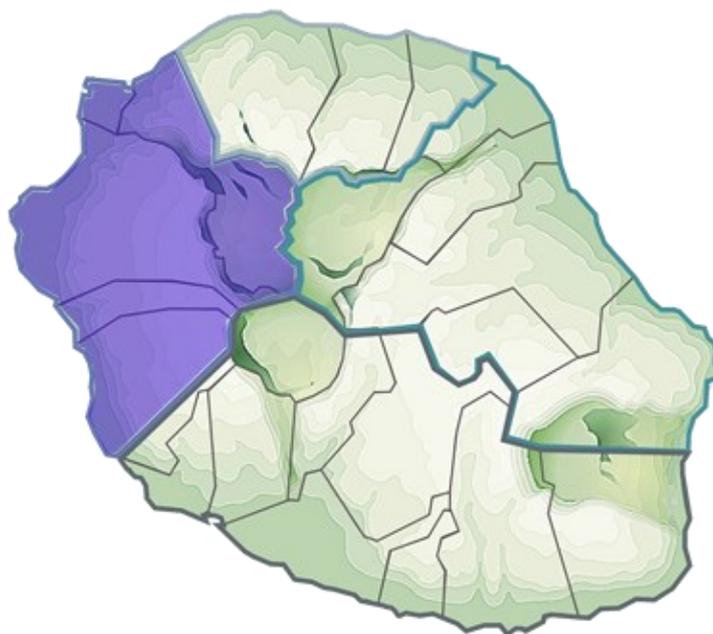


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux dans le TCO



La Possession, Le Port, Saint Paul, Trois Bassins, Saint Leu

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	8
Taille des logements	9
LES ATTRIBUTIONS	10
Évolution du nombre d'attributions de logements	11
Répartition des attributions par typologie	12
Évolution du taux d'attribution sur le parc existant	13
LES PREVISIONS A COURT TERME	14
CONCLUSION	16

LE PARC LOCATIF SOCIAL

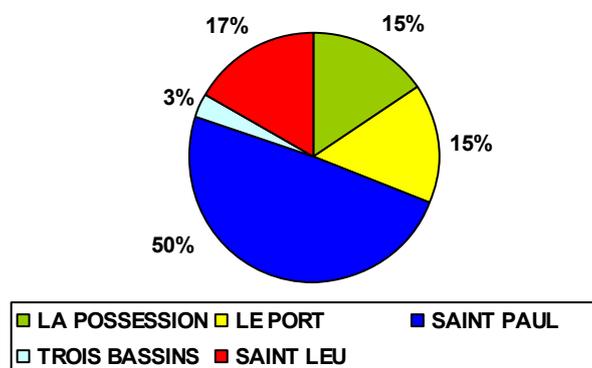
Poids du parc locatif social

Début 2019, le TCO regroupait 24 % des ménages de La Réunion et 24 % des logements locatifs sociaux de l'île.

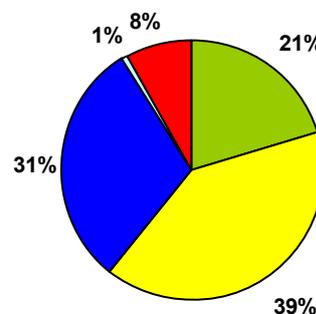
Sur son territoire, en moyenne, 22 % des ménages sont logés dans le parc locatif social. Ce taux recouvre des disparités importantes entre communes :

- d'un côté des communes fortement dotées: 30 % des résidences principales à la Possession sont des logements locatifs sociaux et 58% au Port.
- de l'autre côté St Paul ne compte que 14% de logements locatifs sociaux, St Leu 11% et Trois Bassins 6%.

Répartition des ménages par commune



Répartition du parc locatif social par commune

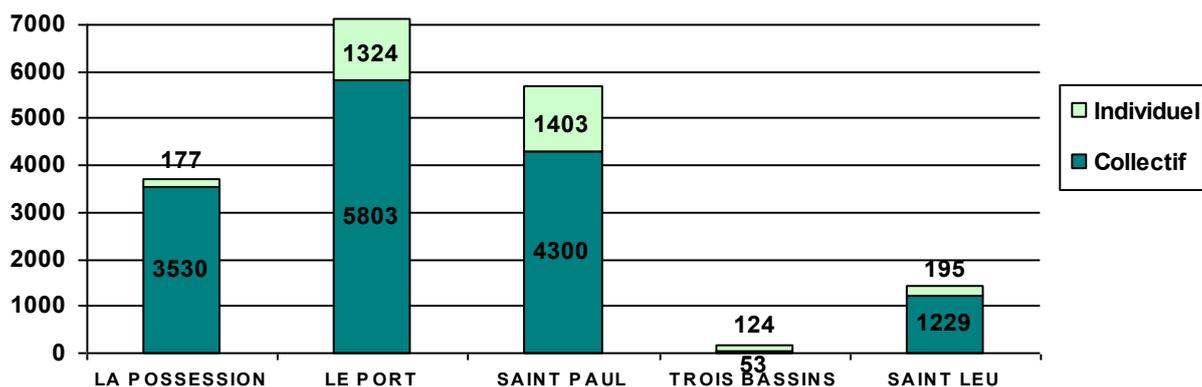


Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
LA POSSESSION	12 109	3 582	30%
LE PORT	11 942	6 951	58%
SAINTE PAUL	38 855	5 319	14%
TROIS BASSINS	2 528	154	6%
SAINTE LEU	12 917	1 410	11%
TCO	78 351	17 416	22%

18 % des logements locatifs sociaux sont des logements individuels dans le TCO.

Répartition entre logements individuels/collectifs

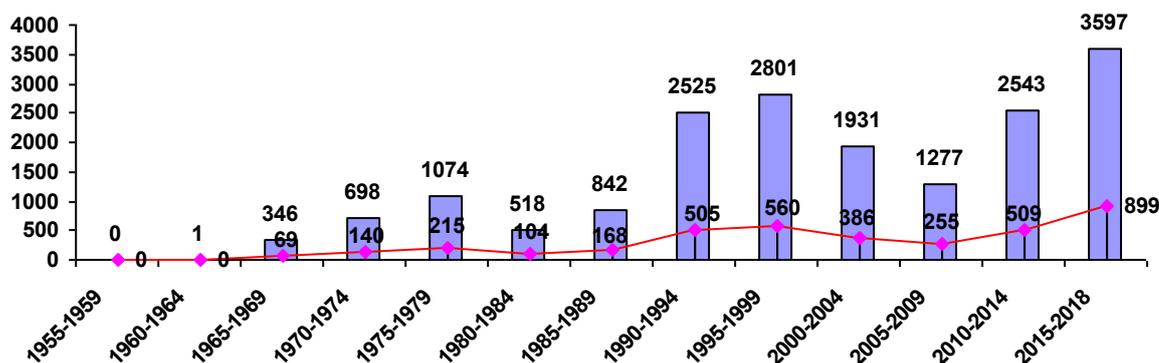


Rythme de livraison du parc locatif social

Dans le TCO, le parc locatif social a commencé à se constituer sur la commune du Port à partir des années 60 avec un pic de construction entre

les années 1975-1979 où le rythme annuel moyen de livraisons a culminé à presque 220. Après un net ralentissement pendant les années

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison

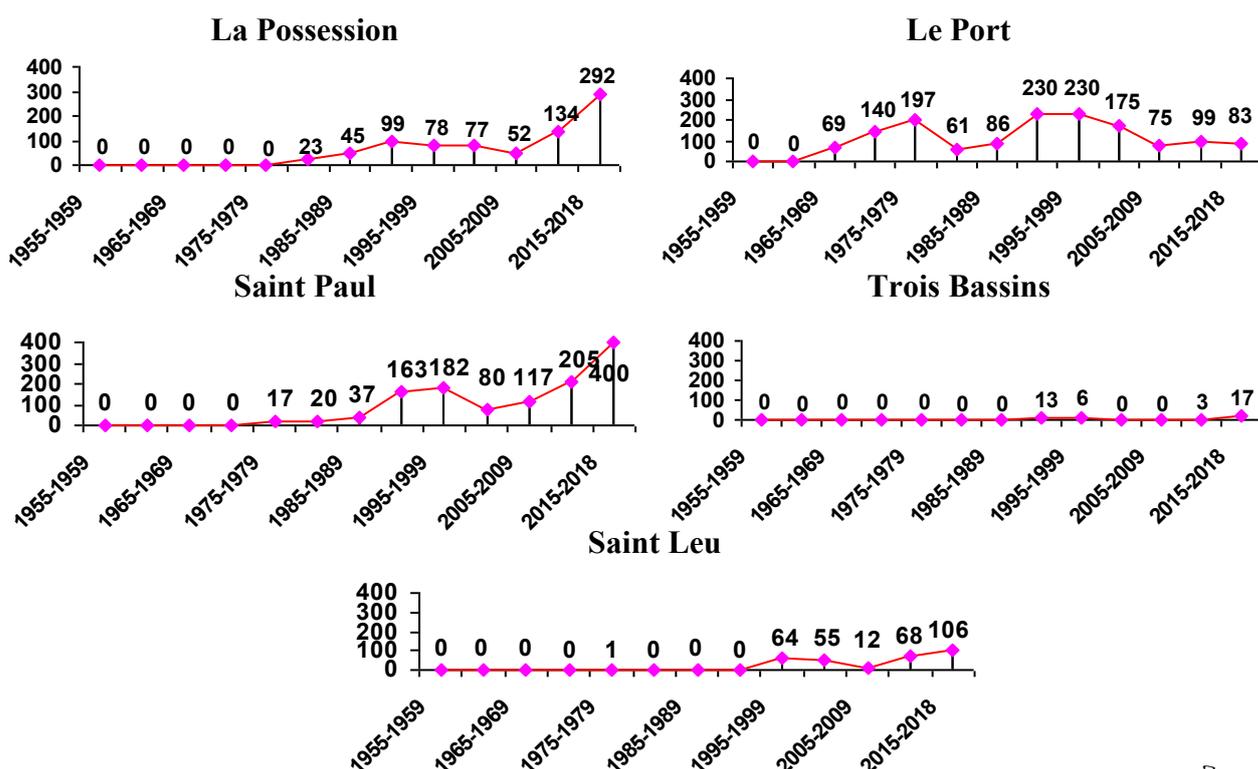


80, la construction de logements locatifs sociaux s'est accélérée sur toutes les communes pendant les années 90, pour atteindre 560 livraisons en moyenne entre 1995 et 1999.

De 2000 à 2009, on assiste à un ralentissement important du rythme de livraisons sur presque toutes les communes. Cette tendance s'inverse de 2010 à 2014 avec une moyenne de plus de 500 livraisons effectuées par an. De 2015 à 2017, près de 900 logements neufs ont été

livrés en moyenne par an avec un volume important sur St Paul et la Possession. Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse à partir de 2018 avec 745 logements livrés contre 1312 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

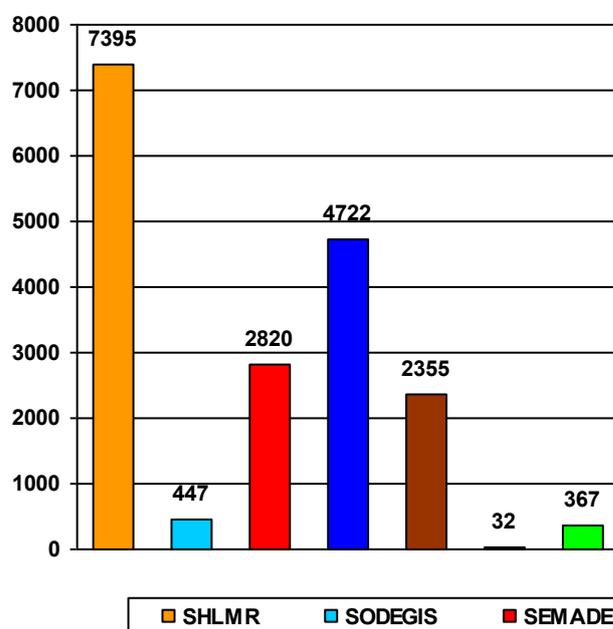


Répartition du parc locatif social par bailleur

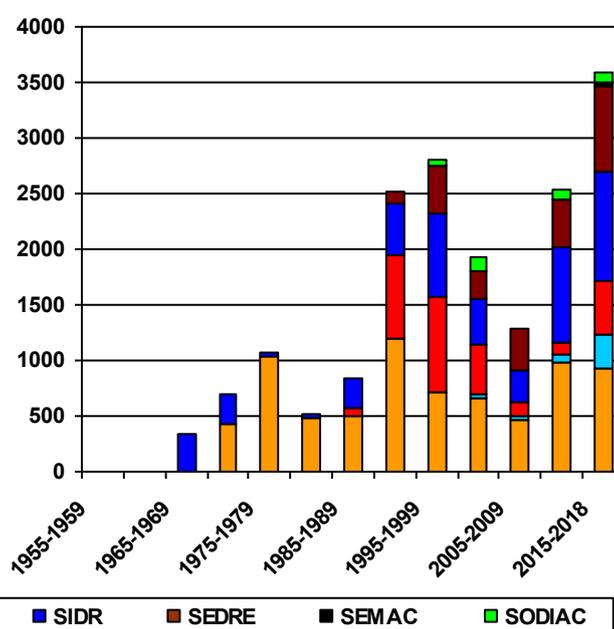
La SHLMR est le bailleur social le plus important du TCO et sur trois des cinq communes avec 7 122 logements. La SIDR est également présente sur les cinq communes du TCO, alors que la SEMADER est très présente

au Port et à la Possession: elle y a beaucoup construit dans les années 90 dans le cadre des opérations RHI .

Répartition du parc locatif par bailleur



Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison

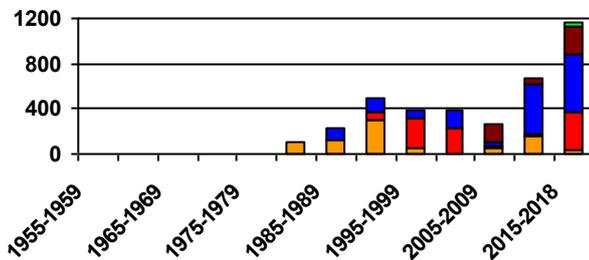
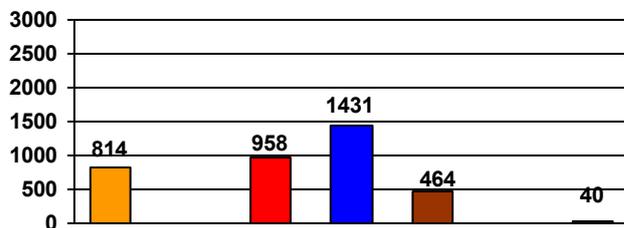


La SEDRE est surtout présente sur la commune de St Paul, mais également à la Possession, au Port et à St Leu.

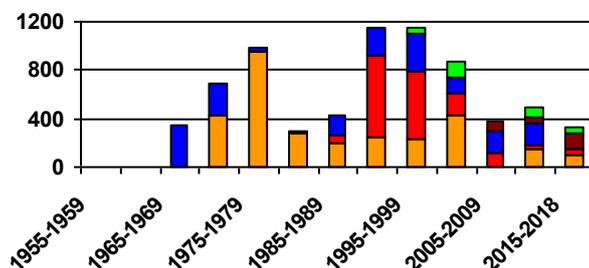
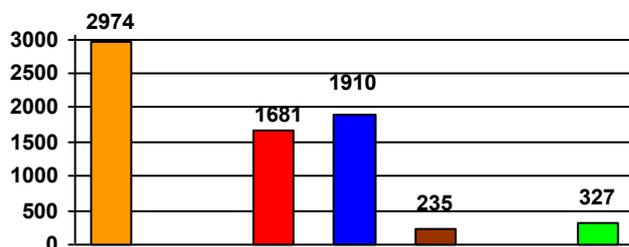
Enfin, la SODIAC possède du patrimoine au Port, et la SODEGIS à Saint Leu.

Répartition du parc locatif social par commune

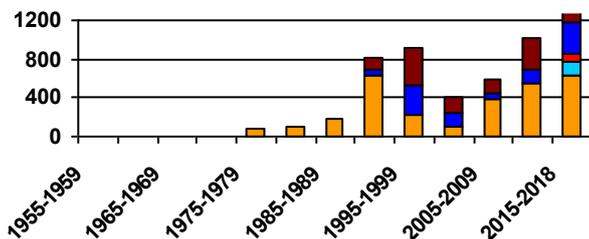
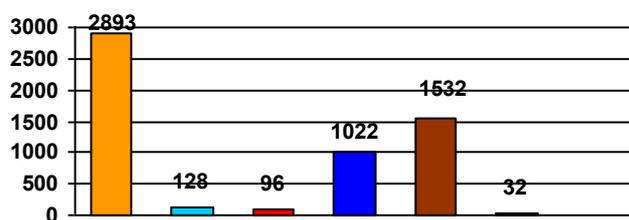
La Possession



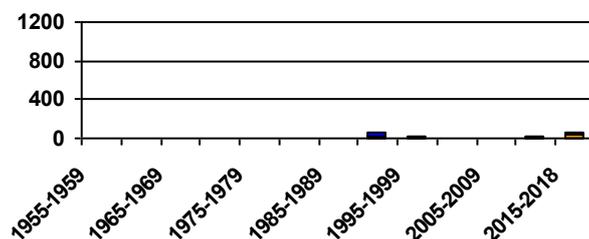
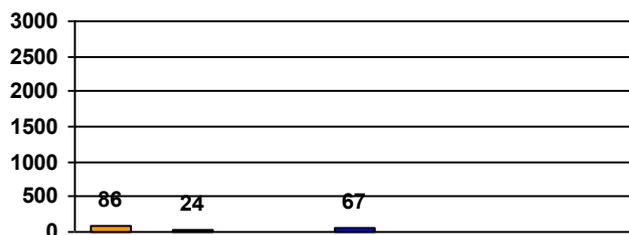
Le Port



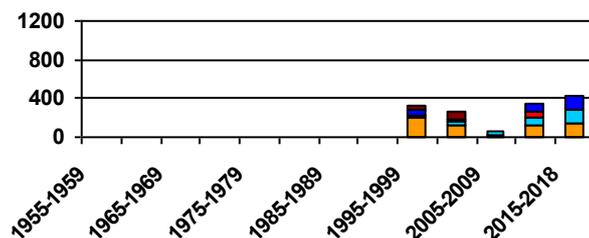
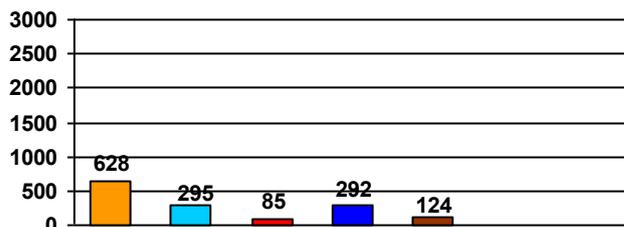
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu

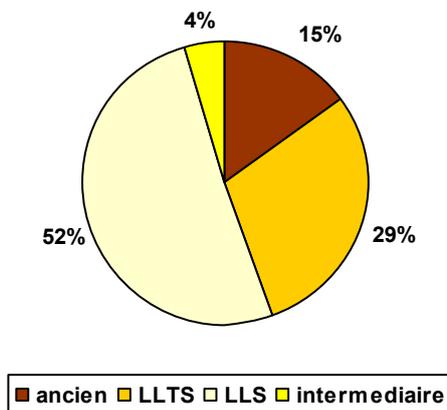


Type de financement du parc locatif social

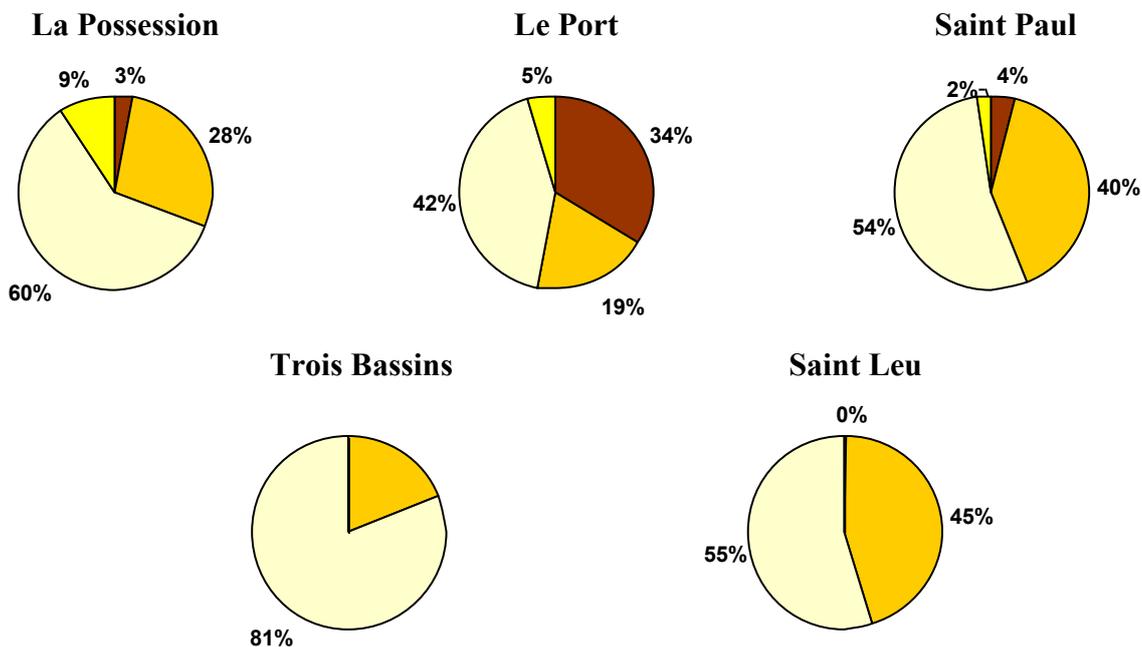
Le parc ancien (avant 1986) représente 16 % du parc locatif social du TCO, mais se concentre surtout sur la commune du Port où il constitue 35 % du parc social.

Sur cette commune, les logiques de réhabilitation de ce parc ancien de la SIDR et de la SHLMR vont prendre de plus en plus de poids.

Type de financement du parc



Type de financement du parc par commune



Dans les autres communes, le financement LLS est très largement majoritaire, les LLTS étant cependant présents de manière significative à St

Leu et Saint Paul avec respectivement 45 et 37% du parc.

Taille des logements

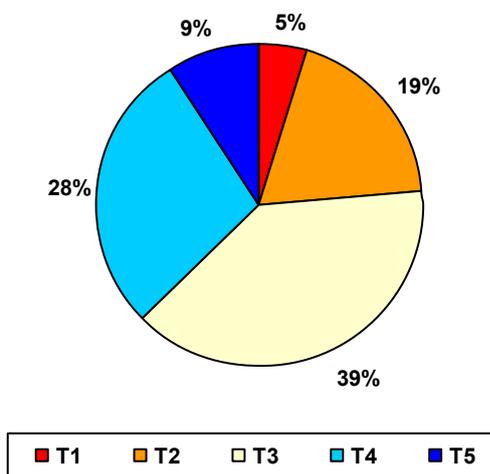
En matière de répartition par taille des logements, le TCO se distingue de la moyenne départementale par un poids plus important de grands logements (T4 et +) qui représentent 37 % des logements (contre 34 % pour La Réunion) et une proportion de petits logements (T1/T2) plus faible 24 % du parc locatif total contre 28%.

Cette répartition des typologies dans le parc

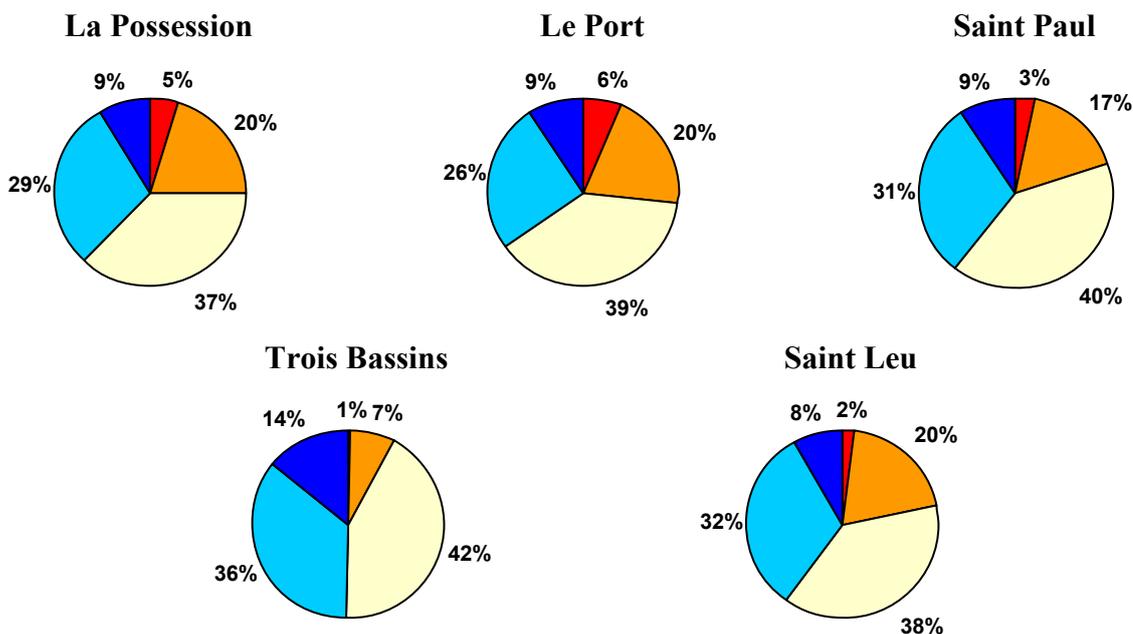
social, répondait historiquement au relogement de familles; d'où la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et +).

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

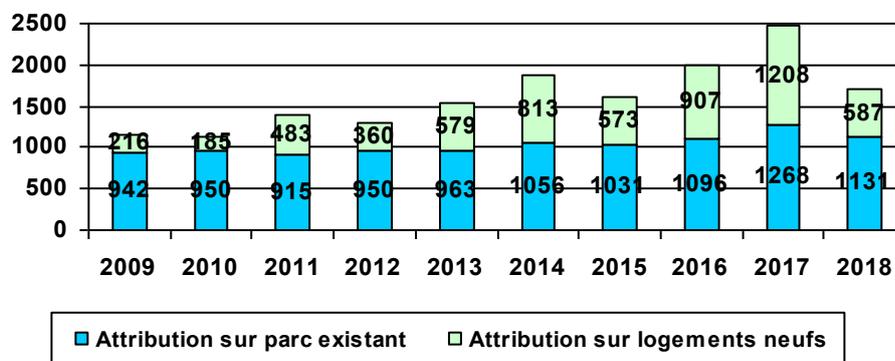
Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

De 2014 à 2016, avec plus de 1800 ménages satisfaits en moyenne par an, le niveau d'attributions du TCO est en hausse sensible par rapport aux années précédentes.

En 2017, un pic est atteint avec près de 2500 attributions, du fait de livraisons importantes de logements neufs.

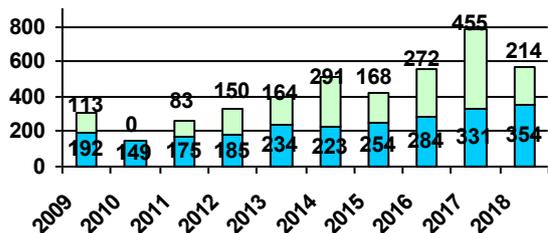
En 2018, on assiste à une inversion de la tendance avec une baisse de plus 30% du nombre de logements attribués. Cette baisse touche la rotation sur le parc existant mais surtout les attributions sur les logements neufs. Ce constat est valable pour toutes les communes.

Les attributions ces 10 dernières années

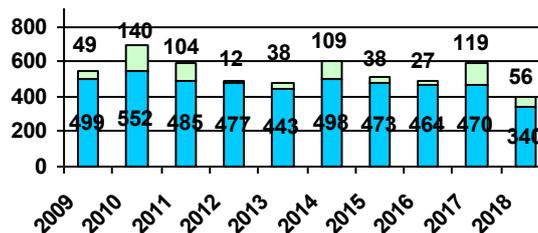


Les attributions par commune

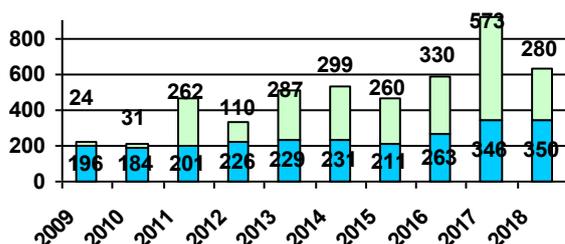
La Possession



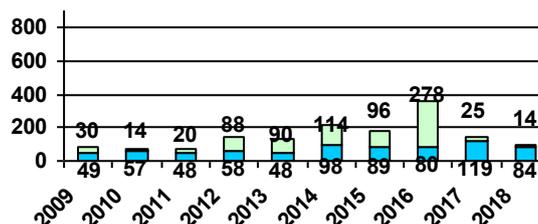
Le Port



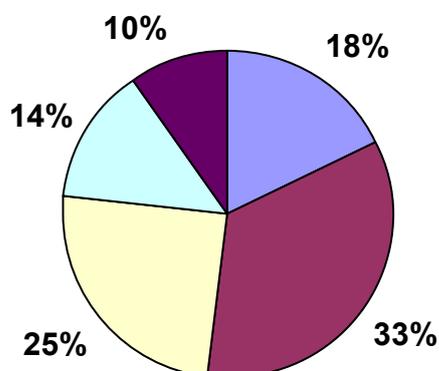
Saint Paul



Saint Leu



Répartition des attributions par typologie



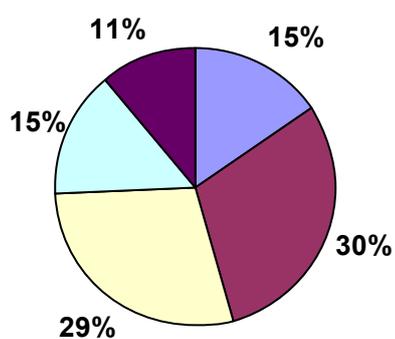
■ 1 pers ■ 2 pers □ 3 pers □ 4 pers ■ 5 pers et +

Au sein du TCO, la part des personnes seules ayant bénéficié d'une attribution en 2018 est beaucoup plus faible que dans d'autres bassins d'habitat (18% contre 28% au niveau départemental).

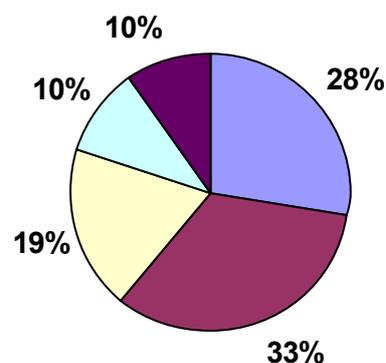
Cela constitue une problématique extrêmement forte pour le territoire compte tenu du poids que représentent les personnes isolées dans la demande de logement (33%).

Les attributions par commune

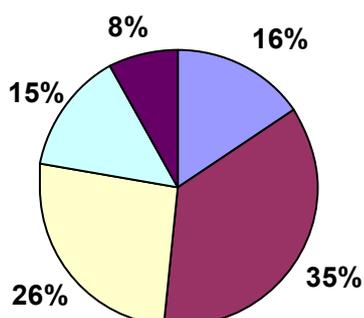
La Possession



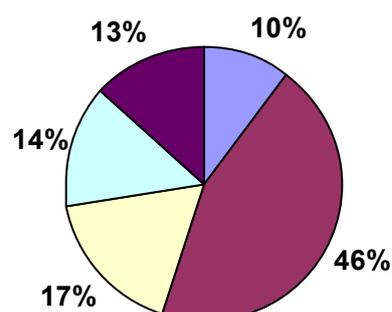
Le Port



Saint Paul



Saint Leu



Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

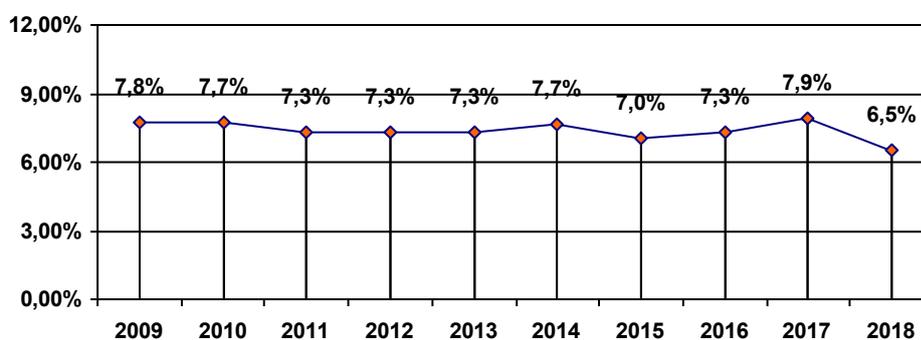
En lien avec le constat fait plus avant, le taux d'attribution qui se maintenait à un niveau relativement constant ces dernières années connaît une forte chute en 2018.

Il atteint 6,5% au sein du TCO en baisse de 1,4 points en un an et se situe en deçà de la

moyenne départementale de 7,5%.

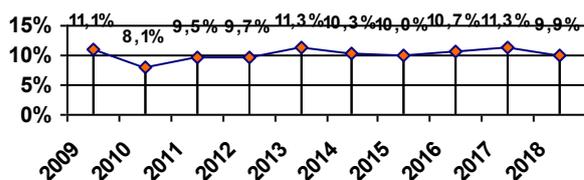
Cela reflète la forte tension qui s'exerce sur le parc locatif social de ces communes et notamment sur celui de Saint Paul où le taux n'est que de 6,6% mais surtout au Port où il se situe à moins de 5%.

Évolution du taux d'attributions

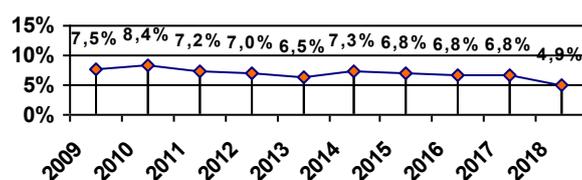


Évolution du taux par commune

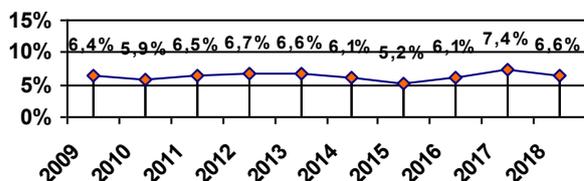
La Possession



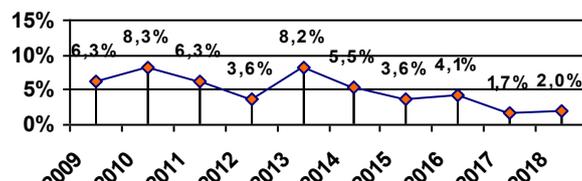
Le Port



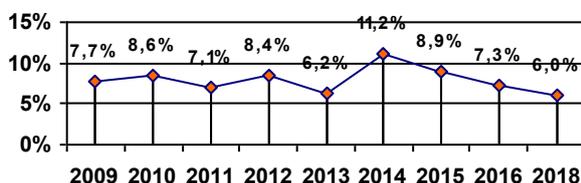
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu



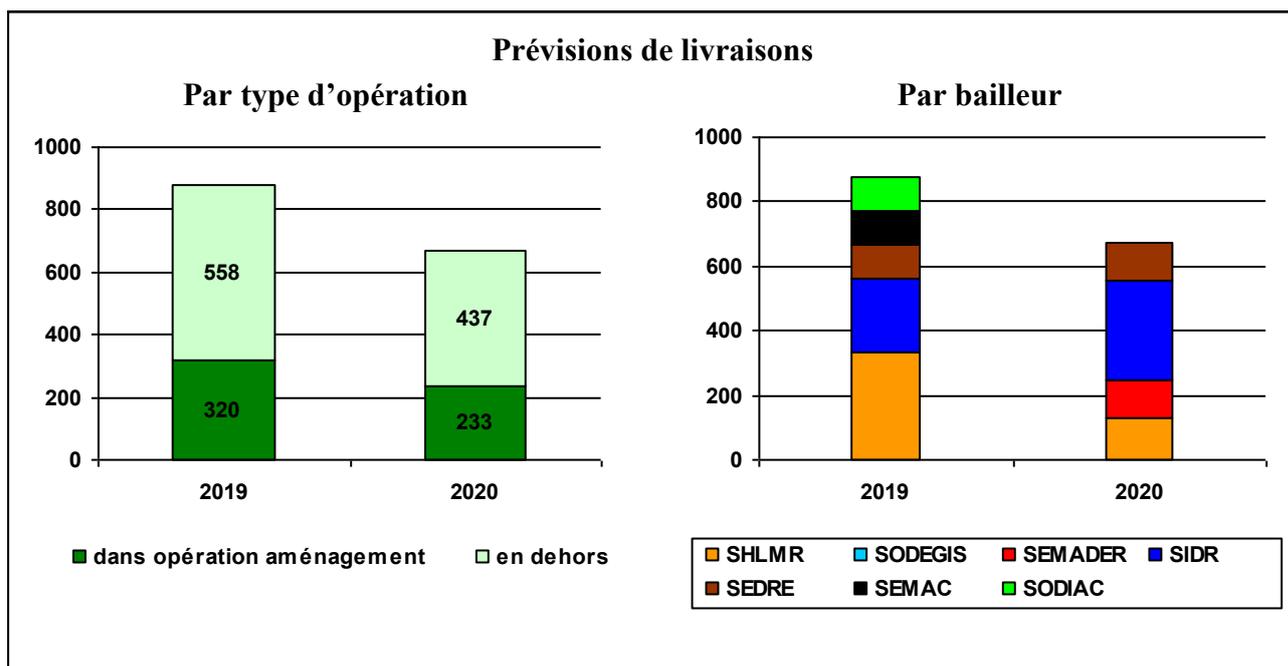
LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

En 2019, les prévisions de livraisons établies par les bailleurs laissent espérer une production à un niveau légèrement en hausse avec un peu près de 880 logements neufs attendus, essentiellement en dehors d'opérations

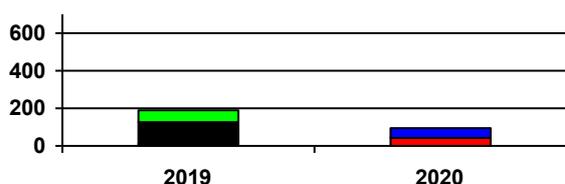
d'aménagement (ZAC, RHI).

Le niveau prévu pour 2020 est plus inquiétant: seulement 670 logements sont programmés dont une partie pourrait encore être décalée compte tenu des aléas de chantiers.

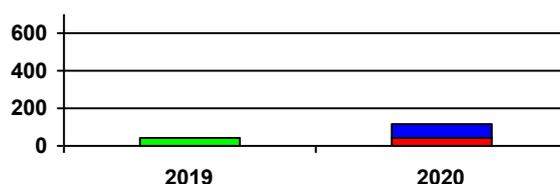


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

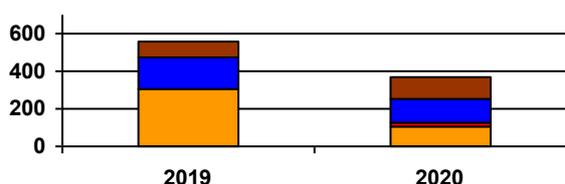
La Possession



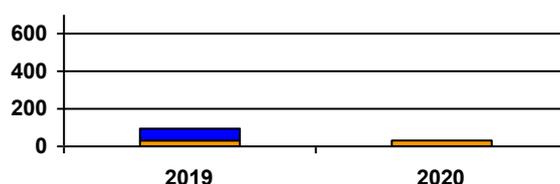
Le Port



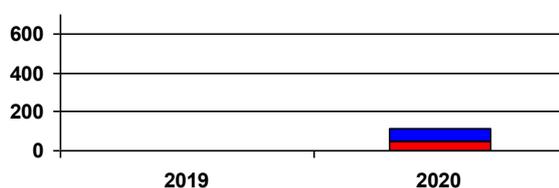
Saint Paul



Saint Leu



Trois Bassins



Conclusion

Si lors de ces dernières années la reprise d'un rythme de livraison moyen au-delà de 500 logements par an a permis d'améliorer la situation dans le TCO, les niveaux très faibles du taux de rotation dans les communes indiquent le maintien d'une tension très forte sur le marché de l'habitat social. Le volume des attributions dans ce parc reste faible par rapport au poids de population du TCO et largement insuffisant pour répondre aux besoins.

2018 marque une rupture avec une chute de plus de 30% du nombre de logements attribués. Les livraisons pour les deux années à venir, même si elles seront en légère hausse ne permettront pas réduire de manière significative la tension sur le parc social.

Dans les années à venir, pour approcher les objectifs que le TCO s'est fixé, plusieurs conditions sont nécessaires :

- La remise à plat des opérations d'aménagement en cours, la vérification de leur faisabilité et le renforcement du soutien aux communes pour leur financement pour la période à venir.
- Le renforcement au sein du TCO d'outils de suivi du PLH et de moyens d'accompagnement pour la réalisation des objectifs de ce plan.
- 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 programme. 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 du TCO.

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