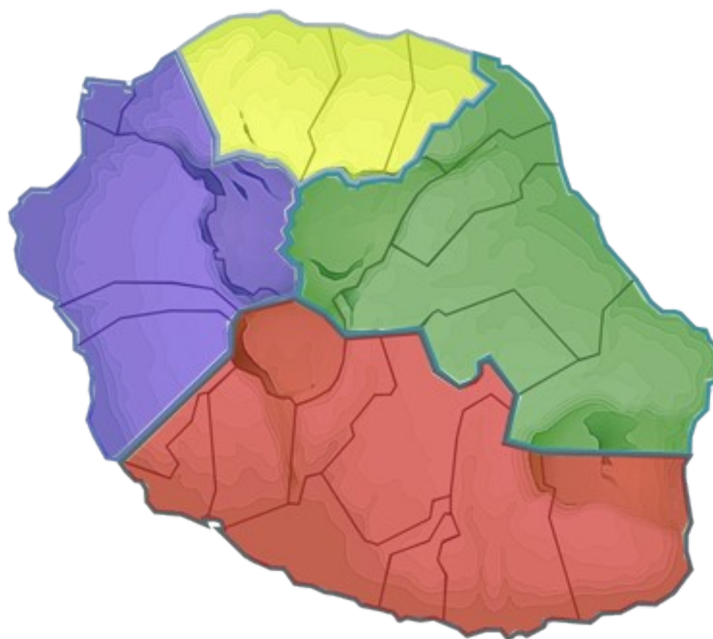


Le parc et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2018

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 15^{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 2018 et permet ainsi de mesurer les évolutions intervenues depuis un an. Comme l'an dernier ce rapport intègre deux éclairages supplémentaires: l'un sur les caractéristiques d'occupation du parc, l'autre sur la typologie des ménages ayant bénéficié d'une attribution d'un logement locatif social en 2017.

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 2018, le parc locatif social compte 73 811 logements et loge environ 23 % des ménages de La Réunion.

Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS / Habitations principales
<i>SAINTE ROSE</i>	2 429	285	12%
<i>SAINT BENOIT</i>	13 907	4 564	33%
<i>LA PLAINE DES PALMISTES</i>	2 413	365	15%
<i>BRAS PANON</i>	4 793	1 618	34%
<i>SALAZIE</i>	2 484	48	2%
<i>SAINT ANDRE</i>	19 887	4 821	24%
CIREST	45 913	11 701	25%
<i>SAINTE SUZANNE</i>	8 100	1 787	22%
<i>SAINTE MARIE</i>	12 140	2 869	24%
<i>SAINT DENIS</i>	61 856	22 263	36%
CINOR	82 096	26 919	33%
<i>LA POSSESSION</i>	12 109	3 582	30%
<i>LE PORT</i>	11 942	6 951	58%
<i>SAINT PAUL</i>	38 855	5 319	14%
<i>TROIS BASSINS</i>	2 528	154	6%
<i>SAINT LEU</i>	12 917	1 410	11%
TCO	78 351	17 416	22%
<i>LES AVIRONS</i>	4 365	450	10%
<i>ETANG SALE</i>	5 301	742	14%
<i>SAINT LOUIS</i>	18 922	3 592	19%
<i>CILAOS</i>	2 100	62	3%
<i>ENTRE DEUX</i>	2 541	216	9%
<i>LE TAMPON</i>	29 737	4 009	13%
<i>SAINT PIERRE</i>	33 079	6 684	20%
<i>PETITE ILE</i>	4 932	199	4%
<i>SAINT JOSEPH</i>	14 476	1 673	12%
<i>SAINT PHILIPPE</i>	1 833	148	8%
LE SUD	117 286	17 775	15%
TOTAL	323 646	73 811	23%

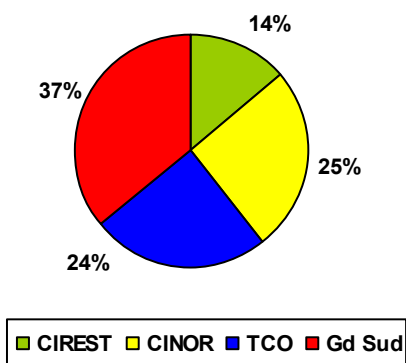
(*) NB : Pour les habitations principales, les dernières données connues à ce jour sont celles figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation au 01/01/2017

Le parc locatif social

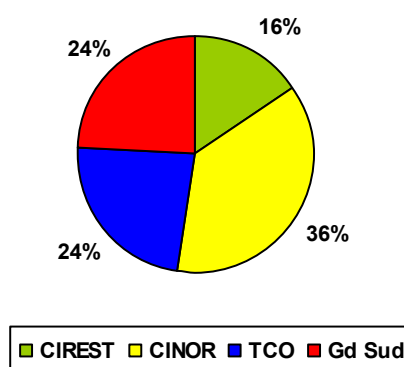
Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités : si 33 % des habitations principales de la CINOR correspondent à des logements locatifs sociaux, seules 15 % des

habitations principales sont dans ce cas dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TCO et la CIREST, avec 22 et 25 %, sont dans une position intermédiaire.

Répartition des habitations principales par bassin d'habitat



Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat

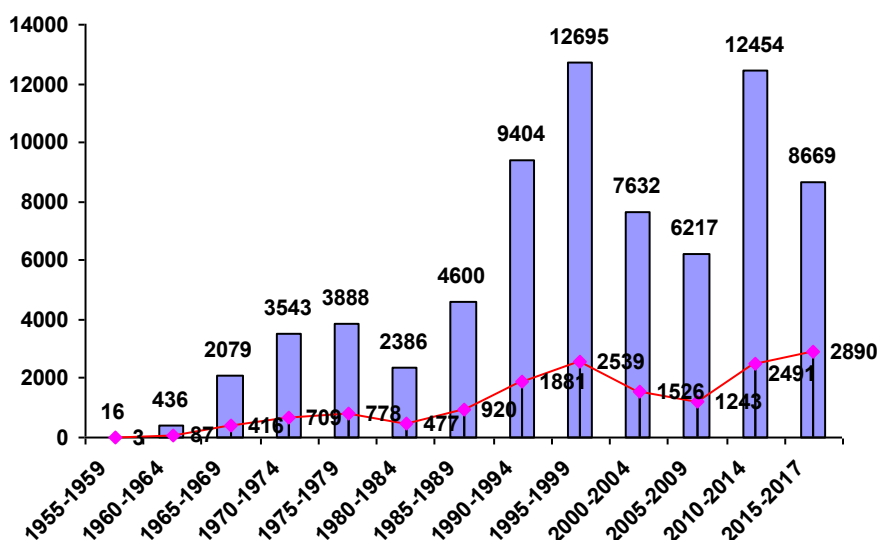


La comparaison entre la répartition des ménages d'une part et du parc locatif social d'autre part par bassins d'habitat met en évidence l'importance du parc locatif social sur

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 plus de 2500 logements dans la période 1995-1999.

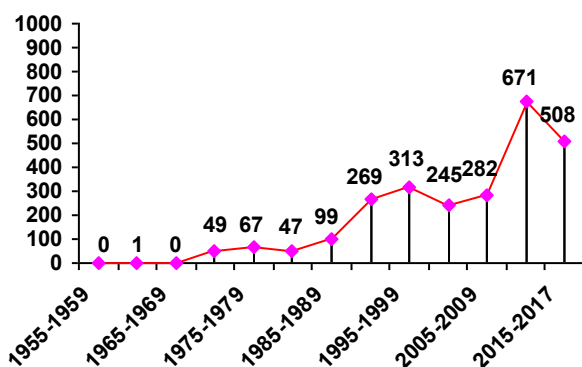
Le parc locatif social

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 près de 2500 logements neufs livrés en moyenne du fait

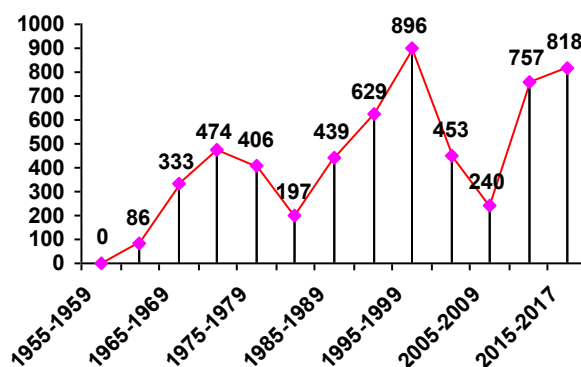
notamment de l'apport de financements issus de la défiscalisation en plus de ceux de la LBU. Cette accélération des livraisons s'est poursuivie de 2015 à 2017 avec 2890 logements livrés en moyenne ces trois dernières années.

Rythme moyen annuel de livraison par EPCI

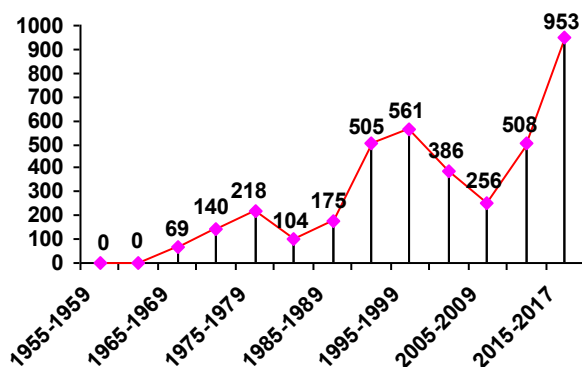
CIREST



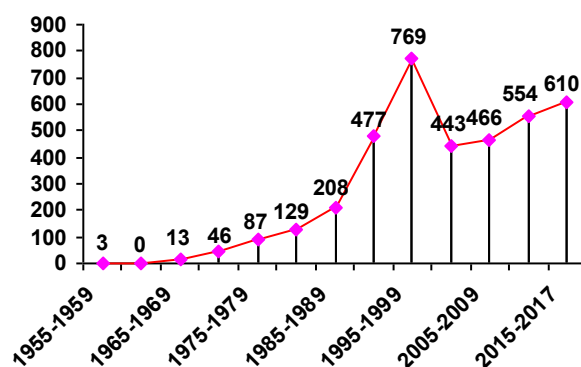
CINOR



TCO



LE SUD

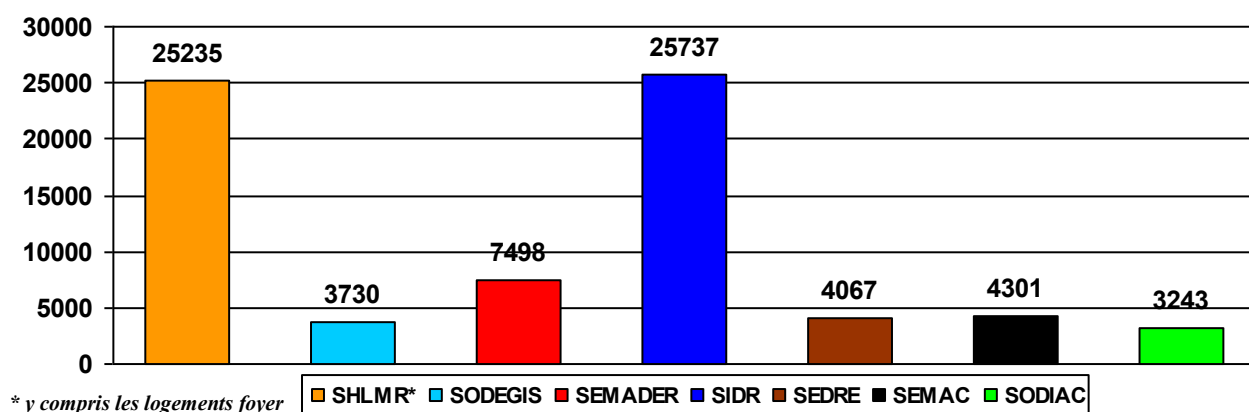


Répartition du parc locatif social par bailleur

Début 2018, la SIDR (35 %) et la SHLMR (34 %) 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 21 % du patrimoine restant.

Répartition du parc locatif social par bailleur*

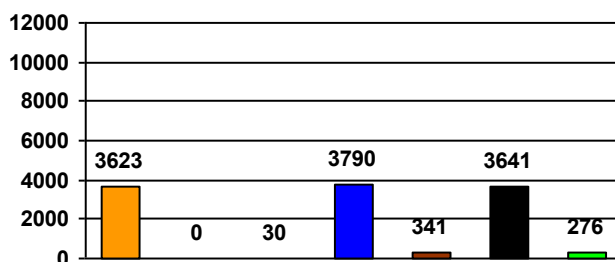


La SIDR et la SHLMR sont présentes dans tous les bassins d'habitat de l'île, alors que la SEMAC est essentiellement présente dans la CIREST, la SODIAC dans la CINOR et la SODEGIS dans le Sud.

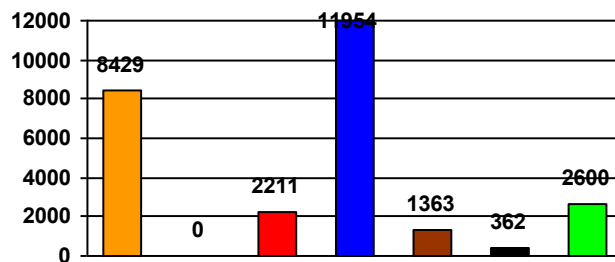
Le patrimoine de la SEDRE est majoritairement réparti dans le Nord et l'Ouest et de manière plus marginale dans l'est et le Sud, celui de la SEMADER dans le Nord, l'Ouest et le Sud.

Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat

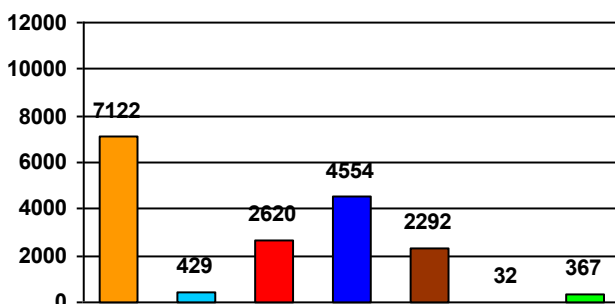
CIREST



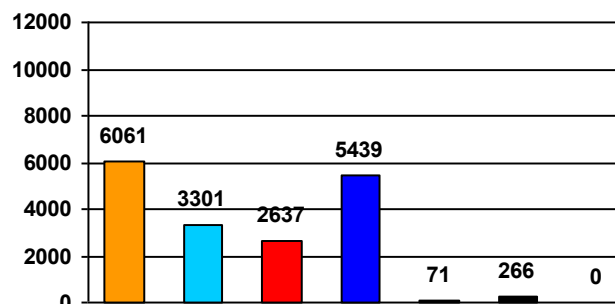
CINOR



TCO



LE SUD

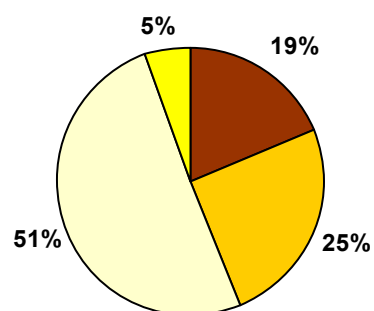


Type de financement du parc locatif social

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 :

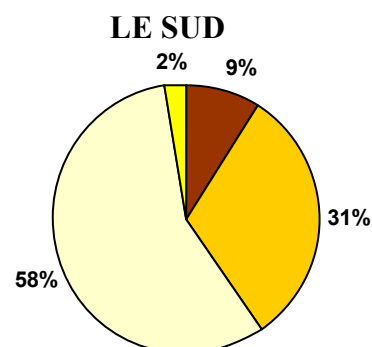
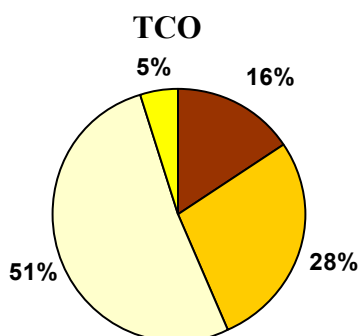
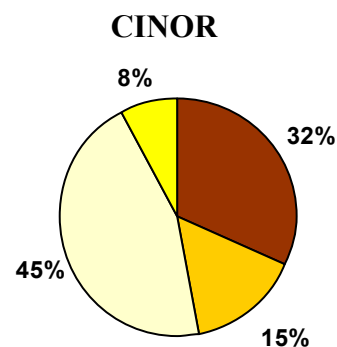
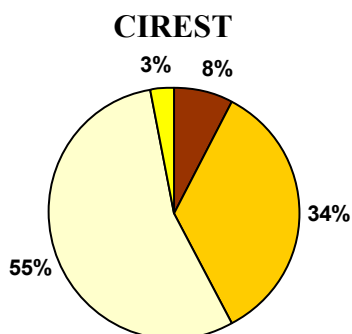
- Parc ancien (avant 1986) : 19 %
- LLTS : 25 %
- LLS : 51 %
- Intermédiaire (ILM/PLS) : 5 %

Type de financement du parc locatif social à la Réunion



■ ancien ■ LLTS □ LLS ■ intermediaire

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.

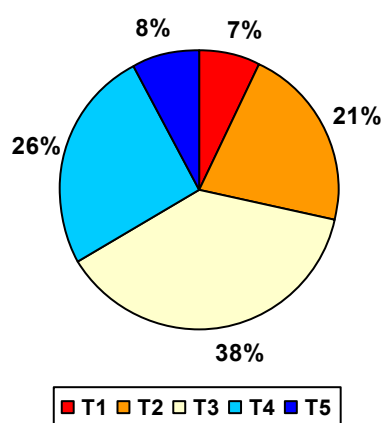
Taille des logements

Le parc locatif social se répartit entre :

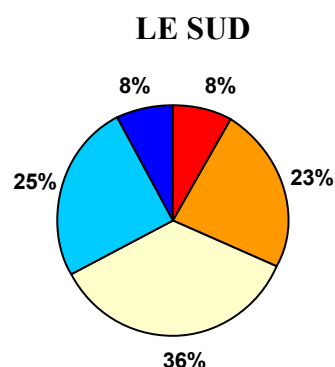
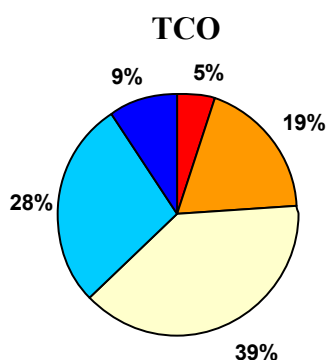
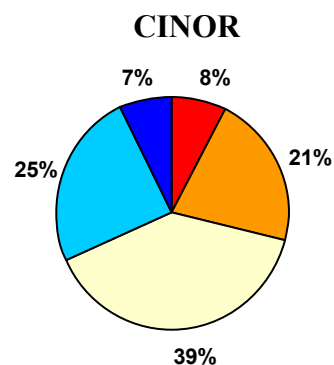
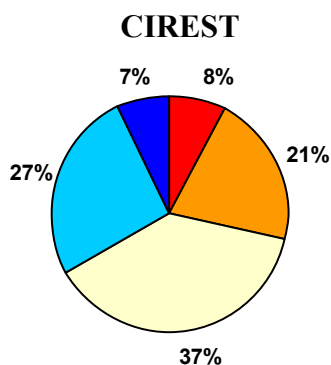
- Petits logements (T1/T2) : 28 %
- Logements moyens (T3) : 38 %
- Grands logements (T4/T5 et +) : 34 %

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 (37 %) de grands logements (T4/T5 et +), celui du Sud une part plus importante (31 %) de petits logements par

rapport à la moyenne départementale

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 2016, 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 4% entre 2012 et 2017
- Le taux des bénéficiaires du RSA est en augmentation de 3% sur la même période.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Evolution 2017/2012
Rev. + Prestations	1 265	1 302	1 323	1 335	1 362	1 381	9,17%
Revenus Bruts moyens	481	474	469	455	450	461	-4,16%
Taux de Bénéficiaires du RSA	43	45	46	46	44	44	3,02%
Loyer HC	354	364	377	383	389	393	11,02%
AL	285	293	300	302	302	299	4,91%
Résiduel	69	71	77	81	87	94	36,23%

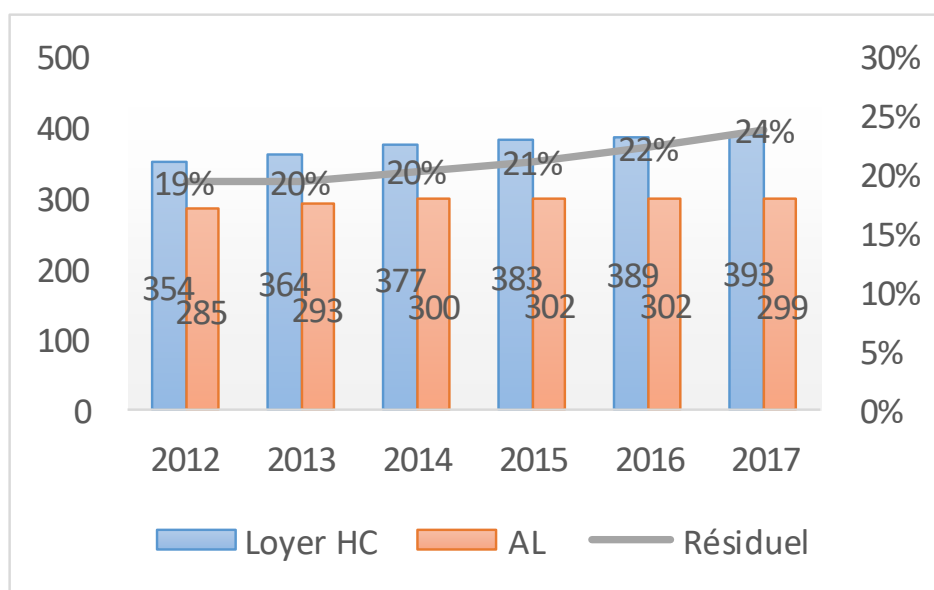
Source: CAF - données moyennes parc public

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, 25 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.



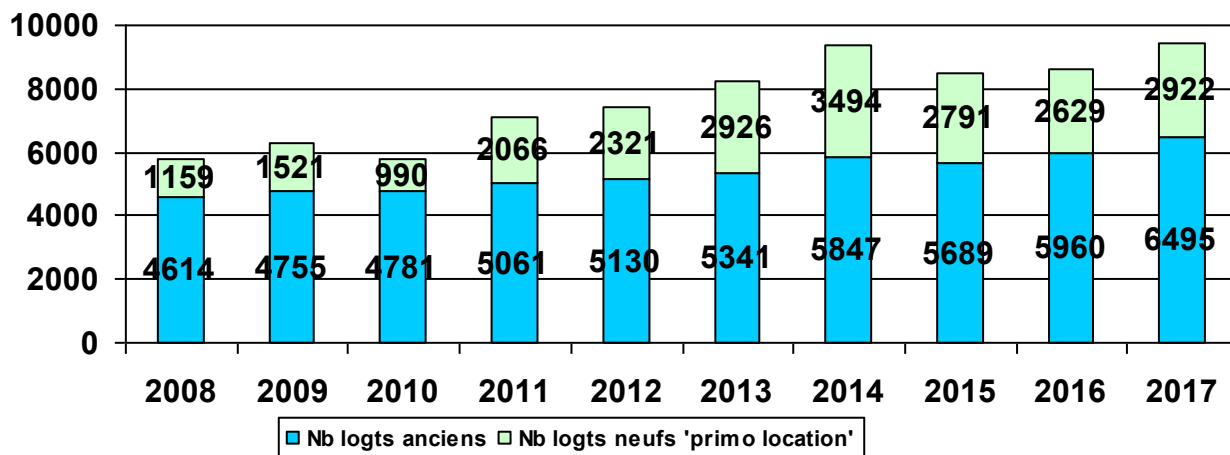
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements

Depuis 2008, le nombre des attributions est en croissance régulière. Le seuil des 8000 attributions annuelles est dépassé depuis 2013.

Plus de 9400 ménages ont intégré un logement locatif social en 2017.

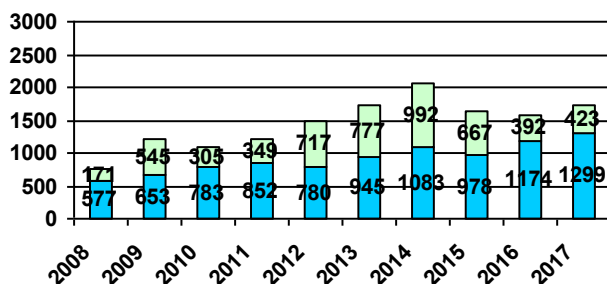
Les attributions de ces 10 dernières années



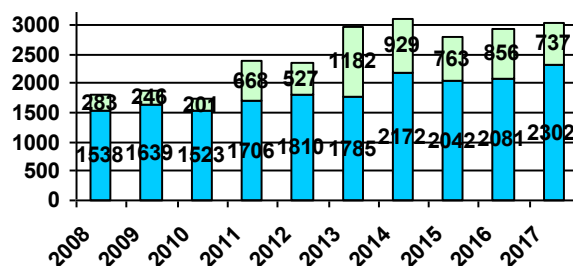
Le volume des attributions est resté à un niveau élevé proche de 3000 dans la CINOR depuis 2013. Il s'est accéléré récemment dans le TCO pour atteindre près de 2500 attributions en 2017. Par contre le volume des attributions stagne dans la CIREST et le Sud ces deux dernières années.

Les attributions par EPCI

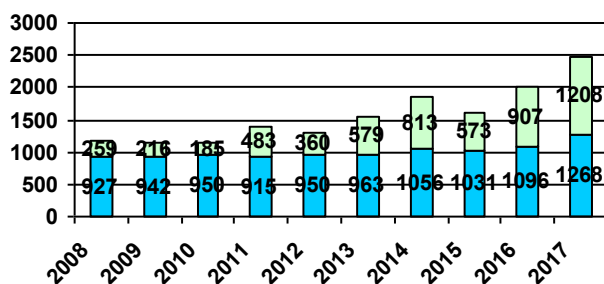
CIREST



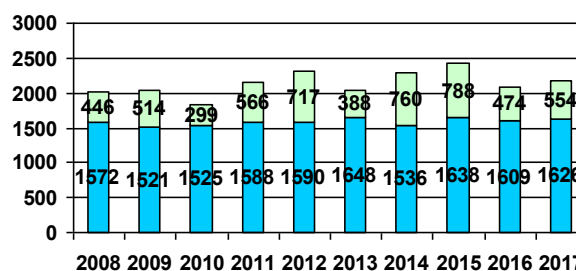
CINOR



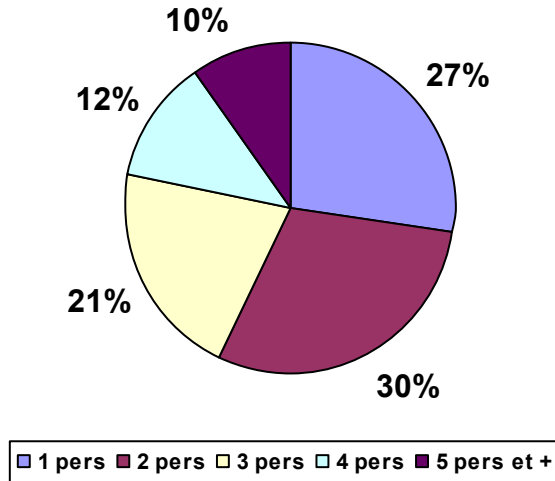
TCO



LE SUD



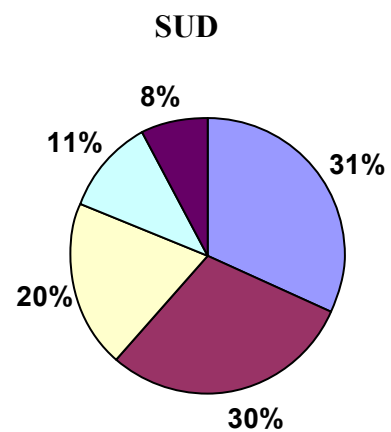
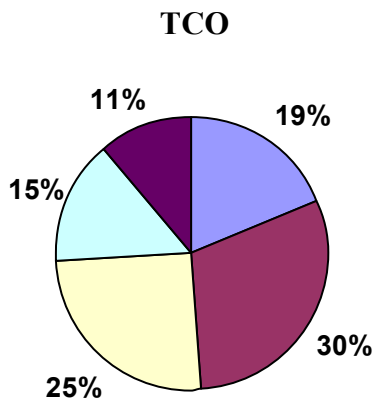
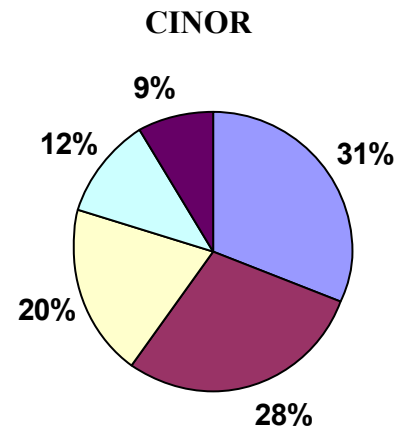
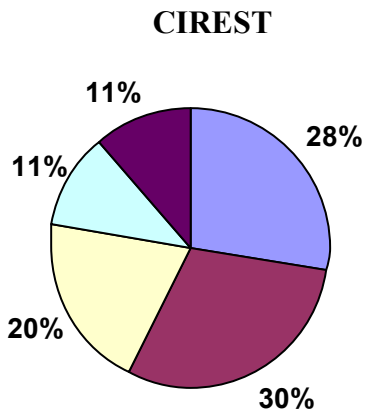
Répartition des attributions par typologie



La répartition des attributions par taille de ménage fait apparaître que 57% des logements attribués en 2017 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes.

Cette proportion est encore plus élevée dans la CIREST (58%), la CINOR (59%) et dans le bassin d'habitat Sud (61%), à l'inverse du TCO (49%).

Les attributions par commune

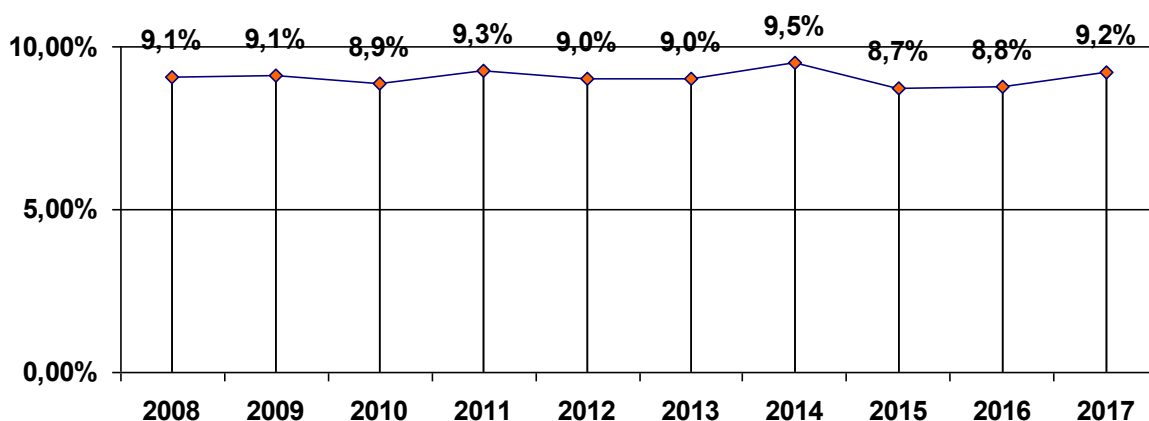


Évolution du taux de rotation

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.

Évolution du taux de rotation



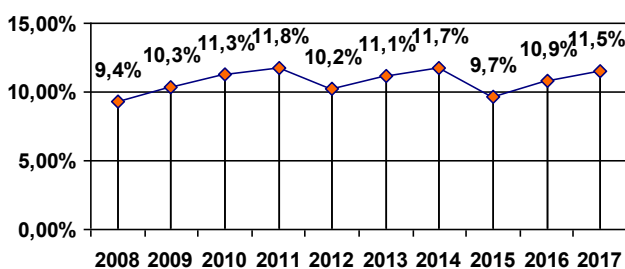
Le niveau très bas de ce taux, constaté dans la CINOR et encore plus dans le TCO, est à mettre en relation avec le niveau élevé des loyers du parc locatif privé dans ces territoires, d'où les difficultés des ménages à trouver des solutions de logements en dehors du parc

social.

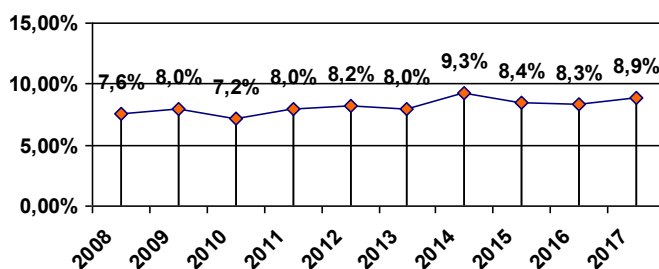
La situation dans la CIREST, en niveau à plus de 11%, semble indiquer un marché immobilier moins tendu. A l'inverse dans le Sud la baisse régulière du taux de rotation révèle une tension qui s'accroît sur le parc locatif social.

Évolution du taux de rotation par EPCI

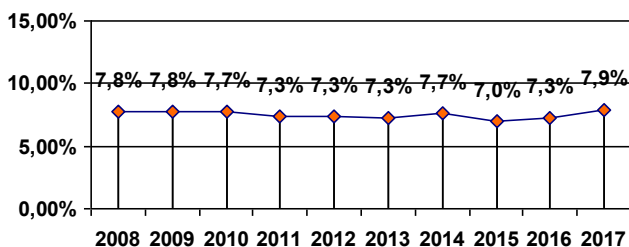
CIREST



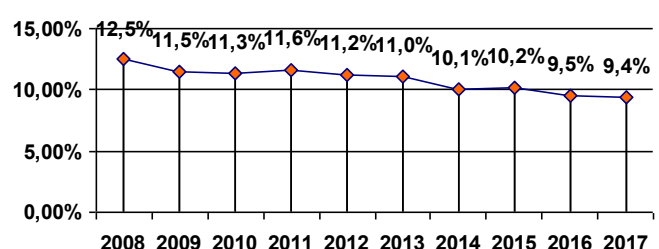
CINOR



TCO



LE SUD



LES PREVISIONS A COURT TERME

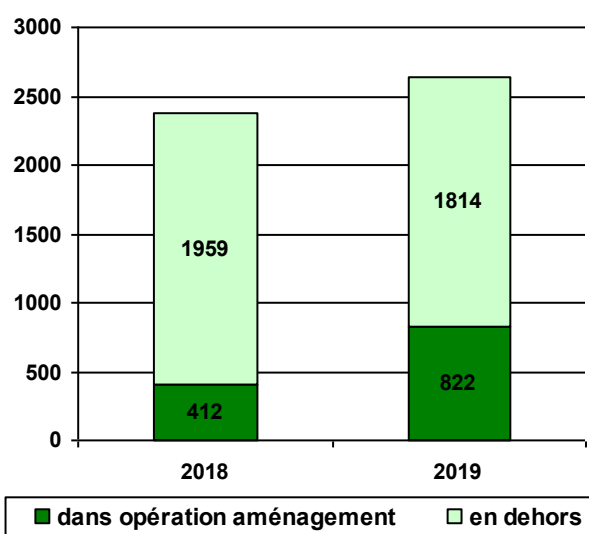
Les prévisions à court terme

Les prévisions de livraisons établies par les bailleurs indiquent un recul de la production autour de 2500 logements en 2018 et 2019.

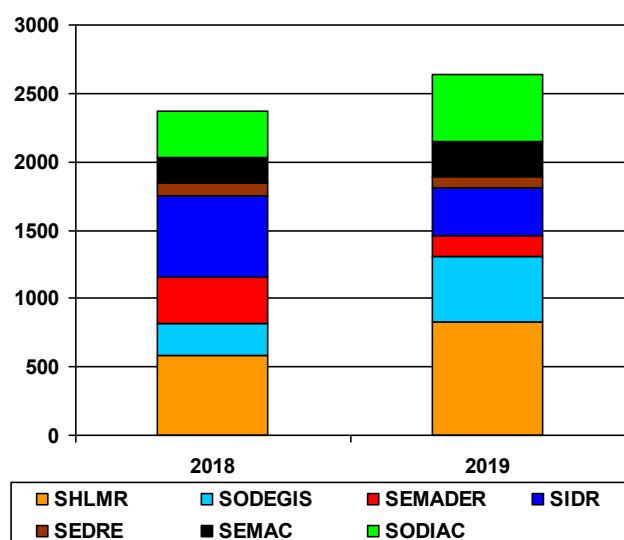
Une part significative de la production des deux années à venir provient de programmes immobiliers privés recyclés en logement social

par le biais de VEFA, en dehors d'opérations d'aménagement (ZAC, RHI), et financés par le cumul de la défiscalisation ou du crédit d'impôt et de la LBU.

Prévisions de livraisons



Prévisions de livraisons par bailleur



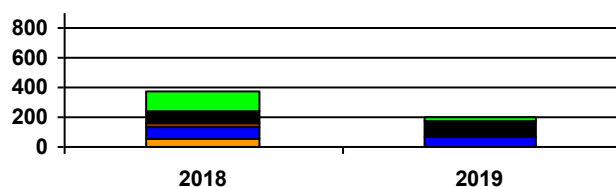
L'expérience récente a cependant démontré que la réalité des livraisons était toujours en deçà des prévisions du fait des aléas de chantiers.

Un volume de plus 2000 à 3000 logements neufs livrés en 2018 et 2019 paraît cependant

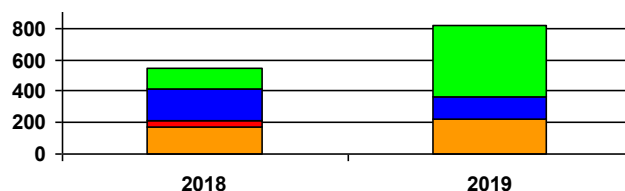
atteignable, avec une production importante en 2018 dans le TCO et en 2019 dans la CINOR et le TCO.

Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

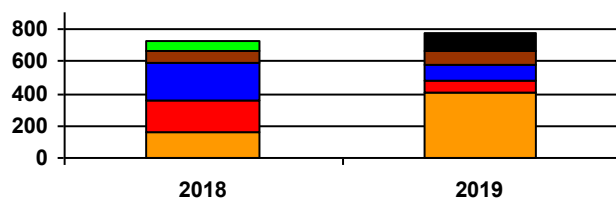
CIREST



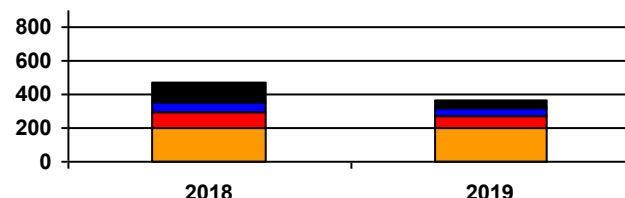
CINOR



TCO



LE SUD



Conclusion

Au 1^{er} janvier 2018, le seuil des 75 000 logements locatifs sociaux se rapproche à La Réunion, avec 73811 logements locatifs sociaux, représentant 23 % du parc des résidences principales de l'île.

Ce parc a été constitué lors de plusieurs cycles immobiliers contrastés :

- De 1986 à la fin des années 1990, la mise en place de modalités de financements efficaces de logement social (notamment par la LBU) a permis un rythme de construction élevé en locatif, mais également en accession sociale (2 500 locatifs sociaux mais aussi 1 500 logements en accession sociale/an entre 1995 et 1999).
- Dans les années 2000 et jusqu'en 2009, l'efficacité de cette politique s'est progressivement érodée avec pour conséquence un effondrement du rythme de construction avec à peine 1 200 logements locatifs sociaux livrés par an en fin de période.
- A partir de 2009, l'apport du financement par la défiscalisation en complément des ressources de la LBU a permis d'accroître considérablement les crédits affectés au logement locatif social (de 90 M€ en 2009 à plus de 300 M€ en 2012 et 2013) et d'augmenter significativement le rythme de livraisons annuelles entre 2 500 et 3 000 logements locatifs.
- Les réformes intervenues en matière de financement du logement social en 2014 (instauration d'un seuil minimum de 5 % de subvention par programme, substitution progressive de la défiscalisation par le crédit d'impôt), la baisse de LBU constatée en 2015 et la nécessité de produire un maximum de LLTS aux loyers les plus faibles, vont aboutir à une décélération du volume de production autour de 2 000 à 2 500 logements locatifs sociaux par an.

Le volume des attributions de logements locatifs sociaux est passé de moins de 6 000/an il y a 10 ans à une moyenne près de 9 000/an ces dernières années. La situation reste cependant très tendue dans l'Ouest de l'île, comme le montre un taux de rotation très faible d'à peine 7,9 % au sein du TCO.

L'augmentation récente de la production a permis de mieux répondre aux besoins en logement des ménages Réunionnais, de soutenir de manière importante le tissu économique local, et notamment la filière BTP, mais fait également peser sur les promoteurs sociaux des risques accrus.

En effet, la volatilité importante des règles de financement (défiscalisation puis crédit d'impôt), l'absence de mode d'emploi et de stabilité des règles fiscales, placent les promoteurs sociaux en situation d'instabilité et de fragilité financière croissante.

La paupérisation des locataires, la baisse du pouvoir solvabilisateur des aides personnelles au logement (Allocation Logement), l'alourdissement continu des charges de gestion, un accompagnement social en recul de la part des institutions, renforcent les risques financiers et sociaux sur l'occupation du parc social.

L'insuffisance des financements dédiés à la remise à niveau du parc le plus ancien fait peser un risque réel de ghettoïsation d'une partie significative du parc locatif social.

Pour retrouver une politique d'habitat efficace pour l'ensemble des ménages de La Réunion, 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.

-
- Augmenter les ressources consacrées au financement du logement social (LBU + Crédit d'impôt), au minimum à 300 M€, voire plus, pour maintenir un niveau de production à la hauteur des besoins, soit 4 000 logements sociaux/an.
 - Travailler sur la diversification des produits, notamment en matière d'accession à la propriété sociale et intermédiaire pour permettre aux ménages de La Réunion de s'inscrire dans des parcours résidentiels. Surtout depuis la suppression de l'AL accession qui met un terme à 30 ans de politique d'accession très sociale.
 - Améliorer le financement de la réhabilitation du parc social le plus ancien afin de pouvoir le remettre aux normes de confort actuelles.
 - 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, 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 sécuriser et relancer la réalisation d'opérations d'aménagement, celles-ci étant aujourd'hui 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, notamment à travers le livre blanc sur le logement social à la Réunion en septembre 2017, et sont plus que jamais mobilisés pour mettre en œuvre une politique d'habitat efficace, visant à couvrir les besoins de tous les Réunionnais.

Contact
Michel OBERLE / Denis CHIDAINE

ARMOS OI
Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et aménageurs Océan Indien
12 ruelle tortue 97400 Saint Denis
Tél. : 0262 94 73 15
Email : contact@armos-oi.re
Site internet: www.armos-oi.re