

Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CINOR



Sainte Suzanne, Sainte Marie, Saint Denis

Édition 2019

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	7
Taille des logements	8
LES ATTRIBUTIONS	9
Évolution du nombre d'attributions de logements	10
Répartition des attributions par typologie	11
Évolution du taux d'attribution sur le parc existant	12
LES PREVISIONS A COURT TERME	13
CONCLUSION	15

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Début 2019, les habitations principales de la CINOR représentait 25 % du total départemental mais 36 % des logements locatifs sociaux de l'île.

Sur son territoire, 33 % des ménages sont logés dans le parc social: c'est le taux le plus élevé de l'île. Cette moyenne cache des disparités

importantes entre St Denis où 36 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux, et Ste Suzanne et Ste Marie, où respectivement 22 et 23 % des résidences principales sont louées par des bailleurs sociaux.

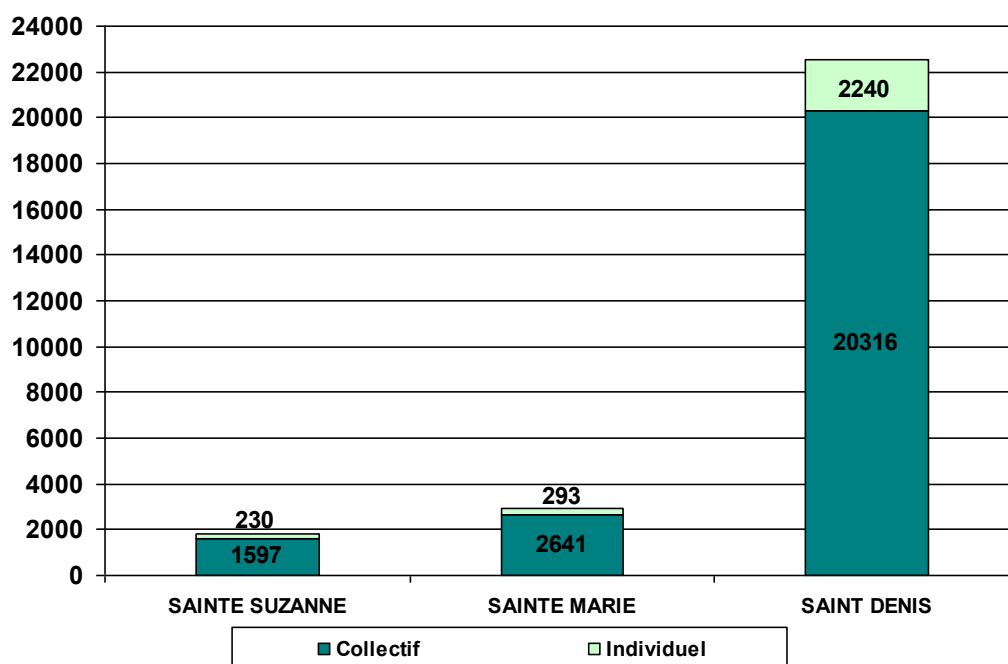
Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
SAINTE SUZANNE	8 244	1 827	22%
SAINTE MARIE	12 582	2 934	23%
SAINTE DENIS	61 890	22 556	36%
CINOR	82 716	27 317	33%

(*) 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

La très large majorité de ces 27 317 logements sont collectifs; seuls 11 % du parc locatif social

total est constitué de logements individuels.



Le parc locatif social

Rythme de livraison du parc locatif social

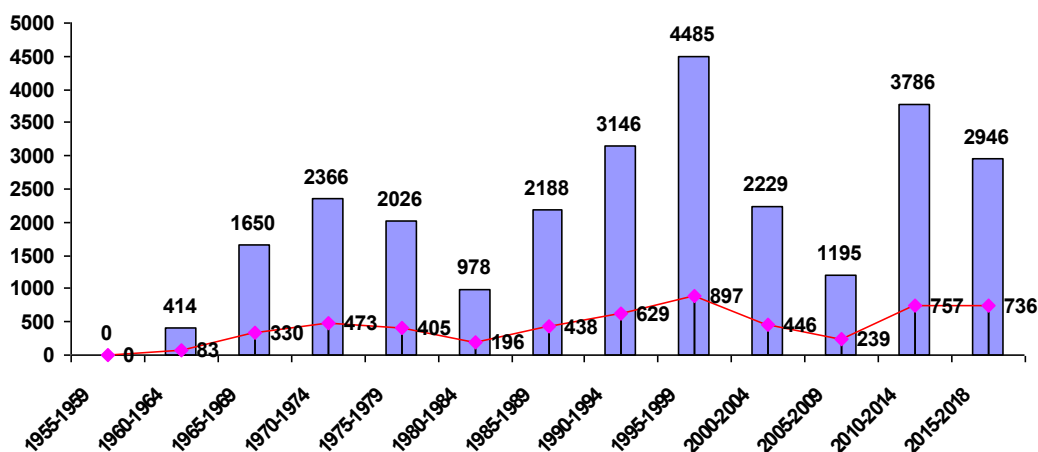
Le patrimoine locatif social de la CINOR s'est constitué à partir des années 60 sur St Denis, avec un premier pic de livraison durant les années 70 (473 logements par an en moyenne entre 1970 et 1974).

Après un ralentissement des livraisons au début

des années 80, la reprise de la production à St Denis et la constitution de parcs locatifs sociaux à Ste Marie et Ste Suzanne ont permis de livrer près de 900 logements locatifs sociaux par an en moyenne de 1995 à 1999.

A partir de 2000, ce rythme de livraison s'est

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



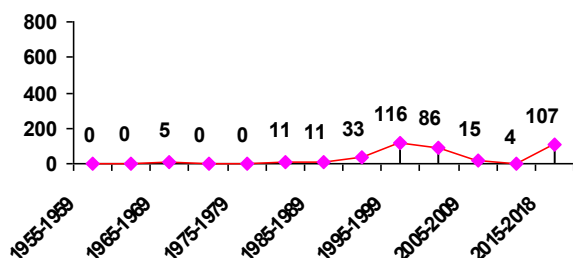
effondré sur les trois communes, et seulement 239 logements locatifs sociaux ont été livrés dans la CINOR en moyenne entre 2005 et 2009, soit 3,5 fois moins que la moyenne de la fin des années 90.

La reprise des livraisons sur Saint Denis de 2010 à 2014 a permis au rythme moyen de ces années de remonter à 750 logements par an. Ces bons résultats se sont poursuivis sur la

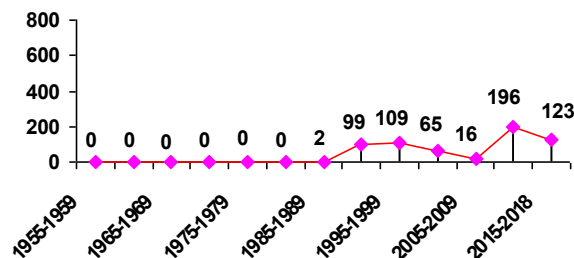
période récente avec 736 logements locatifs sociaux neufs en moyenne par an. Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse à partir de 2018 avec seulement 490 logements livrés contre 825 en 2015, 892 en 2016 et 739 en 2017. Il est malheureusement à craindre que ce constat soit reconduit dans les années à venir compte tenu des programmations de livraisons.

Rythme moyen annuel de livraison par commune

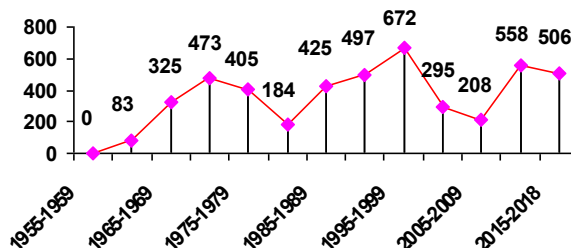
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



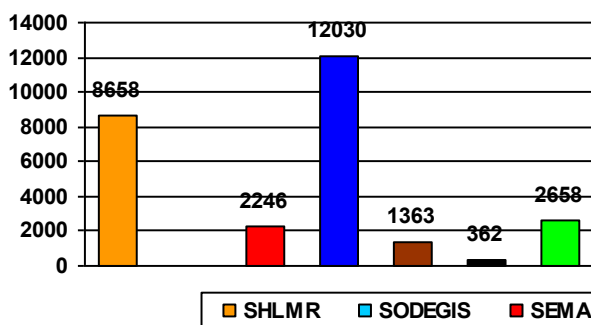
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par bailleur

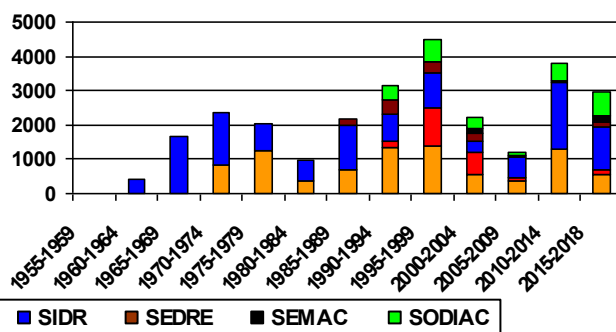
Début 2019, la SIDR est le bailleur le plus important à l'échelle de la CINOR avec un peu

plus de 12 000 logements. Elle est suivie de la SHLMR qui en compte 8 658.

Répartition du parc locatif par bailleur



Répartition du parc locatif par bailleur

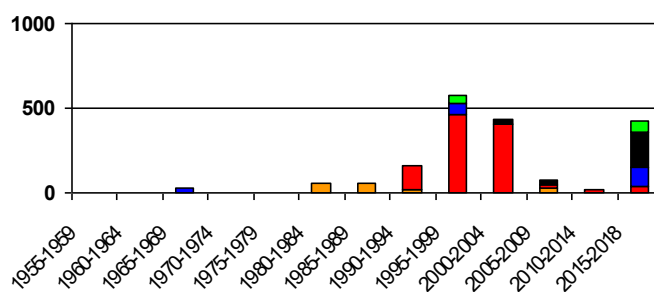
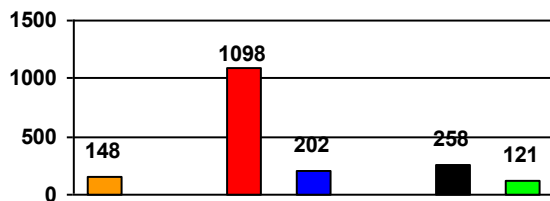


La SEMADER avec 2 246 logements dans la CINOR est le bailleur social le plus important à Ste Suzanne, alors que la SODIAC avec 2 658 logements est surtout présente à St Denis.

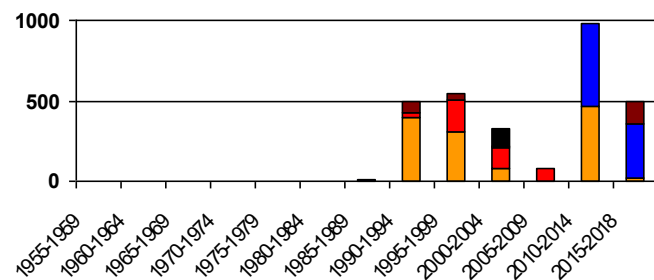
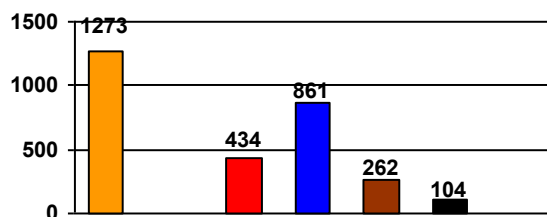
C'est également le cas de la SEDRE dont la plus grande partie des 1 363 logements est implantée dans le chef lieu.

Répartition par commune

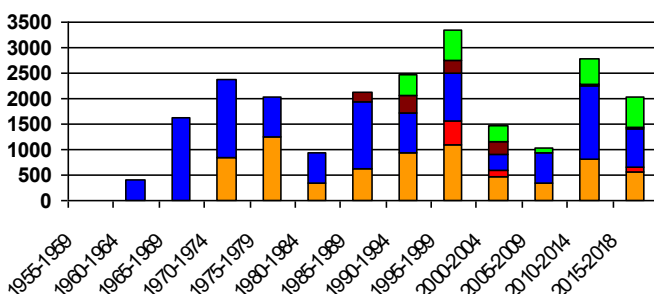
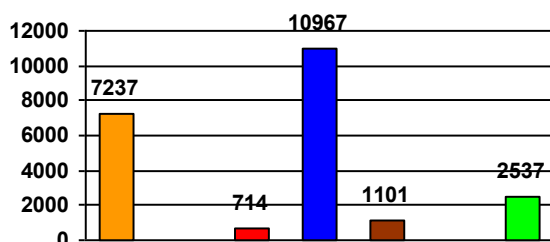
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis (échelle modifiée)



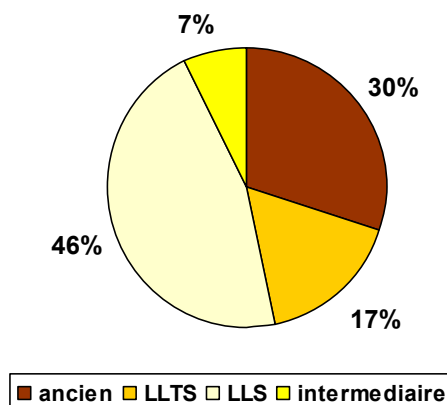
Type de financement du parc locatif social

Le parc locatif social de la CINOR est marqué par l'importance du parc ancien qui y représente 30 % des logements, alors que la moyenne départementale se situe à 18 %.

C'est essentiellement le cas pour St Denis qui se caractérise par un poids très important du parc ancien (livré avant 1986) qui représente 36 % des logements.

Il en découle que l'un des axes majeurs de la politique du logement sur cette commune dans les années à venir sera la réflexion à mener sur ce patrimoine (SIDR, puis SHLMR).

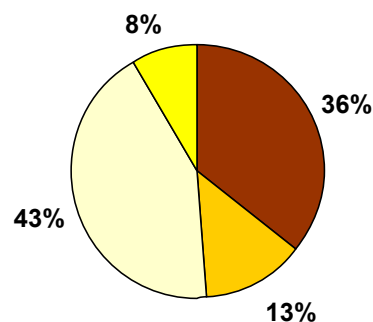
Type de financement du parc



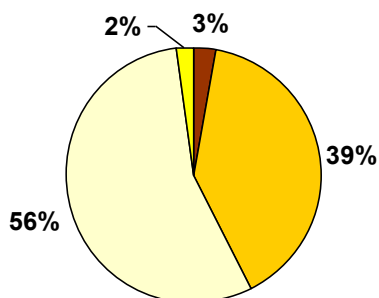
A noter également la part du parc à loyer intermédiaire de la CINOR qui représente 7 % du parc locatif social total; c'est le taux le plus élevé de l'île.

Pour Ste Marie et Ste Suzanne, la répartition selon les types de financement est plus classique avec respectivement 56 et 74 % de LLS, le solde étant constitué de LLTS et « marginalement » de parc ancien aux loyers plus faibles.

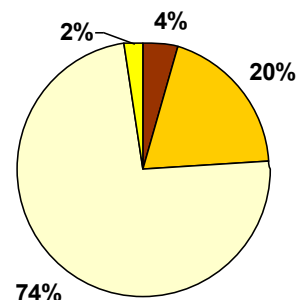
Saint Denis



Sainte Marie



Sainte Suzanne

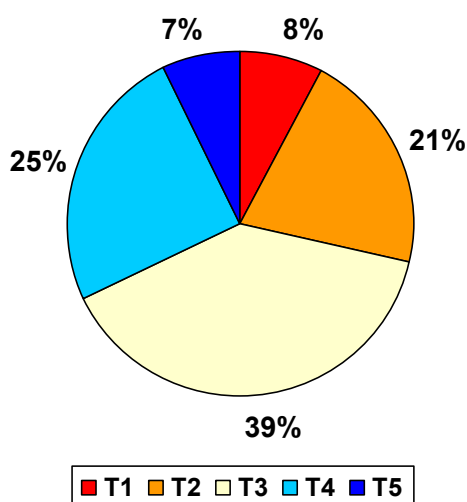


Taille des logements

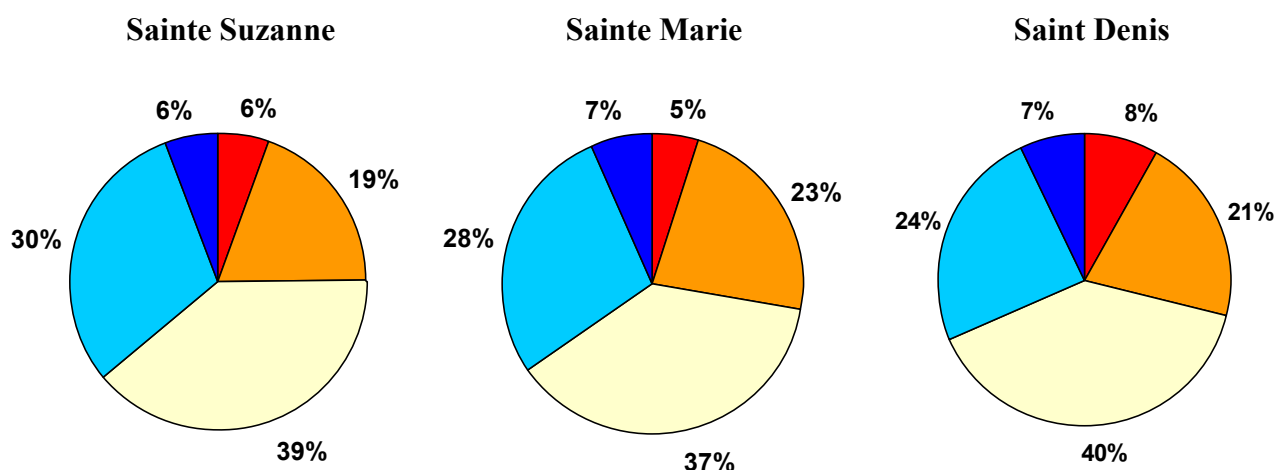
La répartition par taille des logements dans la CINOR est conforme à la moyenne départementale. Cette répartition des typologies dans le parc social, répondait historiquement au relogement de familles; d'où la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et +).

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, ce qui nécessite de réorienter la production vers les petites typologies.

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



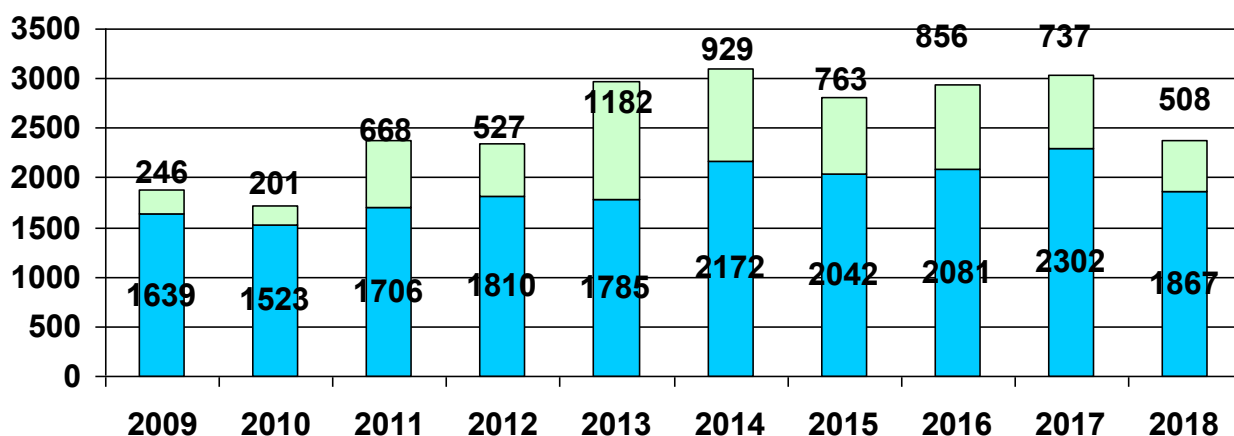
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Les attributions de logements locatifs sociaux ont fortement augmenté à partir de 2013, du fait notamment d'un rythme soutenu de livraisons de logements neufs. Elles s'établissent aux alentours de 3 000 par an pour l'ensemble de la CINOR jusqu'en 2017.

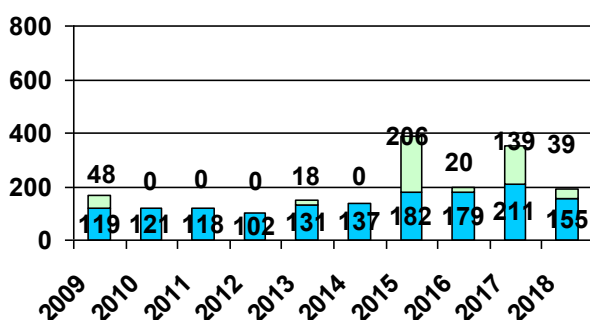
En 2018, on assiste à une inversion de la tendance avec une baisse de plus 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse touche aussi bien la rotation sur le parc existant que les attributions sur les logements neufs. Ce constat est valable pour les trois communes.

Les attributions ces 10 dernières années

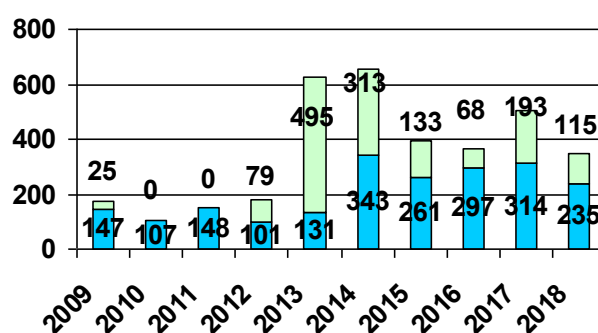


Les attributions par commune

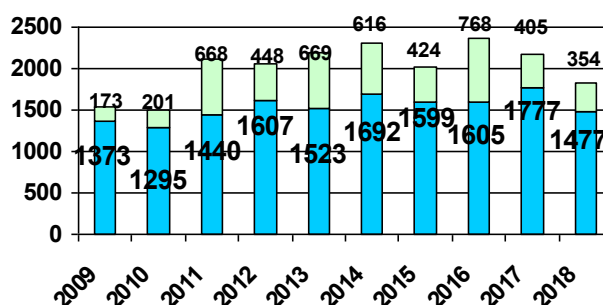
Sainte Suzanne



Sainte Marie

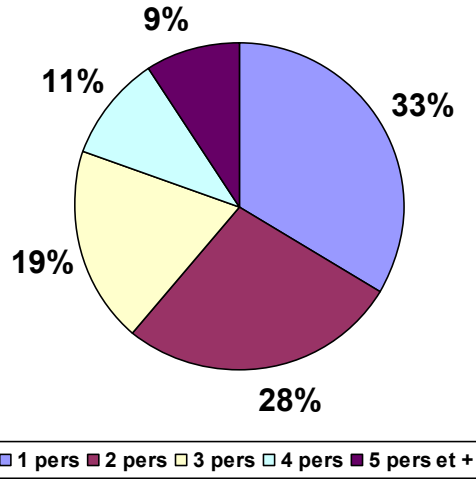


Saint Denis (échelle modifiée)



Les attributions

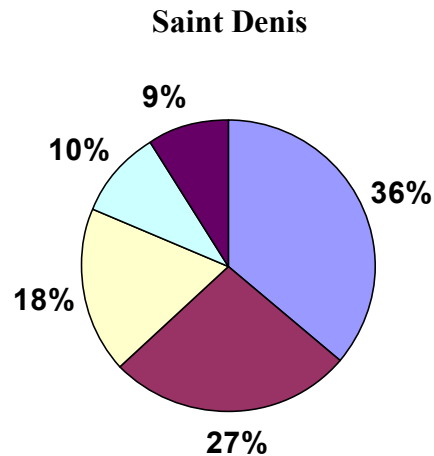
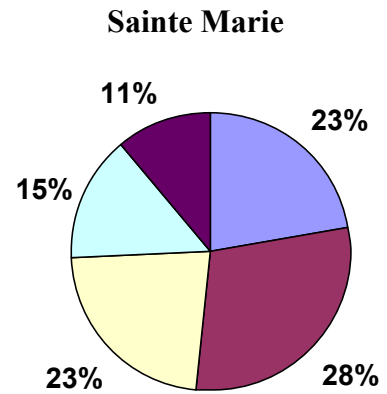
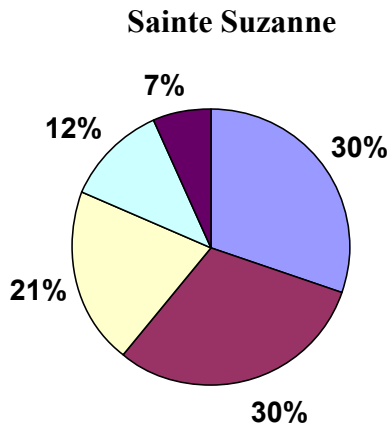
Répartition des attributions par typologie



Dans la CINOR, 61% des ménages attributaires d'un logement locatif social sont composés

d'une ou deux personnes. Cette proportion s'élève même à 63% à Saint Denis.

Les attributions par commune

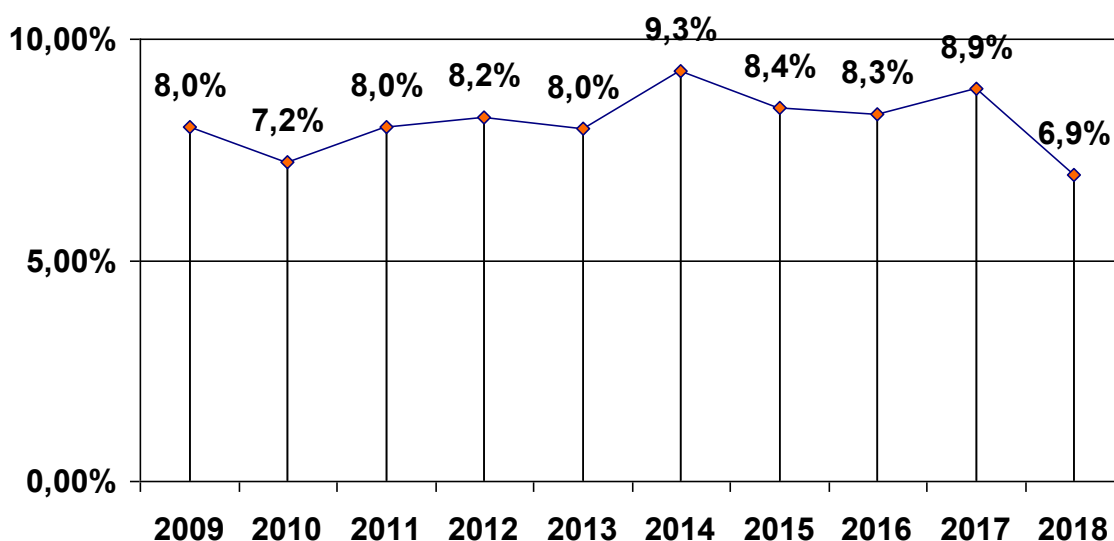


Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

En lien avec le constat fait plus avant, le taux d'attribution qui se maintenait à un niveau relativement constant ces dernières années connaît une forte chute en 2018.

Il atteint 6,9% au sein de la CINOR en baisse de 2 points en un an et se situe en deçà de la moyenne départementale de 7,5%.

Évolution du taux pour la CINOR

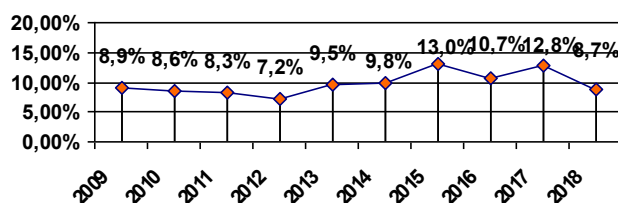


Ce taux est historiquement bas à Saint Denis avec 6,6%. Bien qu'il soit un peu plus élevé à Sainte Suzanne et Sainte Marie (8,7 et 8,2 %), il est l'illustration pour les trois communes de la CINOR, d'une tension sur le marché du

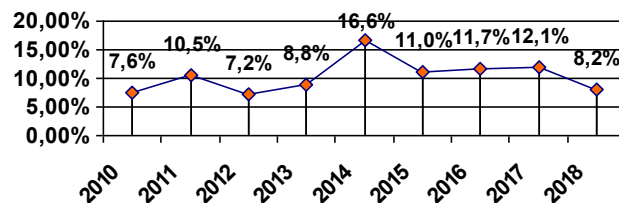
logement qui redevient forte. Les locataires du parc social ont de plus en plus de difficultés à en sortir pour rejoindre un parc privé aux loyers encore significativement plus élevés, ou pour accéder à la propriété.

Évolution du taux par commune

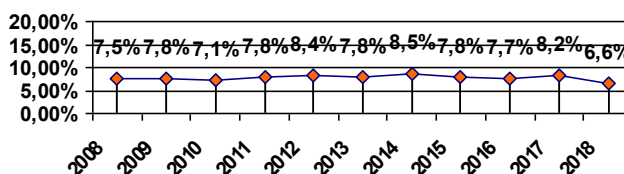
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

En 2019, les prévisions de livraisons à l'échelle de la CINOR chutent à moins de 450 logements locatifs sociaux attendus.

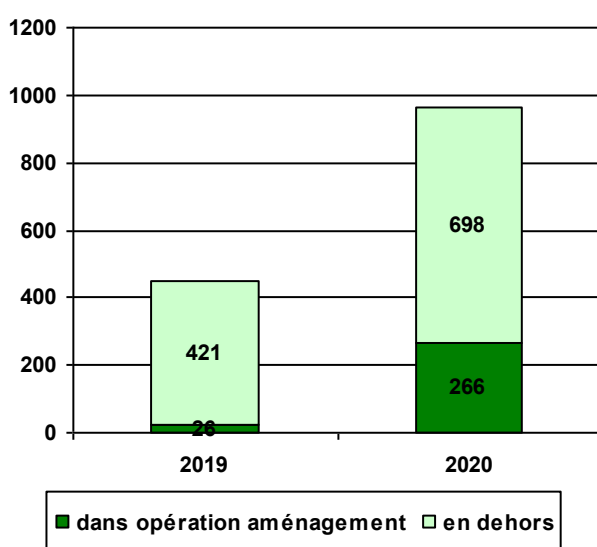
Pour 2020, les estimations sont un peu plus optimistes, avec près de 1 000 logements

prévus.

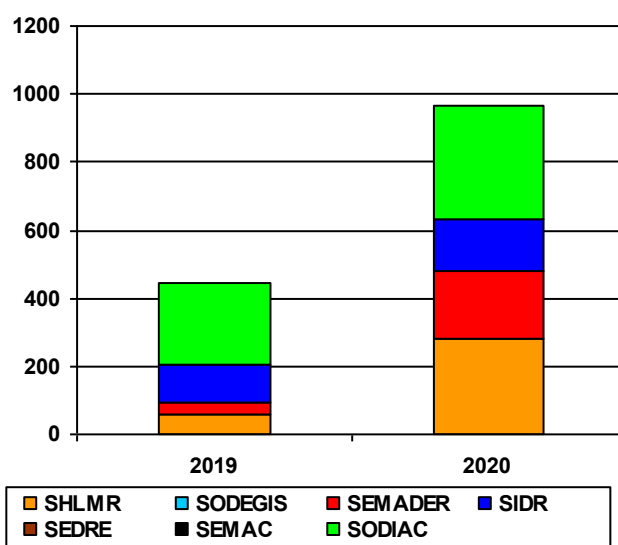
Les aléas de chantier habituels risquent cependant de décaler une partie de ces prévisions de livraison.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

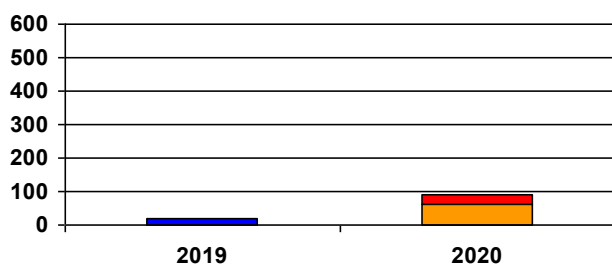


Par bailleur

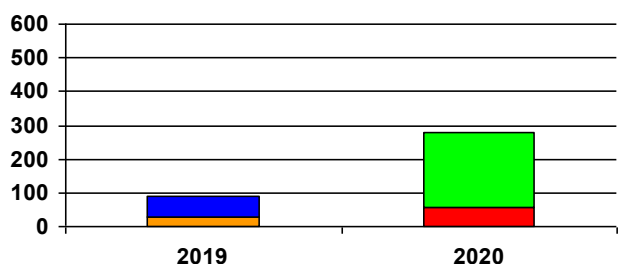


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

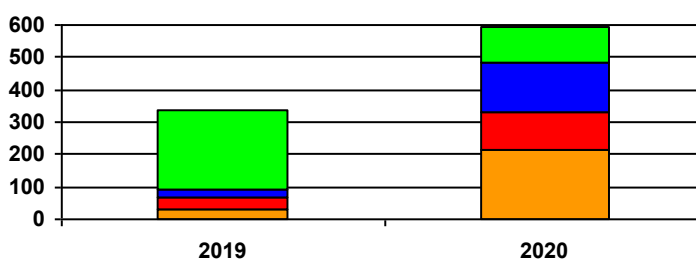
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



Conclusion

A partir de 2013 et jusqu'en 2017, la reprise des livraisons de logements neufs avait permis d'augmenter sensiblement le volume des attributions dans l'ensemble des communes de la CINOR, près de 3 000 ménages ayant pu intégrer le parc locatif social en moyenne durant cette période.

2018 marque une rupture avec une chute de plus de 20% du nombre de logements attribués et les perspectives pour 2019 ne sont pas de nature à améliorer la situation: il faut s'attendre à une accentuation de la tension sur le parc social dans les mois à venir.

Il est essentiel de retrouver un rythme de production soutenu au sein de la CINOR, plusieurs conditions sont nécessaires :

- 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 stock de foncier aménagé au sein d'opérations d'aménagement étant à un niveau faible dans la CINOR.
- La poursuite des actions menées au sein de la CINOR pour disposer d'outils de suivi du PLH, de politiques et de moyens d'accompagnement notamment financiers pour la réalisation des objectifs de ce plan.
- Le maintien des moyens de financements du logement social à un niveau suffisant pour permettre les conditions favorables au lancement de nouveaux programmes. La garantie de maintien du crédit d'impôt jusqu'en 2025 inscrit dans la loi de finance 2019 est un élément positif.
- 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 de la CINOR.

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
Site internet: www.armos-oi.re