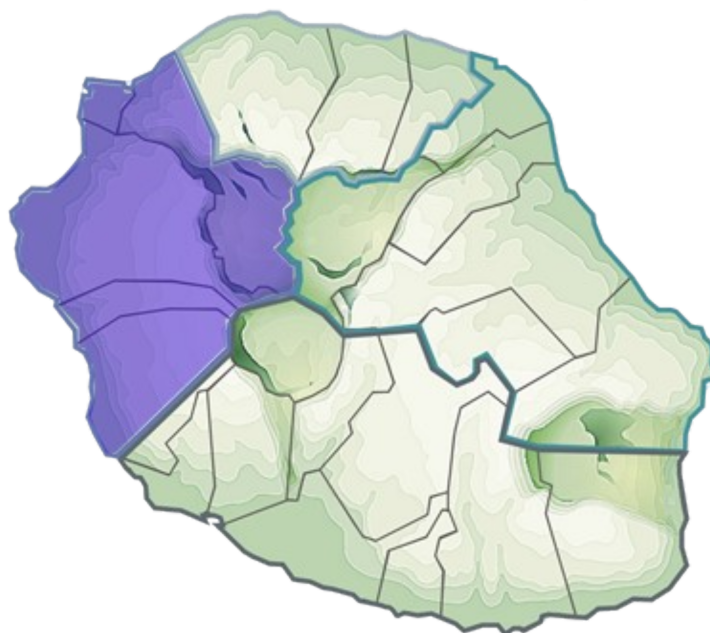


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux dans le TCO



La Possession, Le Port, Saint Paul, Trois Bassins, Saint Leu

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	8
Taille des logements	9
LES ATTRIBUTIONS	10
Évolution du nombre d'attributions de logements	11
Répartition des attributions par typologie	12
Évolution du taux de rotation	13
LES PREVISIONS A COURT TERME	14
CONCLUSION	16

LE PARC LOCATIF SOCIAL

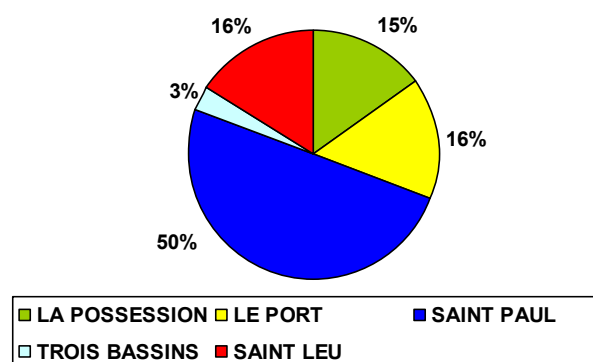
Poids du parc locatif social

Début 2017, le TCO regroupait 24 % des ménages de La Réunion et 23 % des logements locatifs sociaux de l'île.

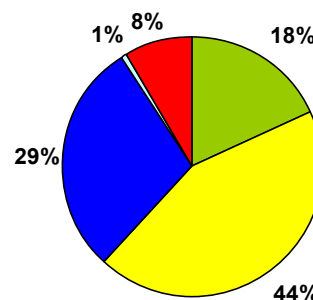
Sur son territoire, 21 % des ménages sont logés dans le parc locatif social mais ce taux recouvre des disparités importantes entre communes :

- d'un côté 58% des résidences principales du Port sont des logements locatifs sociaux et 25 % à la Possession,
- de l'autre côté St Paul ne compte que 12% de logements locatifs sociaux, St Leu 11% et Trois Bassins 5%.

Répartition des ménages par commune



Répartition du parc locatif social par commune

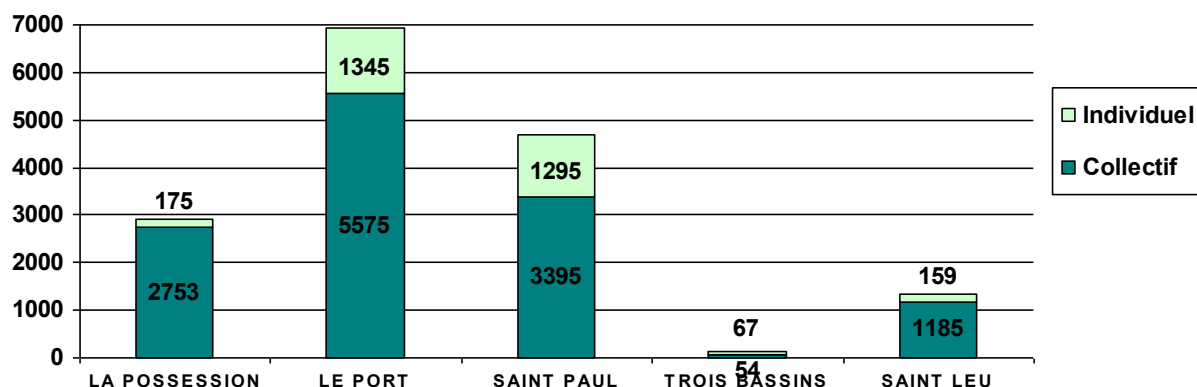


Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
LA POSSESSION	11 739	2 928	25%
LE PORT	11 844	6 920	58%
SAINT PAUL	37 894	4 690	12%
TROIS BASSINS	2 455	121	5%
SAINT LEU	12 281	1 344	11%
TCO	76 213	16 003	21%

19 % des logements locatifs sociaux sont des logements individuels dans le TCO.

Répartition entre logements individuels/collectifs

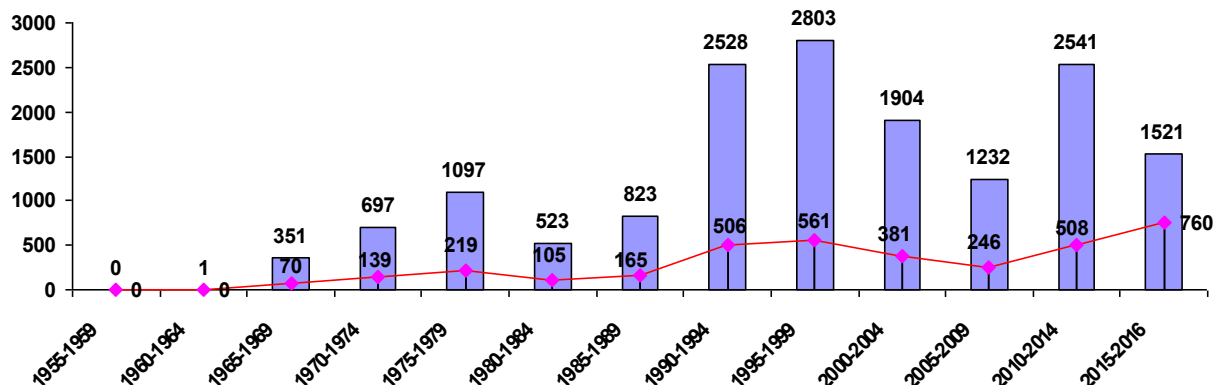


Rythme de livraison du parc locatif social

Dans le TCO, le parc locatif social a commencé à se constituer sur la commune du Port à partir des années 60 avec un pic de construction entre

les années 1975-1979 où le rythme annuel moyen de livraisons a culminé à presque 220 logements.

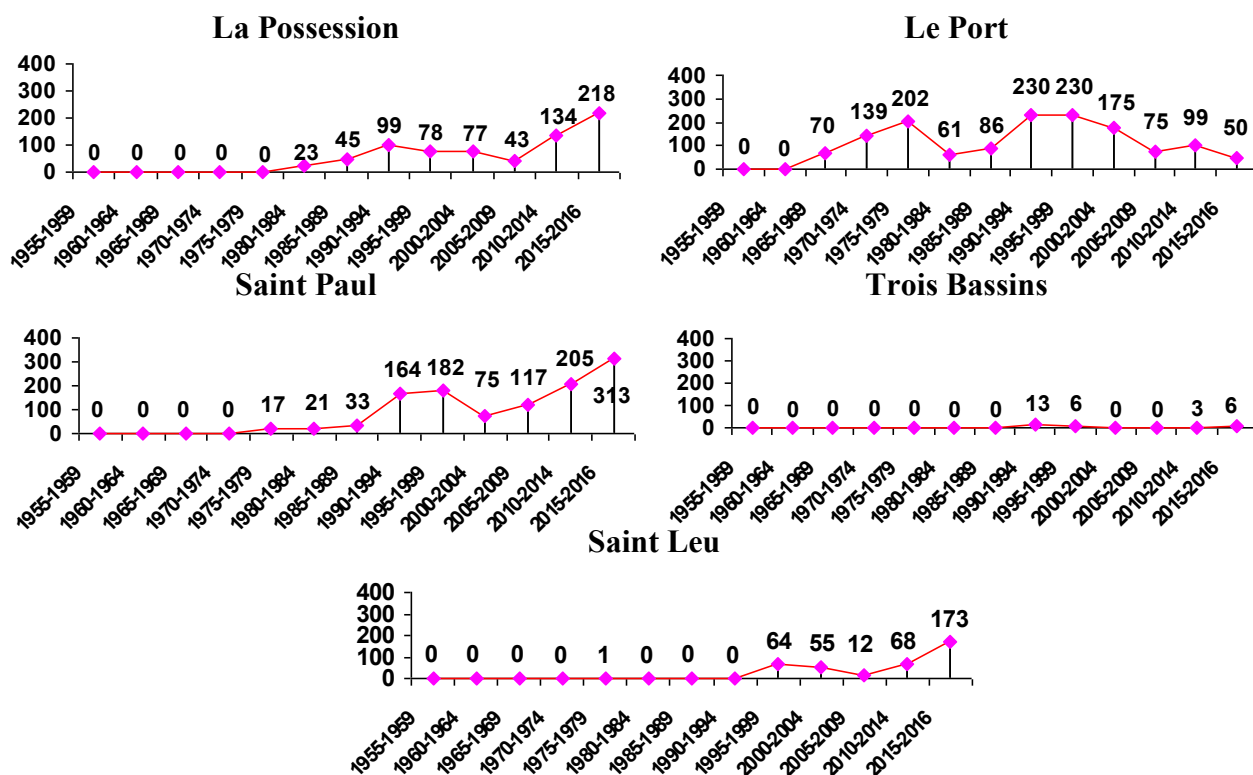
Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



Après un net ralentissement pendant les années 80, la construction de logements locatifs sociaux s'est accélérée sur toutes les communes pendant les années 90, pour atteindre 560 livraisons en moyenne entre 1995 et 1999. De 2000 à 2009, on assiste à un ralentissement

important du rythme de livraisons sur presque toutes les communes. Cette tendance s'inverse de 2010 à 2014 avec une moyenne de plus de 500 livraisons effectuées par an. En 2015 et 2016, 760 logements neufs ont été livrés en moyenne par an.

Rythme moyen annuel de livraison par commune

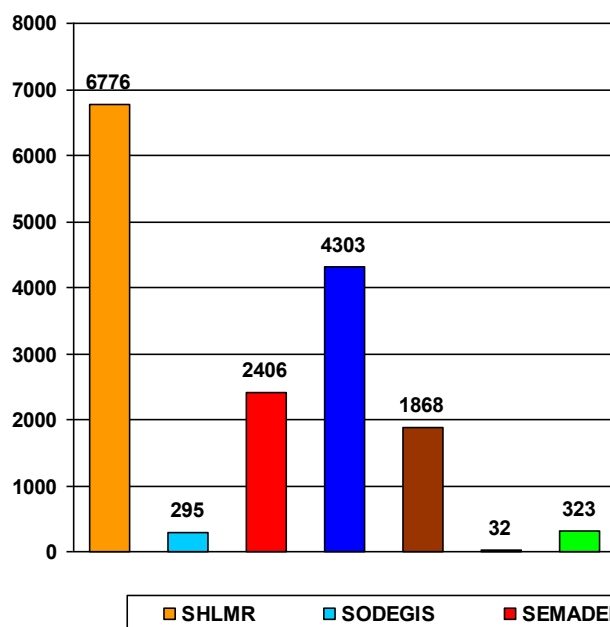


Répartition du parc locatif social par bailleur

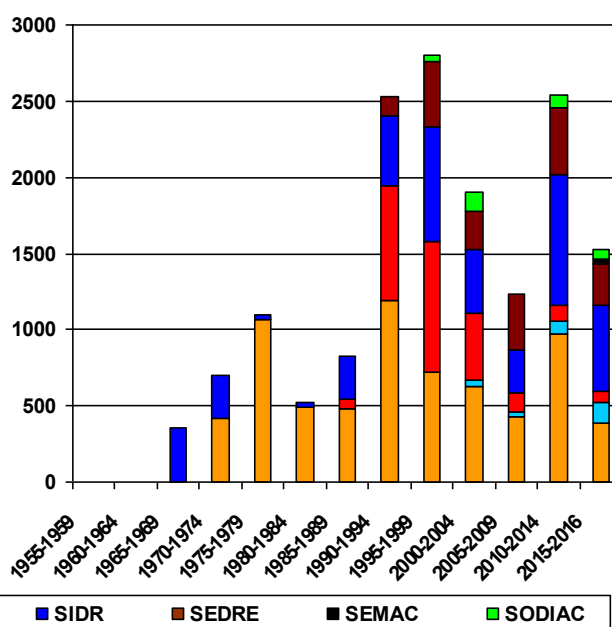
La SHLMR est le bailleur social le plus important du TCO et sur 3 des 5 communes avec 6776 logements. La SIDR est également présente sur les 5 communes du TCO, alors que la SEMADER a beaucoup construit dans les

années 90 dans le cadre des opérations RHI du Port et de la Possession.

Répartition du parc locatif par bailleur



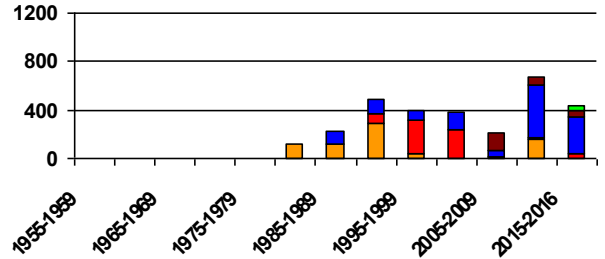
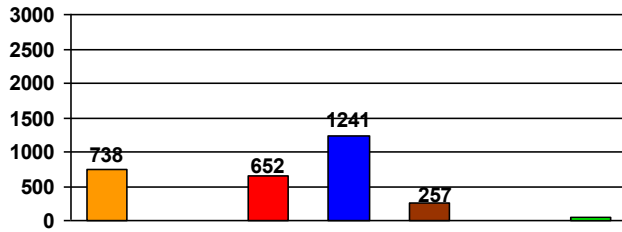
Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison



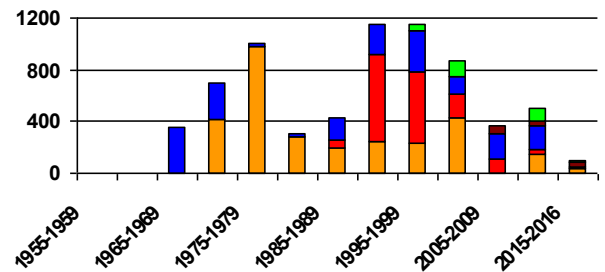
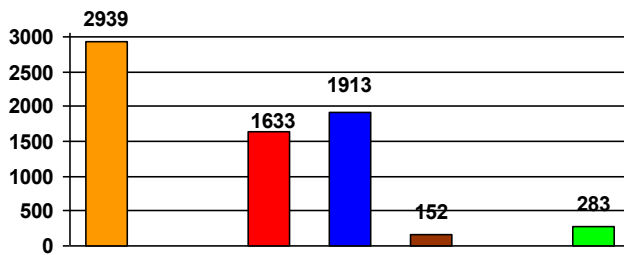
La SEDRE est surtout présente dans l'ouest sur la commune de St Paul, mais également à la Possession, au Port et à St Leu. Enfin, la SODIAC possède du patrimoine au Port, et la SODEGIS à Saint Leu.

Répartition du parc locatif social par commune

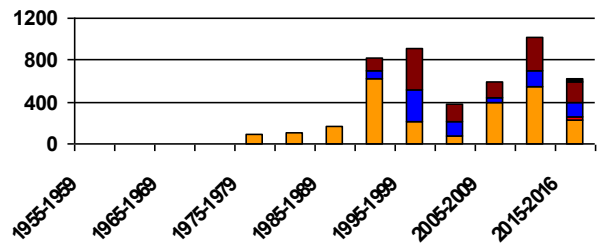
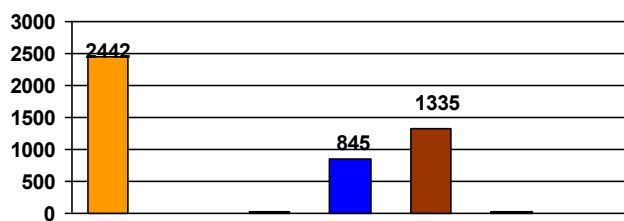
La Possession



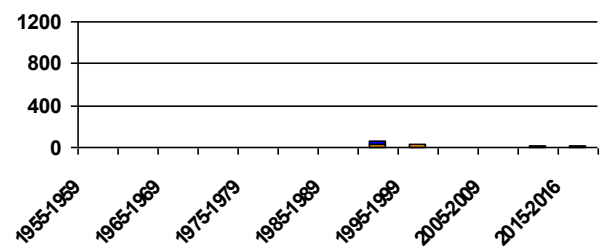
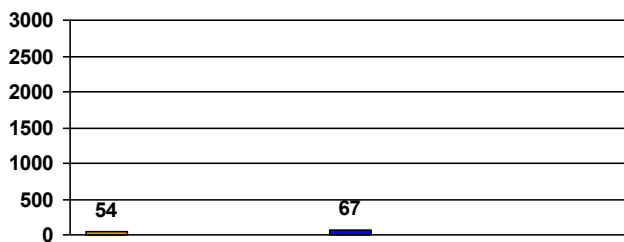
Le Port



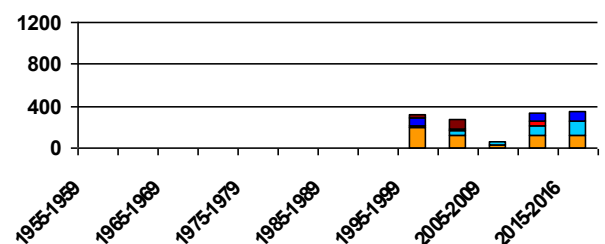
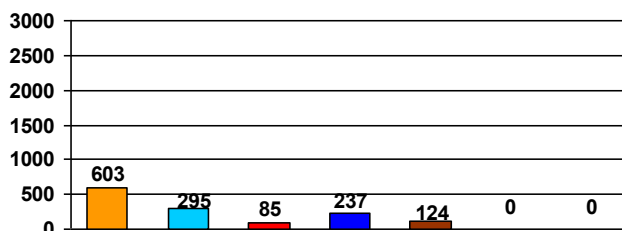
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu

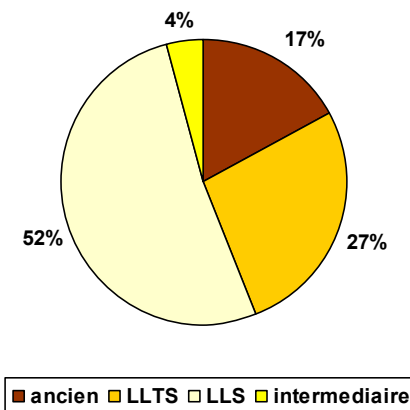


Type de financement du parc locatif social

Le parc ancien (avant 1986) représente 17 % du parc locatif social du TCO, mais se concentre surtout sur la commune du Port où il constitue 35 % du parc social.

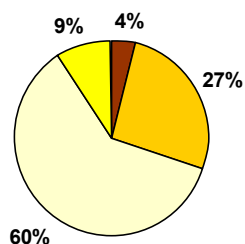
Sur cette commune, les logiques de réhabilitation de ce parc ancien de la SIDR et de la SHLMR vont prendre de plus en plus de poids.

Type de financement du parc

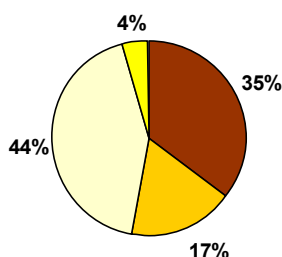


Type de financement du parc par commune

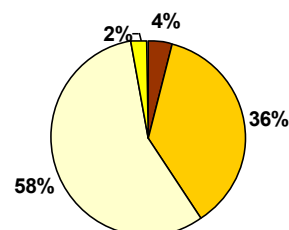
La Possession



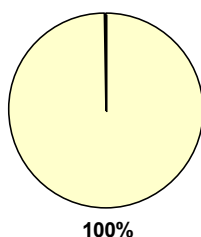
Le Port



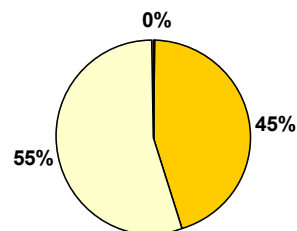
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu



Dans les autres communes, le financement LLS est très largement majoritaire, les LLTS étant cependant présents de manière significative à St

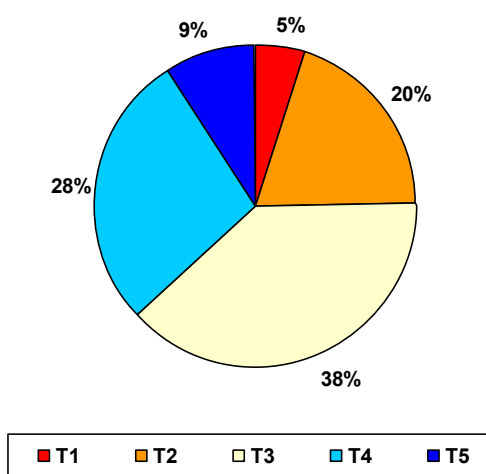
Leu et Saint Paul avec respectivement 43 et 34% du parc.

Taille des logements

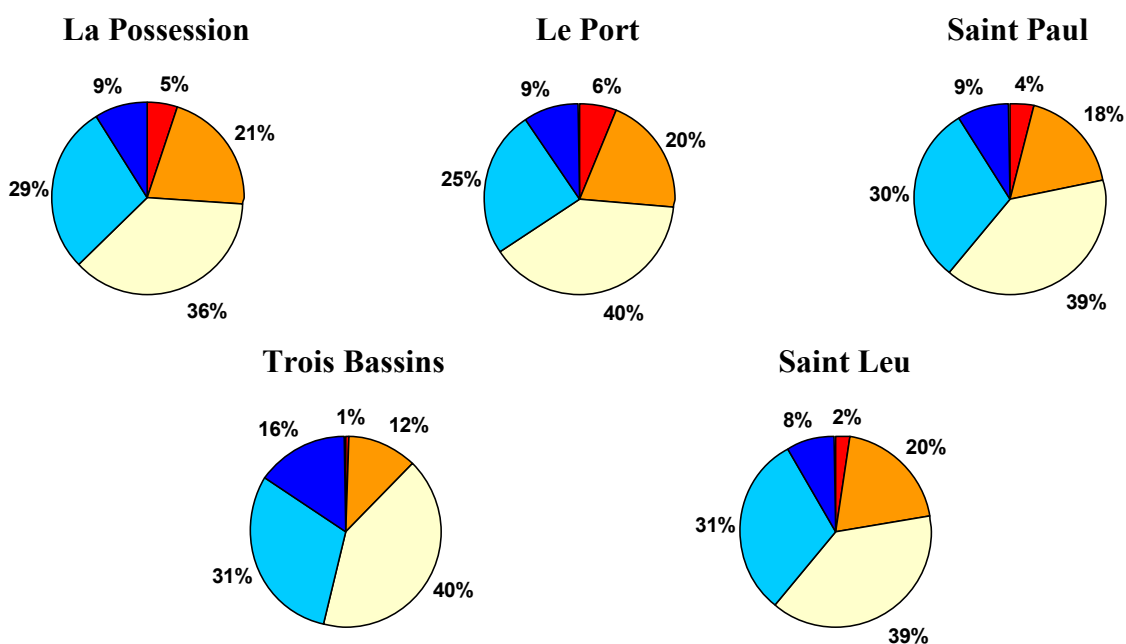
En matière de répartition par taille des logements, le TCO se distingue de la moyenne départementale par un poids plus important de grands logements (T4 et +) qui représentent

37 % des logements (au lieu de 34 % pour La Réunion), au détriment des petits logements (T1/T2), qui ne constituent que 25 % du parc locatif total.

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



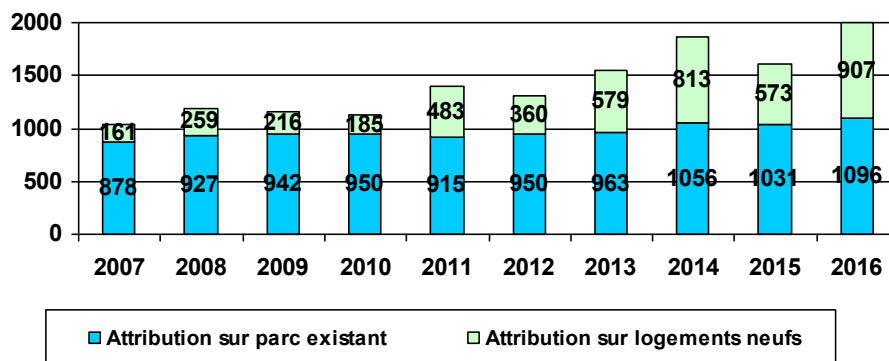
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Depuis 2014, avec plus de 1800 ménages satisfaits en moyenne par an, le niveau d'attributions du TCO est en hausse sensible par rapport aux années précédentes.

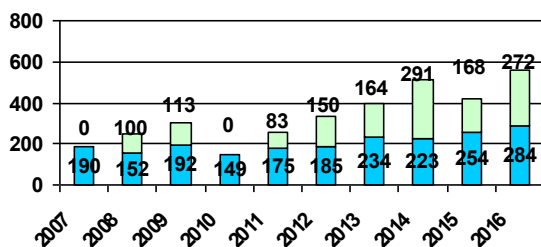
Ce niveau est cependant à relativiser, dans la mesure où pour un poids de population quasi identique, le volume moyen des attributions dans la CINOR est largement supérieur, à 3000 par an.

Les attributions ces 10 dernières années

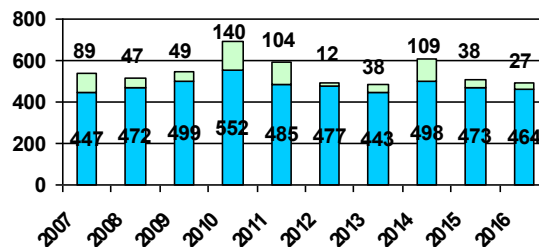


Les attributions par commune

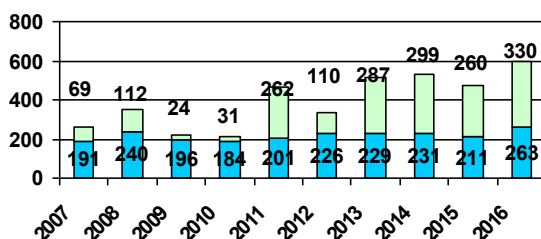
La Possession



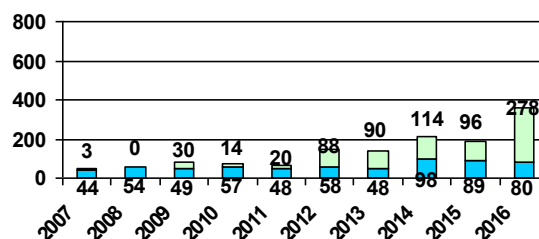
Le Port



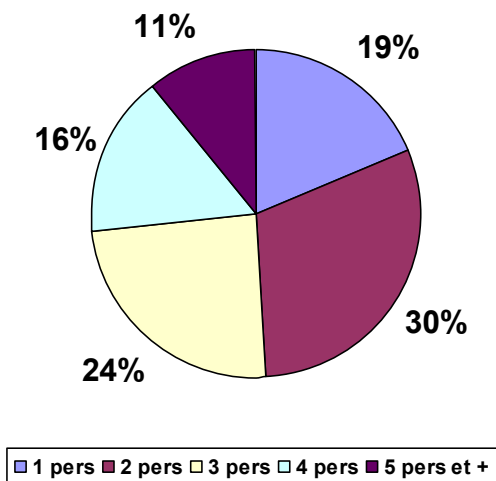
Saint Paul



Saint Leu



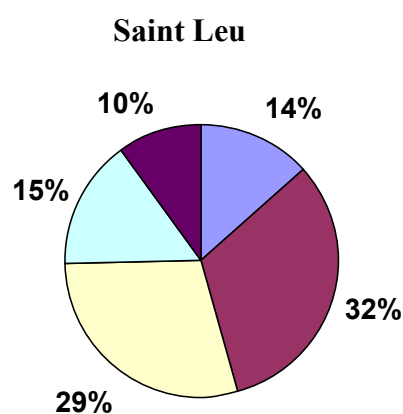
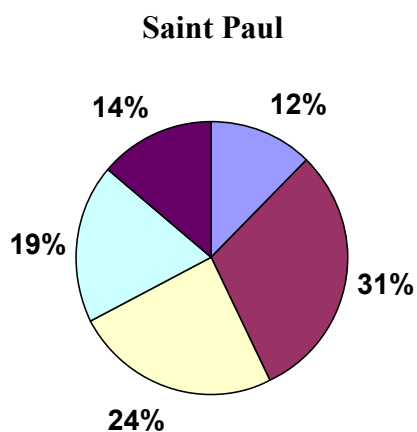
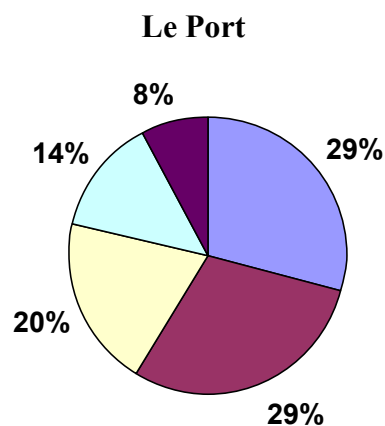
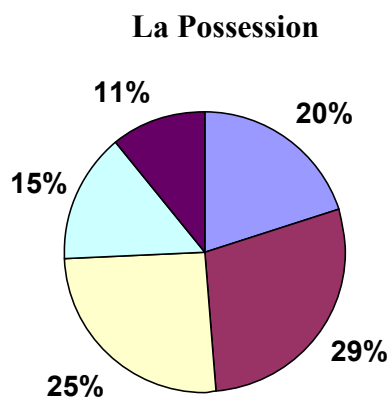
Répartition des attributions par typologie



Au sein du TCO, la part des ménages de taille réduite (une ou deux personnes) ayant bénéficié d'une attribution en 2016 est plus faible que dans d'autres bassins d'habitat en particulier

sur Saint Paul (43%) et Saint Leu (46%). A l'inverse cette part représente 58% sur la commune du Port.

Les attributions par commune

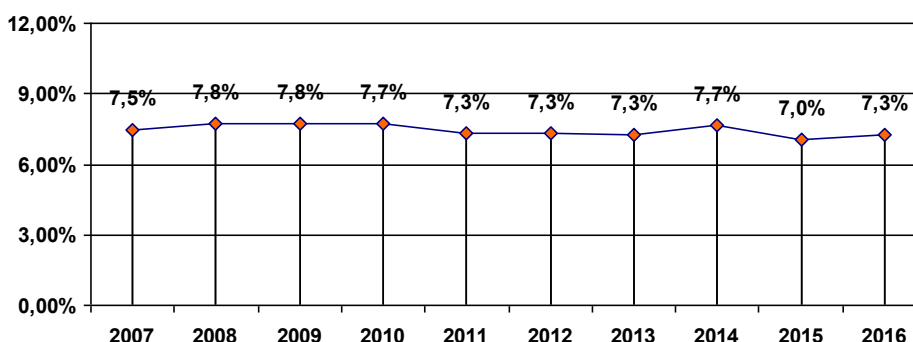


Évolution du taux de rotation

Le taux de rotation de 7,3% dans ce bassin d'habitat est le plus bas de l'île et largement en dessous de la moyenne départementale de 8,8%.

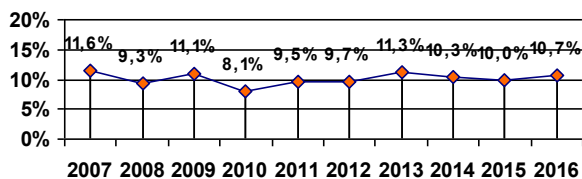
Cela reflète la forte tension qui s'exerce sur le parc locatif social de ces communes et notamment sur celui de Saint Paul où le taux de rotation n'est que de 6,1%.

Évolution du taux de rotation

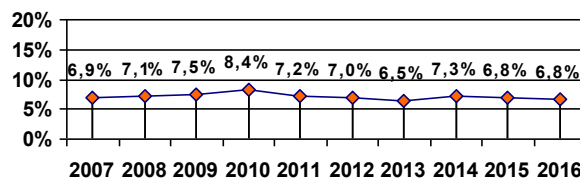


Évolution du taux de rotation par commune

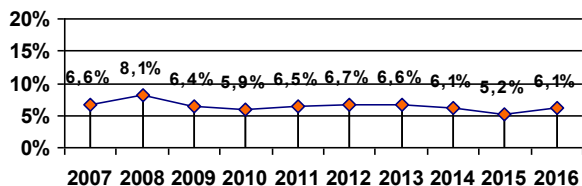
La Possession



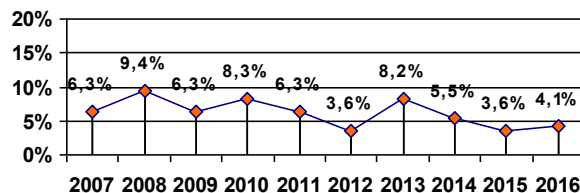
Le Port



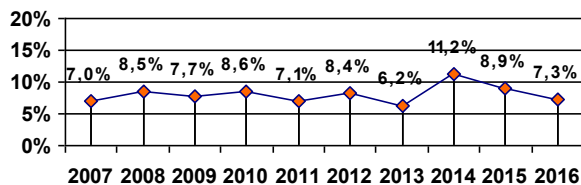
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu



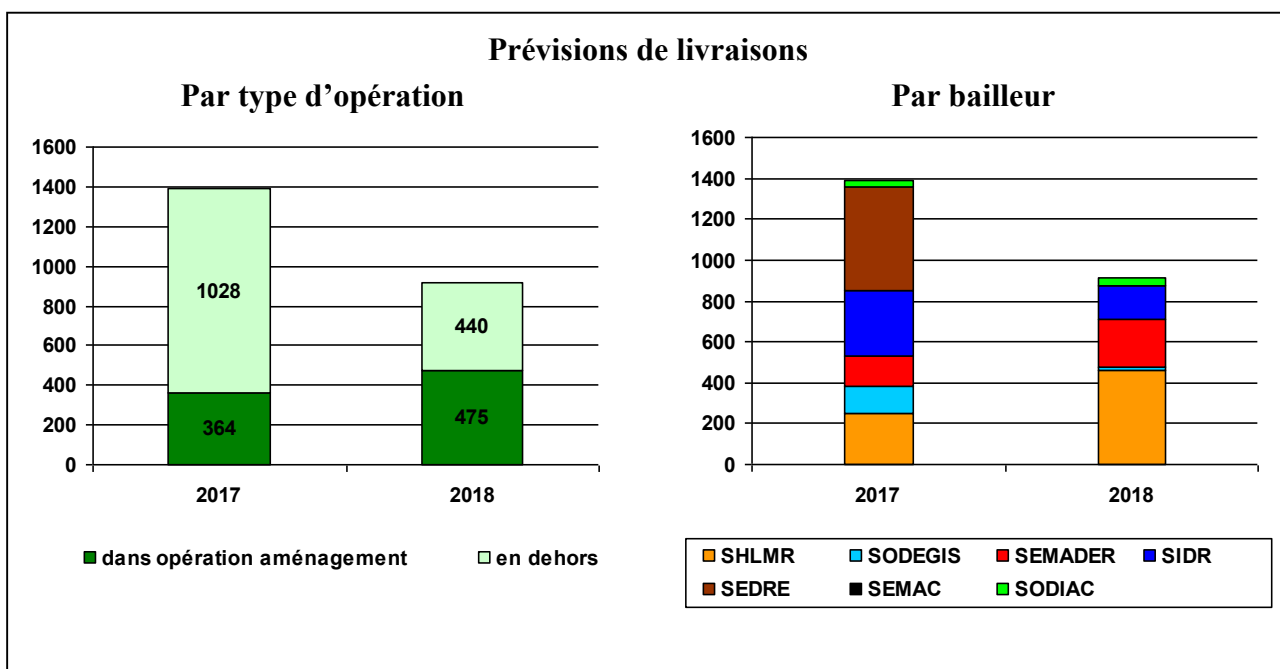
LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

En 2017, les prévisions de livraisons établies par les bailleurs laissent espérer une production d'un niveau élevé, avec près de 1400 logements neufs attendus, essentiellement en dehors d'opérations d'aménagement (ZAC, RHI). Il est cependant probable qu'une partie de ces prévisions ne soit différée au-delà de 2017, du

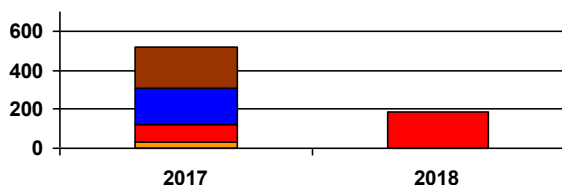
fait des aléas de chantier dans un contexte de fragilisation du secteur du BTP.

En 2018, les prévisions de livraisons sont nettement à la baisse aux alentours de 900 logements.

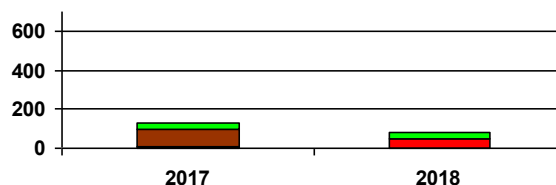


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

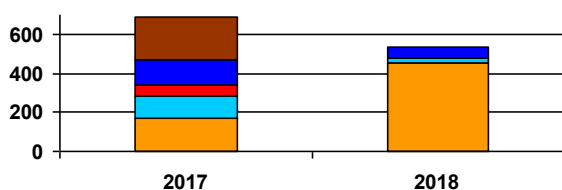
La Possession



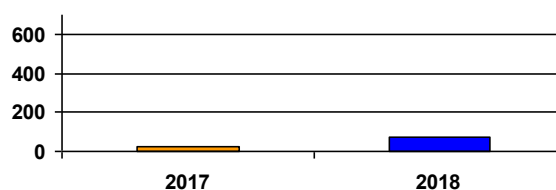
Le Port



Saint Paul



Saint Leu



Conclusion

Si lors de ces dernières années la reprise d'un rythme de livraison moyen au-delà de 500 logements par an a permis d'améliorer la situation dans le TCO, les niveaux très faibles du taux de rotation dans les communes indiquent le maintien d'une tension très forte sur le marché de l'habitat social. Le volume des attributions dans ce parc reste faible par rapport au poids de population du TCO et largement insuffisant pour répondre aux besoins.

En 2017, le niveau de production devrait rester soutenu, et se rapprocher des objectifs du PLH du TCO en matière de logements locatifs sociaux neufs.

Au-delà de 2017, pour approcher les objectifs que le TCO s'est fixé, 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.
- 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 renforcement au sein du TCO d'outils de suivi du PLH et de moyens d'accompagnement 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 du TCO.

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