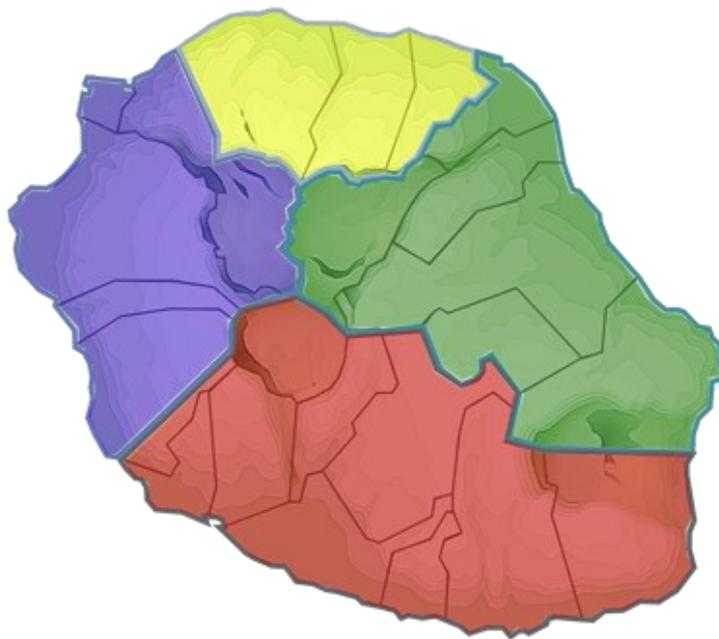


# Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2019

# *Sommaire*

---

<b>INTRODUCTION</b>	3
<b>LE PARC LOCATIF SOCIAL</b>	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
<b>L'OCCUPATION DU PARC</b>	11
<b>LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF</b>	13
Importance de la demande	14
Profil des demandeurs	15
<b>LES ATTRIBUTIONS</b>	17
Évolution du nombre d'attributions de logements	18
Répartition des attributions par typologie	19
Évolution du taux d'attributions sur le parc existant	20
<b>LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL</b>	21
<b>LES PREVISIONS A COURT TERME</b>	23
<b>CONCLUSION</b>	25

# Introduction

---

Pour la 16<sup>ème</sup> 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, la demande 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 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 2019 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 2019.

Ont également été intégrés, cette année, des éléments d'évolution de la demande de logement ainsi que quelques données qui permettent d'objectiver le poids de cette demande par rapport aux attributions réalisées cette année. Des données plus complètes sont disponibles dans l'observatoire de la demande et des attributions établi par GEOD et disponible sur le site de l'ARMOS-oi.

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***

## Le parc locatif social

### Poids du parc locatif social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif social compte 75 789 logements et loge environ 23 % des ménages de La Réunion.

#### Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
SAINTE ROSE	2 422	312	13%
SAINT BENOIT	14 007	4 637	33%
LA PLAINE DES PALMISTES	2 441	365	15%
BRAS PANON	4 791	1 618	34%
SALAZIE	2 531	70	3%
SAINT ANDRE	20 046	4 930	25%
<b>CIREST</b>	<b>46 238</b>	<b>11 932</b>	<b>26%</b>
SAINTE SUZANNE	8 244	1 827	22%
SAINTE MARIE	12 582	2 934	23%
SAINT DENIS	61 890	22 556	36%
<b>CINOR</b>	<b>82 716</b>	<b>27 317</b>	<b>33%</b>
LA POSSESSION	12 542	3 707	30%
LE PORT	12 058	7 127	59%
SAINT PAUL	39 062	5 703	15%
TROIS BASSINS	2 528	177	7%
SAINT LEU	13 194	1 424	11%
<b>TCO</b>	<b>79 384</b>	<b>18 138</b>	<b>23%</b>
LES AVIRONS	4 440	564	13%
ETANG SALE	5 457	811	15%
SAINT LOUIS	19 061	3 656	19%
CILAOS	2 118	62	3%
ENTRE DEUX	2 601	216	8%
LE TAMPON	30 222	4 125	14%
SAINT PIERRE	33 683	6 752	20%
PETITE ILE	4 975	199	4%
SAINT JOSEPH	14 795	1 869	13%
SAINT PHILIPPE	1 882	148	8%
<b>LE SUD</b>	<b>119 234</b>	<b>18 402</b>	<b>15%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>327 572</b>	<b>75 789</b>	<b>23%</b>

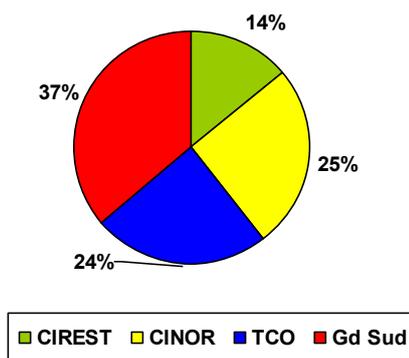
(\*) NB : Pour les habitations principales, les dernières données connues à ce jour sont celles figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation au 01/01/2018

## Le parc locatif social

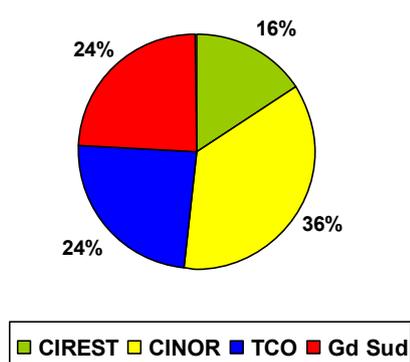
Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités (cf. page précédente): si 33% des habitations principales de la CINOR correspondent à des logements locatifs sociaux,

seules 15% des habitations principales sont dans ce cas dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TCO et la CIREST, avec 23 et 26%, sont dans une position intermédiaire.

**Répartition des habitations principales par bassin d'habitat**



**Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat**

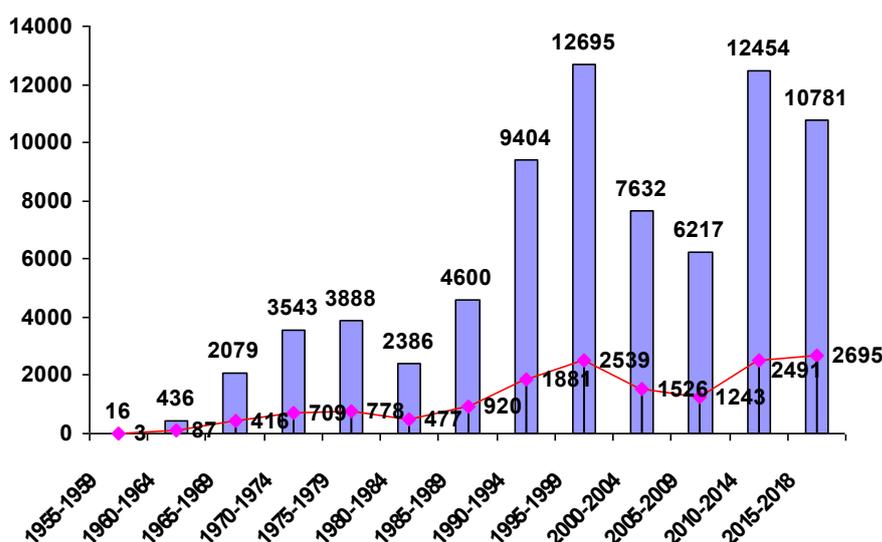


La comparaison entre la répartition des ménages, d'une part, et du parc locatif social, d'autre part, par bassins d'habitat met en évidence l'importance du parc locatif social sur

le territoire de la CINOR (36% du parc social vs 25% des habitations) et son poids plus réduit sur le territoire des communes du Sud de l'île (24% vs 37%).

## 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 2 500 logements dans la période 1995-1999. (...)

## Le parc locatif social

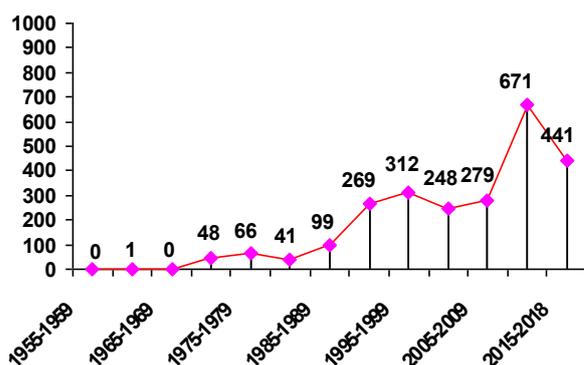
Dans la décennie 2000-2009, le rythme annuel de livraisons a fortement chuté autour de 1 500 logements de 2000 à 2004, et a encore ralenti de 2005 à 2009 avec à peine plus de 1 200 logements neufs livrés en moyenne. Le rythme moyen des livraisons de 2010 à 2014 s'est fortement accéléré, avec près de 2 500 logements neufs livrés en moyenne du fait notamment de l'apport de financements issus de la défiscalisation en plus de ceux de la LBU (ligne budgétaire unique).

Cette accélération des livraisons s'est poursuivie de 2015 à 2018 avec près de 2 700 logements livrés en moyenne ces quatre dernières années.

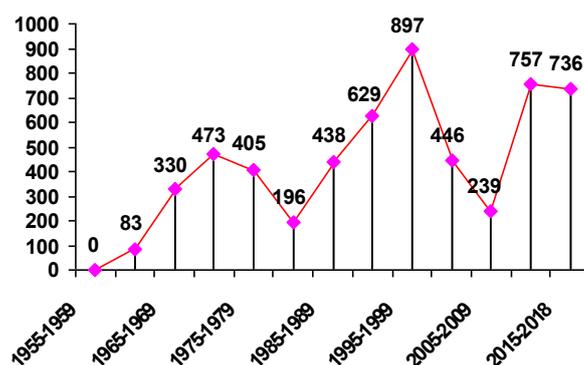
Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse à partir de 2018 (2 133 logements livrés contre plus de 2 800 pour les années 2015, 2016 et 2017). Il est malheureusement à craindre que ce constat soit reconduit dans les années à venir compte tenu des programmations de livraisons.

### Rythme moyen annuel de livraison par EPCI

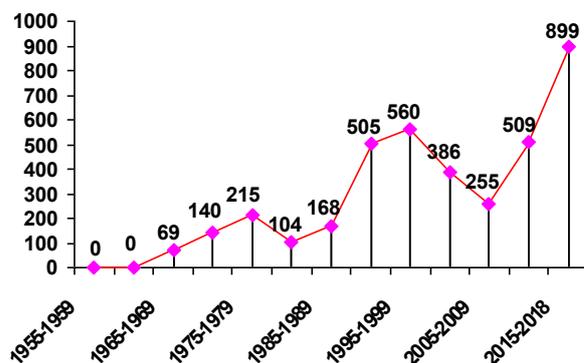
CIREST



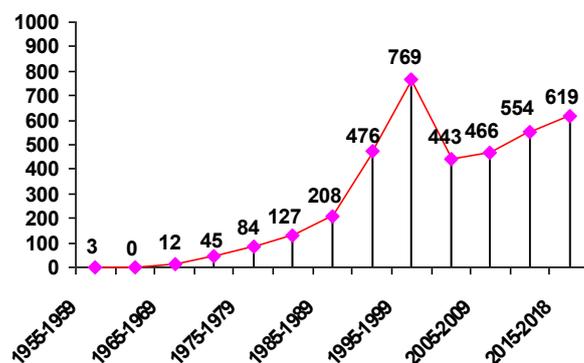
CINOR



TCO



LE SUD

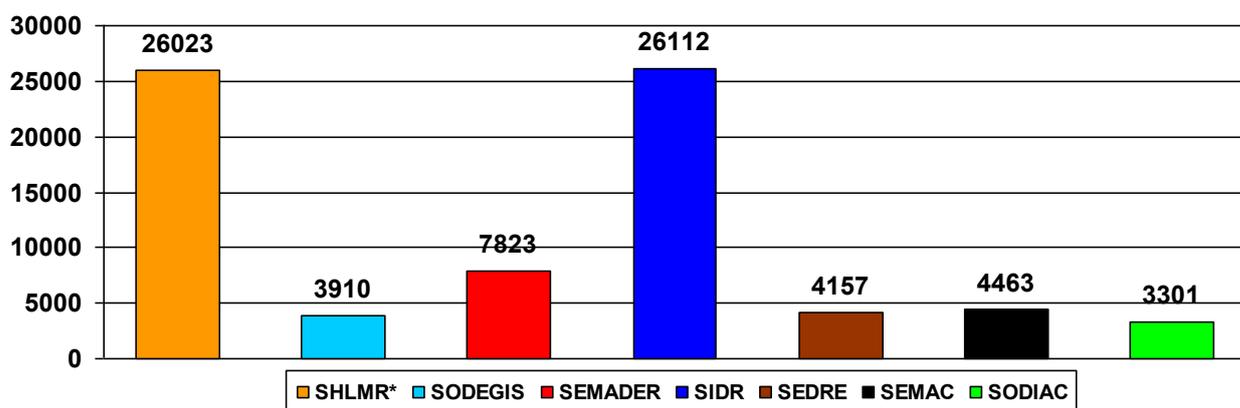


## Répartition du parc locatif social par bailleur

Début 2019, la SIDR et la SHLMR comptent chacune plus d'un tiers du parc locatif social (35%), suivies par la SEMADER avec 10% du parc total.

La SEDRE, la SODEGIS, la SODIAC et la SEMAC ont construit les 20% des autres logements sociaux actuellement en gestion.

Répartition du parc locatif social par bailleur



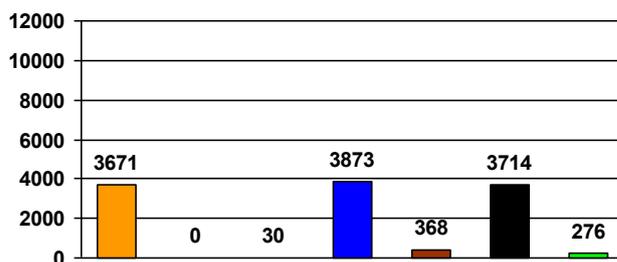
\* y compris les logements foyer

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

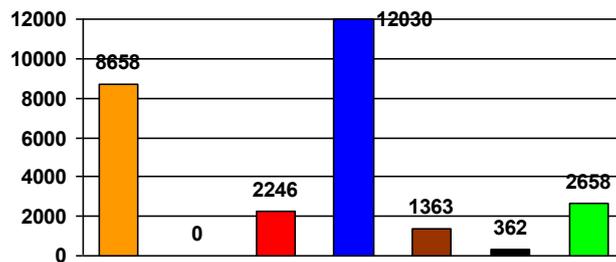
majoritairement réparti dans le Nord et l'Ouest et de manière plus marginale dans l'Est et le Sud. Celui de la SEMADER est implanté de façon relativement homogène dans le Nord, l'Ouest et le Sud.

Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat

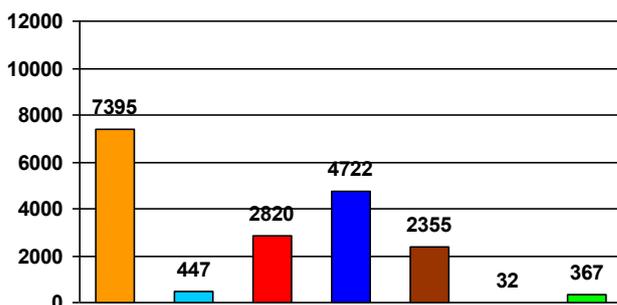
### CIREST



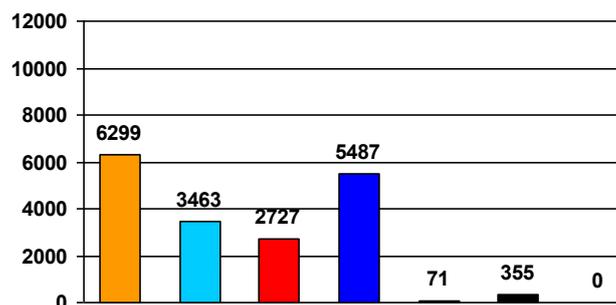
### CINOR



### TCO



### LE SUD



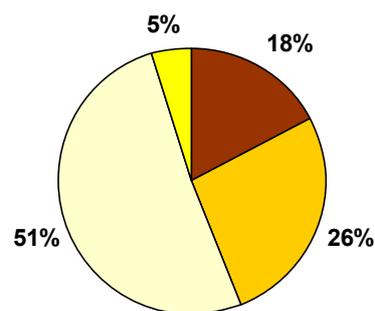
### Type de financement du parc locatif social

A l'échelle de l'île, le parc locatif social se répartit des loyers les plus faibles du parc ancien autour de 4 à 5 €/m<sup>2</sup>, aux loyers intermédiaires proches de 8 à 8,50 €/m<sup>2</sup>, de la manière suivante :

- Parc ancien (avant 1986) : 18 %
- LLTS : 26 %
- LLS : 51 %
- Intermédiaire (ILM/PLS) : 5 %

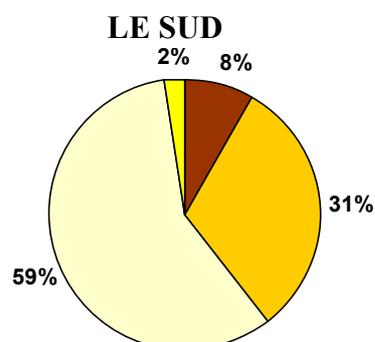
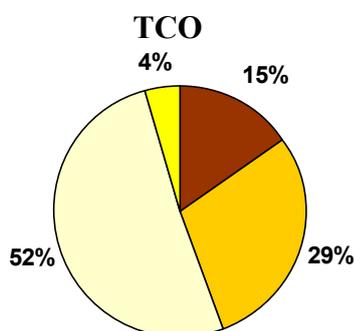
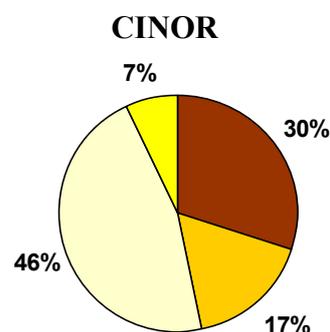
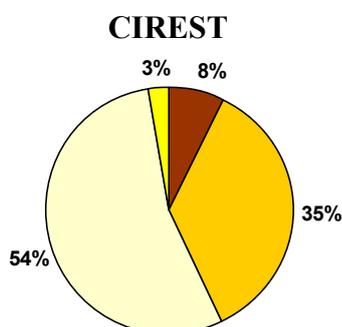
LLS = logement locatif social  
LLTS = logement locatif très social  
ILM = immeuble à loyer moyen  
PLS = prêt locatif social

### 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 à la CINOR (essentiellement St Denis), puis au 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.

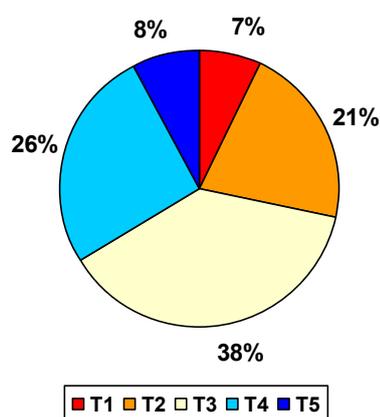
### Taille des logements

Le parc locatif social se répartit entre :

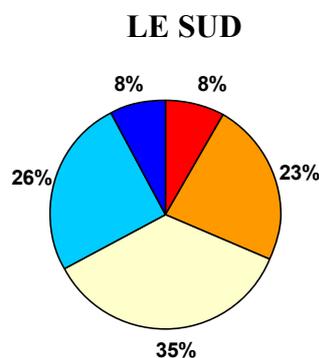
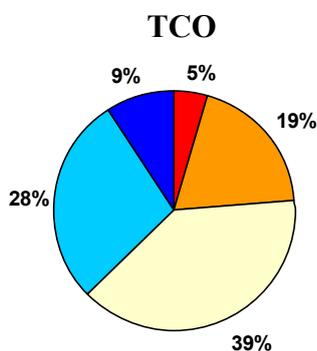
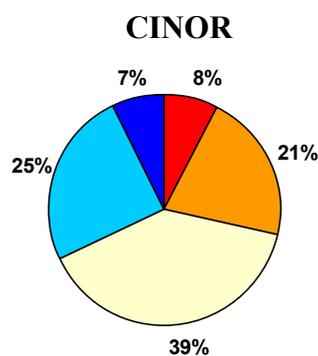
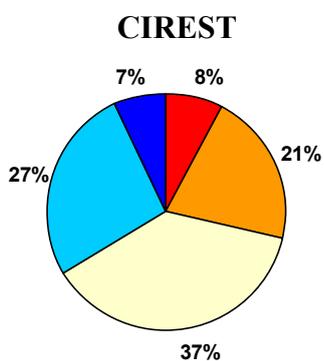
- Petits logements (T1/T2) : 28%
- Logements moyens (T3) : 38%
- Grands logements (T4/T5 et +) : 34%

Cette répartition des typologies dans le parc social, répondait historiquement au relogement des familles; ce qui explique la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et +). Avec l'évolution de la société et la diminution de la taille des familles, le besoin en petits logements est de plus en plus important, comme le montre analyse des demandes (Cf. ci-après).

### 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 (31%) de petits logements par rapport à la moyenne départementale. importante (31%) de petits logements par rapport à la moyenne départementale.

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 2018, 76% des locataires du parc social sont bénéficiaires de cette prestation qui vient couvrir en moyenne les 2/3 de la quittance.

On assiste depuis plusieurs années à une dégradation de la solvabilisation par l'allocation logement: la part du loyer (hors charges) couverte diminue fortement. L'impact sur le budget des familles est extrêmement lourd avec, sur la période, 20 euros en moyenne

de résiduel de plus par mois.

Par ailleurs, plusieurs éléments illustrent la paupérisation des ménages logés dans le parc social:

- Le montant des revenus bruts moyens (pris en compte dans le calcul de l'AL) augmente de moins de 1% en 5 ans.
- Le taux des bénéficiaires du RSA, qui avait légèrement diminué en 2016 et 2017, est malheureusement de nouveau en hausse en 2018 avec plus de 46% des locataires bénéficiaires.

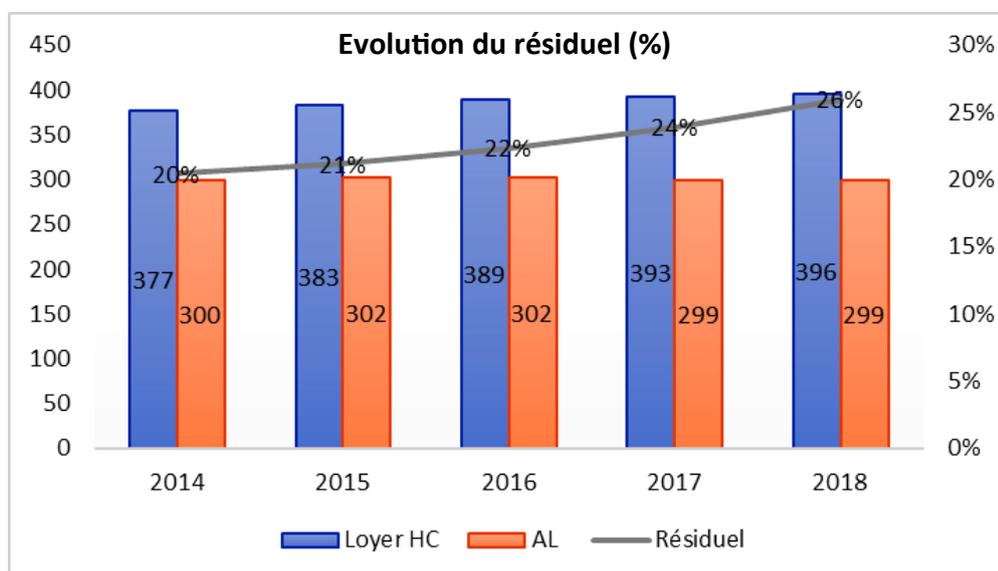
Situation des locataires bénéficiaires de l'Allocation Logement au 31/12/2018	2014	2015	2016	2017	2018	Evol- tion 2018/201 4
Revenus Bruts moyens	469 €	455 €	450 €	461 €	473 €	0,85%
Taux de Bénéficiaires du RSA	46%	46%	44%	44%	46%	-
Loyer HC	377	383	389	393	396	5,04%
AL	300	302	302	299	299	-0,33%
Résiduel	77	81	87	94	97	25,97%

Source: CAF - données moyennes parc public

Parallèlement, il convient d'ajouter le poids accru des charges locatives, notamment du fait de la hausse de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les bailleurs travaillent sur un rééquilibrage de ce ratio pour limiter la hausse du niveau de

loyer (développement des LLTS, réflexion sur les surfaces, sur les typologies...) mais il faut également rechercher des leviers permettant d'améliorer le taux de couverture par l'allocation logement et permettre aux familles de faire face au paiement de leurs loyers.



---

# ***LA DEMANDE***

## La demande

Avec l'instauration du dossier unique et la création, à l'initiative des bailleurs sociaux, de l'association GEOD qui enregistre dans un fichier commun (SNE : système national d'enregistrement) la totalité des dossiers de demande de logement déposés chez les

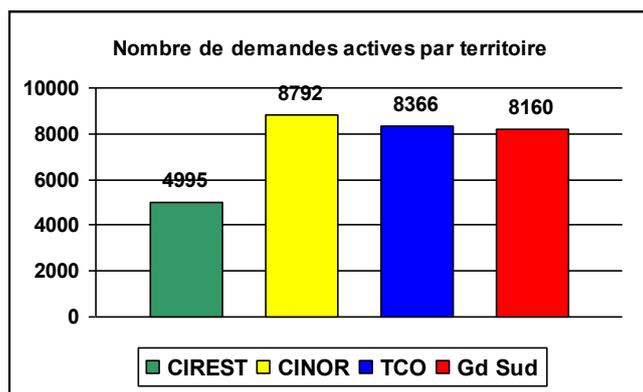
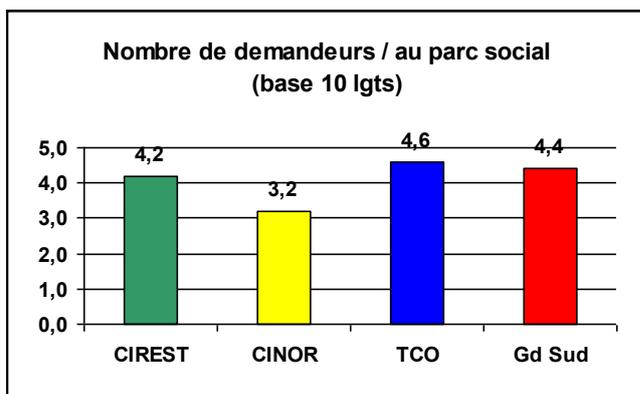
bailleurs, il est possible de disposer d'éléments fiables de connaissance des demandes de logement à La Réunion et de dresser un profil des demandeurs.

NB: des éléments plus complets sont disponibles dans l'observatoire établi par GEOD.

### Importance de la demande

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, près de 29 600 ménages disposaient d'un dossier de demande de logement locatif social actif à La Réunion.

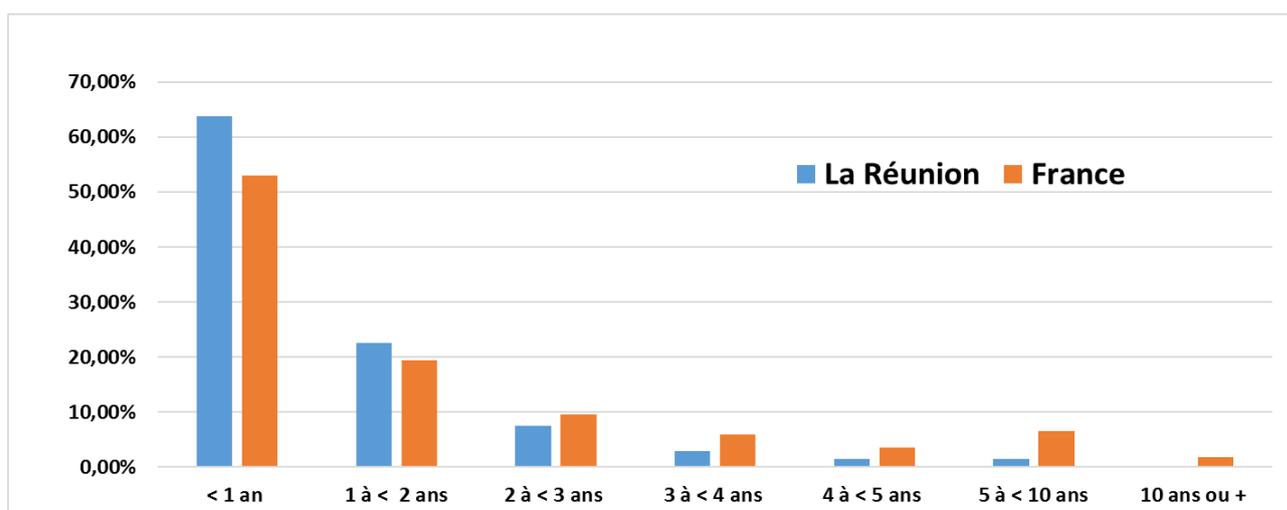
Le nombre de dossiers en en augmentation constante de 3% par an depuis 2016 (date de mise en œuvre du dossier unique).



Pour 10 logements sociaux existants (et occupés), on compte entre 4 et 5 ménages demandeurs à la CIREST, au TCO et dans le Sud et seulement 3 ménages à la CINOR.

Ces éléments sont à rapprocher du nombre total de logements sociaux par territoire: la pression est plus forte sur les territoires les moins dotés.

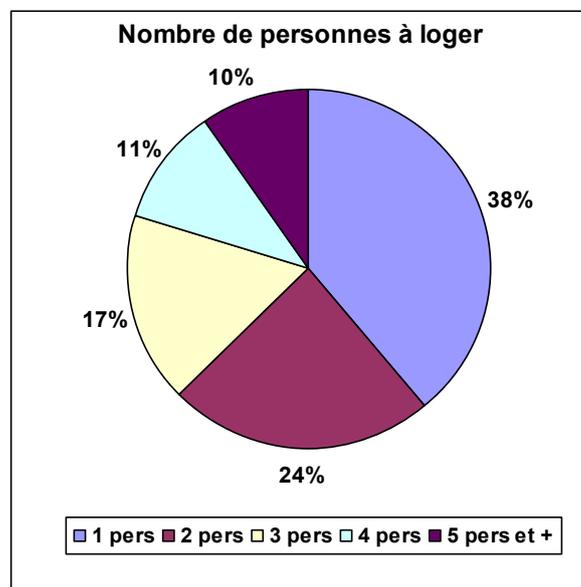
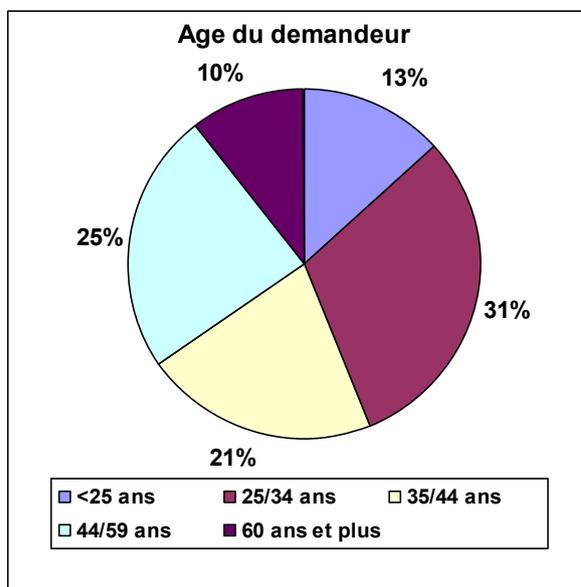
### Ancienneté de la demande



Cette année, la part des demandes récentes est encore très importante : les demandes de moins d'un an qui représentaient 69% en 2017 constituent encore 64% du total en 2018 . Les écarts restent malgré tout encore significatifs par rapport à la métropole (+11%) .

## Profil des demandeurs

### Age du demandeur et Taille des ménages



La très large majorité des demandes est constituée de ménages d'une ou deux personnes (62%). On assiste, au fil du temps, à une réduction de la taille des ménages qui devrait encore s'accroître dans les années à venir, si l'on se réfère aux perspectives d'évolution de la population.

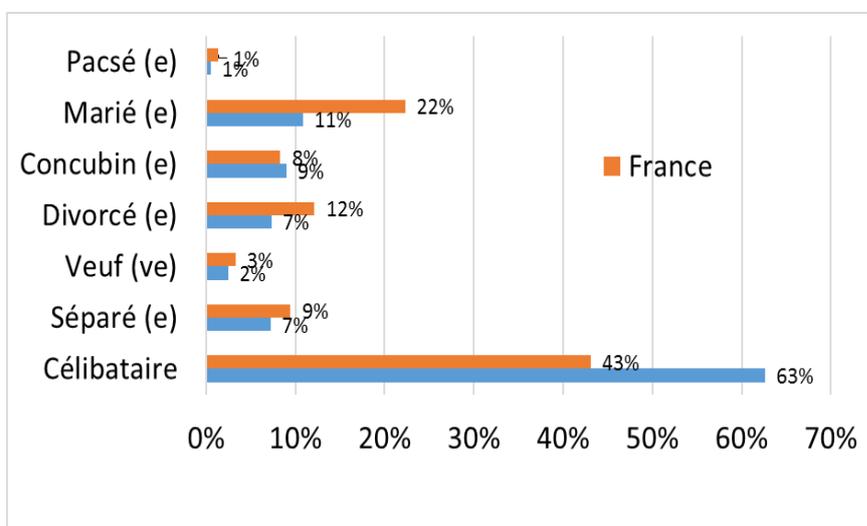
La proportion des ménages de trois personnes et plus atteint moins de 4 ménages sur 10 alors qu'elle constituait plus de la moitié des demandes, il y a 10 ans.

Les grands ménages (5 personnes et plus) représentent moins de 10% du total des ménages demandeurs.

Il s'agit essentiellement de ménages jeunes, 44% ont moins de 35 ans. Pour une grande partie d'entre eux, ils se trouvent dans une situation de décohabitation.

A noter également que la part des plus âgés, même si elle reste inférieure à la situation nationale, augmente de manière significative: les 60 ans et plus représentent à ce jour plus de 10% du total des demandeurs.

### Situation familiale

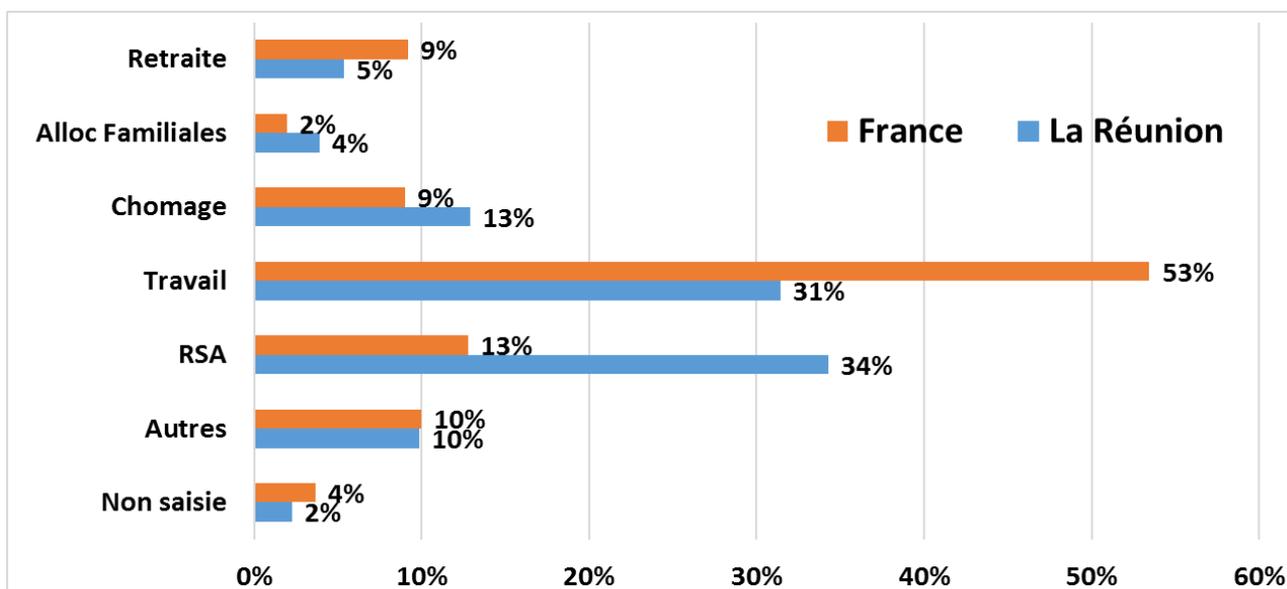


Alors que les personnes qui se déclarent vivre seules (célibataire, divorcé, séparé et veuf) représentent 68% des demandes exprimées sur l'ensemble du territoire national, elles sont près de 72% à La Réunion.

A noter également que le nombre de couples mariés est moitié moins important à La Réunion (11% contre près de 22% au niveau national).

## Profil des demandeurs (suite)

### Nature des ressources



La comparaison avec la situation nationale met en évidence de manière criante les écarts de niveau social : alors que les ménages bénéficiaires de revenus du travail dépassent 53% au niveau national, ils atteignent à peine 29% des demandeurs à la Réunion. De la même manière, plus de 35% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre seulement 13% au niveau national.

### Montant des revenus mensuels

Montant revenus mensuels	La Réunion		Grand Sud		Cirest		Cinor		Tco		France	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Total</b>	<b>29 631</b>		<b>8 519</b>		<b>3 856</b>		<b>8 845</b>		<b>8 411</b>		<b>2 109 200</b>	
< 1 000€	14 798	50%	4 760	56%	1 950	51%	4 105	46%	3 983	47%	591 509	28%
1 000€ à 2 000€	11 026	37%	2 882	34%	1 455	38%	3 401	38%	3 288	39%	948 867	45%
2 000€ à 3 000€	2 507	8%	569	7%	296	8%	872	10%	770	9%	349 937	17%
> 3 000€	632	2%	106	1%	61	2%	242	3%	223	3%	155 972	7%
<b>Non Saisie</b>	<b>668</b>	<b>2%</b>	<b>202</b>	<b>2%</b>	<b>94</b>	<b>2%</b>	<b>225</b>	<b>3%</b>	<b>147</b>	<b>2%</b>	<b>62 915</b>	<b>3%</b>

A la Réunion, une proportion très importante des demandeurs dispose d'un revenu mensuel très faible : 50% des ménages bénéficient de moins de 1 000 € par mois et seulement 2% de plus de 3 000 € par mois.

La comparaison avec la situation nationale met en évidence, là encore, des écarts importants : la proportion des demandeurs qui disposent de moins de 1 000 € par mois est de 22% supérieure dans le département à la situation générale.

On constate également des écarts entre micros-régions : la proportion des ménages qui disposent de moins de 1 000€ par mois est nettement plus importante dans le Grand Sud avec 56% alors qu'elle « ne représente que » 46 et 47% à la CINOR et au TCO. La CIREST se situe dans la moyenne départementale avec 51%.

---

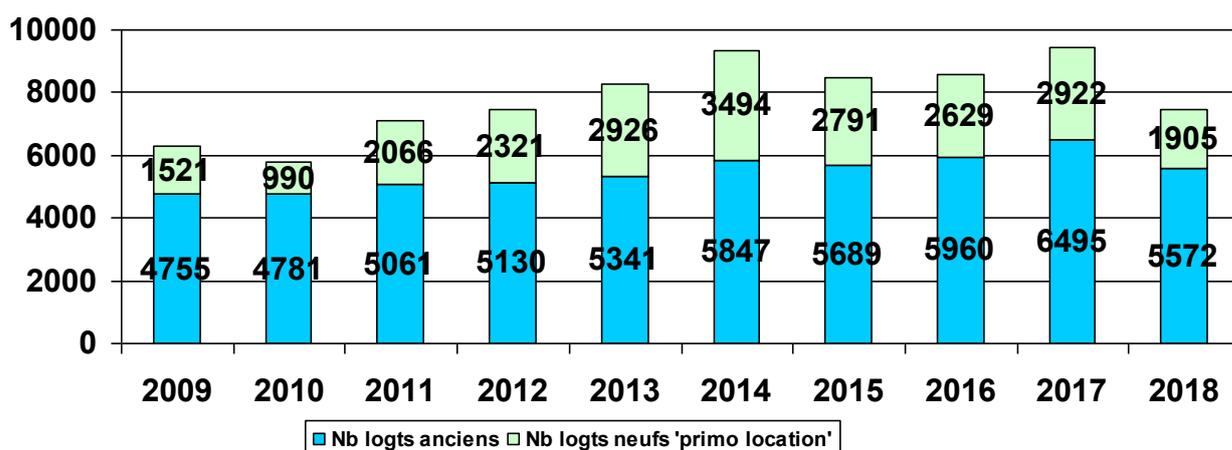
# ***LES ATTRIBUTIONS***

## Évolution du nombre d'attributions de logements

Le nombre d'attributions était en croissance régulière jusqu'en 2014, le seuil des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu entre 2014 et 2017 grâce notamment au volume de livraisons.

En 2018, on assiste à une inversion de la tendance avec une baisse de 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse touche aussi bien la rotation sur le parc existant que les attributions sur les logements neufs.

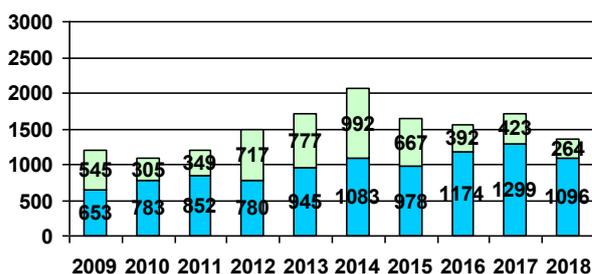
### Les attributions de ces 10 dernières années



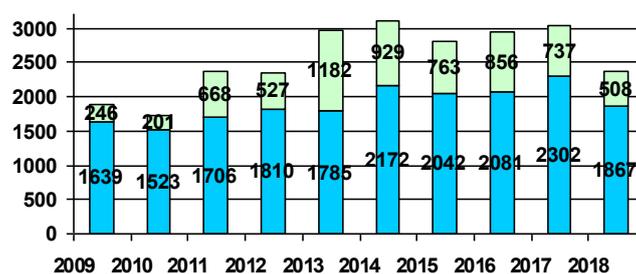
### Les attributions par EPCI

La baisse du volume des attributions touche l'ensemble des microrégions; elle est cependant plus marquée à la CINOR et à la CIREST (-21%) mais surtout au TCO (-30%) et est beaucoup plus faible dans le Sud (-7%).

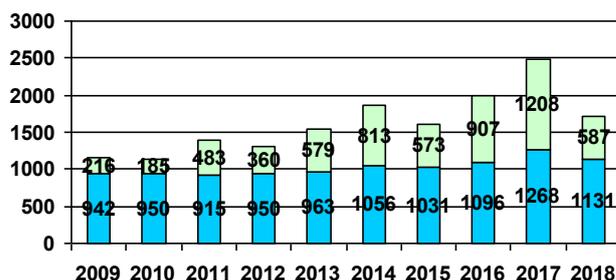
#### CIREST



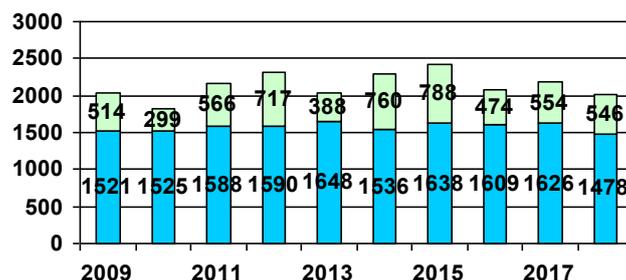
#### CINOR



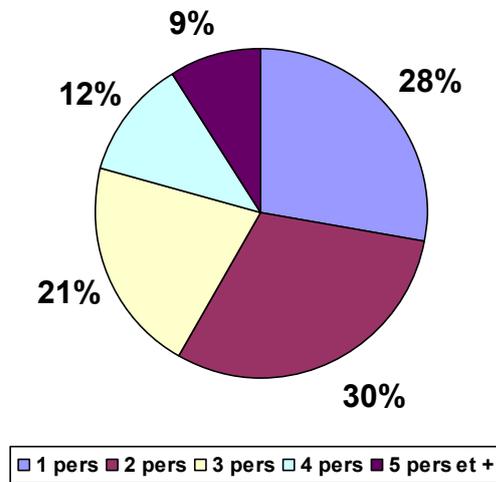
#### TCO



#### LE SUD



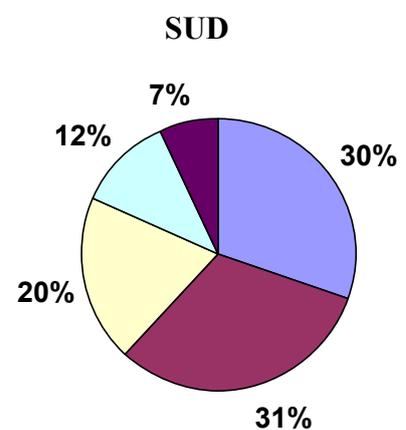
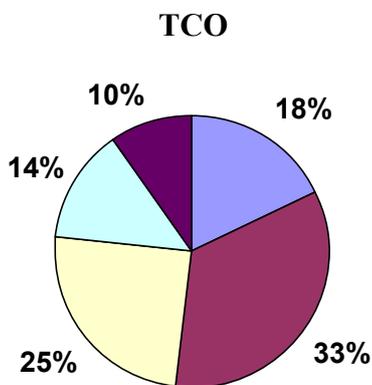
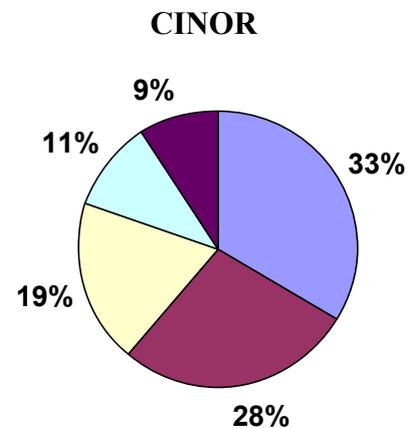
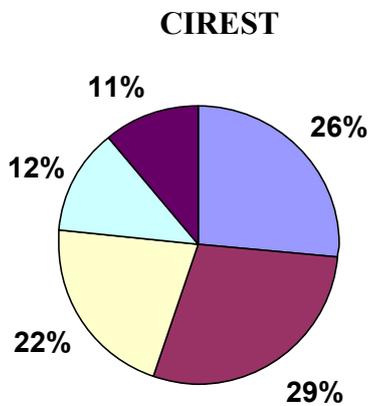
Répartition des attributions par typologie



La répartition des attributions par taille de ménage fait apparaître que 58% des logements attribués en 2018 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes.

Cette proportion est encore plus élevée à la CINOR et dans le bassin d'habitat Sud (61%), à l'inverse du TCO (51%) et de la CIREST (55%),

Les attributions par micorégions

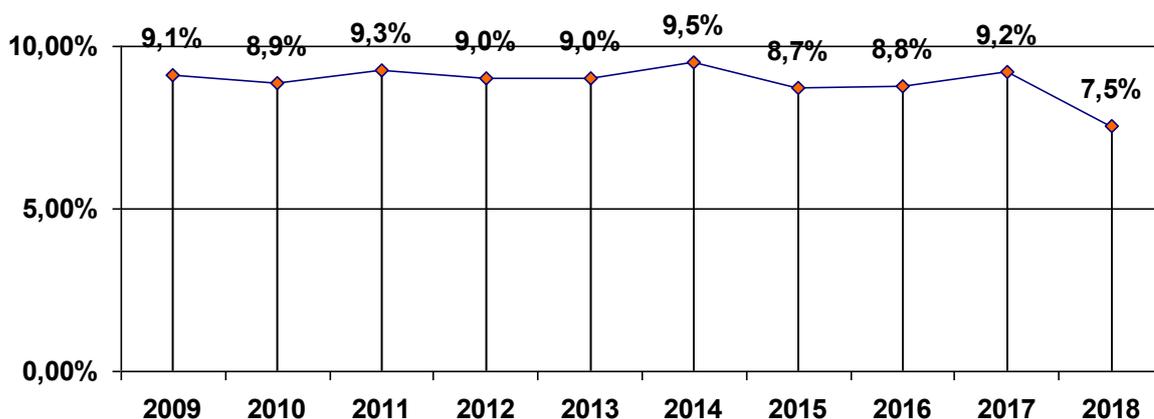


## Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

La hausse des attributions depuis 2011 s'explique essentiellement par la reprise des livraisons de logements neufs, car, de son côté,

le taux d'attributions sur le parc existant stagne autour de 9% sur les 10 dernières années et chute de manière très significative en 2018.

### Évolution du taux de rotation

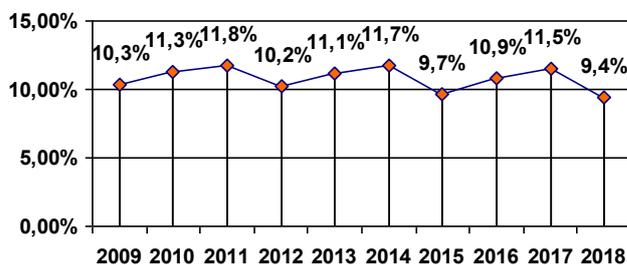


Le niveau très bas de ce taux, constaté dans la CINOR et encore plus dans le TCO, est à mettre en relation avec le niveau élevé des loyers du parc locatif privé, d'où les difficultés des ménages à trouver des solutions de logements en dehors du parc social.

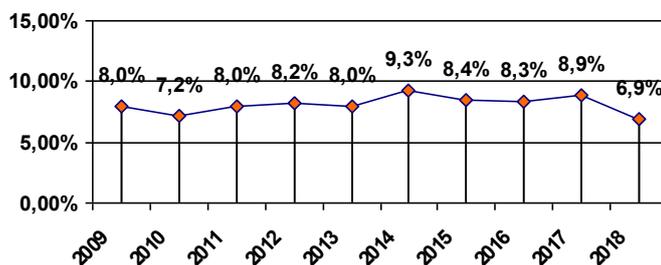
La situation dans la CIREST, avec un niveau à plus de 9%, semble indiquer un marché immobilier moins tendu. A l'inverse dans le Sud la baisse régulière du taux révèle une tension qui s'accroît sur le parc locatif social.

### Évolution du taux par EPCI

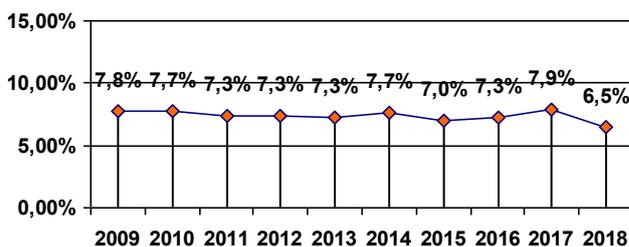
#### CIREST



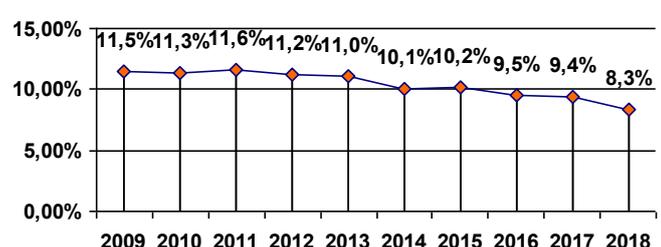
#### CINOR



#### TCO



#### LE SUD



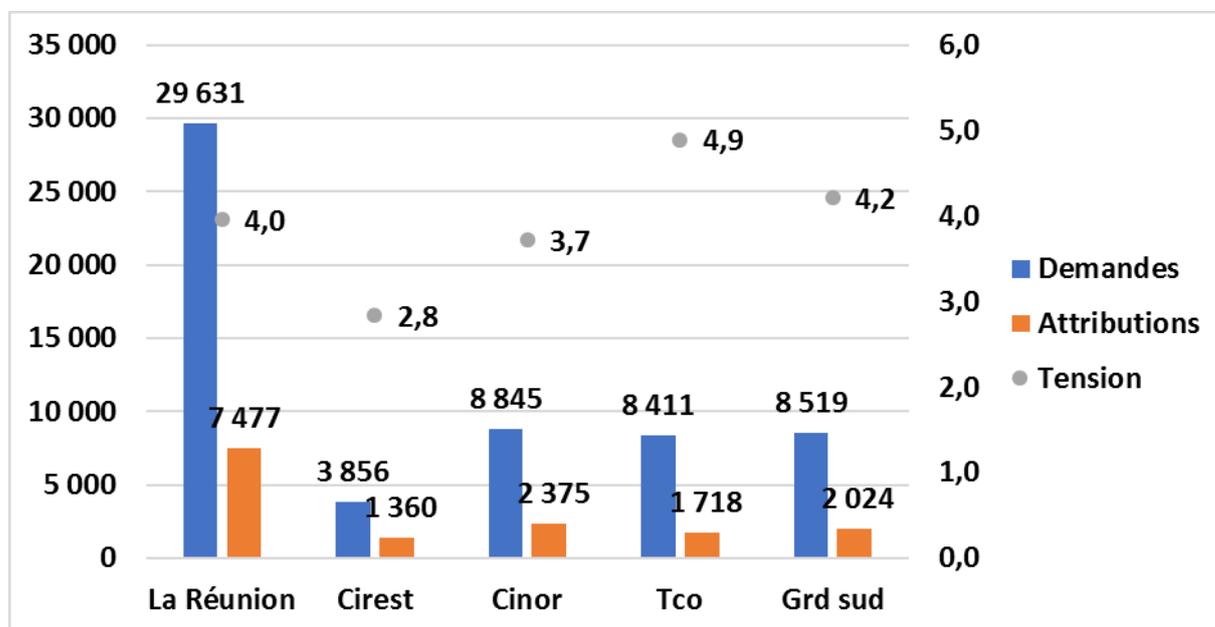
---

# ***Éléments de tension sur le parc social***

## Tension sur le parc social

Afin de mesurer la capacité du parc social à répondre à la demande, on rapporte le nombre de demandes en attente au 31/12/2017 au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année 2018.

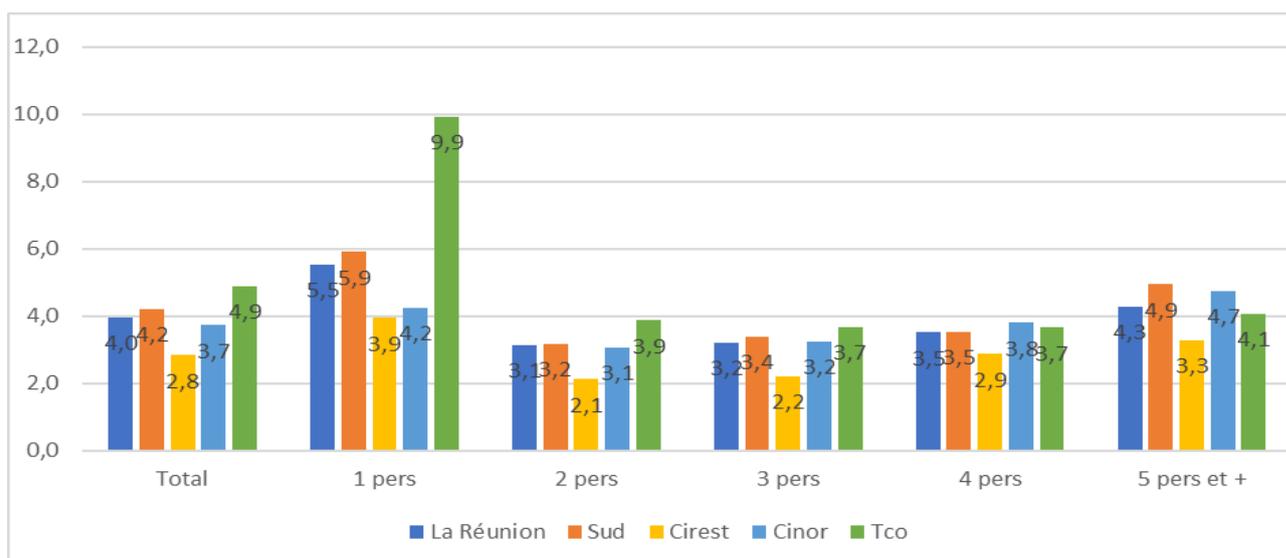
### Tension par microrégions



La tension globale est en nette augmentation par rapport à l'année dernière: elle s'établit en moyenne à 4 contre 2,9 en 2017.

Le TCO est dans la situation la plus tendue avec 4,8 suivi du Sud avec 4,2. La CINOR se situe dans la moyenne départementale alors que la CIREST avec 2,8 est dans une situation de relative détente.

### Tension en fonction du nombre de personnes à loger



Pour tous les secteurs, le relogement des personnes seules est nettement plus compliqué; le taux de tension monte jusqu'à près de 10 au TCO. Pour les catégories de ménages de 2, 3 et 4 personnes, la pression est comparativement moins élevée et relativement homogène sur le territoire, excepté pour la CIREST avec des taux plus bas quelle que soit la catégorie. Les ménages de 5 personnes et plus se situent globalement dans la moyenne.

---

# ***LES PREVISIONS A COURT TERME***

## Les prévisions à court terme

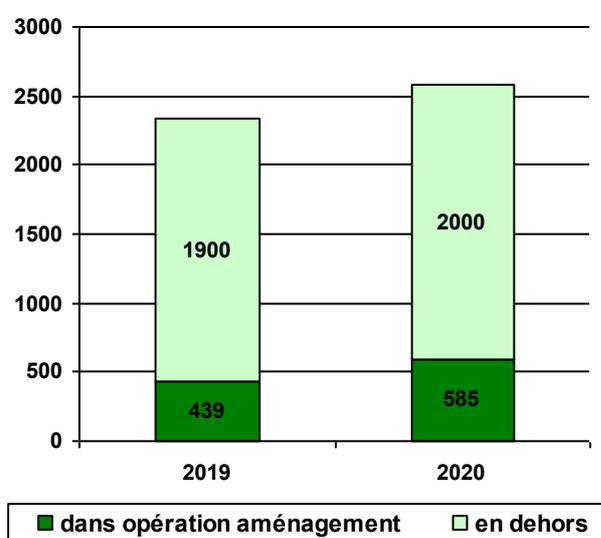
Les prévisions de livraisons établies par les bailleurs indiquent un recul de la production autour de 2 000 logements en 2019 et 2 500 en 2020.

L'expérience récente a démontré que la réalité des livraisons était toujours en deçà des prévisions du fait notamment des aléas de chantiers: un volume aux alentours de 2 000

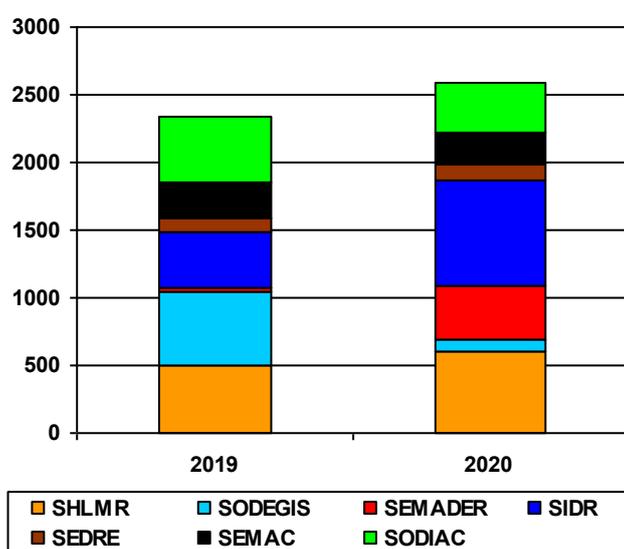
logements neufs livrés en 2019 et 2020 paraît cependant atteignable, avec une production importante au TCO en 2019 et à la CINOR en 2020.

Une part significative de la production des deux prochaines années se situe en dehors d'opérations d'aménagement (ZAC, RHI).

### Prévisions de livraisons

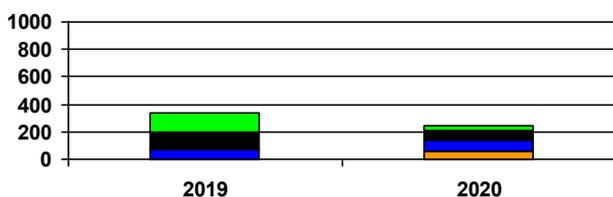


### Prévisions de livraisons par bailleur

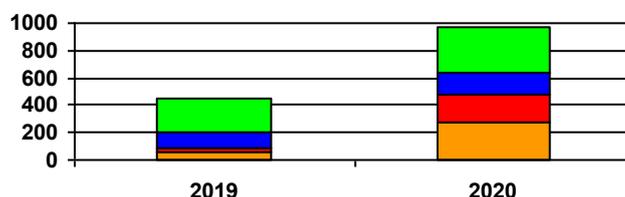


### Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

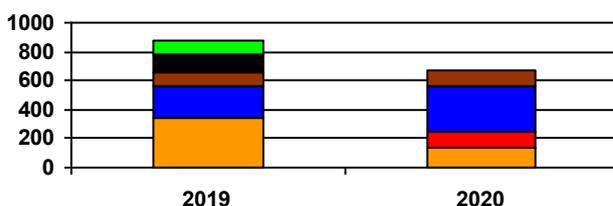
#### CIREST



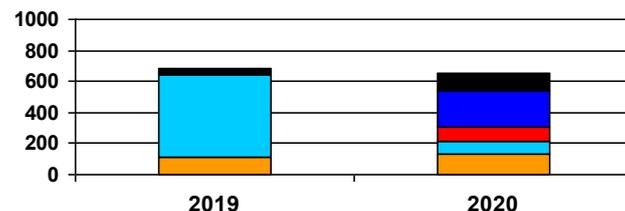
#### CINOR



#### TCO



#### LE SUD



# Conclusion

---

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le seuil des 76 000 logements locatifs sociaux se rapproche à La Réunion, avec 75 789 logements locatifs sociaux. Ils représentent 23 % du parc des résidences principales de l'île et se répartissent de manière hétérogène sur les territoires avec de fortes disparités entre les communes.

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 à partir de 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 a connu une croissance régulière à partir de 2010 jusqu'en 2014, en passant de moins de 6 000/an à plus de 8 000. Il s'est ensuite maintenu à un niveau élevé et constant jusqu'en 2017 avec 8 000 à 9 000 attributions par an: le rythme important des livraisons sur cette période (près de 3 000/an en moyenne) mais également l'accélération de la rotation explique ces bons résultats. En 2018, on constate un coup d'arrêt net avec un total d'attributions inférieur à 7 500, soit une baisse de 20% par rapport à 2017.

Le volume des demandes de logement continuant à croître (d'environ 3% par an), on assiste à une augmentation significative de la tension: le nombre des demandes non satisfaites augmente fortement en 2018. L'indicateur de tension (nombre de demande en attente en début d'année/nombre d'attributions réalisées dans l'année) passe de 2,8 en 2017 à 4 en 2018.

Les perspectives ne sont malheureusement pas optimistes puisque les prévisions pour les deux années à venir, si elles se concrétisent, devraient nous permettre de livrer aux alentours de 2 000 à 2 500 logements par an: il faut s'attendre à une augmentation de la tension dans les années à venir.

Par ailleurs, 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 :

- 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.
- Accompagner cette relance par des ressources consacrées au financement du logement social (LBU + Crédit d'impôt), au minimum à 300 M€, pour retrouver 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.

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 fin 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**

### **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](mailto:contact@armos-oi.re)  
Site internet: [www.armos-oi.re](http://www.armos-oi.re)