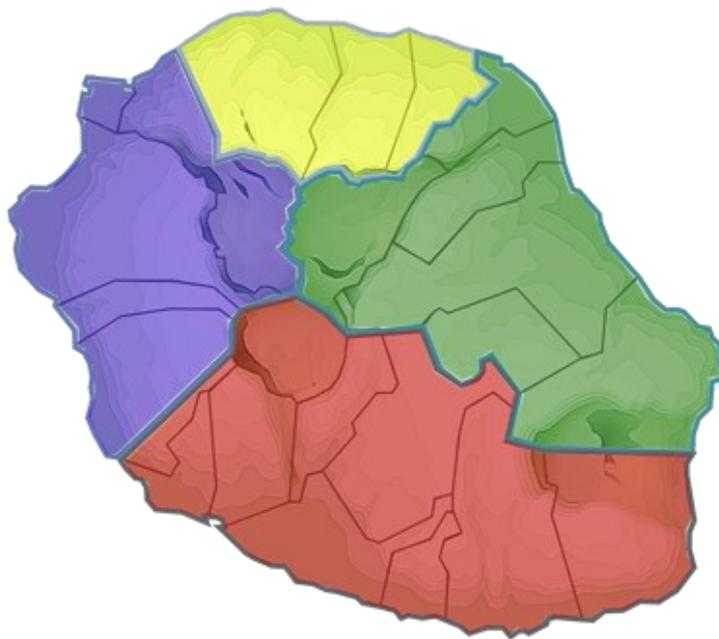


# Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2020

# *Sommaire*

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>LE PARC LOCATIF SOCIAL</b>	<b>4</b>
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>	<b>11</b>
<b>LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF</b>	<b>13</b>
Importance de la demande	14
Profil des demandeurs	15
<b>LES ATTRIBUTIONS</b>	<b>17</b>
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>	<b>21</b>
<b>LES PREVISIONS A COURT TERME</b>	<b>23</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>25</b>

# Introduction

---

Pour la 17<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 2020 et permet ainsi de mesurer les évolutions intervenues depuis un an. Depuis trois ans 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 2020.

Ont également été intégrés, depuis l'an dernier, 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***

---

## **Poids du parc locatif social**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le parc locatif social compte 77 421 logements et loge environ 23 % des ménages de La Réunion.

### **Répartition du parc locatif social par commune**

<b>Communes</b>	<b>Habitations principales (*)</b>	<b>Parc Locatif Social</b>	<b>%PLS /Habitations principales</b>
Bras-Panon	4 802	1 656	34%
La Plaine-des-Palmistes	2 482	365	15%
Saint-André	20 267	5 020	25%
Saint-Benoît	14 276	4 694	33%
Sainte-Rose	2 468	312	13%
Salazie	2 554	70	3%
<b>CIREST</b>	<b>46 849</b>	<b>12 117</b>	<b>26%</b>
Saint-Denis	62 916	22 784	36%
Sainte-Marie	13 012	3 178	24%
Sainte-Suzanne	8 526	1 847	22%
<b>CINOR</b>	<b>84 454</b>	<b>27 809</b>	<b>33%</b>
Le Port	12 104	6 984	58%
La Possession	12 962	3 902	30%
Saint-Leu	13 214	1 546	12%
Saint-Paul	39 160	6 167	16%
Les Trois-Bassins	2 550	177	7%
<b>TCO</b>	<b>79 990</b>	<b>18 776</b>	<b>23%</b>
Les Avirons	4 580	564	12%
L'Étang-Salé	5 459	829	15%
Petite-Île	5 097	199	4%
Saint-Louis	19 454	3 746	19%
Saint-Pierre	34 108	6 741	20%
Cilaos	2 097	62	3%
Entre-Deux	2 674	251	9%
Saint-Joseph	15 114	1 917	13%
Saint-Philippe	1 937	167	9%
Le Tampon	30 855	4 243	14%
<b>LE SUD</b>	<b>121 375</b>	<b>18 719</b>	<b>15%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>332 668</b>	<b>77 421</b>	<b>23%</b>

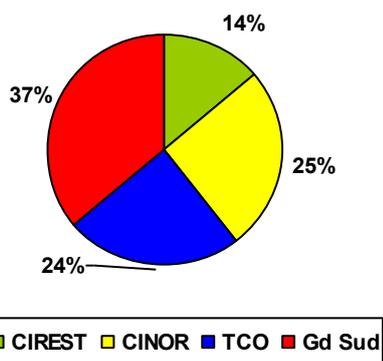
(\*) NB : Pour les habitations principales, les dernières données connues à ce jour sont celles figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation au 01/01/2019

## Le parc locatif social

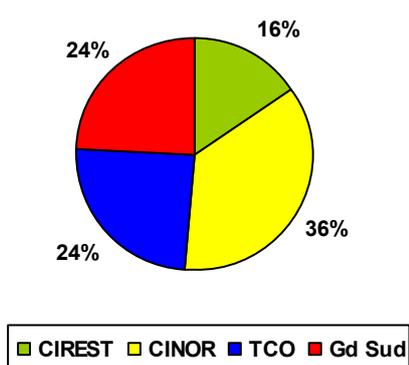
Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités (cf. page précédente): si 33% des habitations principales de la CINOR correspondent à des logements locatifs sociaux, seules 15% des

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**

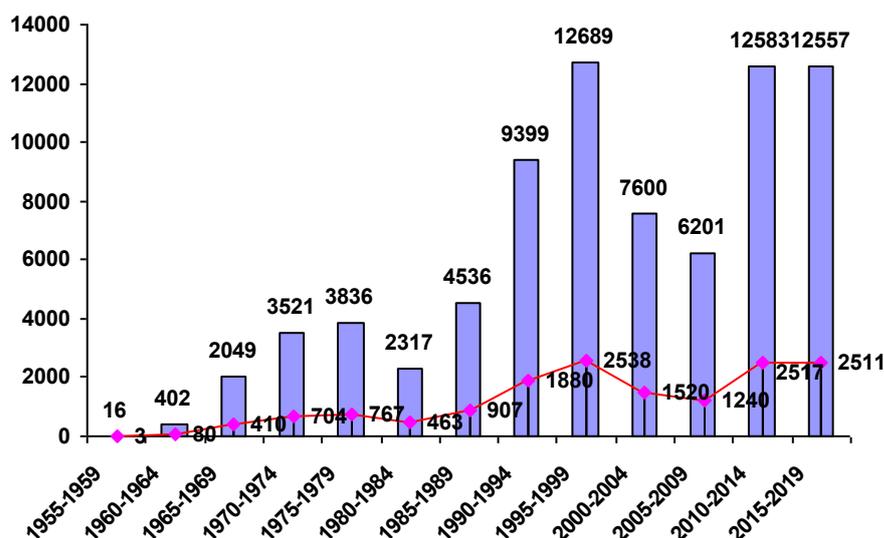


La comparaison entre la répartition des ménages, d'une part, et du parc locatif social, d'autre part, par bassins d'habitat met en évidence l'importance du parc locatif social sur le territoire de la CINOR

(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 2500 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).

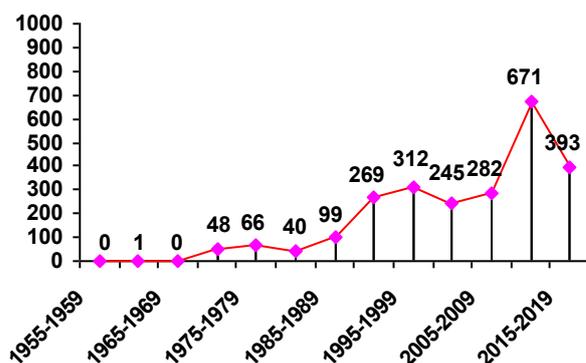
Cette accélération des livraisons s'est

poursuivie de 2015 à 2019 avec plus de 2 500 logements livrés en moyenne ces cinq dernières années.

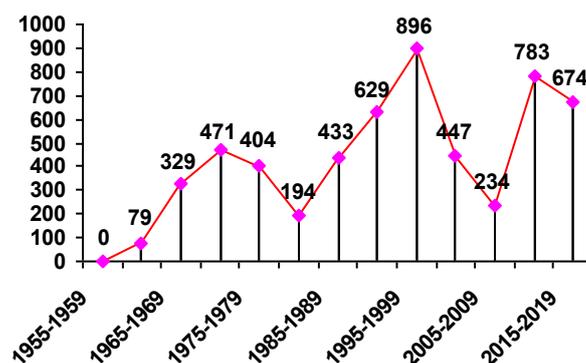
Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse en 2018 et 2019 avec respectivement 2 115 et 1 803 logements contre plus de 2 800 pour les années 2015, 2016 et 2017. Il est malheureusement à craindre que ce constat soit reconduit dans les années à venir compte tenu des programmations de livraisons.

### Rythme moyen annuel de livraison par EPCI

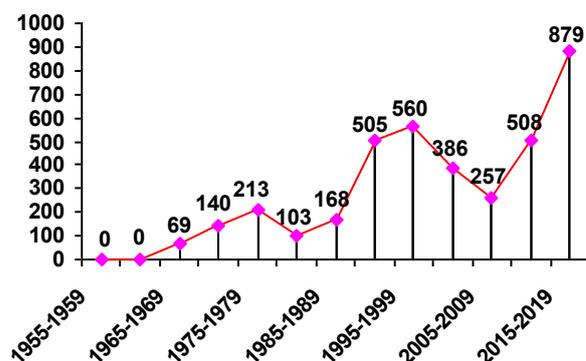
CIREST



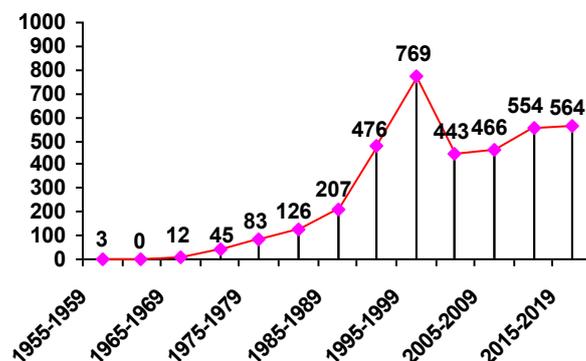
CINOR



TCO



LE SUD



La situation est très contrastée d'un territoire à l'autre: dans la période 2010-2014 l'embellie a surtout bénéficiée à la CIREST, à la CINOR et au TCO; le Sud, quant à lui, a connu une stagnation qui s'est poursuivie jusqu'à la période récente.

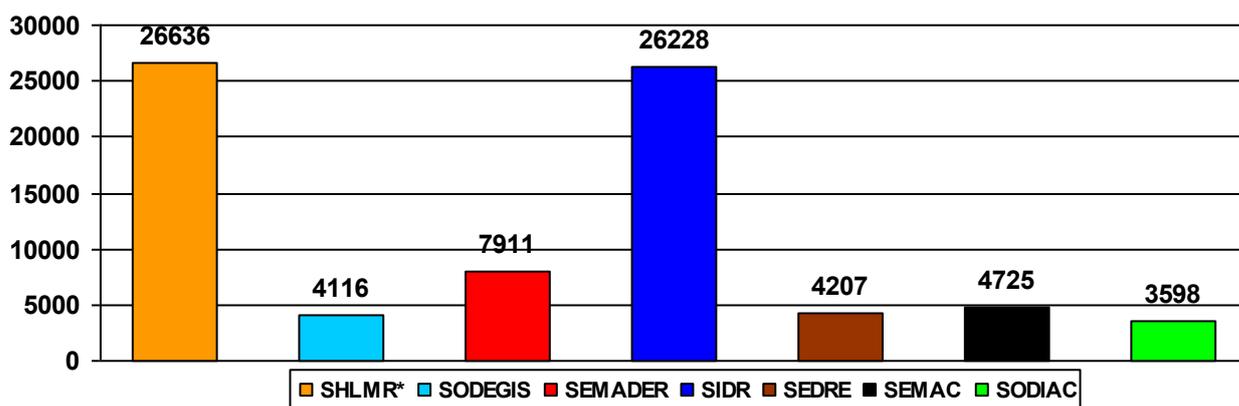
Alors que la CIREST et la CINOR ont vu le nombre moyen de leurs livraisons baisser sur la période 2015-2019, au TCO à l'inverse le rythme des livraisons s'est encore accéléré pour atteindre en moyenne près de 880 logements sociaux par an.

## Répartition du parc locatif social par bailleur

Début 2020, la SIDR et la SHLMR comptent chacune plus d'un tiers du parc locatif social (34%), suivies par la SEMADER avec 10% du parc total.

La SEDRE, la SODEGIS, la SODIAC et la SEMAC ont construit les 22% des autres logements sociaux actuellement en gestion.

Répartition du parc locatif social par bailleur



\* y compris les logements foyer

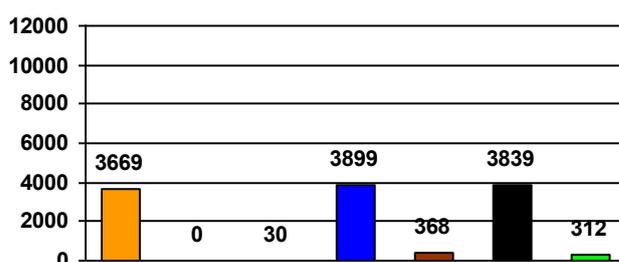
La SIDR et la SHLMR sont présentes dans tous les bassins d'habitat de l'île, la SEMAC est très présente à la CIREST, la SODIAC à la CINOR et la SODEGIS dans le Sud.

Le patrimoine de la SEDRE est

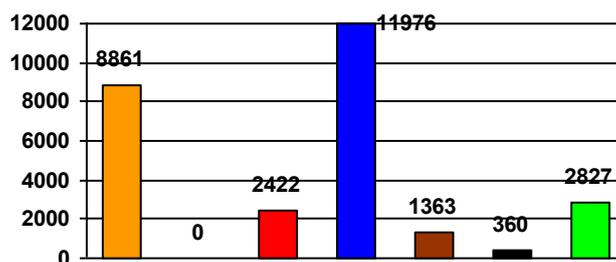
majoritairement réparti dans le Nord et l'Ouest et de manière plus marginale dans l'Est et le Sud. Celui de la SEMADER est implanté de façon relativement homogène dans le Nord, l'Ouest et le Sud du département.

Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat

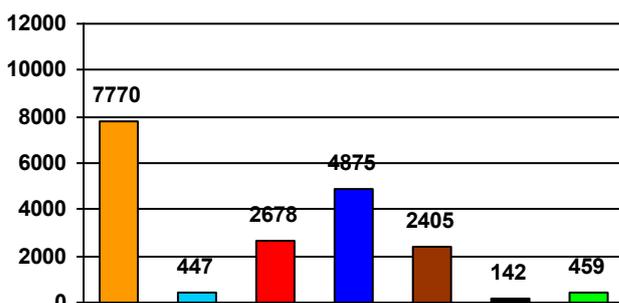
CIREST



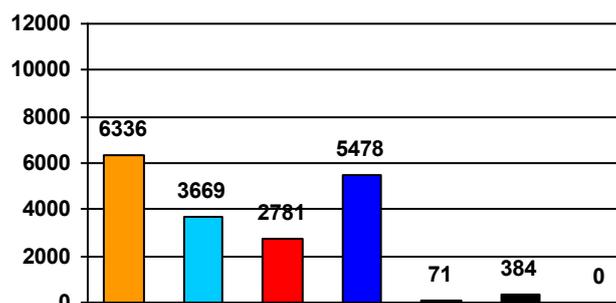
CINOR



TCO



LE SUD



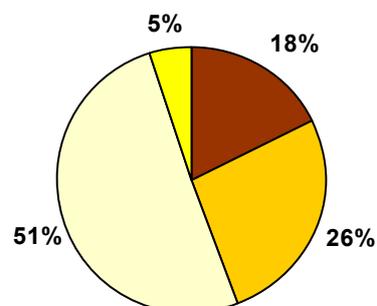
## **Type de financement du parc locatif social**

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 %

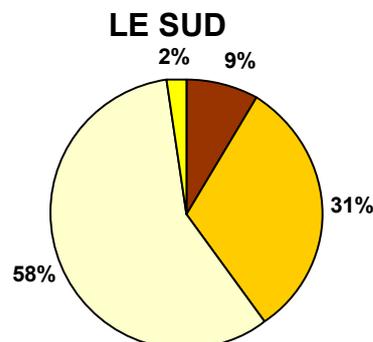
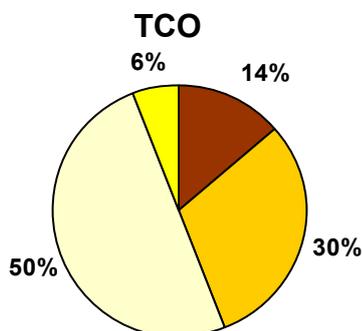
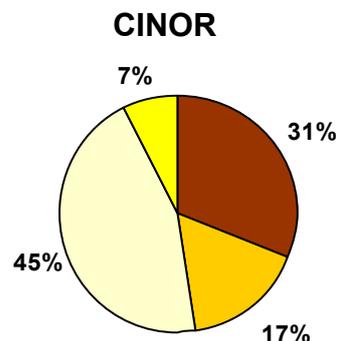
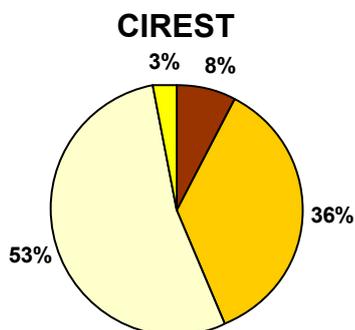
LLS = logement locatif social  
 LLTS = logement locatif très social  
 ILM = immeuble à loyer moyen  
 PLS = prêt locatif social

**Type de financement du parc locatif social à la Réunion**



■ ancien ■ LLTS □ LLS ■ intermédiaire

### **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.

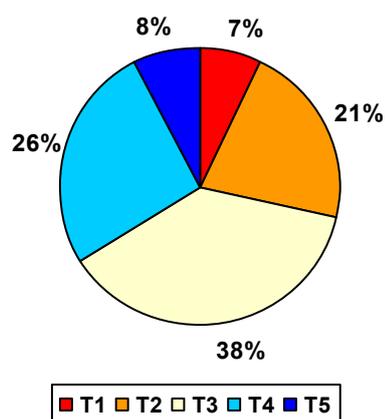
## Taille des logements

Le parc locatif social se répartit entre:

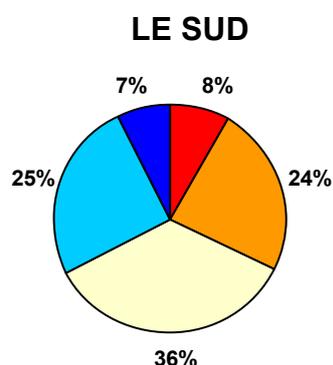
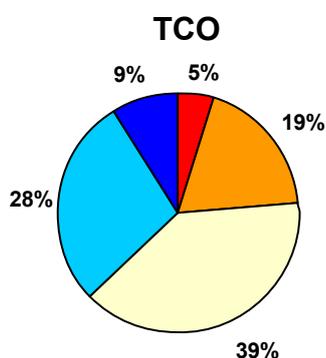
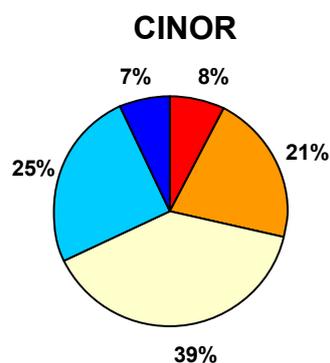
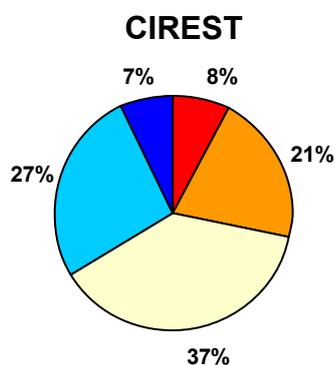
- Petits logements (T1/T2) : 28%
- Logements moyens (T3) : 38%
- Grands logements (T4/T5 et +) : 34%

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 allant 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 l'analyse des demandes (cf. ci-après).

### Répartition par taille de logement



### Répartition par taille de logement par bassin d'habitat



Par rapport à la moyenne départementale, le parc locatif social du TCO présente un pourcentage plus important (37%) de

grands logements (T4/T5 et plus), celui du Sud un pourcentage plus important (32%) de petits logements.

---

# ***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 dans le parc public qui bénéficient de l'allocation logement.

En 2019, à La Réunion, 77% 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 des ménages par l'allocation logement: son montant moyen a diminué de 1% sur la période 2015-2019 alors que le montant du loyer et des charges moyen à lui augmenté

de 2,5%. La situation de ces locataires, bénéficiaires de l'allocation logement, est extrêmement précaire puisque 47% d'entre eux sont éligibles au RSA en 2019.

Ce taux qui avait légèrement diminué en 2016 et 2017, est malheureusement de nouveau en hausse depuis 2018.

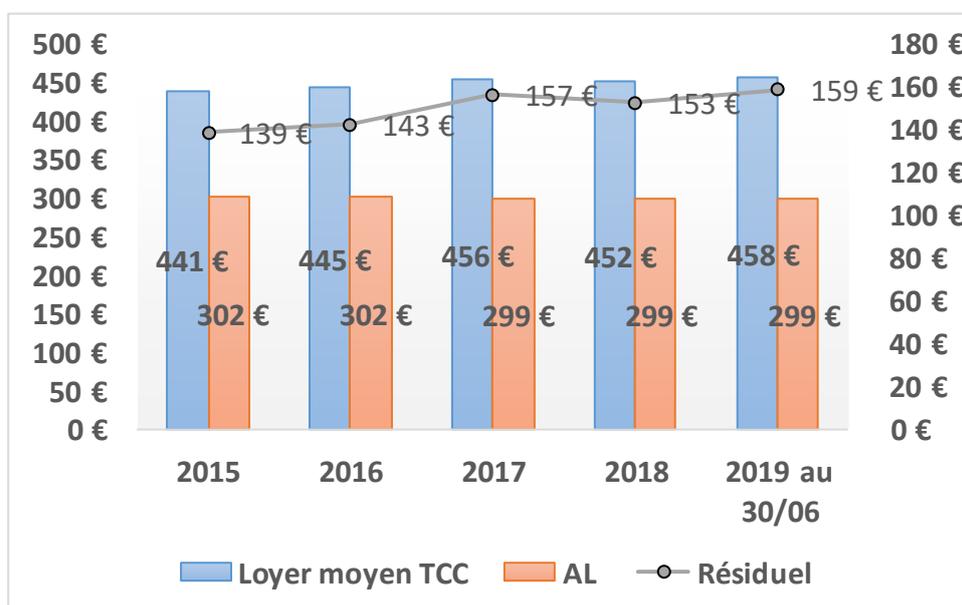
L'impact de cette baisse de l'allocation logement sur le budget des familles est donc extrêmement lourd. Concrètement, sur la période 2015-2019, cela représente, en moyenne, 20 euros supplémentaires à payer par mois. En cinq ans, ce résiduel à augmenté de plus de 14%.

Situation des bénéficiaires de l'AL	2015	2016	2017	2018	2019 au 30/06	Evolution 2019/2015
<b>Loyer moyen TCC</b>	441 €	445 €	456 €	452 €	458 €	2,49%
<b>AL</b>	302 €	302 €	299 €	299 €	299 €	-0,99%
<b>Résiduel</b>	139 €	143 €	157 €	153 €	159 €	14,39%
<b>Revenus Bruts moyens</b>	455 €	450 €	461 €	473 €	484 €	3,96%
<b>Taux de Bénéficiaires du RSA</b>	46%	44%	44%	46%	47%	-

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...) et des charges locatives mais il faut également rechercher des leviers permettant de retrouver un taux de couverture par l'AL qui garantisse aux familles une plus grande capacité à 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 (Gestion, Enregistrement, Observation de la Demande) qui enregistre dans un fichier commun (SNE : système national d'enregistrement) la totalité des dossiers

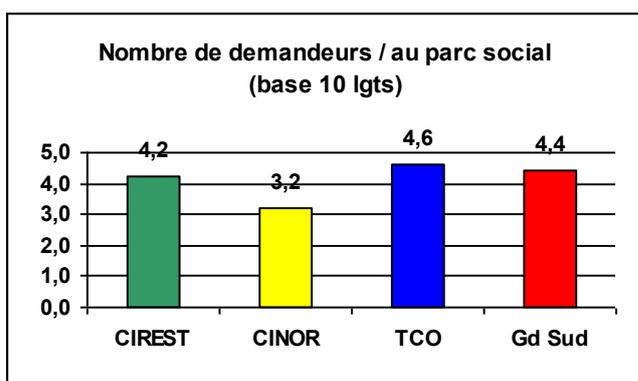
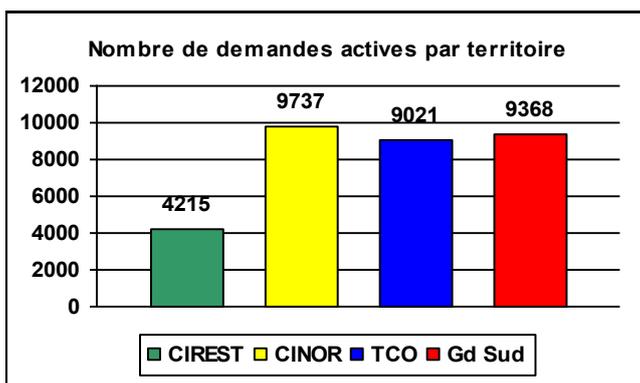
de demande de logement déposés chez les bailleurs, il est possible de disposer d'éléments fiables de connaissance des demandes de logement à La Réunion et de dresser un profil des demandeurs.

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

## Importance de la demande

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, plus de 32 300 ménages disposaient d'un dossier de demande de logement locatif social actif à La Réunion.

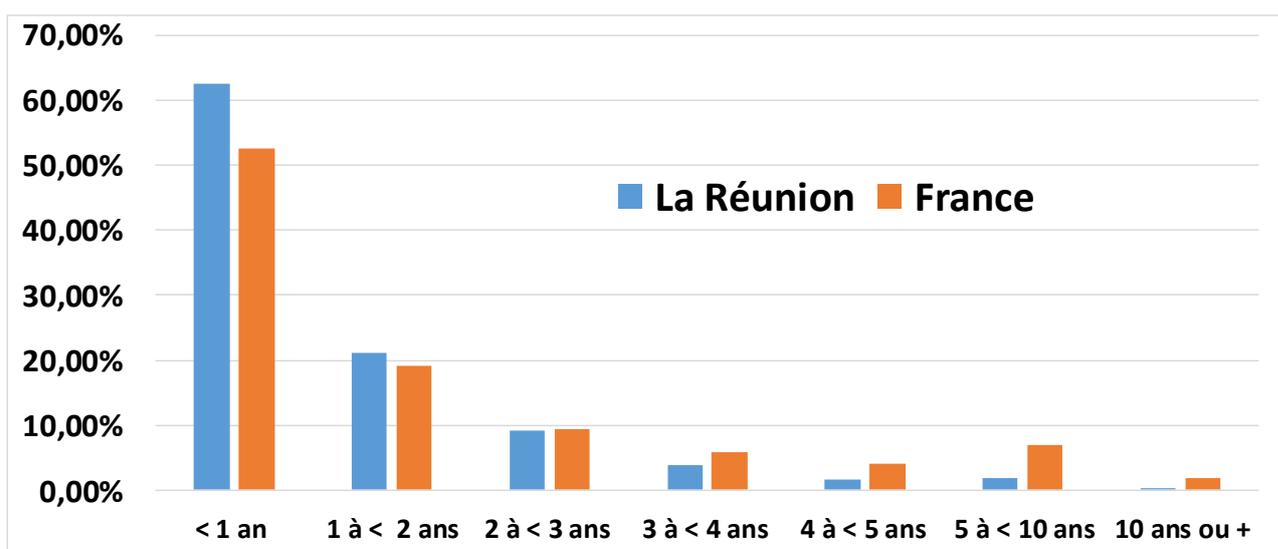
Alors que le nombre de dossiers était en augmentation constante de 3% par an depuis 2016 (date de mise en œuvre du dossier unique), elle s'est fortement accélérée cette année avec +9%.



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.

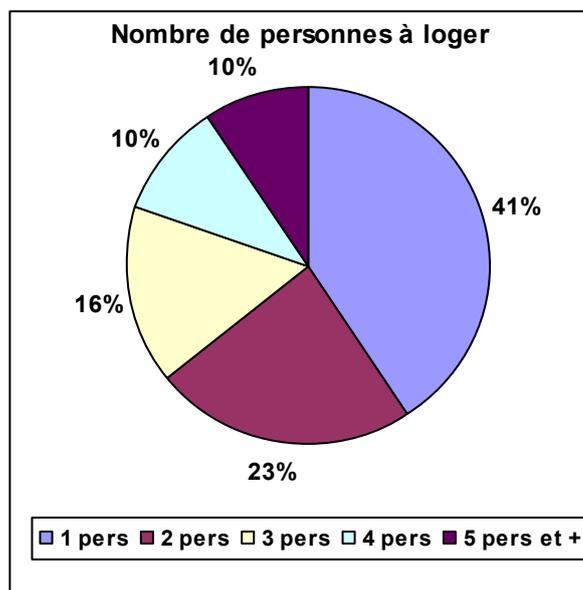
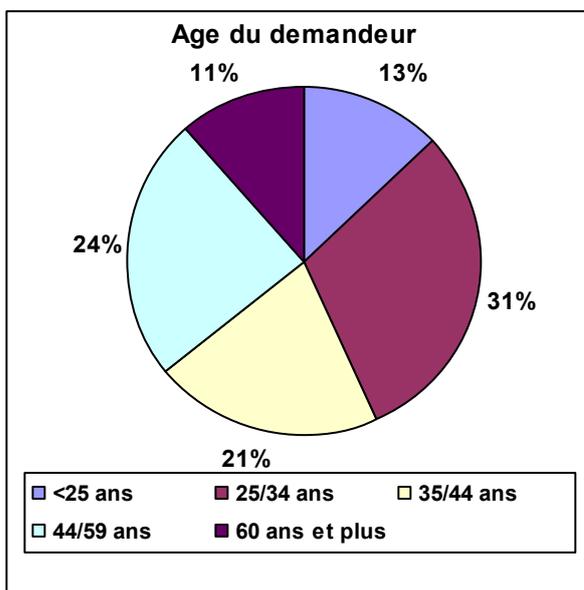
## Ancienneté de la demande



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 63% du total en 2019. L'écart reste malgré tout encore significatif par rapport à la métropole (+10% ).

## 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 (64%).

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.

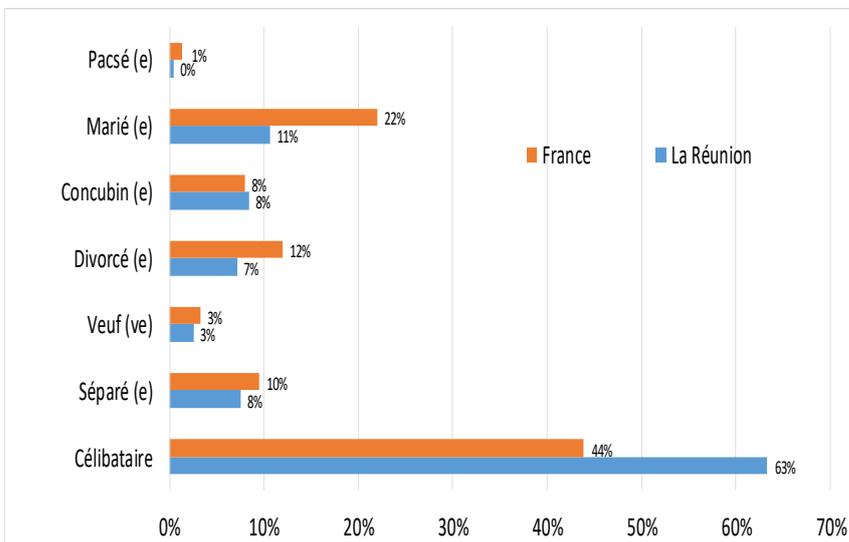
La proportion des ménages de trois personnes et plus atteint moins de 4 ménages sur 10 alors qu'elle constituait plus de la moitié des demandes, il y a 10 ans. Les grands ménages (5 personnes et

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 11% du total des demandeurs.

### Situation familiale

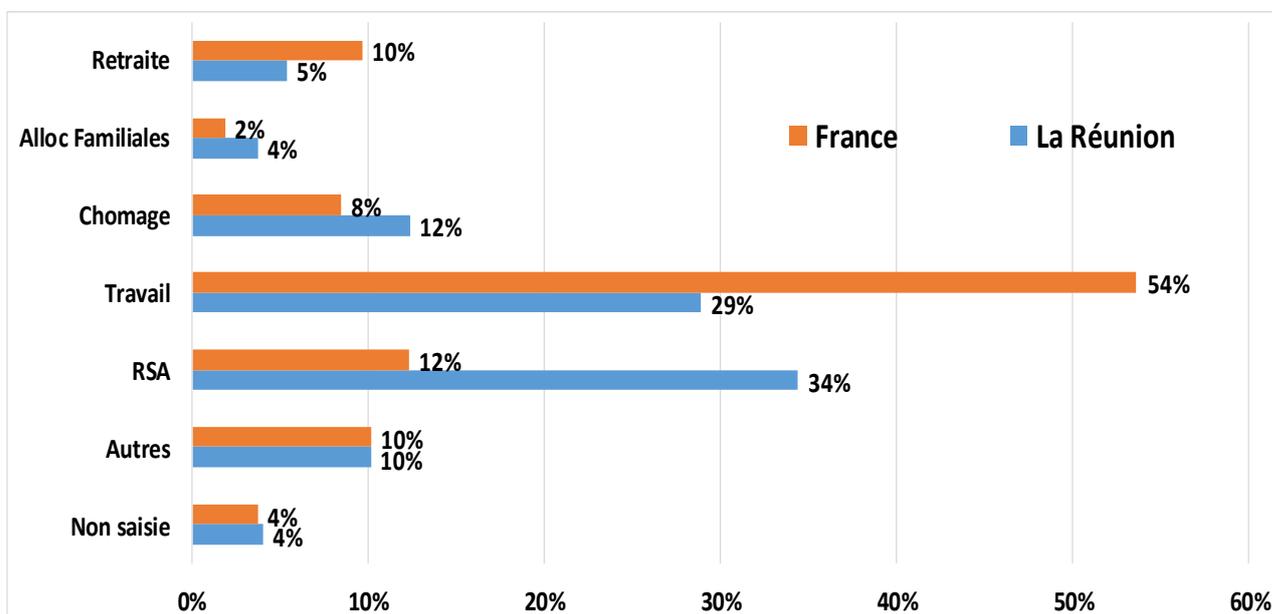


Alors que les personnes qui se déclarent vivre seules (célibataire, divorcé, séparé et veuf) représentent 69% des demandes exprimées sur l'ensemble du territoire national, elles sont plus de 80% à La Réunion.

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 54% au niveau national, ils atteignent à peine 29% des demandeurs à la Réunion. De la même manière, plus de 34% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre seulement 12% 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>32 305</b>		<b>9 367</b>		<b>4 197</b>		<b>9 727</b>		<b>9 014</b>		<b>2 159 139</b>	
< 1 000€	15 632	48%	5 050	54%	2 018	48%	4 446	46%	4 118	46%	573 169	27%
1 000€ à 2 000€	11 865	37%	3 124	33%	1 573	37%	3 652	38%	3 516	39%	975 209	45%
2 000€ à 3 000€	2 904	9%	665	7%	369	9%	1 000	10%	870	10%	375 430	17%
> 3 000€	731	2%	154	2%	73	2%	267	3%	237	3%	170 308	8%
Non Saisie	1 173	4%	374	4%	164	4%	362	4%	273	3%	65 023	3%

A la Réunion, une proportion très importante des demandeurs dispose d'un revenu mensuel très faible : 48% 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 27% au niveau national soit un écart de +21%.

Dans le département, la situation n'est pas homogène entre les micro-régions : la proportion des ménages qui disposent de moins de 1 000 € par mois est plus importante dans le Grand Sud avec 54% alors qu'elle « ne représente que » 46 et 48% dans les autres micro-régions.

---

# ***LES ATTRIBUTIONS***

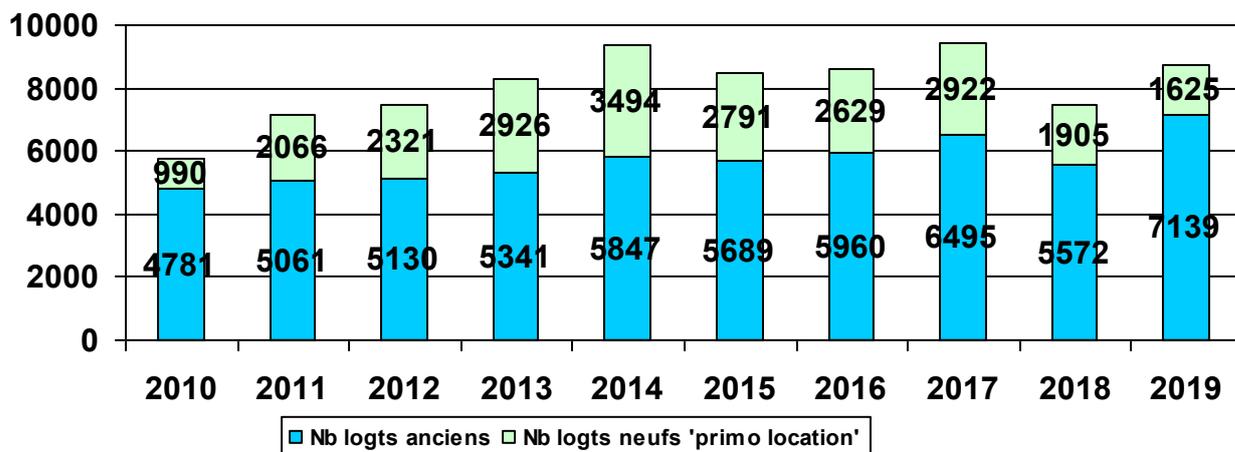
---

## Évolution du nombre d'attributions

Le nombre d'attributions a été en croissance régulière jusqu'en 2017: le seuil des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu entre 2013 et 2017 grâce notamment au volume de livraisons. En 2018, on assiste à une baisse importante (- 20%) du nombre de logements attribués.

En 2019, malgré une baisse très importante des attributions sur les logements neufs (1 625 logements) le total des attributions repasse le seuil des 8 000 attributions annuelles ( 8 764) grâce à un volume de relogements sur le parc existant en très forte hausse (+ 28% par rapport à 2018).

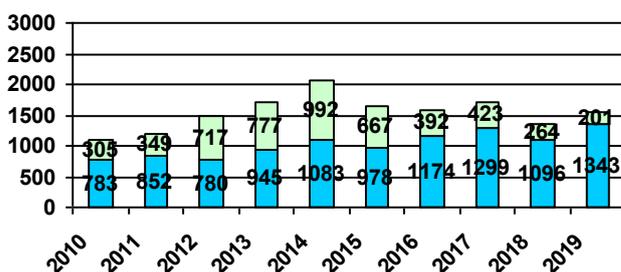
### Les attributions de ces 10 dernières années



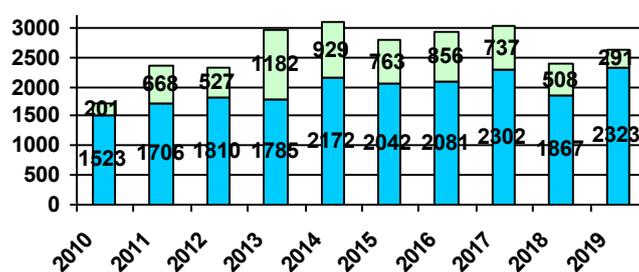
### Les attributions par EPCI

Cette hausse constatée au niveau global touche l'ensemble des microrégions; elle est cependant plus marquée au TCO ( globalement + 40%) et est beaucoup plus faible dans les autres microrégions: + 9% pour le Sud , + 10% à la CINOR et + 14% à la CIREST.

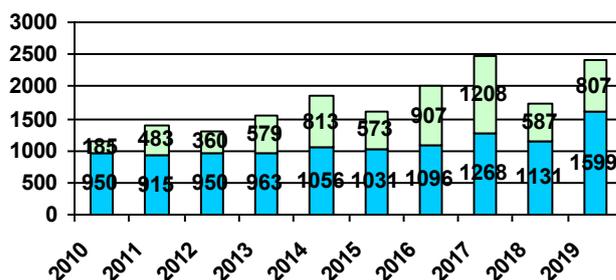
#### CIREST



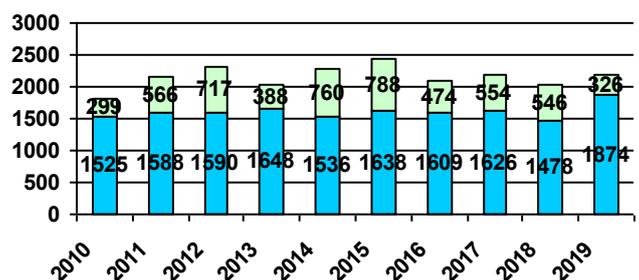
#### CINOR



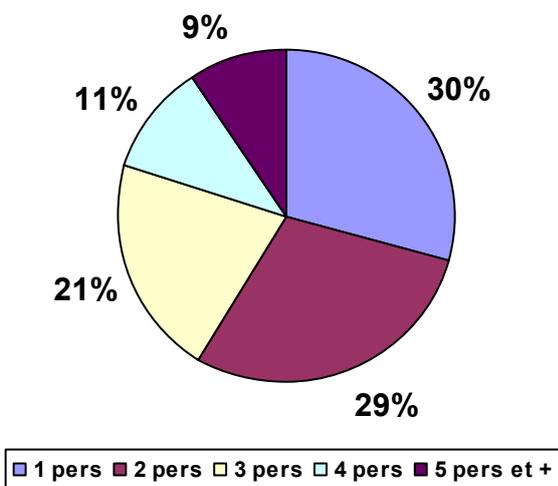
#### TCO



#### LE SUD



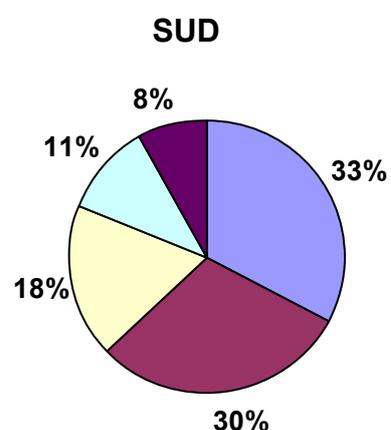
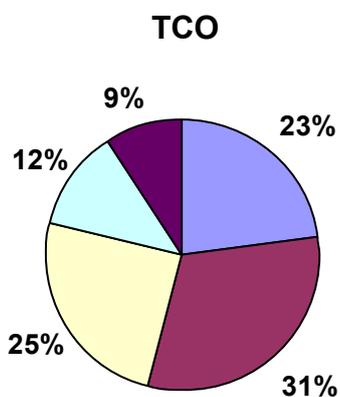
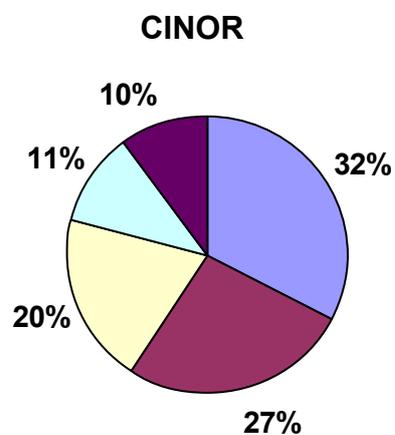
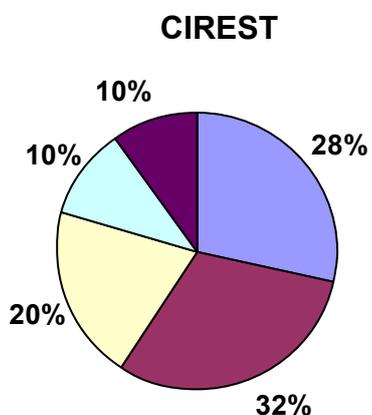
### Répartition des attributions par typologie



La répartition des attributions par taille de ménages fait apparaître que 59% des logements attribués en 2019 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes. On note des écarts entre les bassins

d'habitat: le pourcentage est nettement plus élevé dans le Sud avec 63% des ménages d'une ou deux personnes; il est de 60% et 59% à la CIREST et à la CINOR; seulement 54% au TCO.

### Les attributions par micorégions

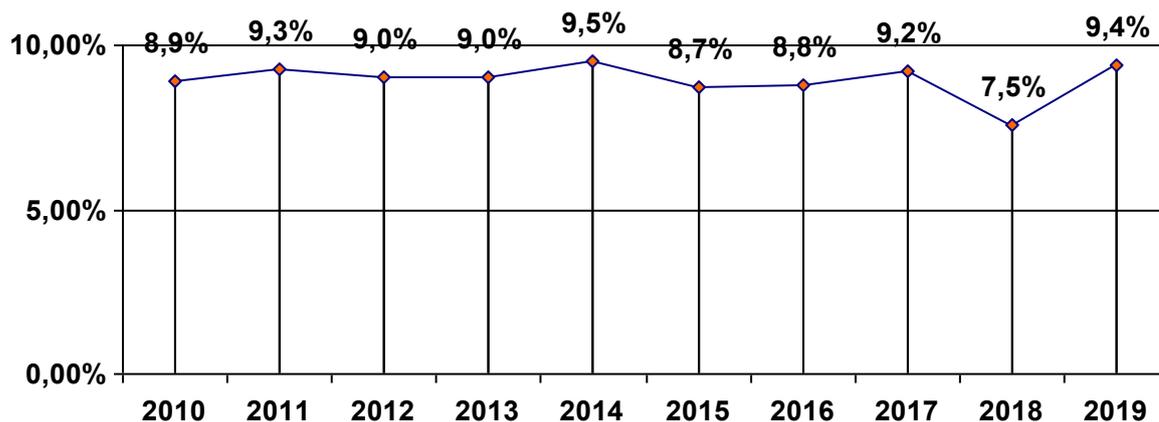


## Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

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. A noter que l'année 2018 fait exception avec une chute significative (7,5%) du taux d'attributions.

Évolution du taux d'attribution

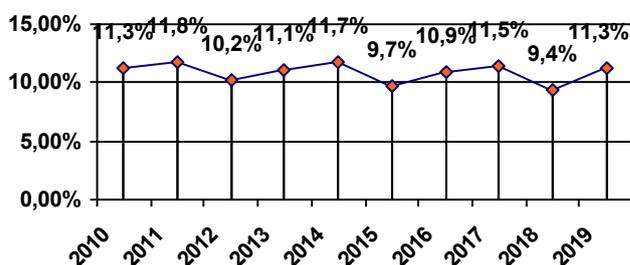


Le niveau très bas de ce taux, constaté à la CINOR et encore plus au TCO, est à mettre en relation avec le niveau élevé des loyers du parc locatif privé, d'où les difficultés des ménages à trouver des solutions de logements en dehors du parc social.

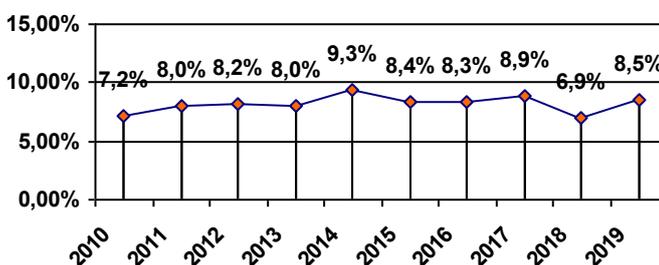
La situation à la CIREST, avec un niveau à plus de 11%, se caractérise par un marché immobilier moins tendu. Dans le Sud, après une baisse régulière du taux depuis 2013, on assiste à une remontée qui révèle une baisse de la tension sur le parc locatif social.

Évolution du taux par EPCI

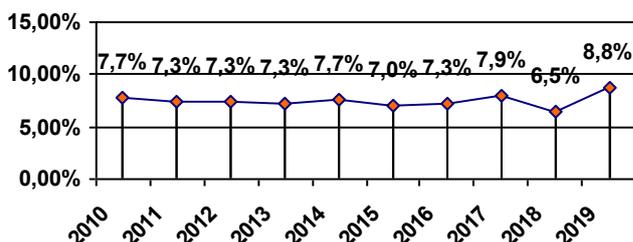
### CIREST



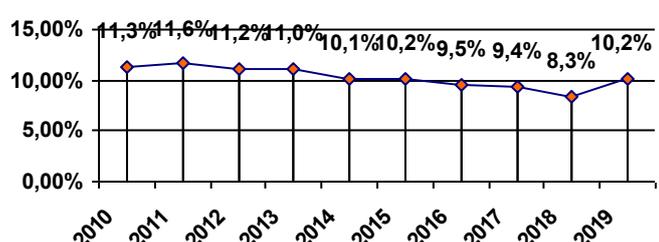
### CINOR



### TCO



### LE SUD



---

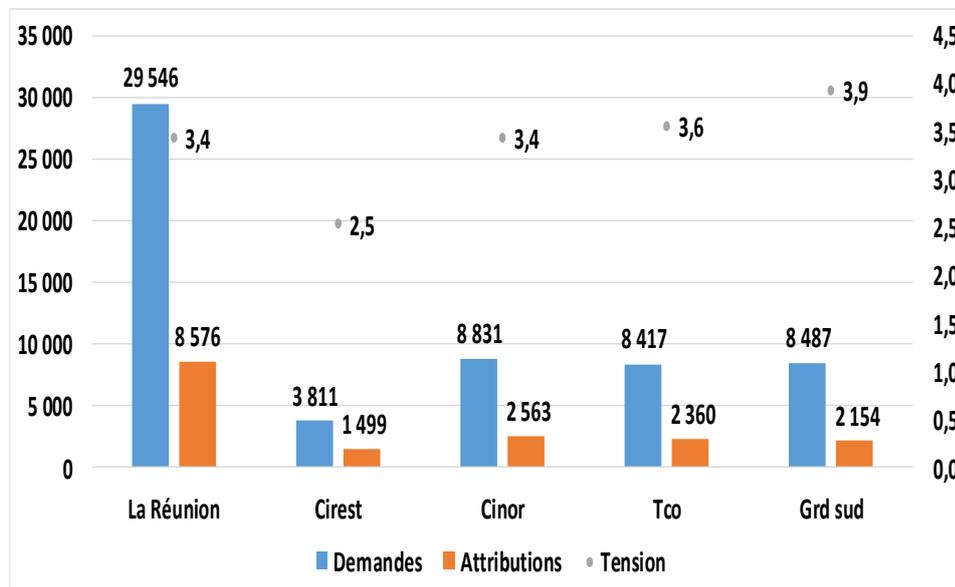
# ***INDICATEURS DE TENSION SUR LE PARC SOCIAL***

---

## 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 31/12/2018 au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année 2019.

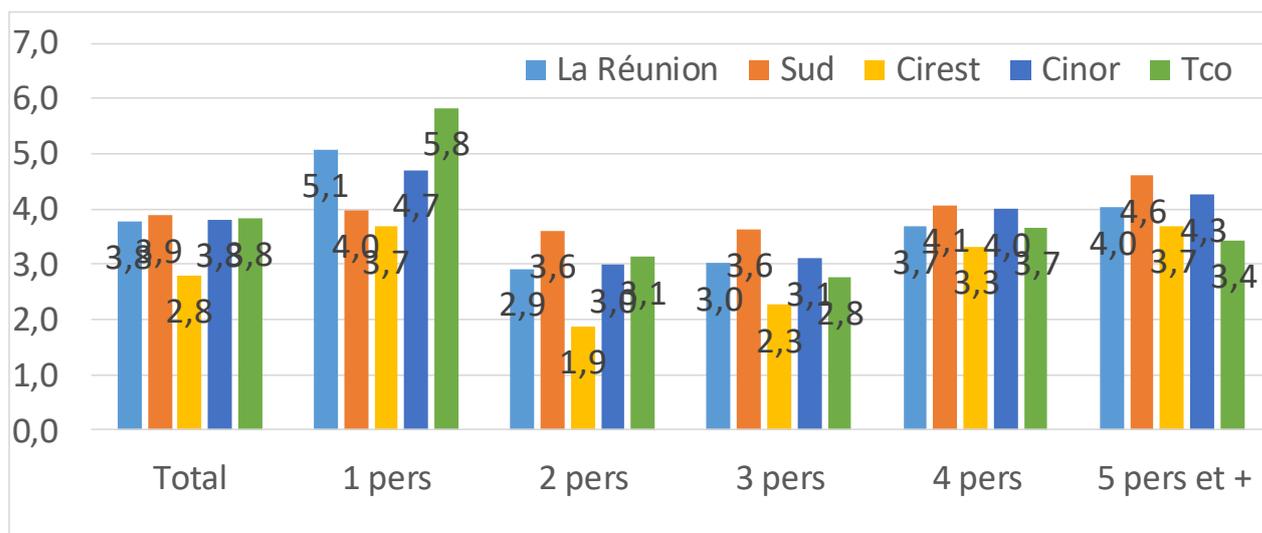
### Tension par microrégions



La tension globale s'établit en moyenne à 3,4 contre 3,8 en 2019: pour chaque attribution, plus de 3 demandeurs qui disposaient d'un dossier au 1er janvier sont toujours en attente en fin d'année.

Le Sud est dans la situation la plus tendue avec 3,9, suivi du TCO avec 3,6 et de la CINOR à 3,4. La situation à la CIREST a peu évolué depuis l'an dernier avec 2,5, elle se maintient 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 5,8 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 que quelle que soit la catégorie. Les ménages de 5 personnes et plus se situent globalement un peu au dessus de 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 2 400 logements en 2020 et 1 800 en 2021.

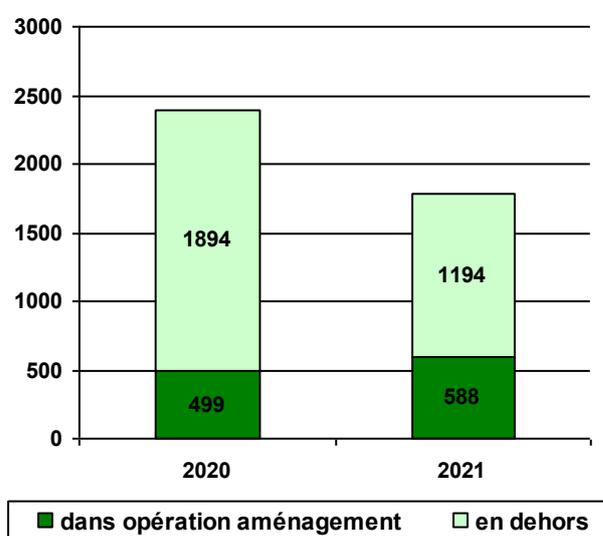
L'expérience récente a démontré que la réalité des livraisons était toujours en deçà des prévisions du fait notamment des aléas de chantiers. Il est probable que la crise COVID 19 vienne encore impacter ces

prévision.

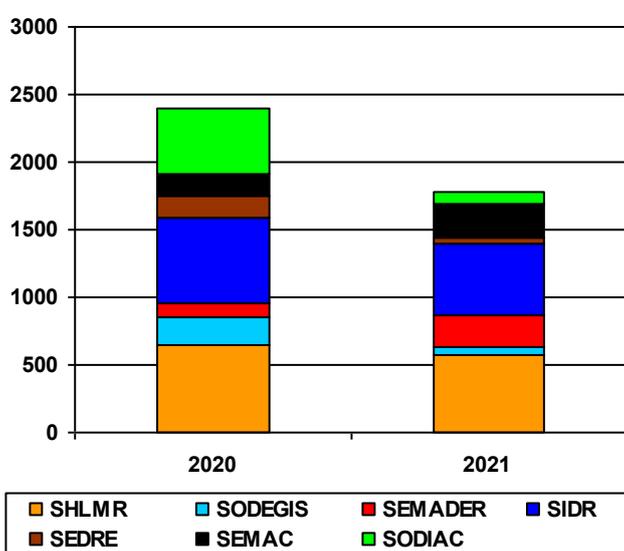
La situation est extrêmement préoccupante pour 2021 avec des perspectives de livraisons très éloignées des besoins.

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

### Prévisions de livraisons

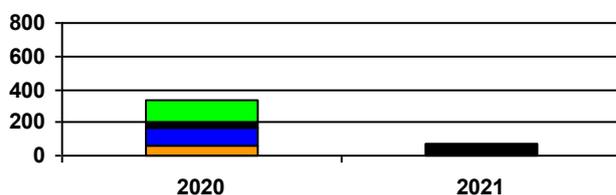


### Prévisions de livraisons par bailleur

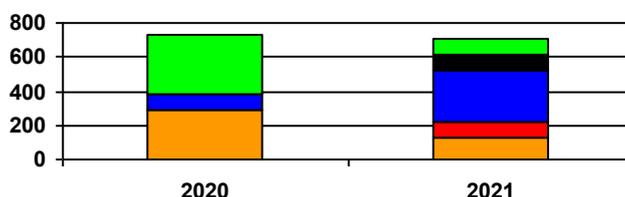


### Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

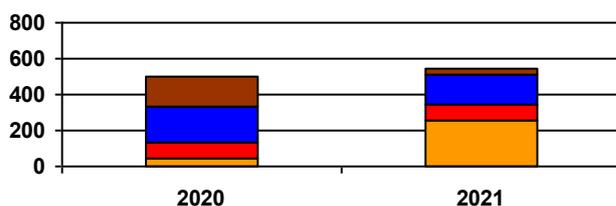
#### CIREST



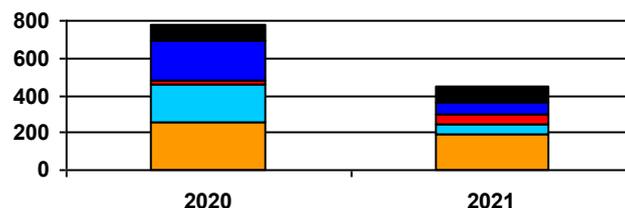
#### CINOR



#### TCO



#### LE SUD



# Conclusion

---

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le seuil des 77 000 logements locatifs sociaux a été franchi à La Réunion. 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 de 2 500 logements locatifs en moyenne sur la période 2010-2014.
- Ce rythme moyen annuel de 2 500 logements s'est poursuivi sur la dernière période 2015-2019. Cette moyenne masque cependant une baisse tendancielle très significative sur les deux dernières années: 2 115 logements en 2018 et 1 800 en 2019. Les difficultés à mobiliser des terrains aménagés à des prix compatibles avec les équilibres des opérations, les complexités administratives, les évolutions des coûts de construction et la fragilité du tissu des entreprises du BTP sont à l'origine de cette baisse.

Paradoxalement, le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux s'est maintenu à un niveau comparable à la moyenne des années précédentes avec plus de 8 000 logements attribués cette année. Ce résultat très satisfaisant a été réalisé grâce aux attributions sur le parc existant qui sont venues compenser la baisse des livraisons de logements neufs.

Cependant, les besoins restent très importants: au 1<sup>er</sup> janvier plus de 32 000 ménages disposaient d'une demande de logement locatif active. Le volume de dossiers qui augmentait régulièrement, d'environ 3% par an ces dernières années, a connu une augmentation significative en 2019 (+ 9%).

Il est à craindre que cette tendance se poursuive car les perspectives ne sont malheureusement pas optimistes puisque les prévisions de livraisons pour les deux années à venir, si elles se concrétisent, devraient nous permettre de livrer aux alentours de 2 500 logements en 2020 mais moins de 1 800 logements en 2021: il faut s'attendre à une augmentation de la tension dans les années à venir.

Par ailleurs, on constate une augmentation de 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.

---

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. La question de la gouvernance de l'aménagement et de son financement constitue un axe majeur sur lequel doit se décliner la politique du logement mais plus globalement le développement du territoire et lui permettre de faire face aux besoins en logements et en équipements des années à venir.  
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 mise à disposition de terrains aménagés à coût maîtrisé. Cette production est aujourd'hui insuffisante 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.
- Renforcer les interactions avec l'ensemble des acteurs de la filière aussi bien sur la production que sur la réhabilitation avec pour objectif la nécessaire maîtrise des coûts ainsi que l'amélioration de la qualité des logements.
- Travailler sur la diversification des produits, notamment en matière d'accès à la propriété sociale et intermédiaire pour permettre aux ménages de La Réunion de s'inscrire dans des parcours résidentiels.
- 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 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)