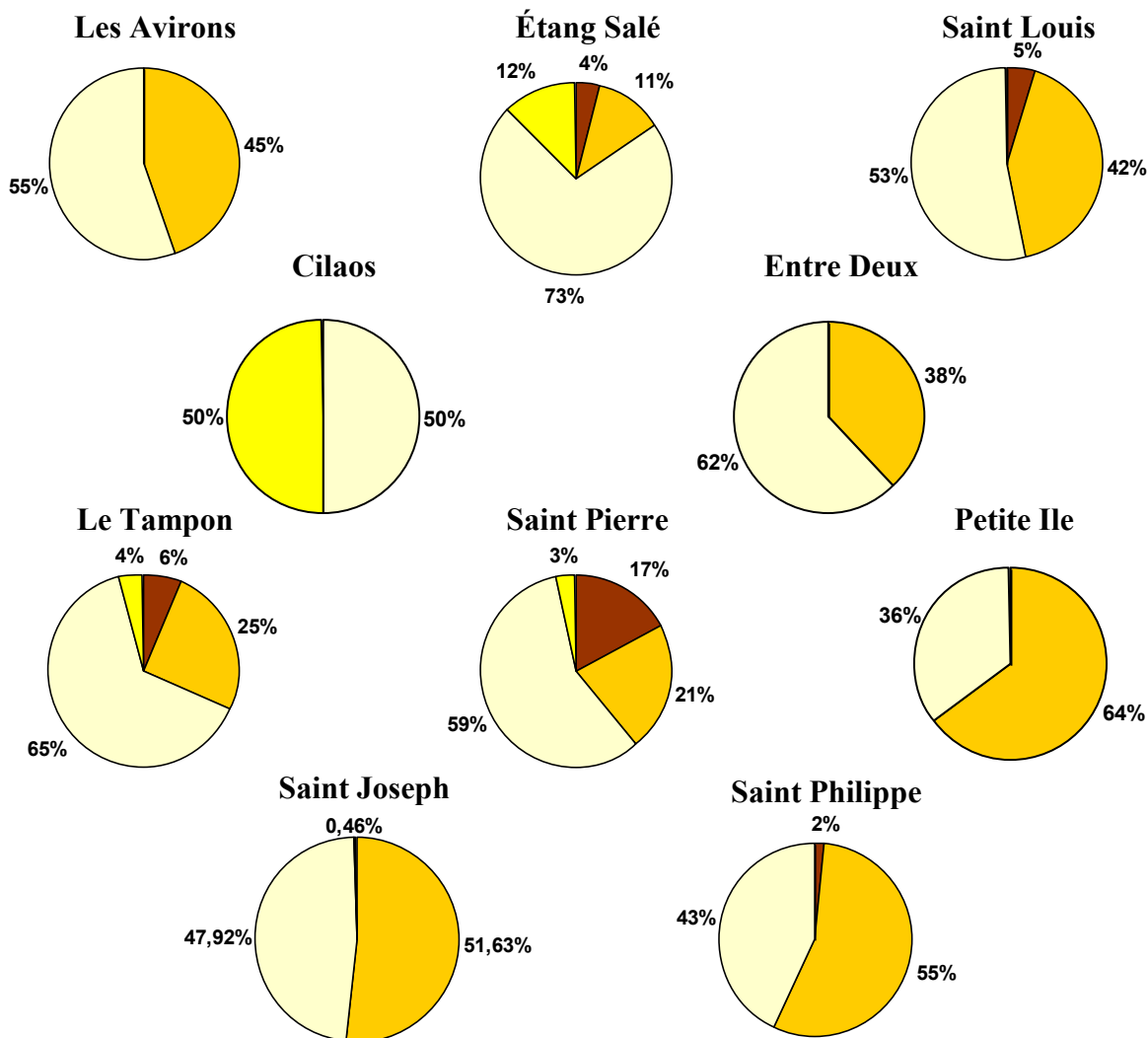
Le financement LLS est très largement majoritaire dans le Sud et représente 58 % du parc contre 30 % pour le LLTS.

Le logement intermédiaire (ILM/PLS) ne se trouve qu'à l'Étang Salé, Le Tampon, St Pierre et à Cilaos, et ne pèse que 3 % du parc locatif social du Sud.

Type de financement du parc



Type de financement du parc par commune

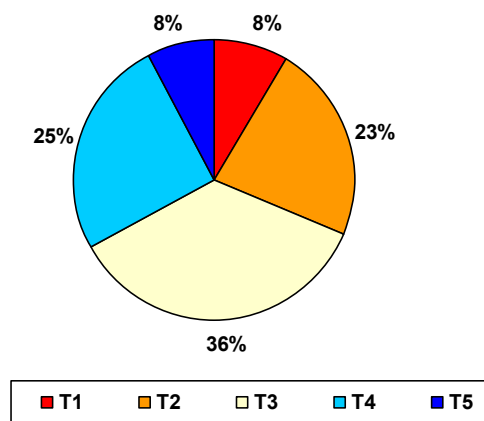


Taille des logements

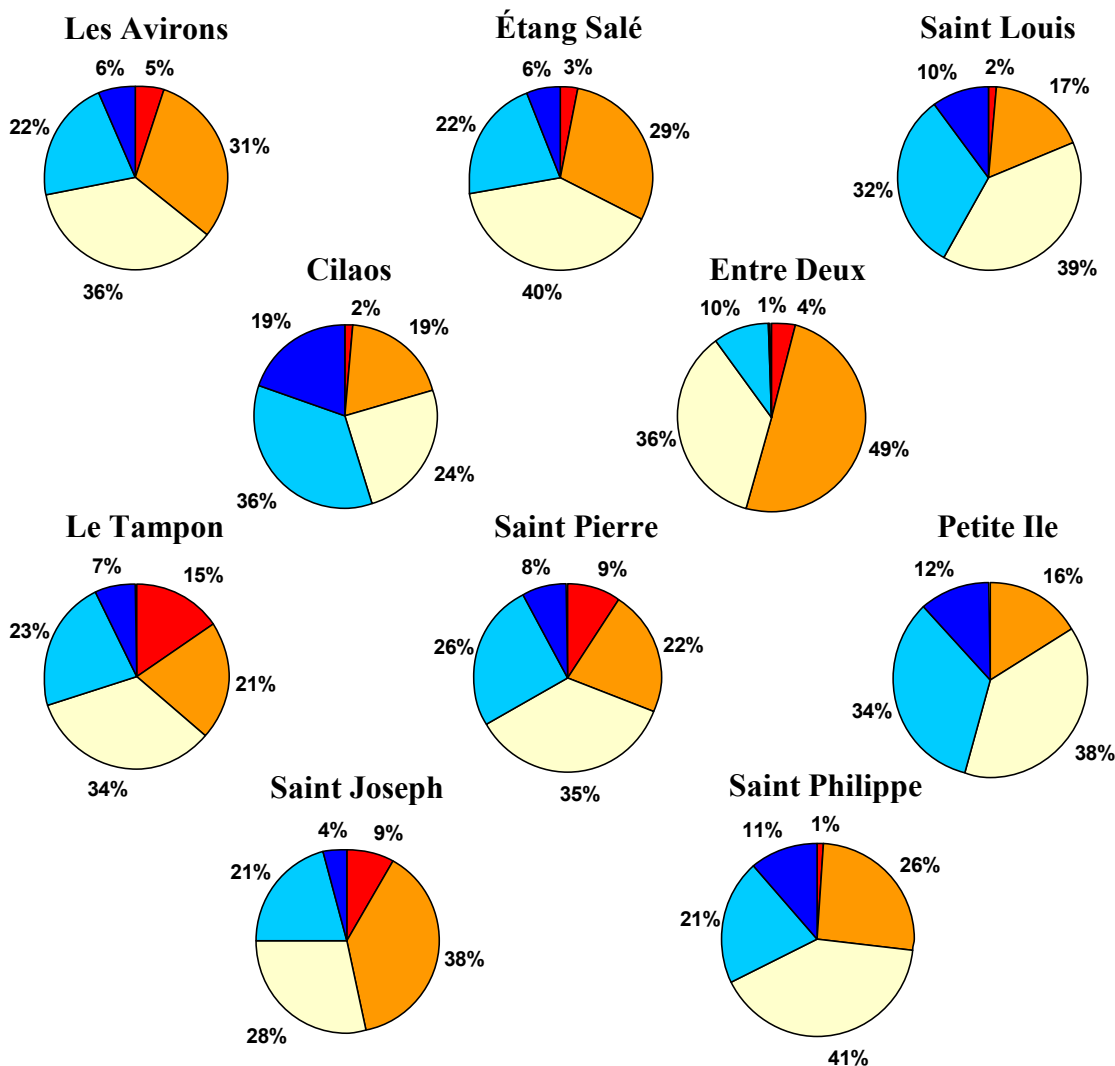
La répartition par taille de logement du parc locatif social dans le Sud est marquée par un poids plus important qu'ailleurs de petits logements (T1/T2), qui représentent 31% du parc locatif social.

Plusieurs communes ont ainsi des taux importants de petits logements renvoyant souvent à la présence de programmes spécifiques (résidence personnes âgées, logements étudiants), notamment l'Entre Deux (53%), St Joseph (47%), Le Tampon (36%).
A l'inverse, quelques communes se caractérisent par un poids important de grands logements (T4 et +), notamment Cilaos (55%), Petite Ile (46%), St Louis (42%).

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



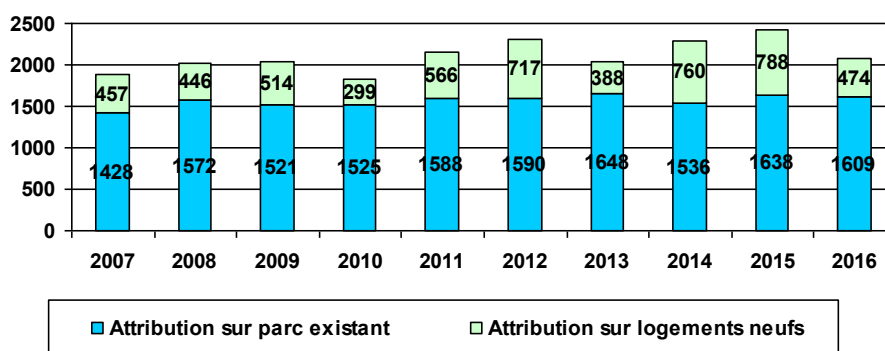
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Depuis 2011 plus de 2000 attributions ont été réalisées annuellement dans le parc locatif social du bassin sud.

En 2016, près de 2100 ménages ont intégré le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur ce territoire.

Les attributions ces 10 dernières années

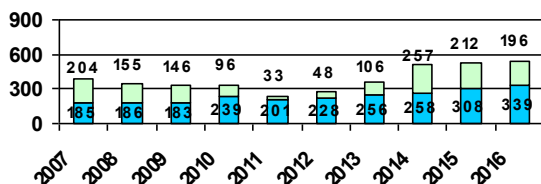


A l'échelle de chacune des quatre communes les plus importantes du Sud, le volume des attributions varie d'une année sur l'autre essentiellement en fonction de l'importance des livraisons de logements neufs constatées sur

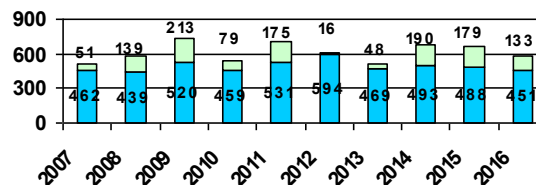
chaque territoire, mais relativement peu du fait de variations des taux de rotation du parc existant.

Les attributions par commune

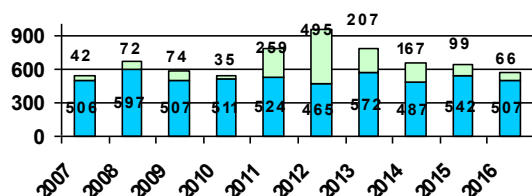
Saint Louis



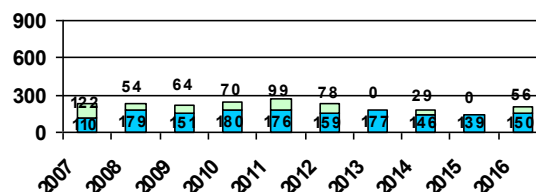
Le Tampon



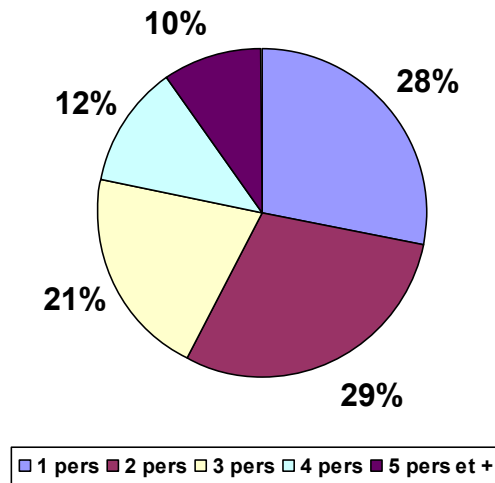
Saint Pierre



Saint Joseph



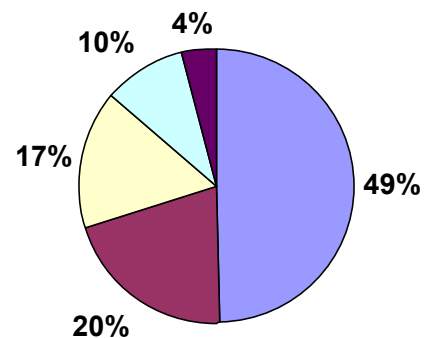
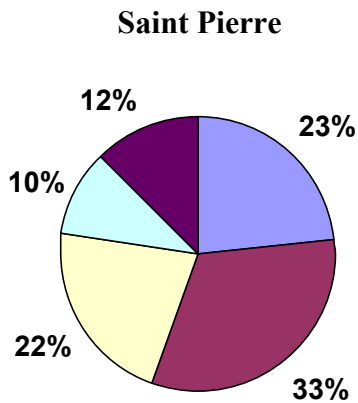
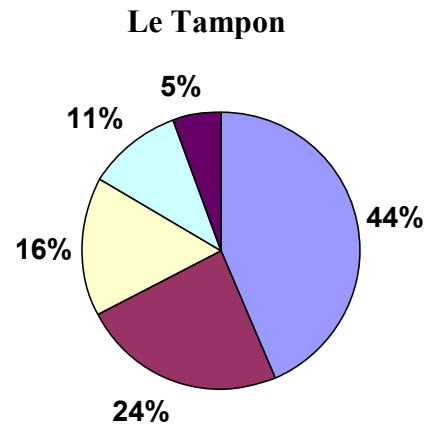
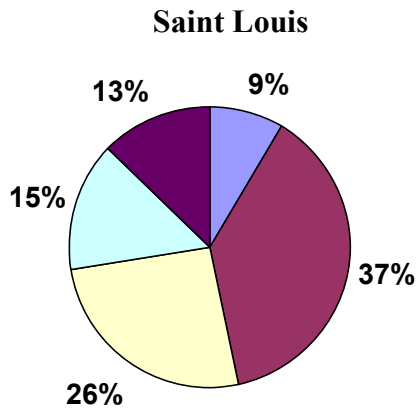
Répartition des attributions par typologie



Dans le Sud la part des ménages de taille réduite (une ou deux personnes) ayant bénéficié d'une attribution en 2016 est plus élevée que la moyenne départementale à 57% notamment sur

les communes où sont localisés des programmes à destination de public spécifique (Etudiants, personnes âgées): Entre Deux (69%), Saint Joseph (69%), Le Tampon (68%).

Les attributions par commune

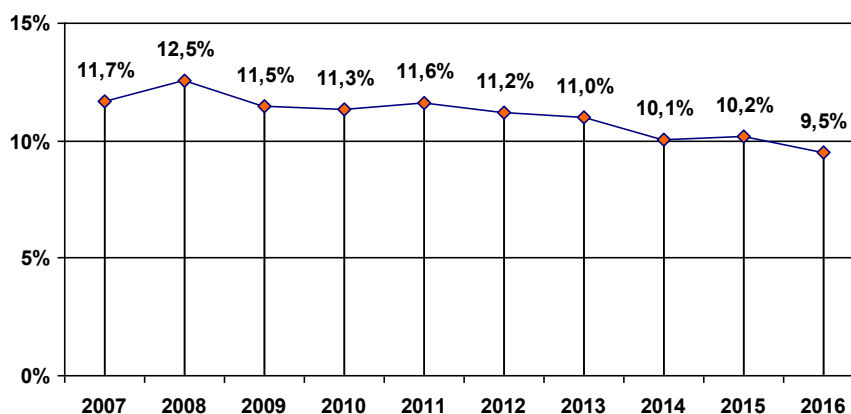


Évolution du taux de rotation

Globalement dans le Sud, le taux de rotation, bien qu'en baisse régulière, s'est maintenu à un niveau élevé ces 10 dernières années et avec un taux de 9,5 % en 2016 (en légère baisse par

rapport à 2015), la fluidité dans le parc social est bien plus importante que dans le TCO, bassin d'habitat le plus tendu (7,3 % de taux de rotation).

Évolution du taux de rotation



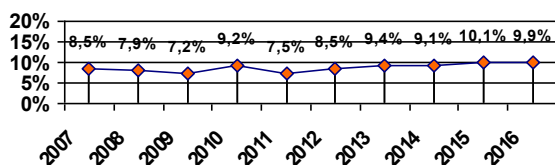
St Pierre connaît cependant la situation la plus tendue avec un le taux de rotation de 7,8% en 2016.

Avec un taux de 12,1%, Le Tampon connaît une situation beaucoup plus fluide en matière d'habitat social, les ménages locataires du parc

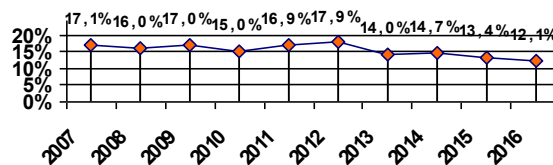
social ayant manifestement plus de facilités pour trouver des solutions de logements en dehors de ce parc et compatibles avec leurs ressources.

Évolution du taux de rotation par commune

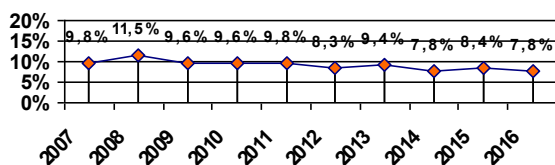
Saint Louis



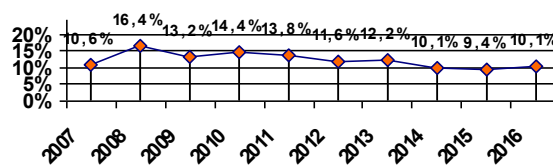
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



LES PREVISIONS A COURT TERME

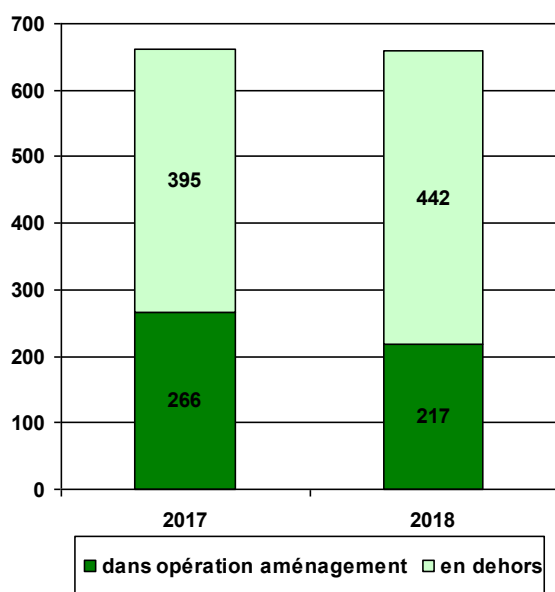
Les prévisions à court terme

Pour les communes du Sud 2017 devrait se traduire par un maintien des livraisons à un niveau élevé au-delà de 600 logements neufs. Pour 2018, les prévisions sont au même niveau avec 600 logements même si la réalité sera en deçà de ces prévisions, du fait d'aléas de

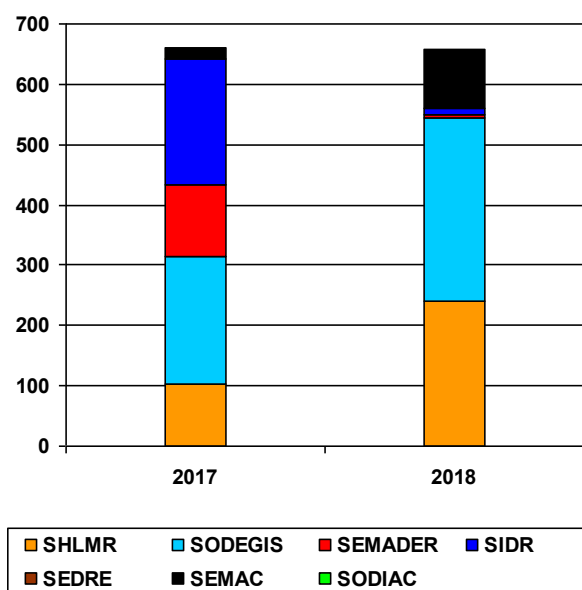
chantiers prévisibles sur une partie importante de cette production qui risquent de repousser ces dates de livraisons.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

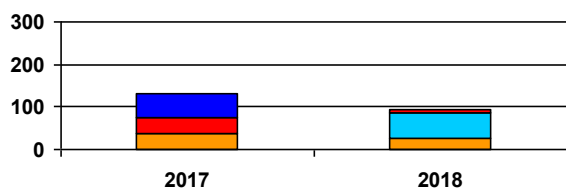


Par bailleur

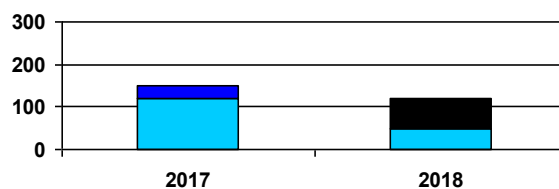


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

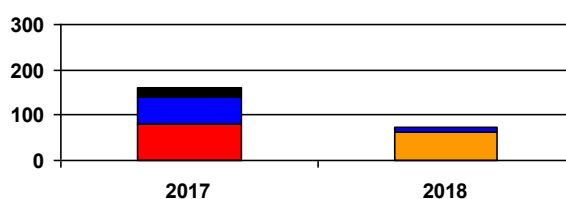
Saint Louis



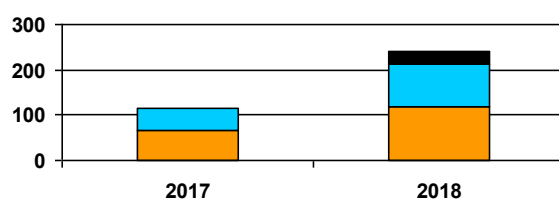
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



Conclusion

Malgré un taux de logements locatifs sociaux de 15 % du parc de résidences principales, le plus faible de tous les bassins d'habitat de l'île, le Sud connaît globalement une situation moins tendue que l'Ouest et le Nord, même si des disparités existent entre les communes les plus tendues, comme Saint Pierre, Saint Joseph, Saint Louis et le reste du territoire.

Le maintien des livraisons à un volume modéré devrait se poursuivre en 2017, et le taux de satisfaction de la demande stagner par rapport à la situation actuelle, du fait d'un taux de rotation relativement stable, mais à un niveau élevé dans le Sud.

Au-delà de 2017, pour améliorer la situation, plusieurs conditions sont nécessaires :

- L'augmentation des crédits consacrés au financement de 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.
- Le renforcement du soutien aux communes pour le financement de nouvelles opérations d'aménagement pour la période à venir, le stock de foncier aménagé au sein d'opérations d'aménagement en cours arrivant à son terme, et le gisement des VEFA étant également en réduction.
- La mise en place au sein du grand Sud d'un PLH et d'outils d'observation et d'accompagnement de la mise en œuvre de ce PLH, tenant compte de la diversité des territoires.
- 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 du grand Sud.

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