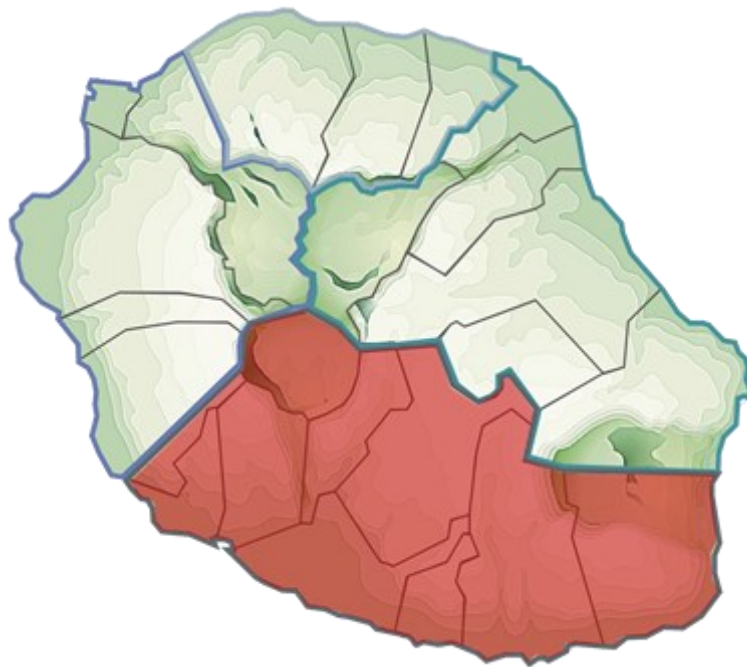


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux dans le grand Sud



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

Édition 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	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 d'attribution sur le parc existant	14
LES PREVISIONS A COURT TERME	15
CONCLUSION	17

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Début 2019, les 10 communes du Sud de l'île rassemblées au sein de la CIVIS et de la CASUD, regroupaient 36% 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.

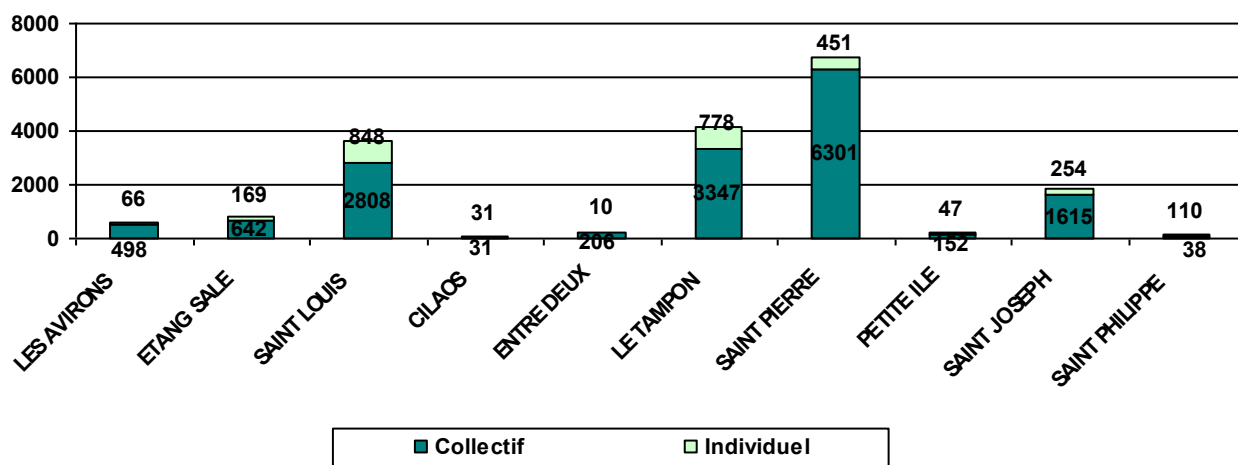
Répartition du parc locatif social par commune

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 01/01/2018

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 1980. Pour l'ensemble des communes du Sud, le rythme annuel moyen de livraisons a ainsi culminé à près 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.

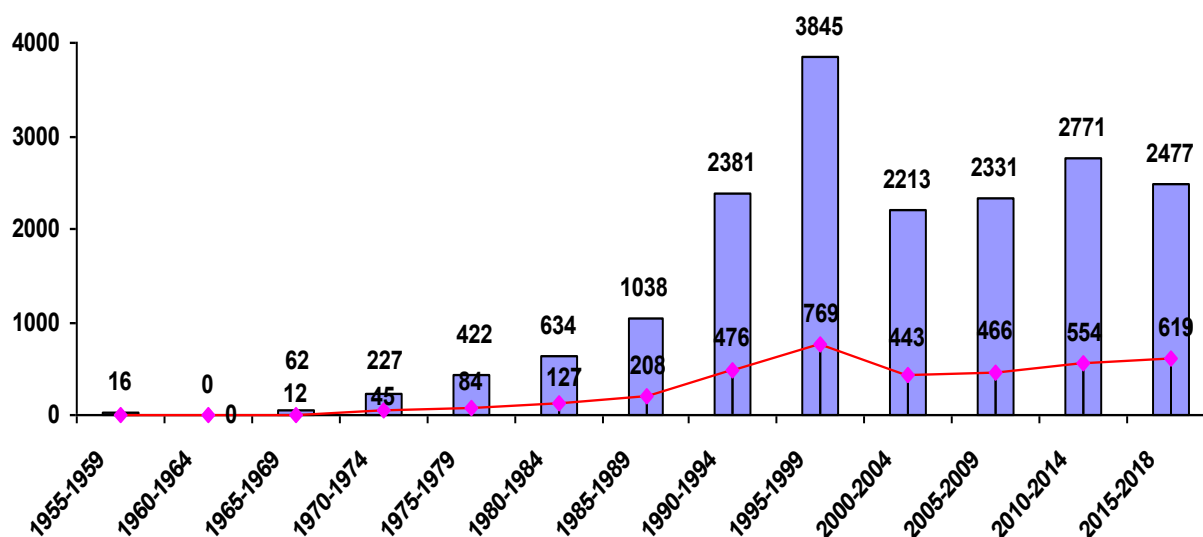
Du fait de l'augmentation du nombre de livraisons, la moyenne de 2010 à 2014 est

légèrement plus élevée avec 554 logements neufs livrés par an.

De 2015 à 2018, ce sont 2 477 logements neufs qui ont été livrés dans le grand sud, soit en moyenne 619 logements par an.

Ce rythme est cependant insuffisant pour combler le retard constaté ci-dessus et venir satisfaire une demande en logements sociaux qui est globalement croissante sur la microrégion sud.

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



L'analyse par commune (cf. page suivante) laisse apparaître que pour la période 2010-2015, c'est essentiellement la commune de Saint-Pierre qui a fortement augmenté son rythme de livraisons par rapport à la décennie précédente.

De 2015 à 2018 l'augmentation du rythme de

livraisons se constate essentiellement sur les communes de St Joseph, de Saint Louis, Les Avirons et du Tampon.

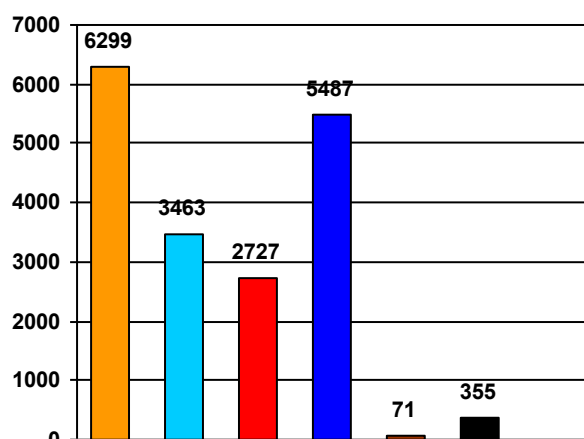
A noter la baisse très sensible sur St Pierre dont le rythme moyen est tombé en dessous de 100 logements annuellement sur cette dernière période.

Répartition du parc locatif social par bailleur

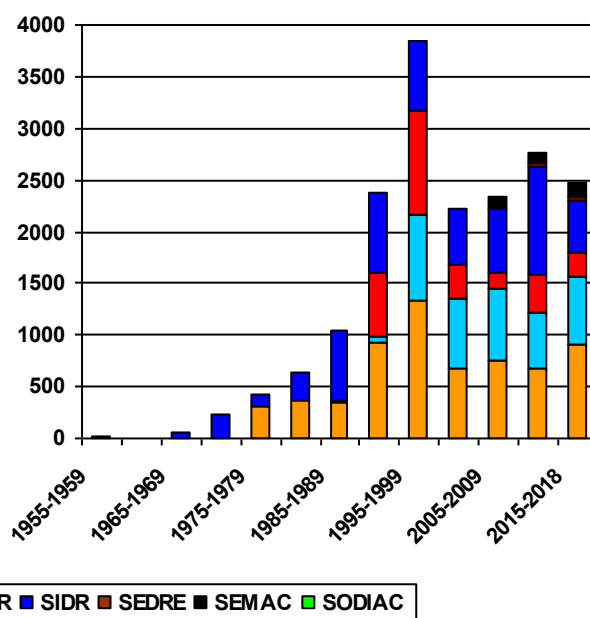
Dans le Sud, la SHLMR est le bailleur social au patrimoine le plus important avec 6 299 logements, elle est présente dans toutes les communes du Sud à l'exception de Cilaos.

La SIDR avec 5 487 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 2 727 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 3 463 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 vingt dernières années.

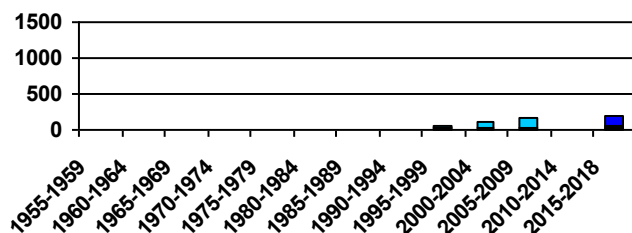
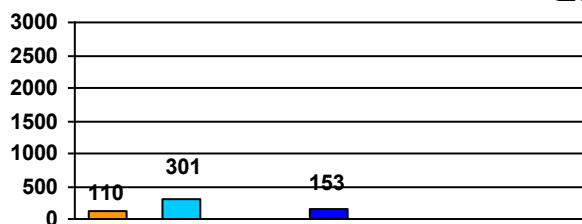
La SEMAC n'est présente que de manière réduite dans le Sud avec 355 logements à St Joseph, St Pierre et au Tampon.

La présence de la SEDRE est très marginale avec seulement 71 logements à St Pierre et à l'Etang Salé.

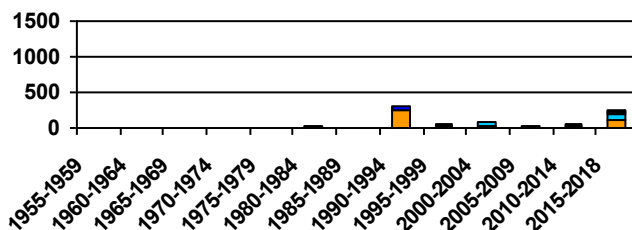
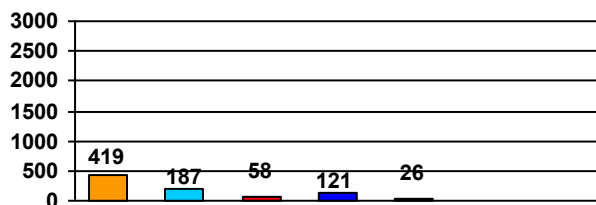
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par commune

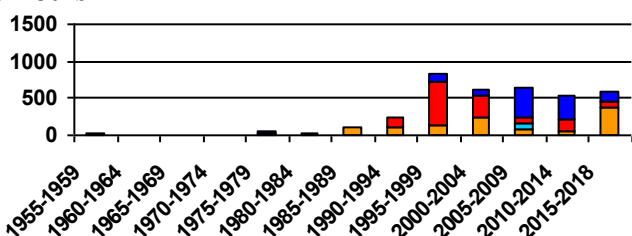
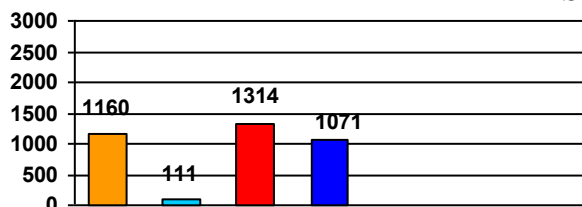
Les Avirons



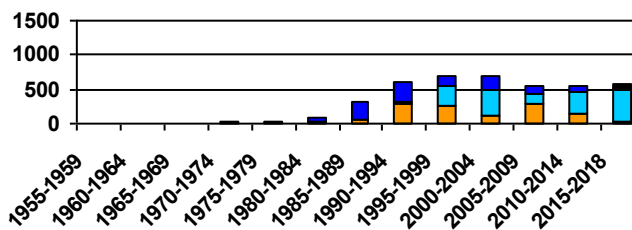
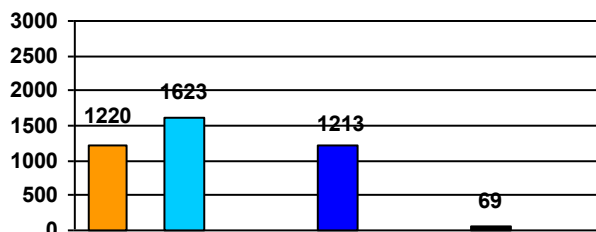
Étang Salé



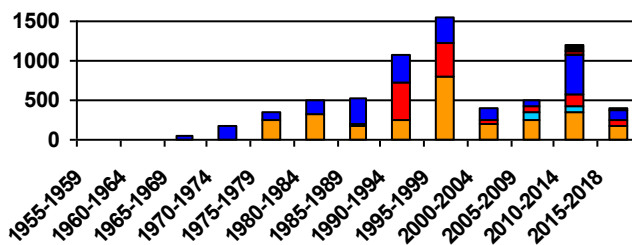
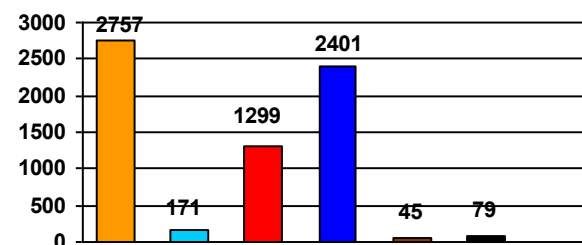
Saint Louis



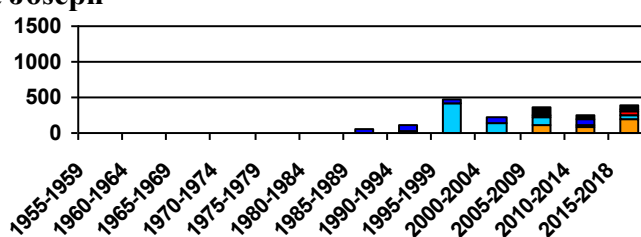
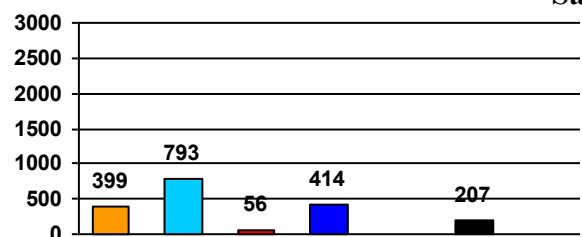
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



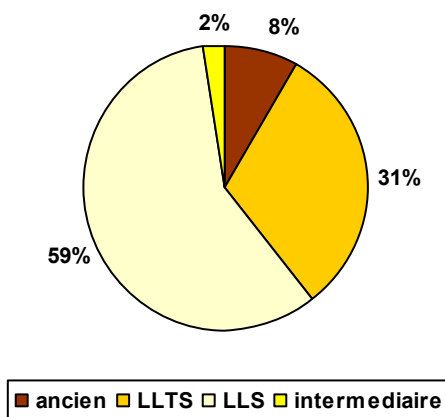
Type de financement du parc locatif social

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; à un niveau très inférieur à la moyenne départementales qui est de 18%.

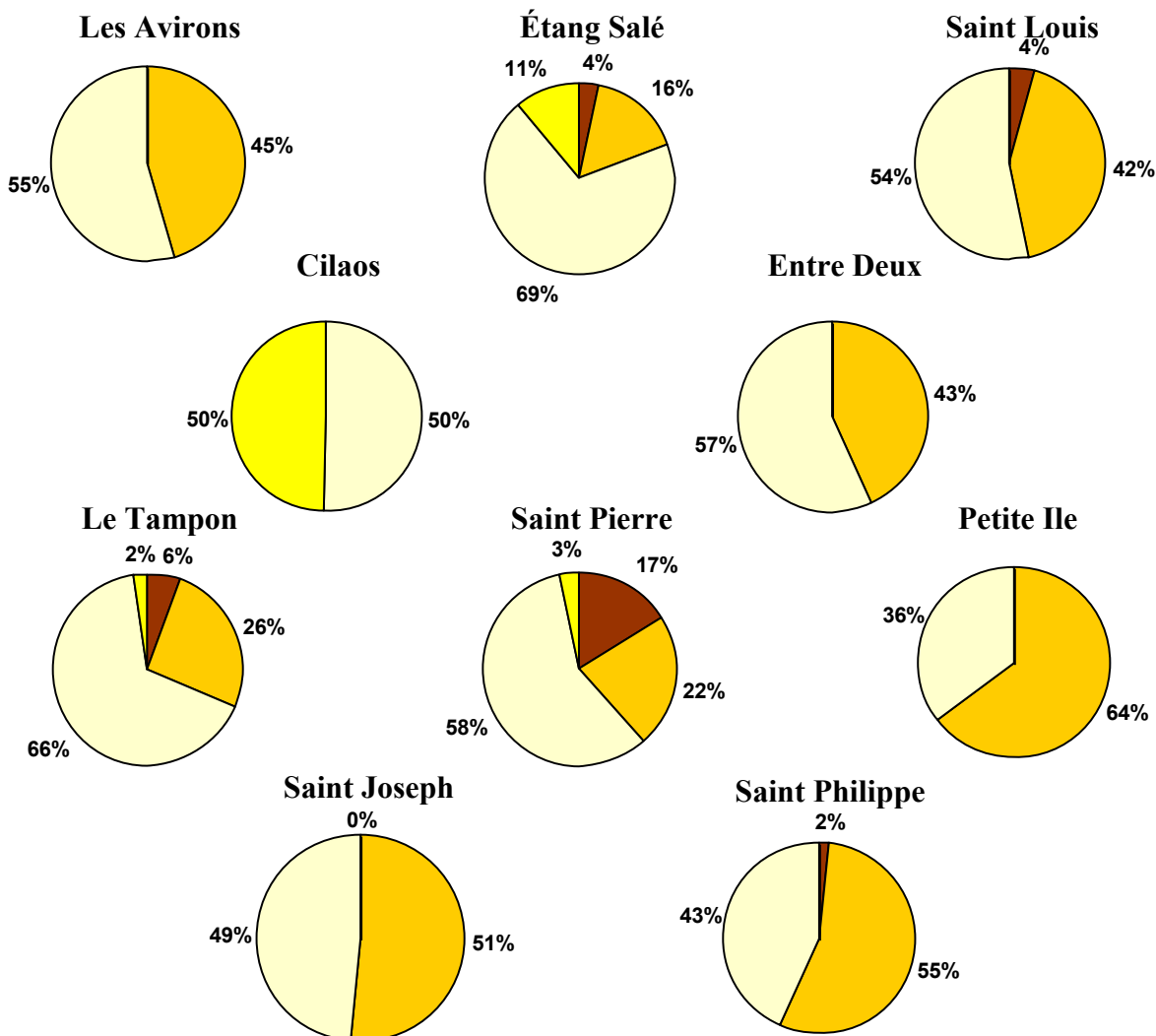
Le financement LLS est très largement majoritaire dans le Sud et représente 59% du parc contre 31% pour le LLTS.

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

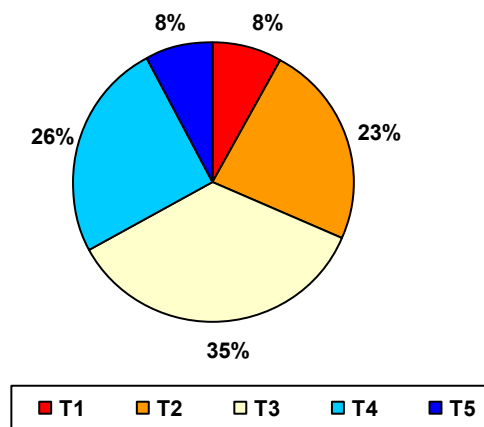


Taille des logements

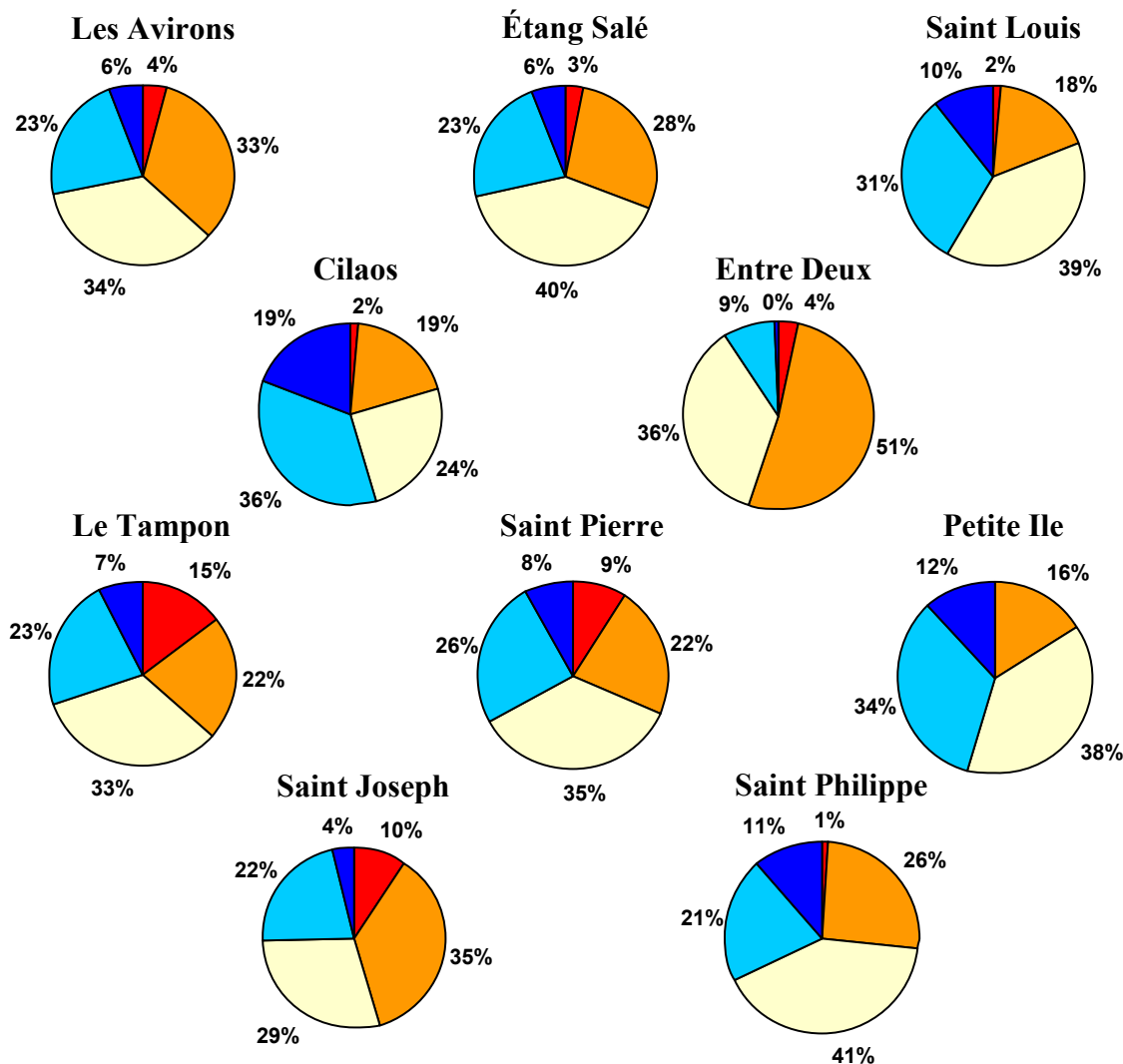
La répartition par taille de logements du parc locatif social dans le Sud est marquée par un poids plus important qu'ailleurs de petits logements (T1 et T2), qui représentent 31% du parc locatif social.

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 plus), notamment Cilaos (55%), Petite Ile (46%), St Louis (41%).

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



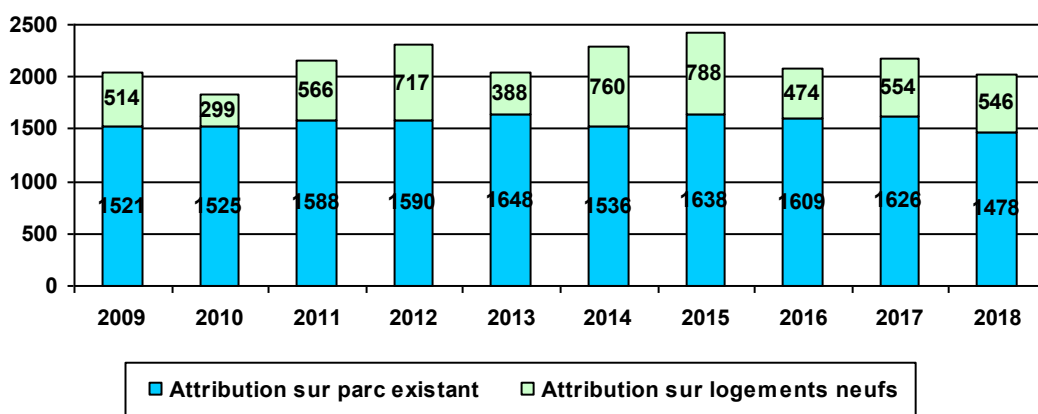
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Depuis 2011 plus de 2 000 attributions ont été réalisées annuellement dans le parc locatif social du bassin sud.

En 2018, un peu plus de 2 000 ménages ont intégré le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur ce territoire.

Les attributions ces 10 dernières années

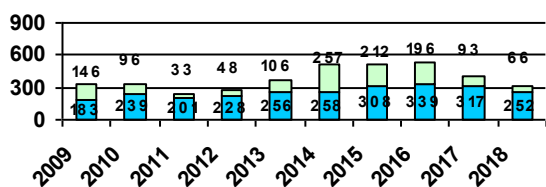


A l'échelle de chacune des quatre communes les plus importantes du Sud, le volume des attributions est globalement orienté à la baisse. Cette baisse se constate aussi bien sur le volume des livraisons de logements neufs que

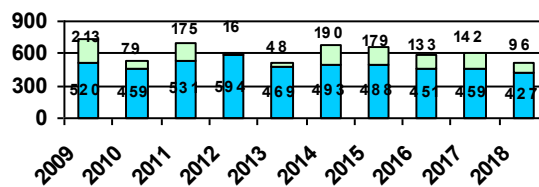
sur les attributions effectuées sur les logements devenus vacants dans le parc existant. Seul St Joseph maintient un nombre global d'attribution légèrement inférieur à 300 logements en 2018.

Les attributions par commune

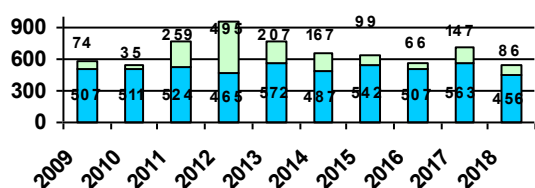
Saint Louis



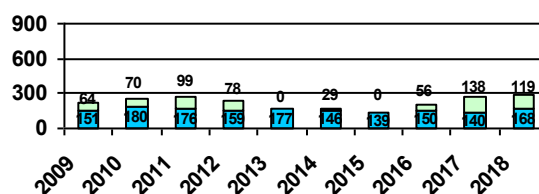
Le Tampon



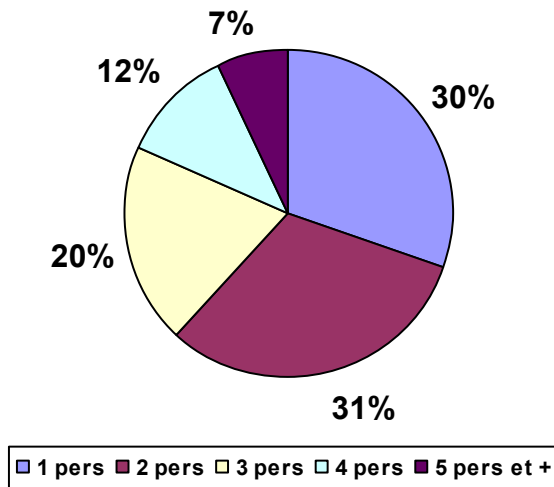
Saint Pierre



Saint Joseph



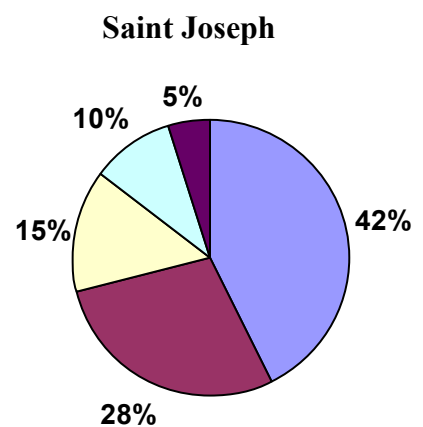
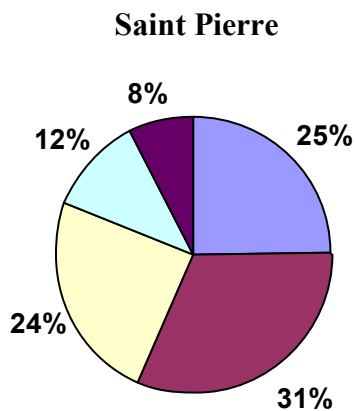
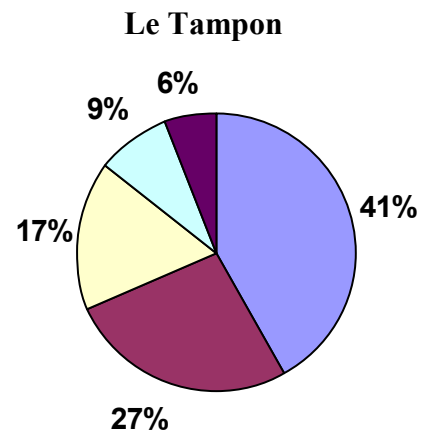
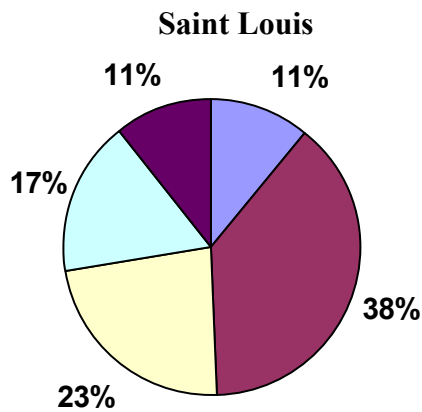
Répartition des attributions par typologie



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

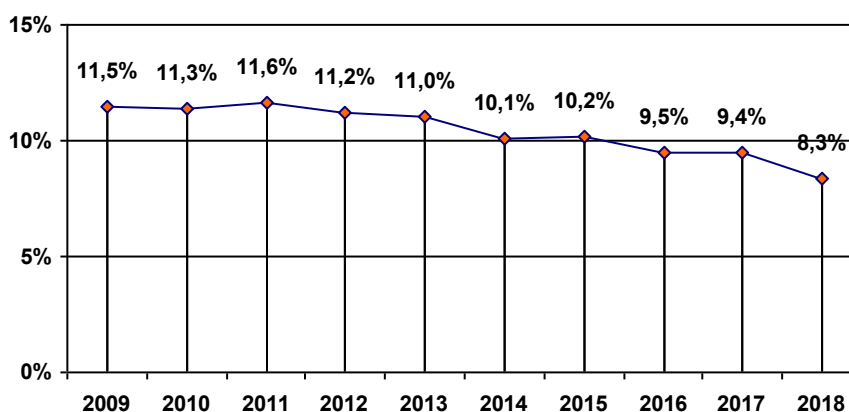


Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

Globalement dans le Sud, le taux d'attribution sur le parc existant est en baisse régulière ces 10 dernières années, avec un taux de 8,3 % en 2018 (soit 3 % de moins qu'en 2009).

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

Évolution du taux de d'attribution

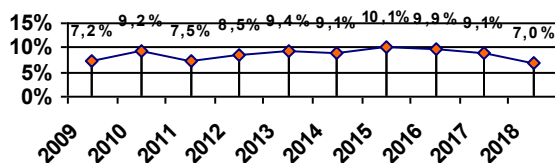


Saint-Pierre et Saint-Louis connaissent la situation la plus tendue avec respectivement un le taux d'attributions sur le parc social de 6,8 % et 7% en 2018. Ces deux communes se situent en dessous de la moyenne départementale qui est de 7,5%.

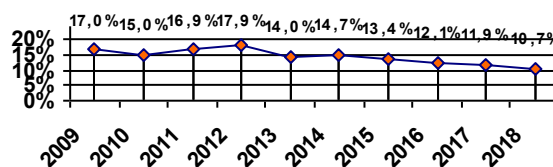
Avec un taux de 10,7 % et 10%, Le Tampon et Saint-Joseph connaissent une situation plus fluide en matière d'habitat social, les ménages locataires du parc social ayant manifestement plus de facilités pour trouver des solutions de logements en dehors de ce parc et compatibles avec leurs ressources.

Évolution du taux de rotation par commune

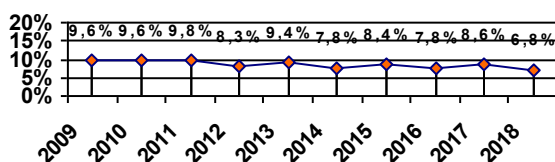
Saint Louis



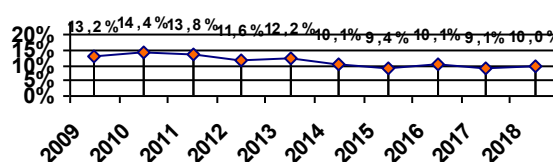
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

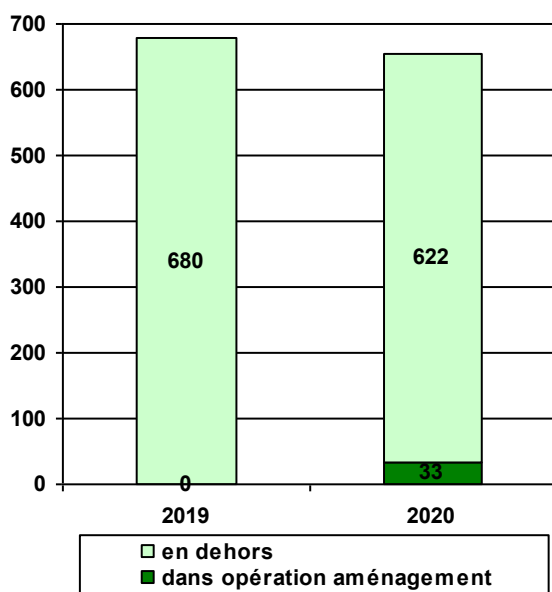
Pour les communes du Sud les deux années à venir devraient se traduire par des livraisons légèrement inférieure à 700 logements neufs. Pour 2020, la réalité sera probablement en deçà de ces prévisions, du fait d'aléas de chantiers prévisibles sur une partie importante de cette

production qui risquent de repousser ces dates de livraisons.

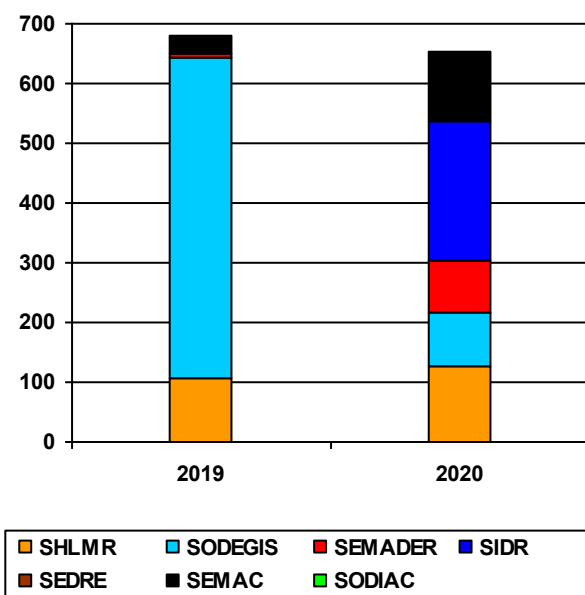
Il faut également souligner la faiblesse du nombre d'opérations se situant dans des opérations d'aménagement: aucun logement prévu en 2019 et seulement 33 en 2020.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

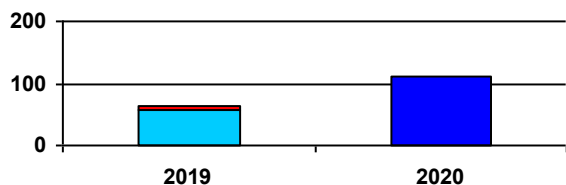


Par bailleur

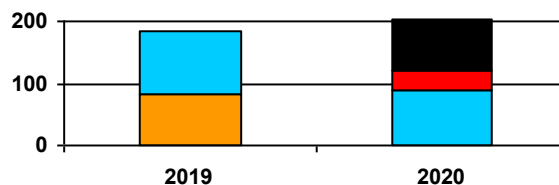


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

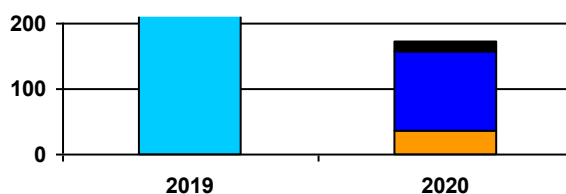
Saint Louis



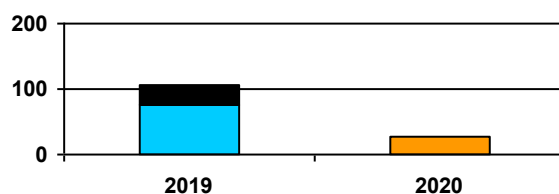
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



Conclusion

Le Grand Sud se caractérise par un taux de logements locatifs sociaux de 15 % du parc de résidences principales, c'est le plus faible de tous les bassins d'habitat de l'île. Cependant, 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. Cette situation se dégrade fortement du fait, notamment d'un taux d'attributions en baisse continue depuis dix ans: le taux d'attributions dans le parc social a diminué de plus de 3% en 10 ans.

Le rythme des livraisons devrait se poursuivre, en 2019 et 2020 à un rythme modéré: légèrement inférieur à 700 logements par an. Cette production ne permettra pas réduire de manière significative la tension sur le parc social: le taux de satisfaction de la demande devrait régresser par rapport à la situation actuelle. Pour améliorer la situation, plusieurs conditions sont nécessaires :

- 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.
- 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 **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