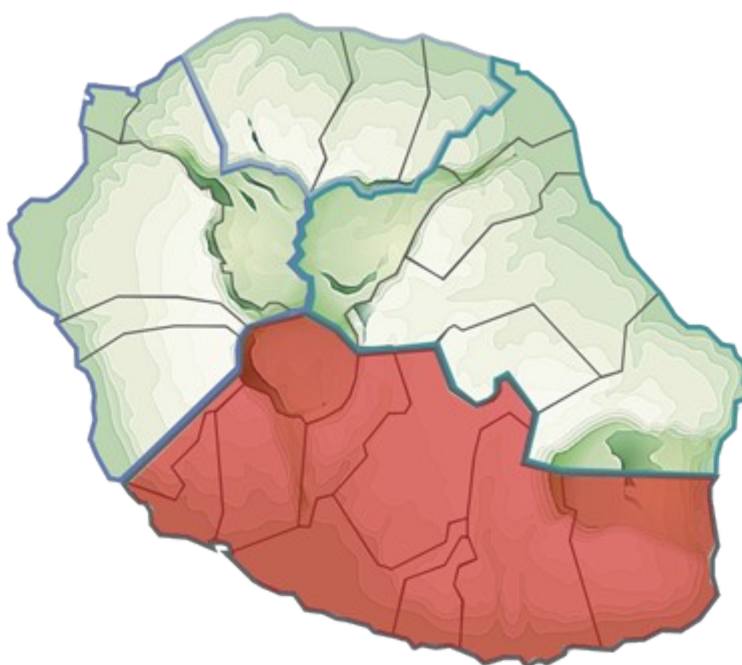


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux dans le grand Sud



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

Édition 2018

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 2018, les 10 communes du Sud de l'île rassemblées au sein de la CIVIS et de la CASUD, regroupaient 37% 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 23% 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, Étang Salé, St Joseph comptent entre 12 et 14% de logements locatifs sociaux.
- Les communes les plus rurales Cilaos, Petite Île, l'Entre Deux, St Philippe et Les Avironns ne comptent qu'entre 3 et 10 % de logements locatifs sociaux.

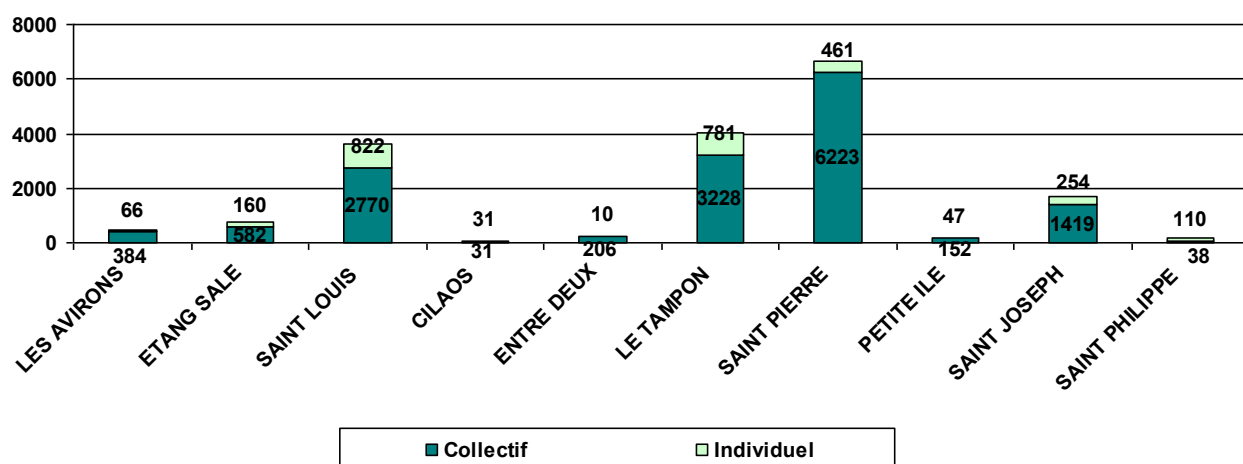
Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
LES AVIRONS	4 365	450	10%
ETANG SALE	5 301	742	14%
SAINT LOUIS	18 922	3 592	19%
CILAOS	2 100	62	3%
ENTRE DEUX	2 541	216	9%
LE TAMPON	29 737	4 009	13%
SAINT PIERRE	33 079	6 684	20%
PETITE ILE	4 932	199	4%
SAINT JOSEPH	14 476	1 673	12%
SAINT PHILIPPE	1 833	148	8%
LE SUD	117 286	17 775	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 01/01/2017

15 % de ces logements locatifs sociaux sont des logements individuels.

Répartition entre logements individuels/collectifs



Rythme de livraison du parc locatif social

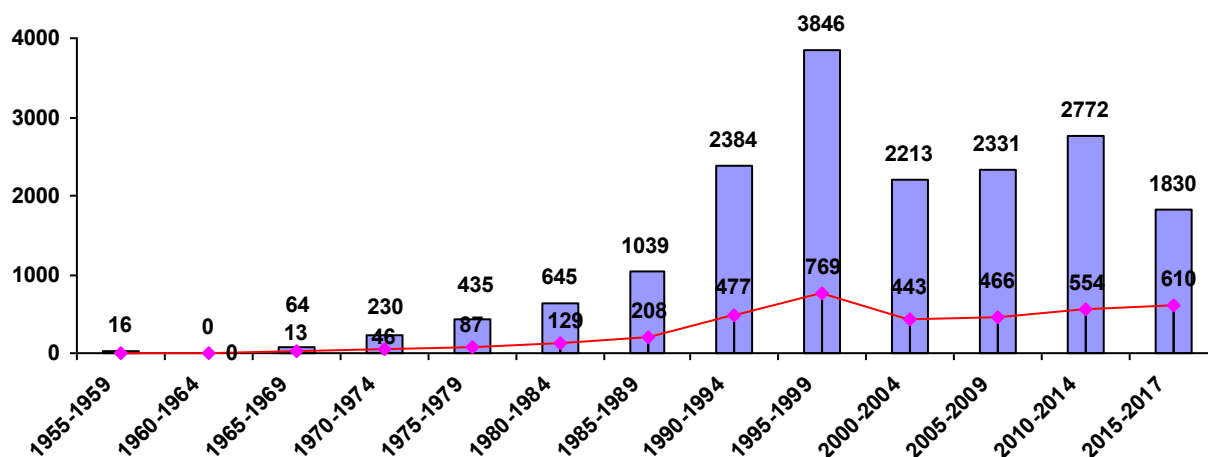
Dans le Sud, le parc locatif social s'est constitué plus tardivement que dans le reste de l'île, essentiellement à partir de la fin des années 80. Pour l'ensemble des communes du Sud, le rythme annuel moyen de livraisons a ainsi culminé à plus de 770 logements entre 1995 et 1999, pour nettement ralentir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

De 2015 à 2017, ce sont 1830 logements neufs qui ont été livrés dans le grand sud, soit en moyenne 610 logements par an.

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



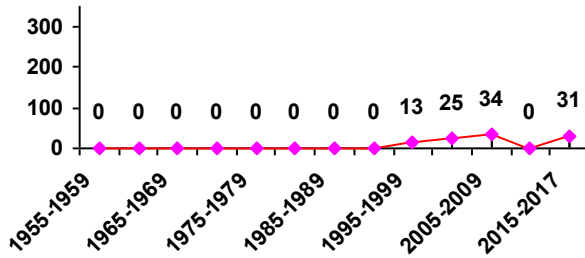
Pour la période 2010-2015, c'est essentiellement la commune de Saint-Pierre qui a fortement augmenté son rythme de livraison par rapport à la décennie précédente.

De 2015 à 2017 l'augmentation du rythme de

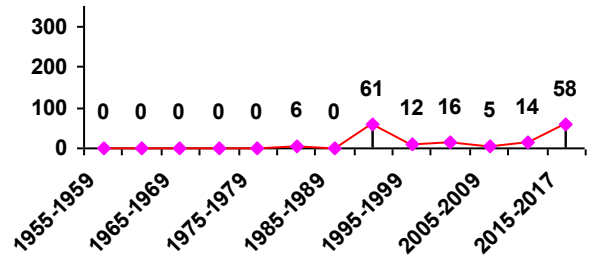
livraison se constate essentiellement sur les communes de l'Etang Salé, de Saint Louis et du Tampon.

Rythme moyen annuel de livraison par commune

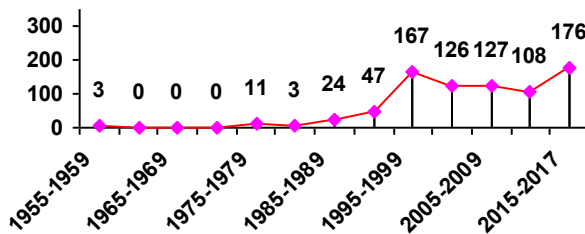
Les Aviron



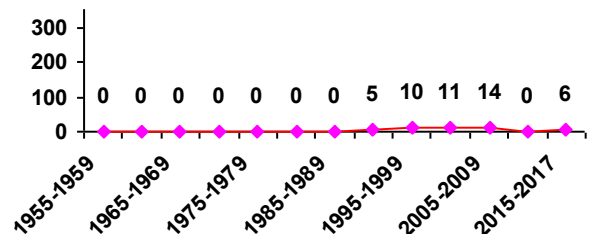
Étang Salé



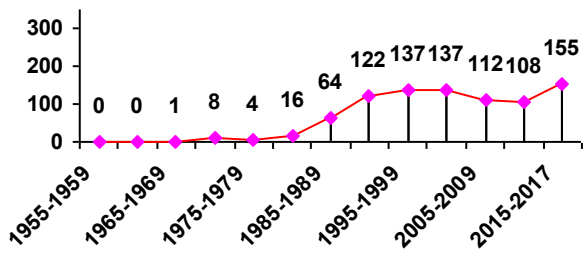
Saint Louis



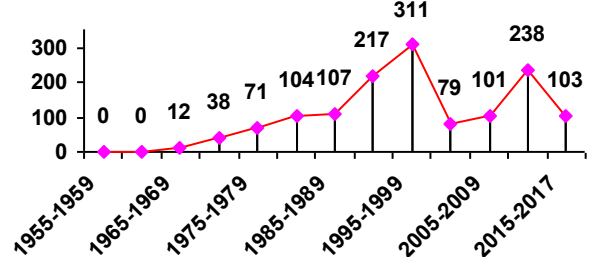
Entre Deux



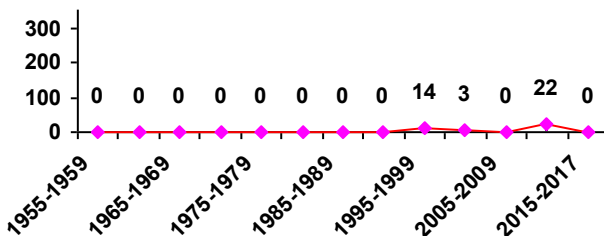
Le Tampon



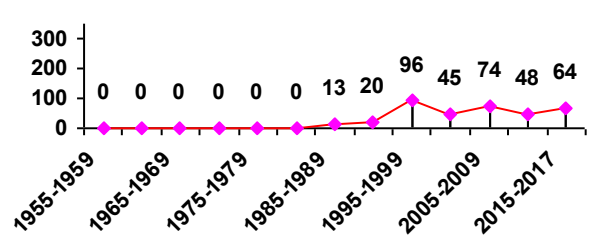
Saint Pierre



Petite Ile



Saint Joseph

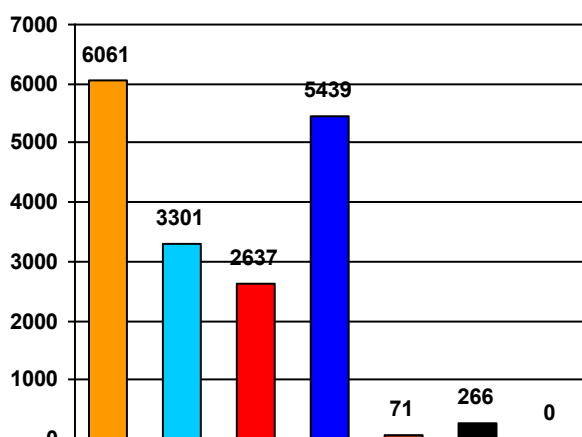


Répartition du parc locatif social par bailleur

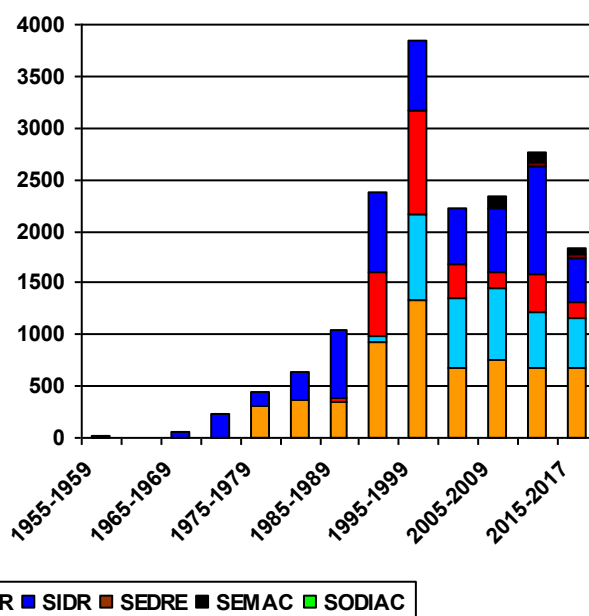
Dans le Sud, la SHLMR est le bailleur social au patrimoine le plus important avec 6061 logements, elle est présente dans toutes les communes du Sud à l'exception de Cilaos.

La SIDR avec 5439 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



■ SHLMR ■ SODEGIS ■ SEMADER ■ SIDR ■ SEDRE ■ SEMAC ■ SODIAC

Avec 2637 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 3301 logements est fortement présente sur les communes de la CASUD (Le Tampon, St Joseph, Entre Deux)

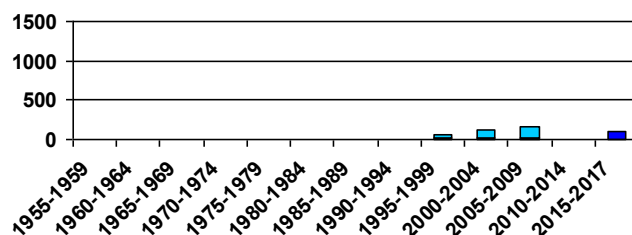
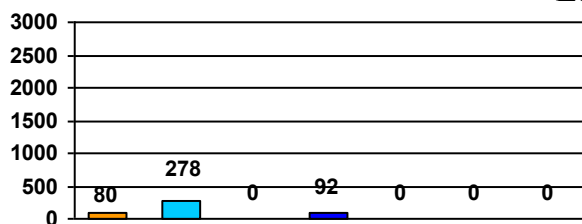
et sur Les Avirons (ex CASUD), avec un patrimoine constitué dans les 20 dernières années.

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

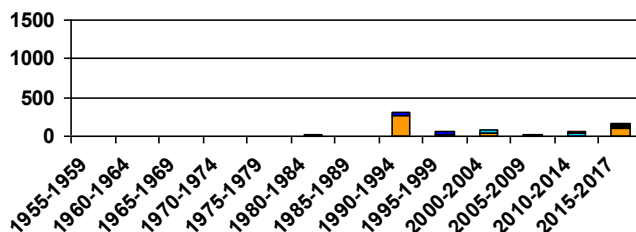
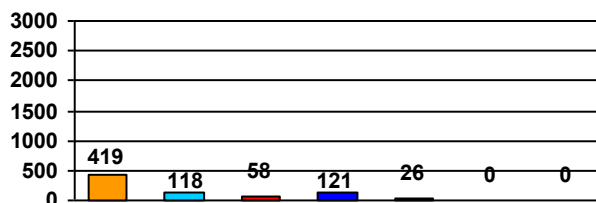
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par commune

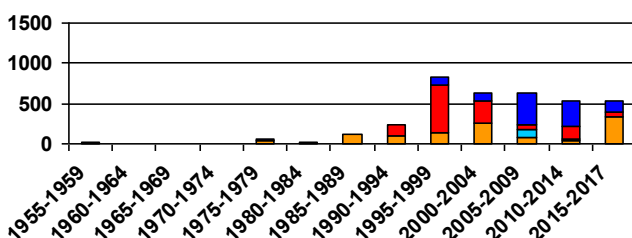
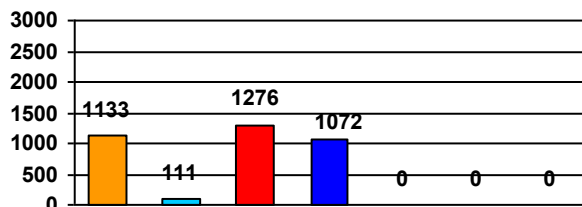
Les Avirons



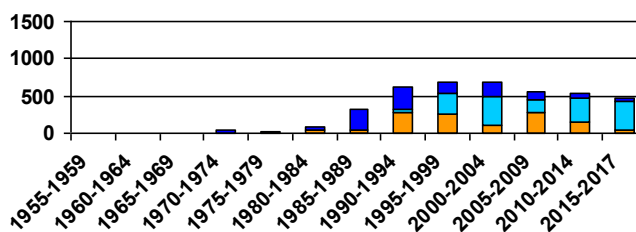
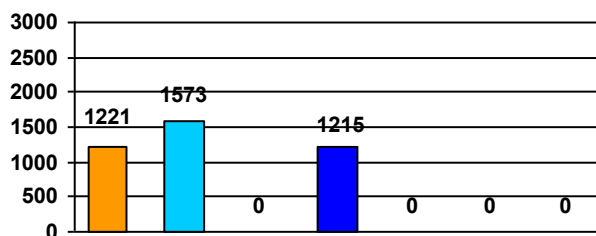
Étang Salé



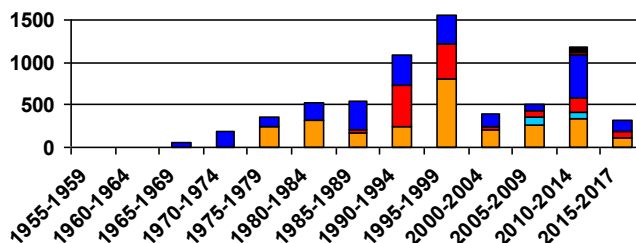
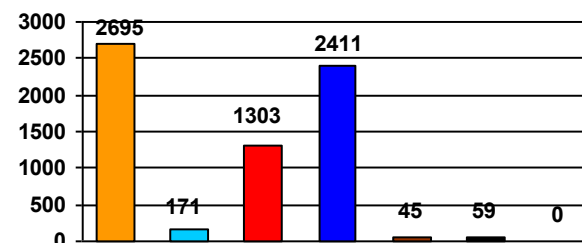
Saint Louis



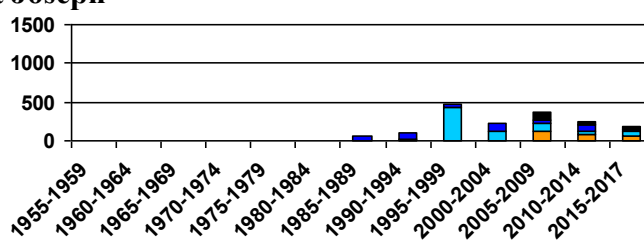
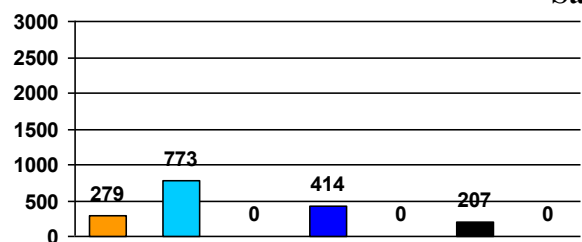
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



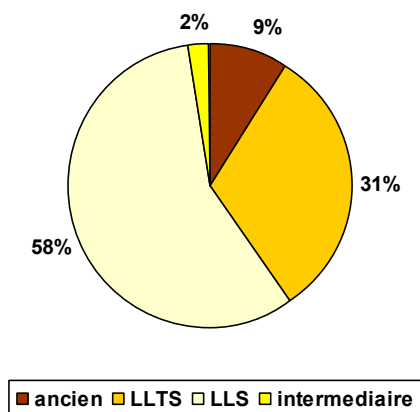
Type de financement du parc locatif social

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.

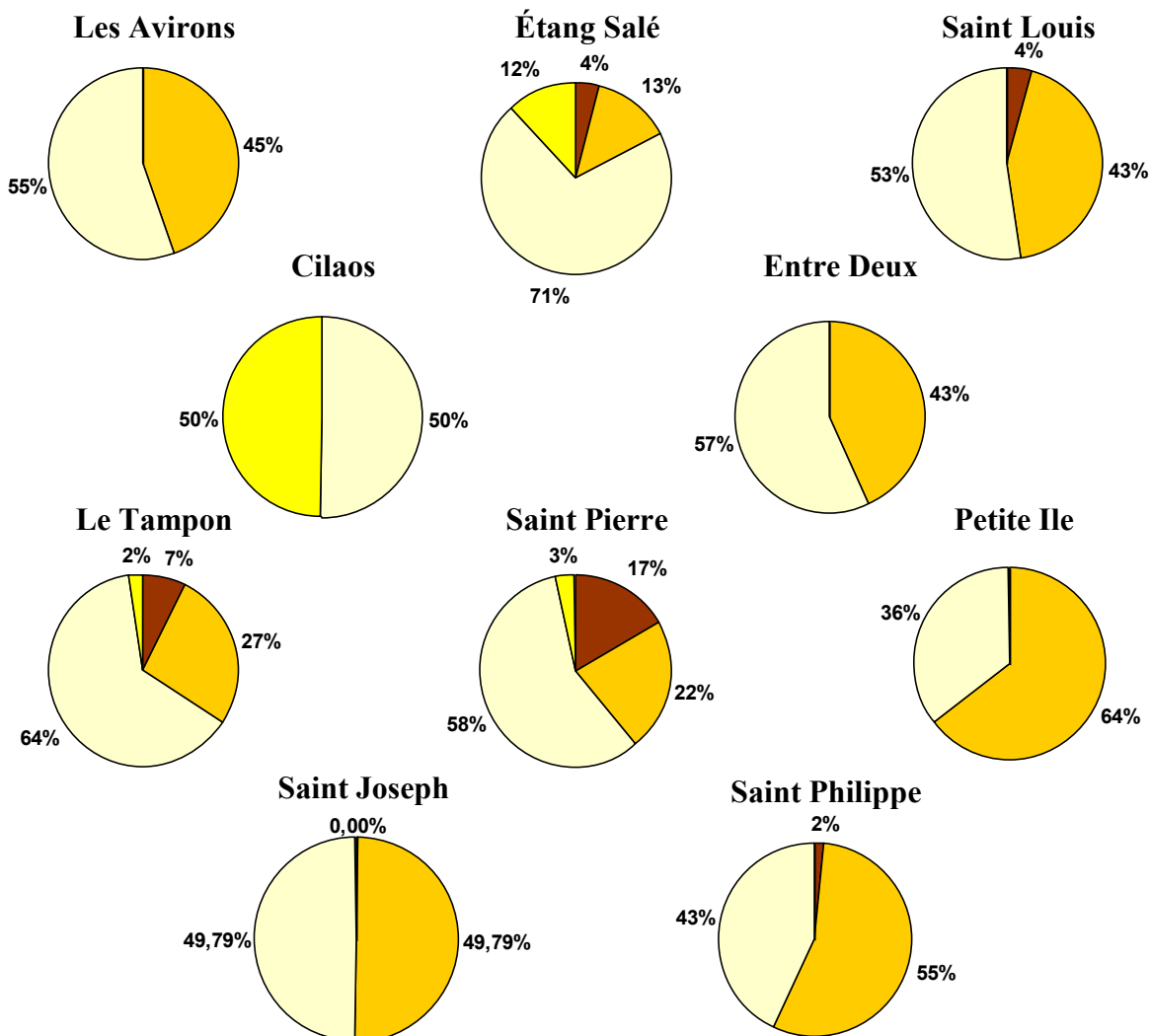
Le financement LLS est très largement majoritaire dans le Sud et représente 58 % du parc contre 31 % pour le LLTS.

Le logement intermédiaire (ILM/PLS) ne se trouve qu'à l'Étang Salé, Le Tampon, St Pierre et à Cilaos, et ne pèse que 2 % du parc locatif social du Sud.

Type de financement du parc



Type de financement du parc par commune

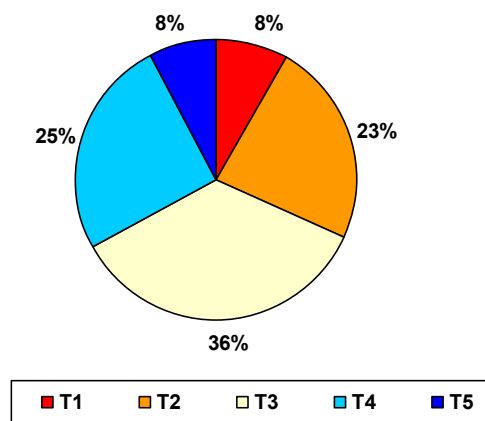


Taille des logements

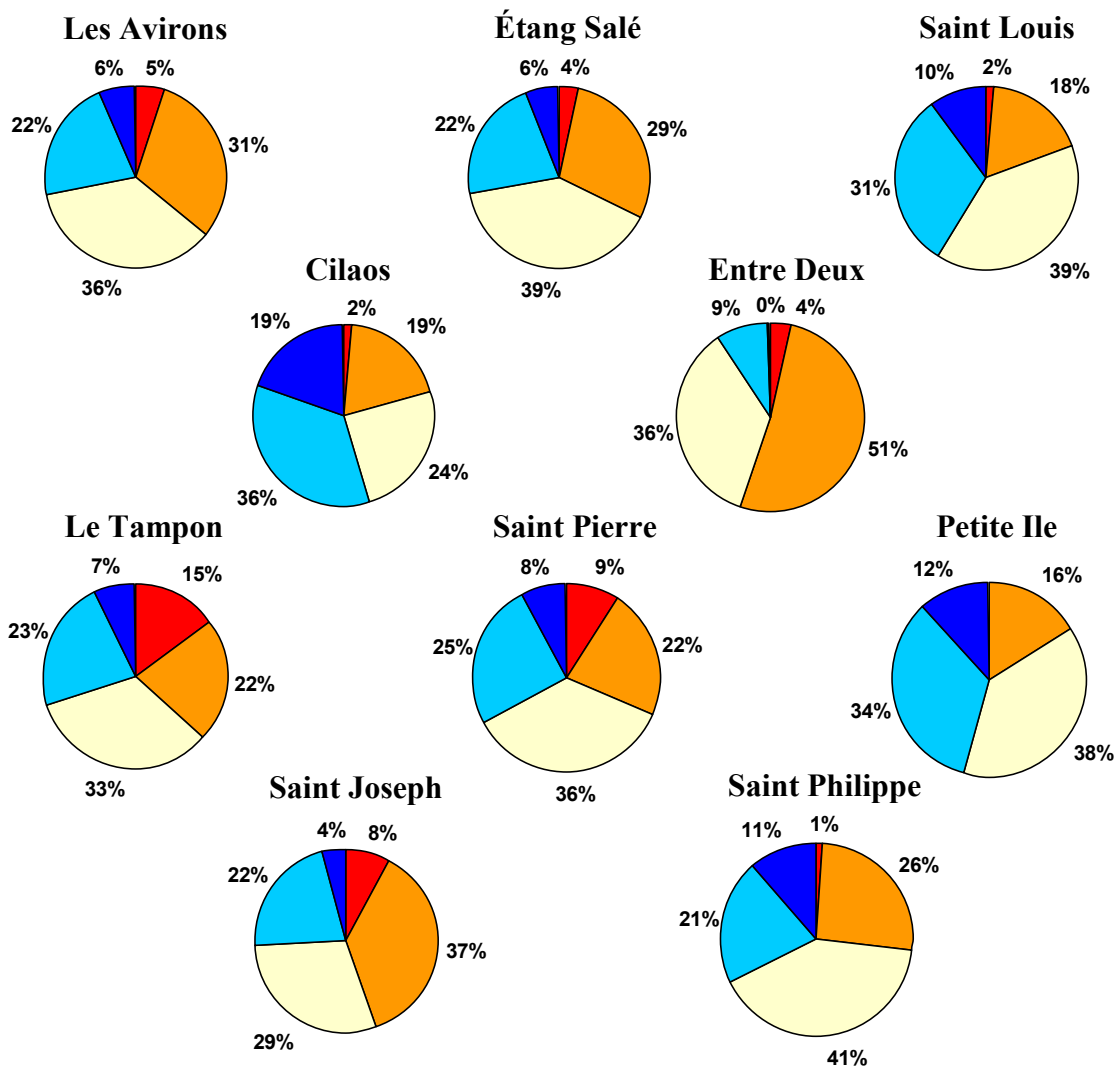
La répartition par taille de logement du parc locatif social dans le Sud est marquée par un poids plus important qu'ailleurs de petits logements (T1/T2), qui représentent 31% du parc locatif social.

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 (55%), St Joseph (45%), Le Tampon (37%). A l'inverse, quelques communes se caractérisent par un poids important de grands logements (T4 et +), notamment Cilaos (55%), Petite Ile (46%), St Louis (41%).

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



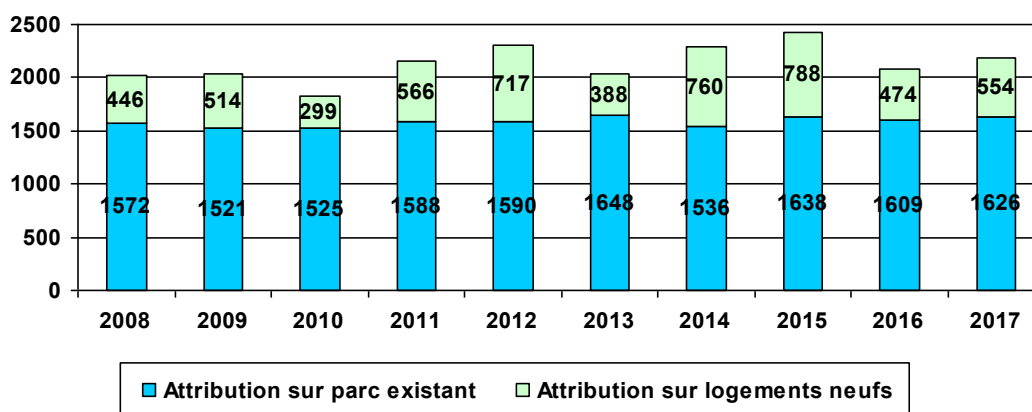
LES ATTRIBUTIONS

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 2017, près de 2200 ménages ont intégré le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur ce territoire.

Les attributions ces 10 dernières années

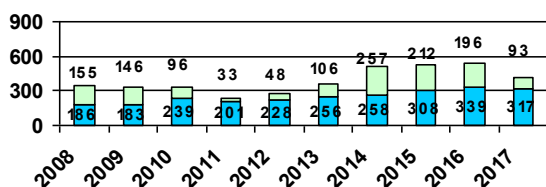


A l'échelle de chacune des quatre communes les plus importantes du Sud, le volume des attributions varie d'une année sur l'autre essentiellement en fonction de l'importance des

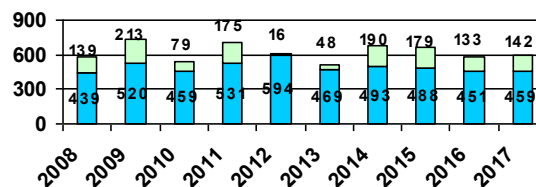
livraisons de logements neufs constatées sur chaque territoire, mais relativement peu du fait de variations des taux de rotation du parc existant.

Les attributions par commune

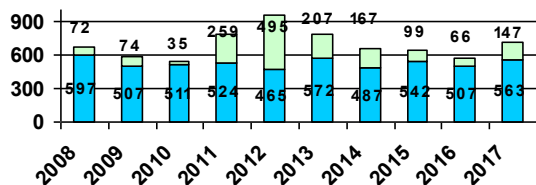
Saint Louis



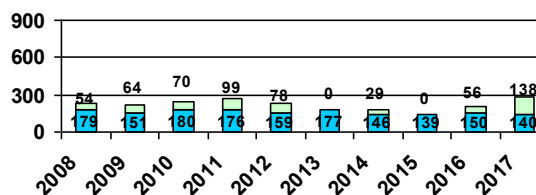
Le Tampon



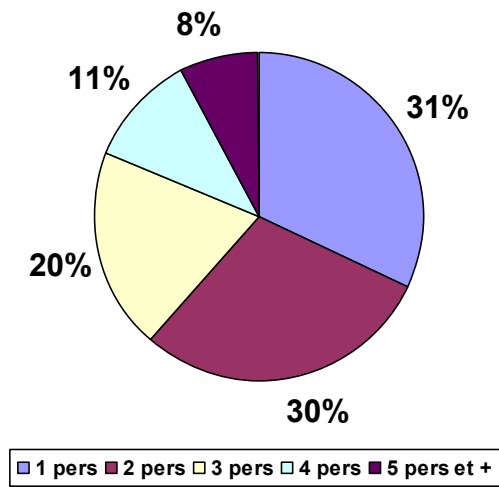
Saint Pierre



Saint Joseph



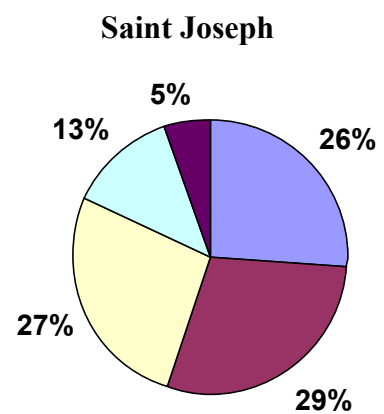
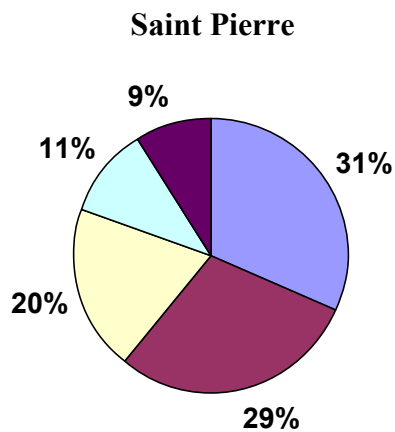
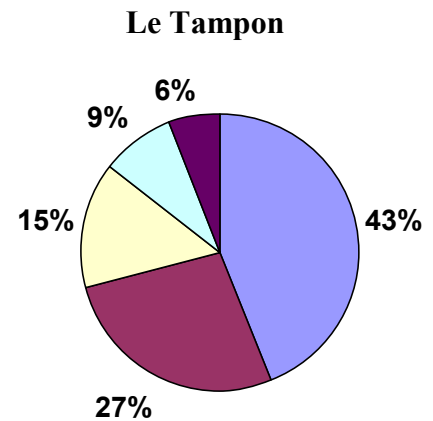
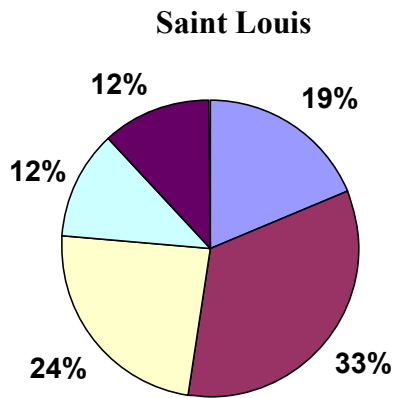
Répartition des attributions par typologie



Dans le Sud la part des ménages de taille réduite (une ou deux personnes) ayant bénéficié d'une attribution en 2017 (61%) est plus élevée que la moyenne départementale notamment sur

les communes où sont localisés des programmes à destination de public spécifique (Etudiants, personnes âgées): Entre Deux (81%), Le Tampon (70%).

Les attributions par commune

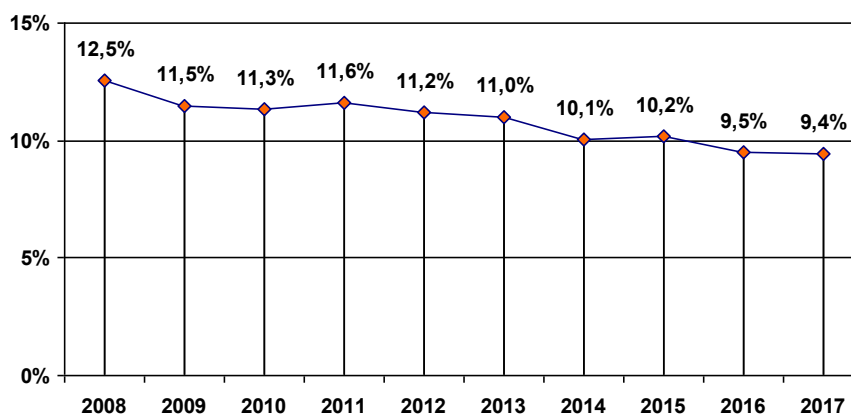


Évolution du taux de rotation

Globalement dans le Sud, le taux de rotation est en baisse régulière ces 10 dernières années, avec un taux de 9,4 % en 2017 (soit 3,1 % de moins qu'en 2005).

Cela révèle une tension qui s'accroît fortement sur le parc locatif social dans le territoire du grand Sud.

Évolution du taux de rotation



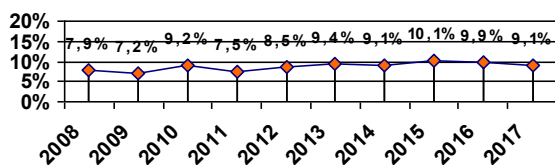
St Pierre connaît cependant la situation la plus tendue avec un le taux de rotation de 8,6 % en 2017.

Avec un taux de 11,9 %, Le Tampon connaît une situation plus fluide en matière d'habitat social, les ménages locataires du parc social

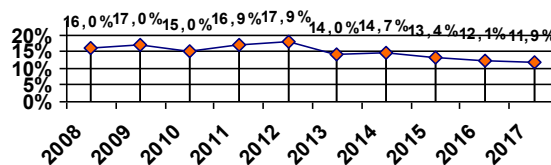
ayant manifestement plus de facilités pour trouver des solutions de logements en dehors de ce parc et compatibles avec leurs ressources.

Évolution du taux de rotation par commune

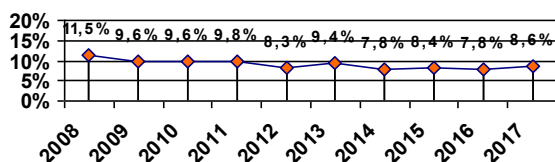
Saint Louis



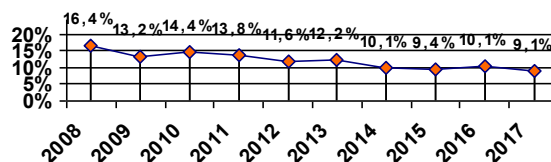
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

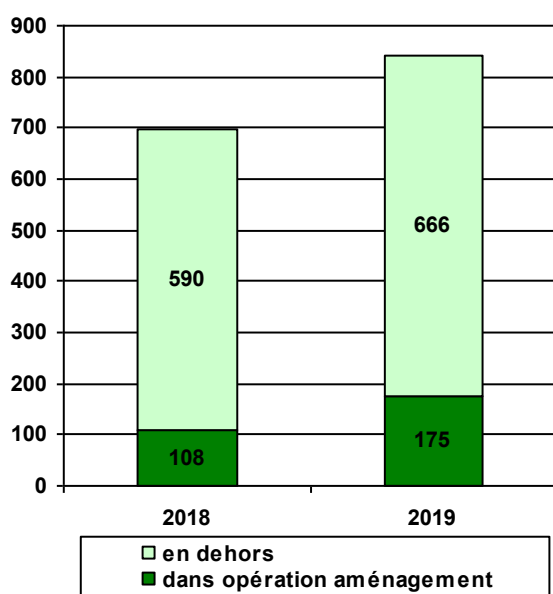
Pour les communes du Sud 2018 devrait se traduire par des livraisons autour de 700 logements neufs.

Pour 2019, les prévisions sont supérieures avec un peu plus de 800 logements même si la réalité sera en deçà de ces prévisions, du fait d'aléas

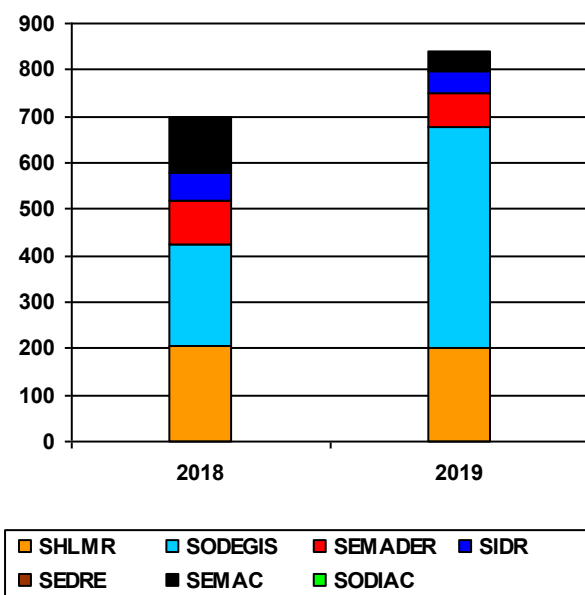
de chantiers prévisibles sur une partie importante de cette production qui risquent de repousser ces dates de livraisons.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

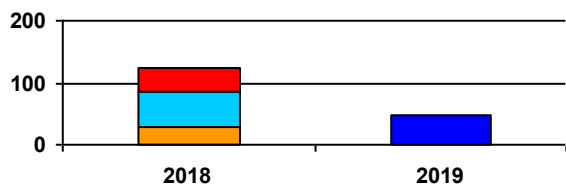


Par bailleur

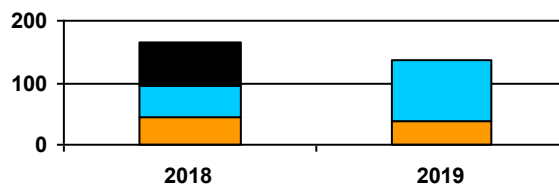


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

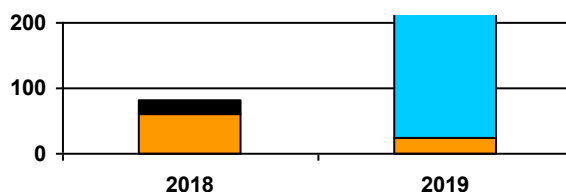
Saint Louis



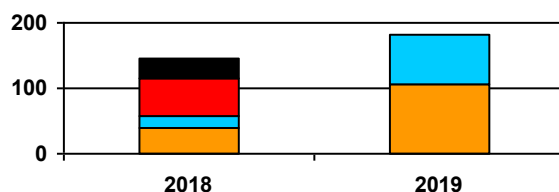
Le Tampon



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 connaissait 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 2018, et le taux de satisfaction de la demande régresser par rapport à la situation actuelle, du fait d'un taux de rotation en baisse continue depuis dix ans.

Au-delà de 2018, 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 / 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