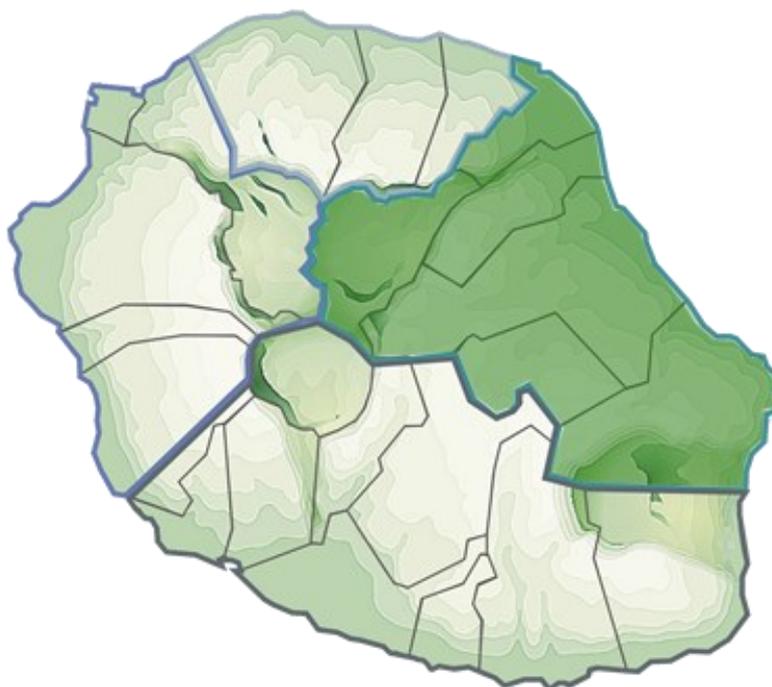


## Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CIREST



Sainte Rose, Saint Benoît , La Plaine des Palmistes, Bras  
Panon, Salazie, Saint André

Édition 2019

# *Sommaire*

---

<b>LE PARC LOCATIF SOCIAL</b>	3
<b>Poids du parc locatif social</b>	4
<b>Rythme de livraison du parc locatif social</b>	5
<b>Répartition du parc locatif social par bailleur</b>	6
<b>Type de financement du parc locatif social</b>	7
<b>Taille des logements</b>	8
<b>LES ATTRIBUTIONS</b>	9
<b>Évolution du nombre d'attributions de logements</b>	10
<b>Répartition des attributions par typologie</b>	11
<b>Évolution du taux d'attribution sur le parc existant</b>	12
<b>LES PREVISIONS A COURT TERME</b>	13
<b>CONCLUSION</b>	15

---

# ***LE PARC LOCATIF SOCIAL***

---

### Poids du parc locatif social

Début 2019, la CIREST regroupait près de 14 % des ménages de La Réunion et environ 16% du parc locatif social de l'île.

Sur son territoire, 26% des ménages sont logés dans le parc locatif social mais avec des disparités importantes entre communes:

- 33% et 34% des résidences principales de St Benoît et de Bras Panon sont des logements locatifs sociaux et 25 % à St André.
- 13 % seulement des ménages sont logés dans le parc locatif social à Ste Rose, 15 % à la Plaine des Palmistes et 3% à Salazie.

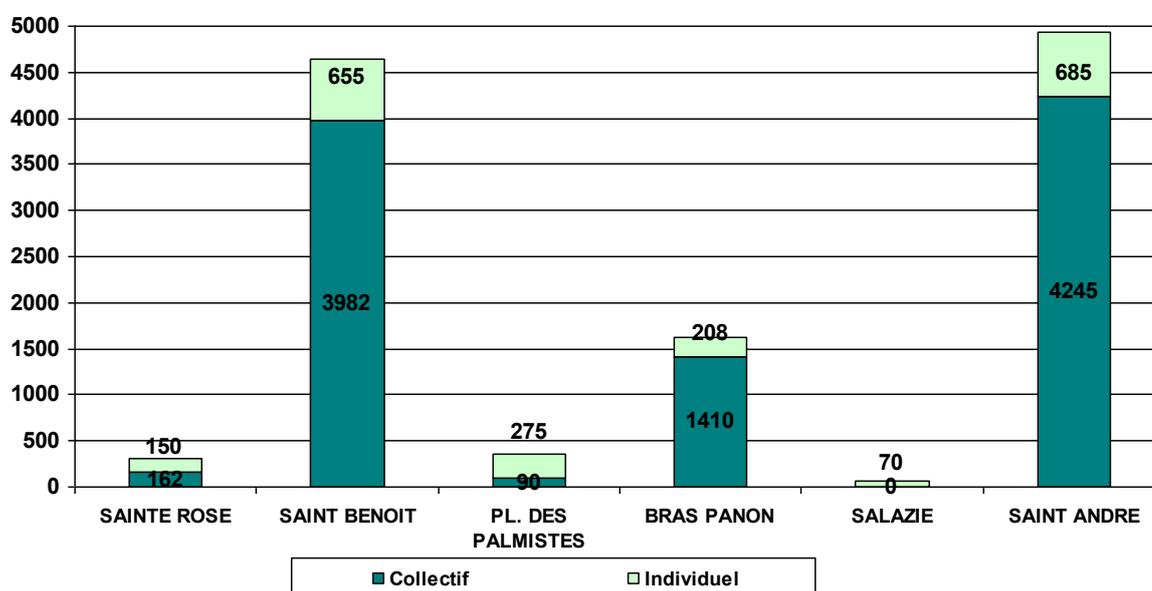
#### Répartition du parc locatif social par commune

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>

(\*) 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

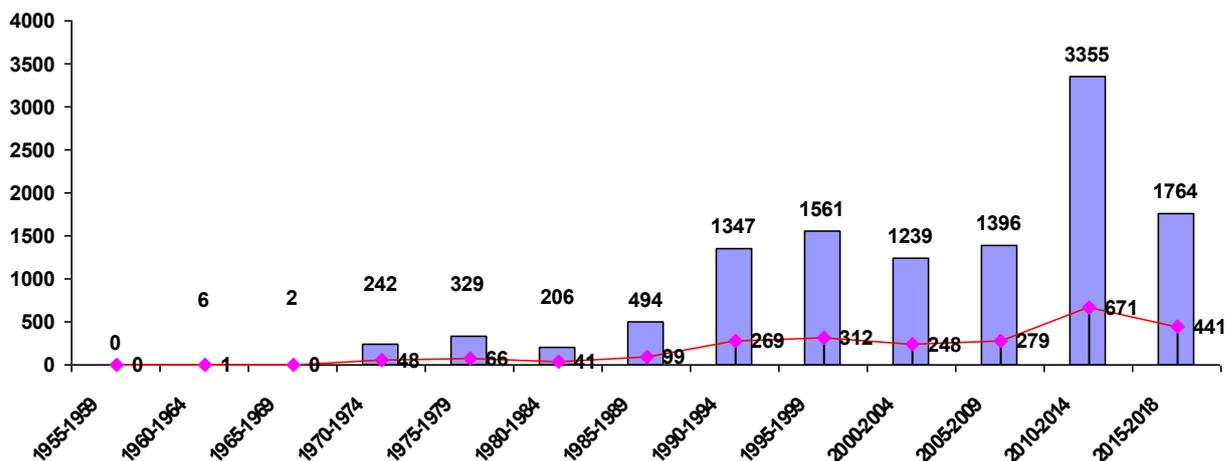
17 % de ces logements sont des logements individuels et 83 % des logements collectifs.

#### Répartition entre logements individuels/collectifs



## Rythme de livraison du parc locatif social

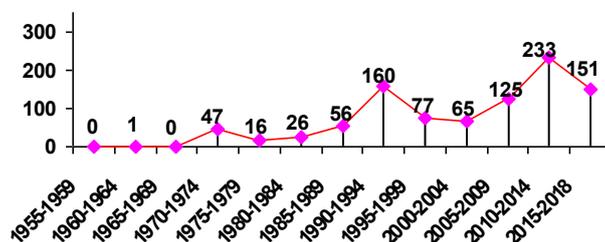
### Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



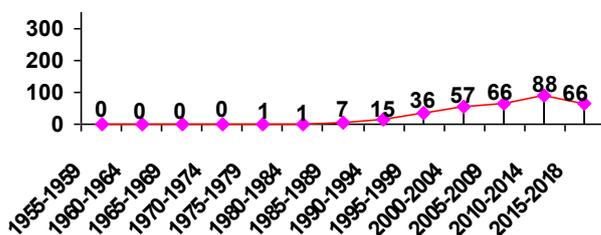
### Rythme moyen annuel de livraison par commune

Le patrimoine locatif social a commencé à se constituer à partir des années 70 sur les communes de St Benoît et St André, mais le rythme de livraison s'est considérablement accéléré à compter du début des années 90 pour culminer à une moyenne de plus de 300 logements livrés par an entre 1995 et 1999.

#### Saint Benoît



#### Bras Panon



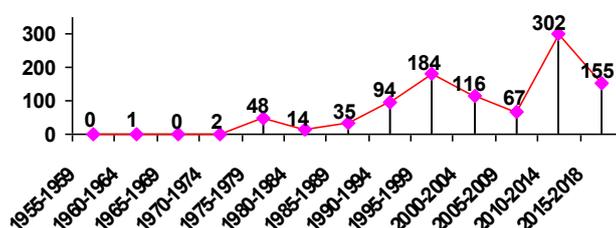
De 2000 à 2004, à l'exception des communes de Bras Panon et de la Plaine des Palmistes, le rythme de livraison s'est ralenti et est passé sous la barre de 250 logements neufs par an à l'échelle de la CIREST.

La production a augmenté entre 2005 et 2009, avec 280 logements neufs par an livrés dans la CIREST, grâce notamment à une forte hausse des livraisons sur la commune de Saint Benoît.

De 2010 à 2014, ce sont des livraisons importantes sur St André, mais également à St Benoît et Bras Panon, qui ont permis d'élever la production à hauteur de 671 logements par an dans la CIREST.

Ce rythme de livraison important s'est ralenti de 2015 à 2018 avec à peine plus de 441 logements livrés en moyenne par an et seulement 240 en 2018.

#### Saint André



## Répartition du parc locatif social par bailleur

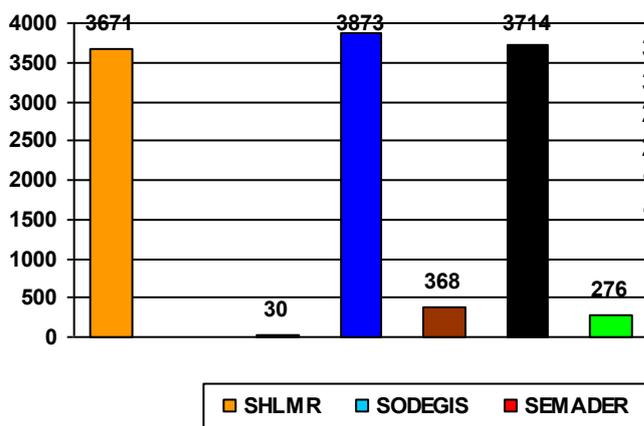
A la CIREST, le parc de logement social se répartit équitablement entre trois bailleurs:

- La SIDR 3 873 logements,
- La SEMAC est le bailleur ayant livré le plus

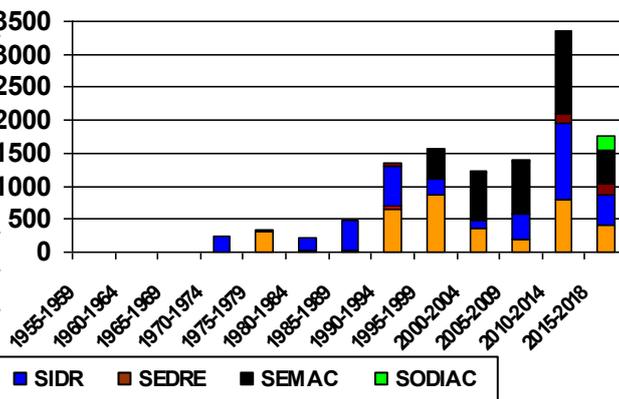
grand nombre de logements sur le territoire, depuis 2000; son patrimoine atteint 3 714 logements début 2019.

- La SHLMR 3 671 logements.

Répartition du parc locatif par bailleur



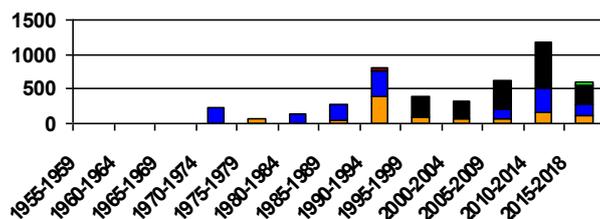
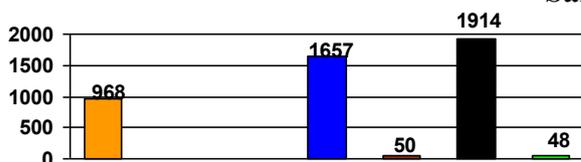
Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison



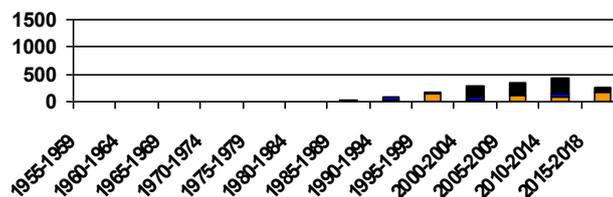
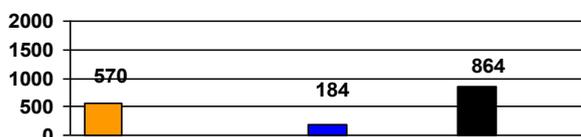
La SEMADER, la SODIAC et la SEDRE ne sont présentes que de façon marginale dans la CIREST.

### Répartition par commune

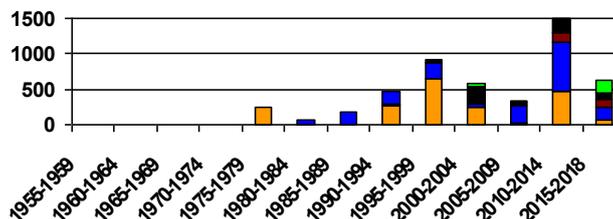
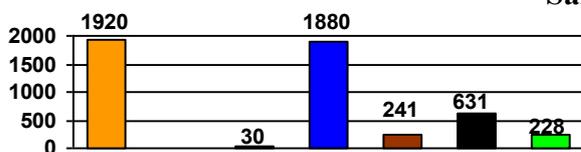
#### Saint Benoît



#### Bras Panon



#### Saint André



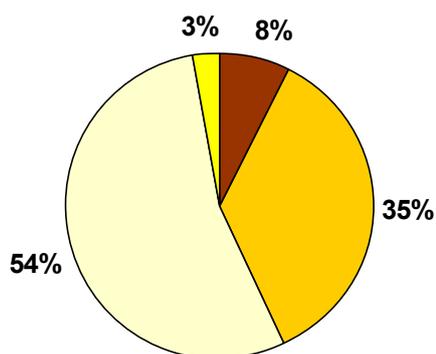
## Types de financement du parc locatif social

Le parc locatif social est un parc jeune: le parc ancien ne représente que 8 % des logements locatifs sociaux de la CIREST (la moyenne départementale est de 18%) et se situe essentiellement sur St Benoît et St André.

Les LLTS qui représentent 35 % du total des logements locatifs de la CIREST ont un poids important à Sainte Rose (59%), La Plaine des Palmistes (62%) et Salazie (80%).

Les LLS sont cependant majoritaires avec 54 % du parc locatif social de la CIREST.

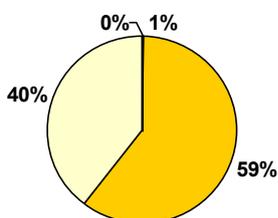
Type de financement du parc



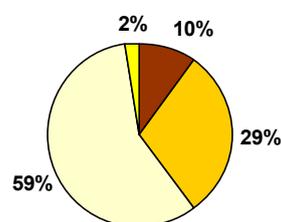
■ ancien ■ LLTS ■ LLS ■ intermediaire

Type de financement du parc par commune

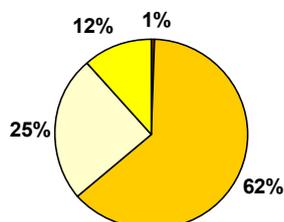
Sainte Rose



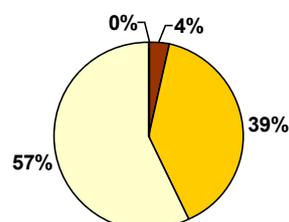
Saint Benoît



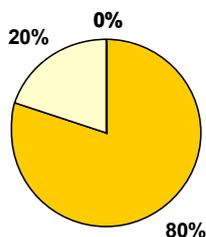
La Plaine des Palmistes



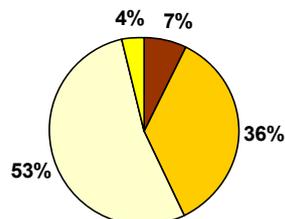
Bras Panon



Salazie



Saint André

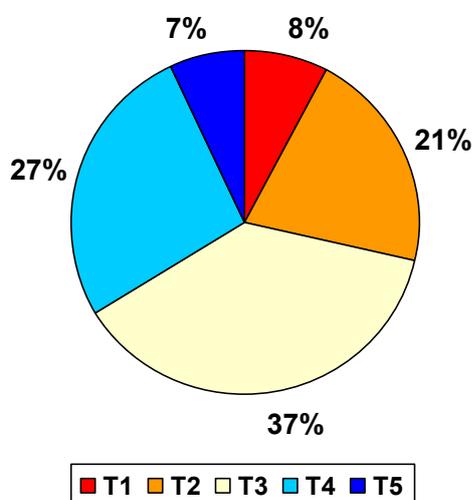


## Taille des logements

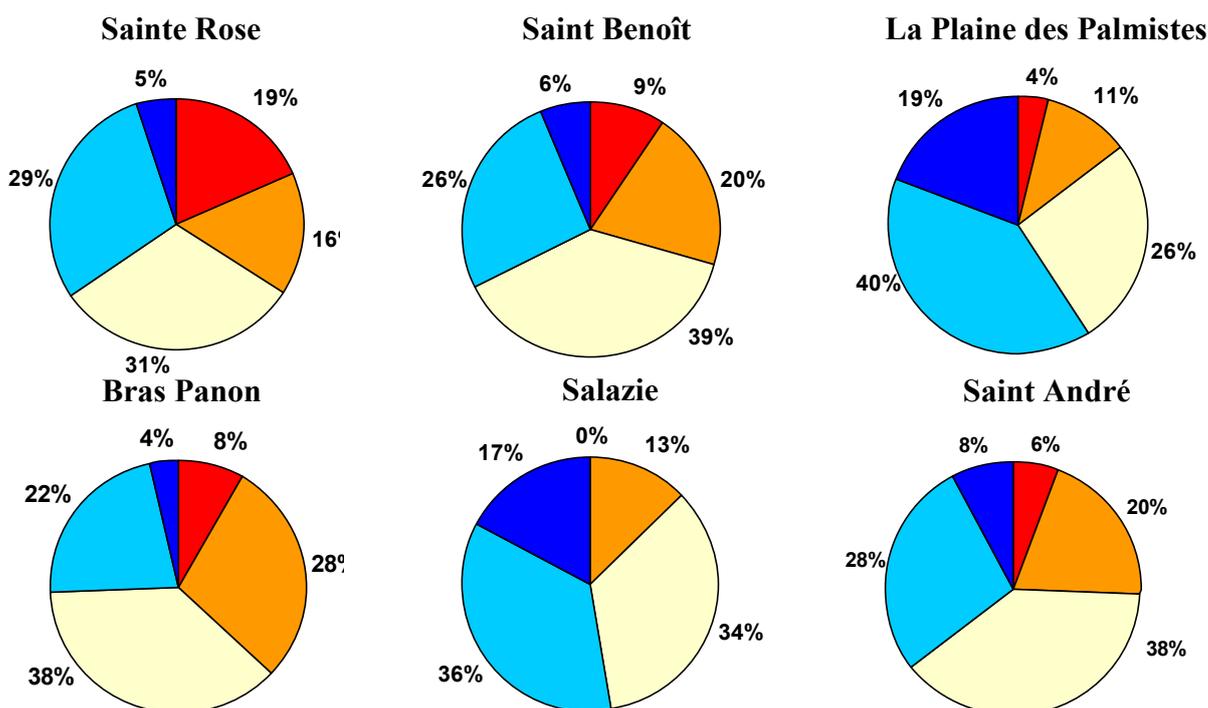
La répartition par taille des logements dans la CIREST est conforme à la moyenne départementale. Cette répartition des typologies dans le parc social, répondait historiquement au relogement de familles; d'où la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et +).

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



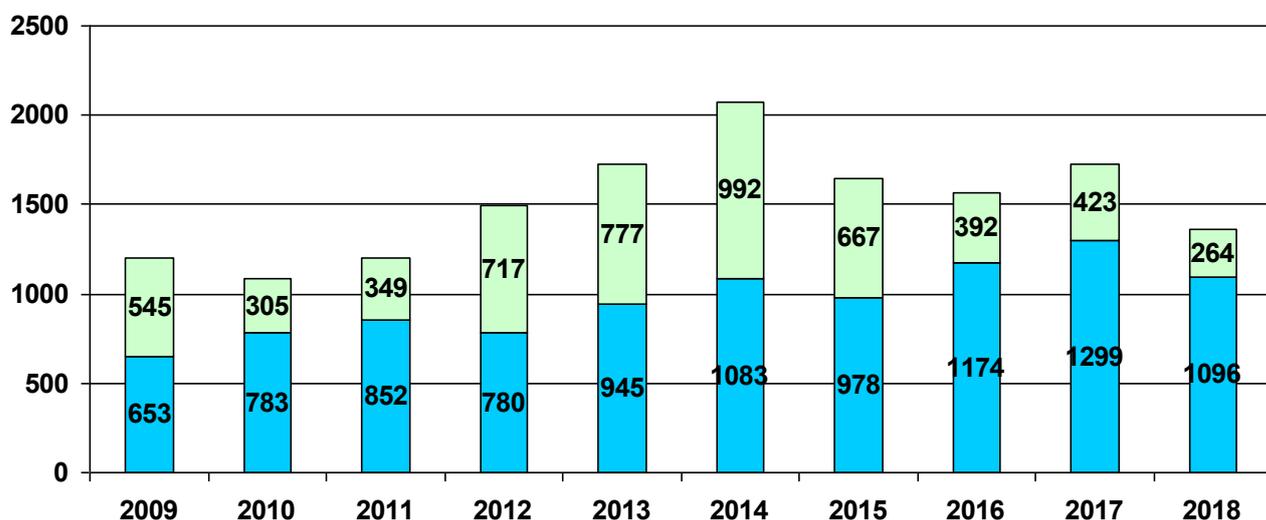
---

# ***LES ATTRIBUTIONS***

---

## Évolution du nombre d'attributions de logements

Les attributions ces 10 dernières années

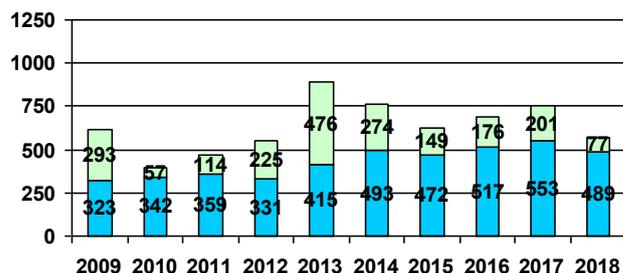


Les attributions de logements locatifs sociaux ont fortement augmenté à partir de 2012, du fait notamment d'un rythme soutenu de livraisons de logements neufs. Elles s'établissent aux alentours de 1 500 par an avec un pic à plus de 2 000 en 2014.

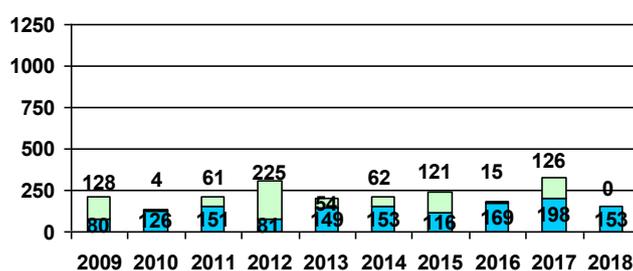
En 2018, on assiste à une inversion de la tendance avec une baisse de plus de 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse touche aussi bien la rotation sur le parc existant que les attributions sur les logements neufs.

Les attributions par commune

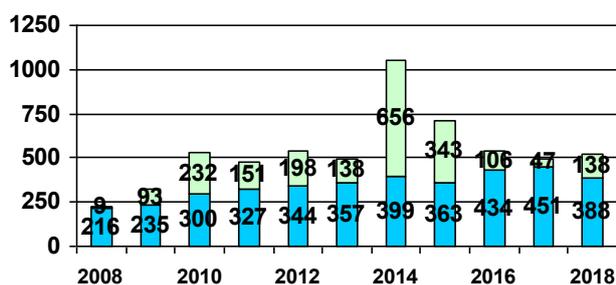
Saint Benoît



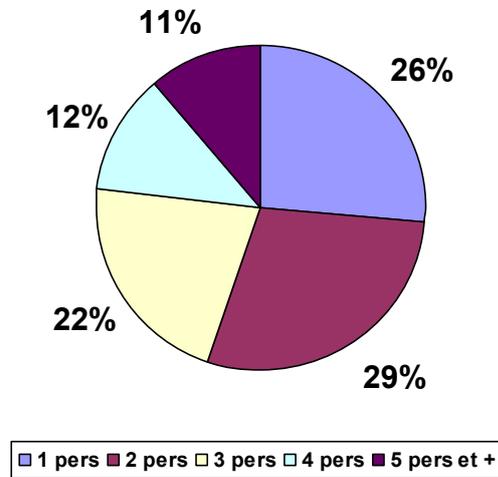
Bras Panon



Saint André



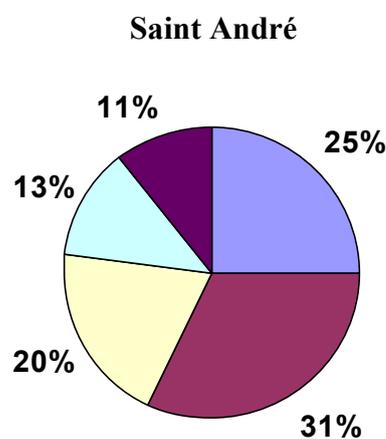
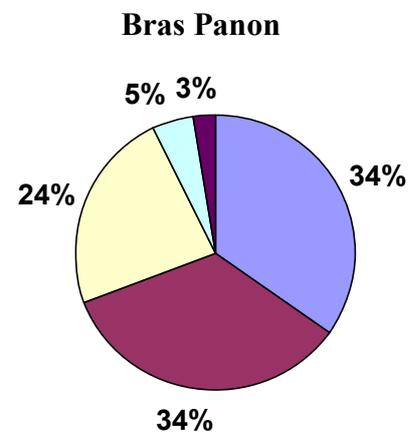
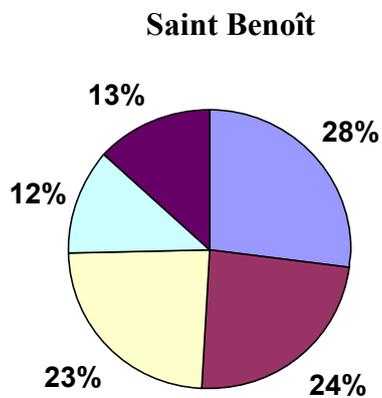
## Répartition des attributions par typologie



A l'échelle de la CIREST 57% des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement en 2018 sont composés d'une ou deux personnes.

Cette proportion est nettement plus importante à Bras Panon (68%) compte tenu de la typologie des opérations de cette commune (mise en service de deux RPA).

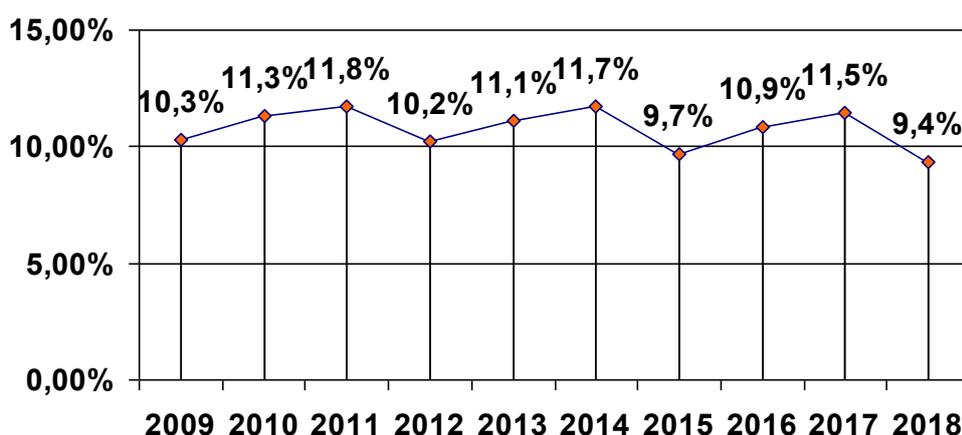
### Les attributions par commune



## 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, voire en légère augmentation ces dernières années, connaît une forte chute en 2018. Il atteint 9,4% à la CIREST soit une baisse de plus de 2 points en un an. Il reste cependant encore très supérieur à la moyenne départementale de 7,5%.

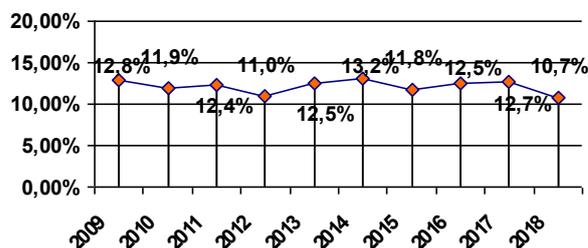
### Évolution du taux pour la CIREST



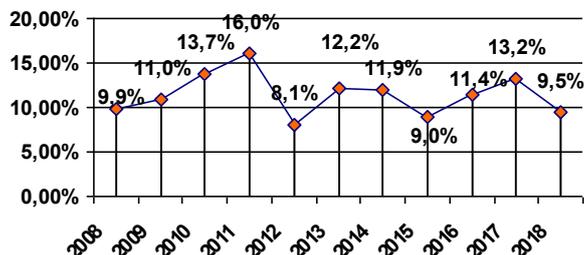
Cette baisse est plus ou moins marquée en fonction des communes: la variation la plus forte est constatée à Bras Panon avec  $-3,7\%$  en un an.

### Évolution du taux de rotation par commune

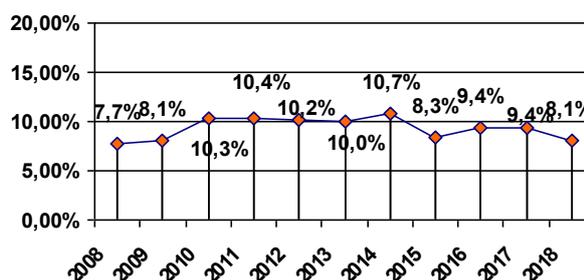
#### Saint Benoît



#### Bras Panon



#### Saint André



---

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

---

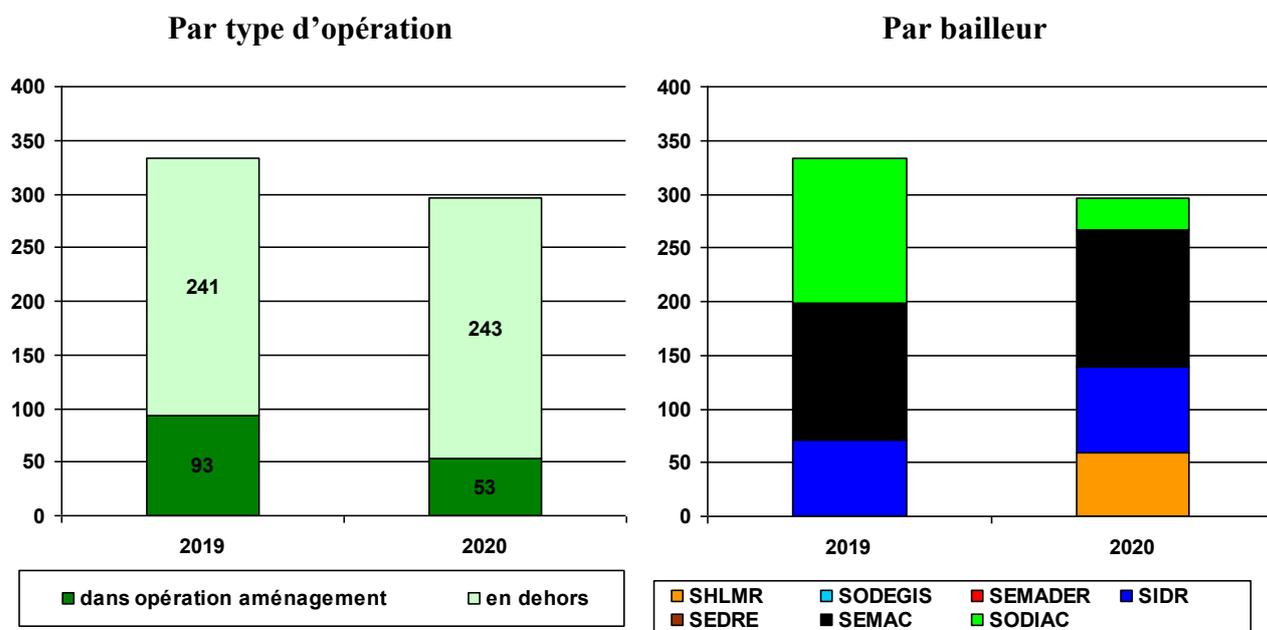
## Les prévisions à court terme

Les prévisions de livraisons sont encore en diminution pour 2019 et devraient se situer autour de 350 logements.

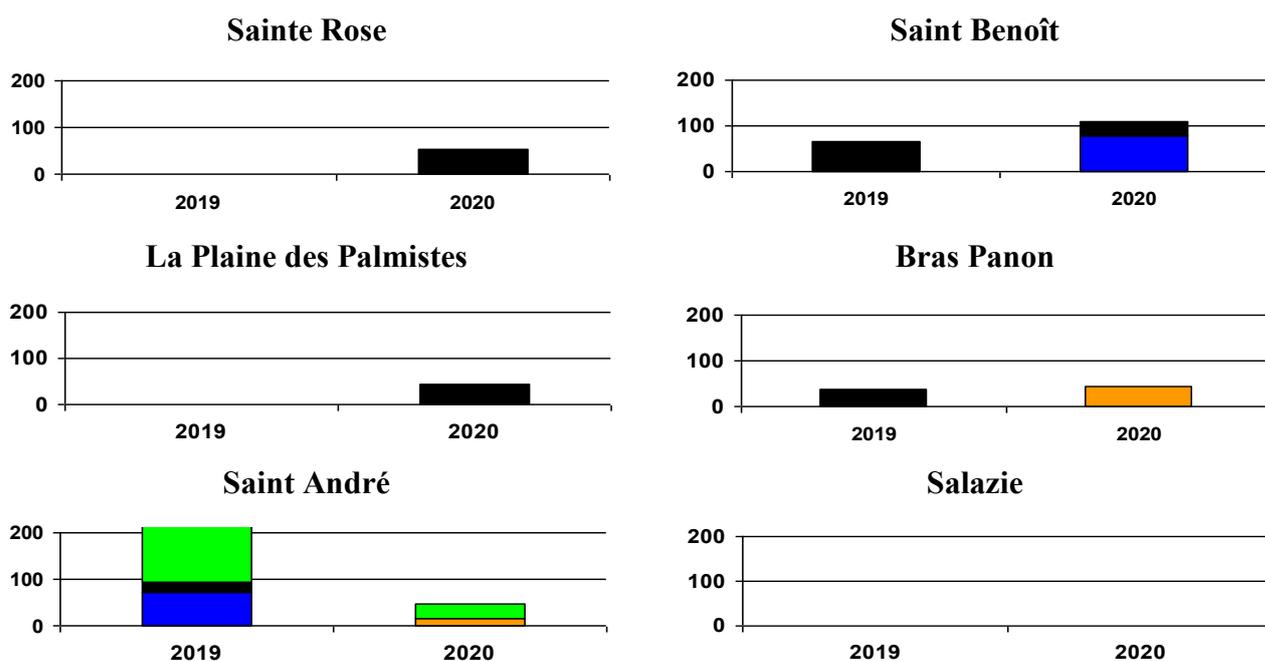
La baisse devrait se poursuivre en 2020, avec

une prévision de moins de 300 logements dans la CIREST. Les aléas de chantier habituels risquent encore de décaler une partie de ces prévisions de livraison.

### Prévisions de livraisons



### Prévisions de livraisons par bailleur par commune



# Conclusion

---

En 2018, le volume des livraisons de logements locatifs sociaux au sein de la CIREST a connu un niveau historiquement bas (240 logements), très inférieur aux objectifs du PLH actuel. Avec des perspectives de livraisons de l'ordre de 350 logements en 2019 et 300 logements en 2020, il faut s'attendre à une reprise de la tension sur le parc social.

Il est essentiel de retrouver un rythme de production plus soutenu au sein de la CIREST pour faire face au besoin des demandeurs dans les années à venir. Plusieurs conditions sont nécessaires :

- 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.
- Le renforcement au sein de la CIREST d'outils d'observation et d'accompagnement de la mise en œuvre du PLH.
- 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 ...).
- 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.

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 CIREST.

## **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)