

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



Saint Denis, Sainte Marie, Sainte Suzanne

Édition 2020

Sommaire

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

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Le parc locatif social

Poids du parc locatif social

A la CINOR, en moyenne 33% des ménages sont logés dans le parc locatif social, ce qui la place largement au dessus de la moyenne du département (23%).

Il faut cependant souligner que cette moyenne cache des disparités importantes

entre communes:

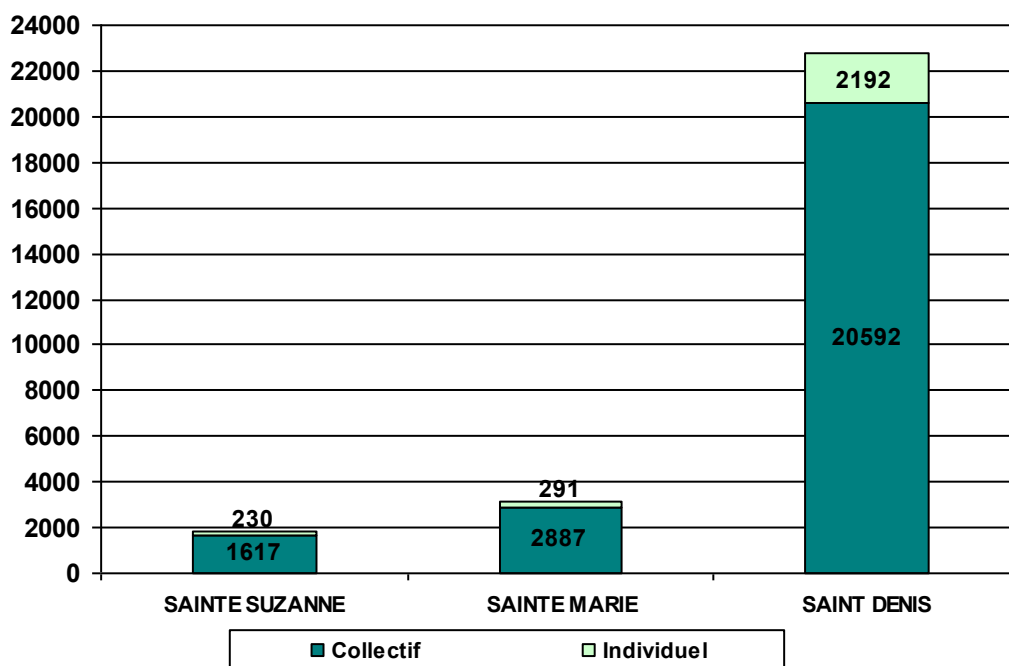
- Avec 36% des résidences principales, St Denis fait partie des communes les mieux dotées,
- 23 % seulement des ménages sont logés dans le parc locatif social à Ste Marie, 22 % Ste Suzanne

Répartition du parc locatif social par commune

| Communes | Habitations principales (*) | Parc Locatif Social | %PLS /Habitations principales |
|----------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Saint-Denis | 62 916 | 22 784 | 36% |
| Sainte-Marie | 13 012 | 3 178 | 24% |
| Sainte-Suzanne | 8 526 | 1 847 | 22% |
| CINOR | 84 454 | 27 809 | 33% |

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

Répartition entre logements individuels/collectifs



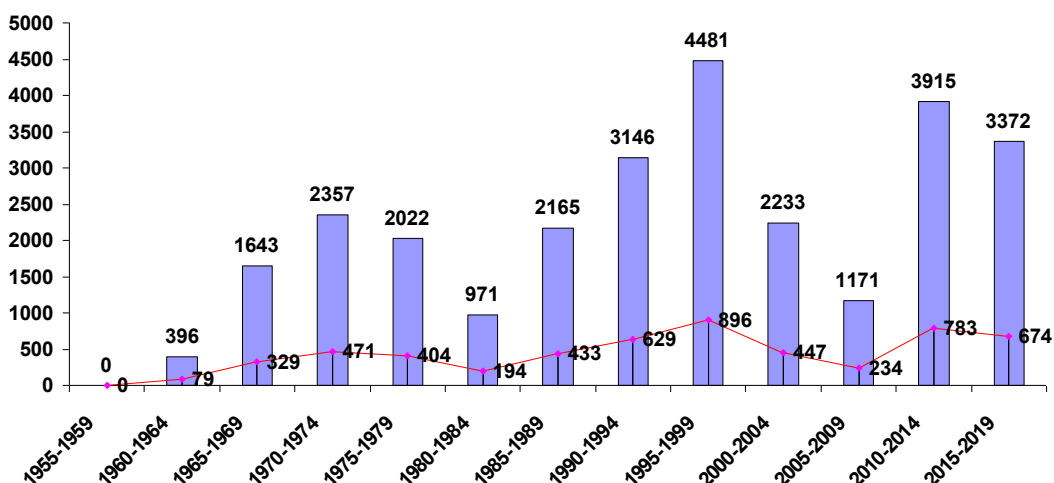
La très large majorité de ces 27 809 | parc locatif social total est constitué de logements collectifs; seuls 10 % du | logements individuels.

Rythme de livraison du parc locatif social

Le patrimoine locatif social de la CINOR s'est constitué à partir des années 60 sur St Denis, avec un premier pic de livraison durant les années 70 (471 logements par an en moyenne entre 1970 et 1974). Après un ralentissement au début des

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

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



A partir de 2000, ce rythme de livraison s'est effondré sur les trois communes: seulement 234 logements ont été livrés à la CINOR en moyenne entre 2005 et 2009, soit 3,5 fois moins que la moyenne de la fin des années 90.

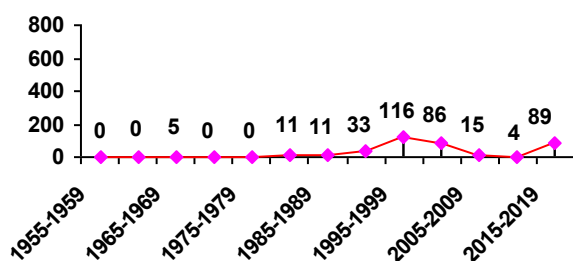
La reprise des livraisons sur Saint Denis de 2010 à 2014 a permis au rythme moyen de ces années de remonter à 783 logements

par an. Ces bons résultats se sont poursuivis sur la période récente avec 674 logements en moyenne par an. Cependant cette moyenne masque une forte baisse à partir de 2018 avec seulement 490 logements livrés en 2018 et 387 en 2019.

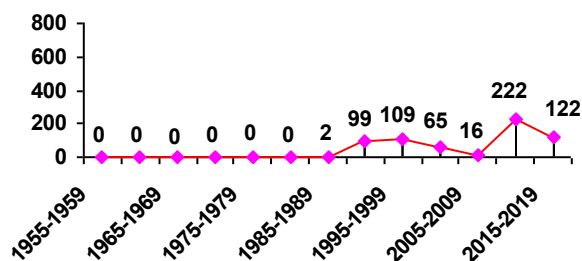
Il est malheureusement à craindre que cette baisse se poursuive dans les années à venir au vu des prévisions de livraisons.

Rythme moyen annuel de livraison par commune

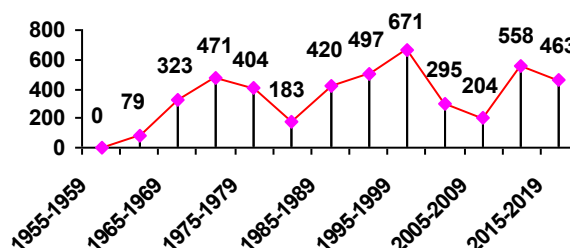
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



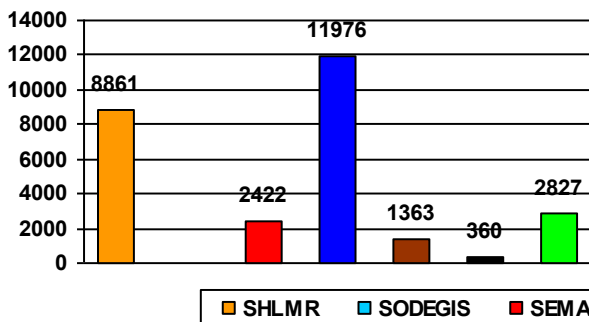
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par bailleur

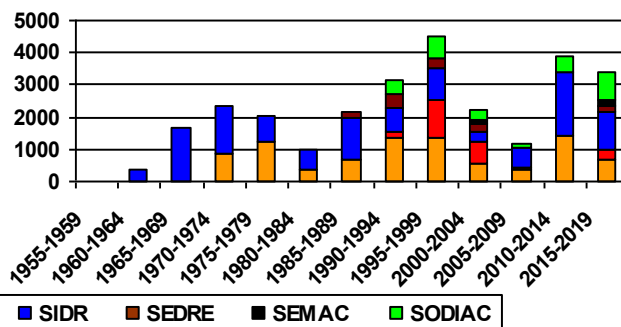
Début 2020, la SIDR est le bailleur le plus important à l'échelle de la CINOR avec

près de 12 000 logements. Elle est suivie de la SHLMR qui en compte 8 861.

Répartition du parc locatif par bailleur



Répartition du parc locatif par bailleur



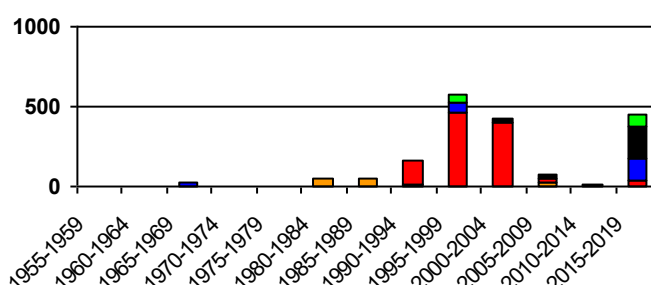
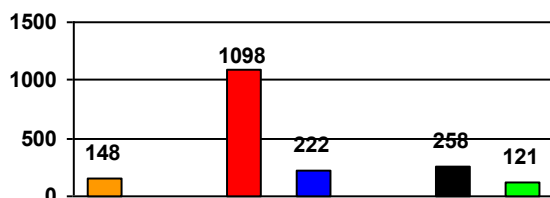
La SEMADER avec 2 422 logements à la CINOR est le bailleur social le plus important à Ste Suzanne, alors que la SODIAC avec 2 827 logements est surtout

présente à St Denis.

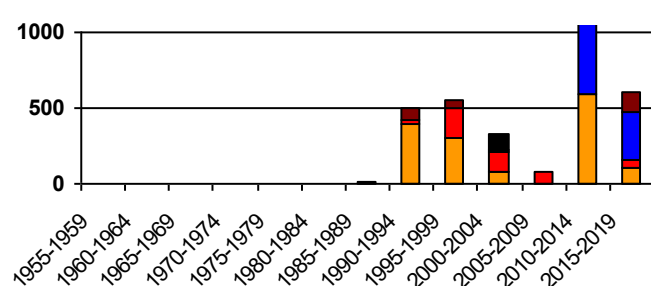
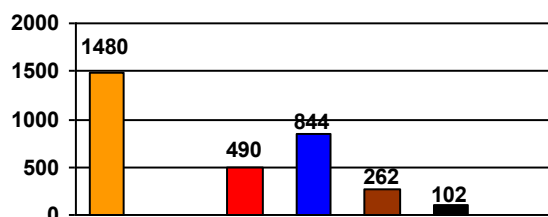
C'est également le cas de la SEDRE dont la plus grande partie des 1 363 logements est implantée dans le chef lieu.

Répartition par commune

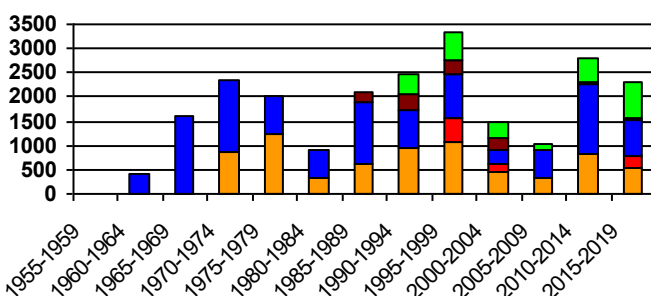
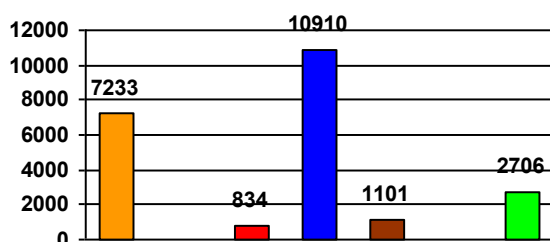
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis (échelle modifiée)



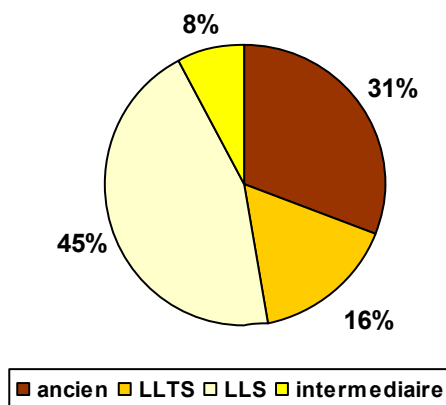
Type de financement du parc locatif social

Le parc locatif social de la CINOR est marqué par l'importance du parc ancien (livré avant 1986) qui y représente 31 % des logements, alors que la moyenne départementale se situe à 18 %.

C'est essentiellement le cas pour St Denis qui se caractérise par un poids très important du parc ancien qui représente 37 % des logements.

Un des axes majeurs de la politique du logement sur cette commune dans les années à venir sera la réflexion à mener sur ce patrimoine avec la poursuite d'opérations de réhabilitation voire de restructuration.

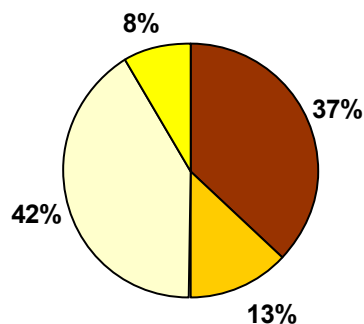
Type de financement du parc



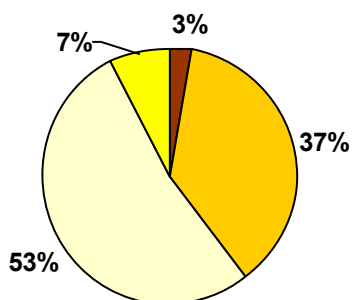
A noter également la part du parc à loyer intermédiaire de la CINOR qui représente 8 % du parc locatif social total; c'est le taux le plus élevé de l'île.

Pour Ste Marie et Ste Suzanne, la répartition selon les types de financement est plus classique avec respectivement 53 et 72 % de LLS, le solde étant constitué de LLTS et « marginalement » de parc ancien aux loyers plus faibles.

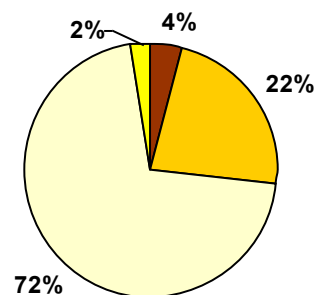
Saint Denis



Sainte Marie



Sainte Suzanne



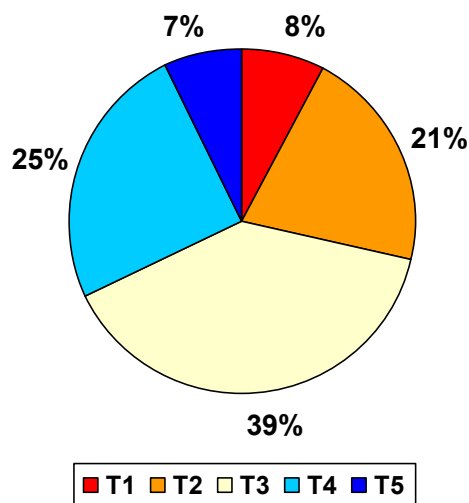
Taille des logements

La répartition par taille des logements à la CINOR est conforme à la moyenne départementale.

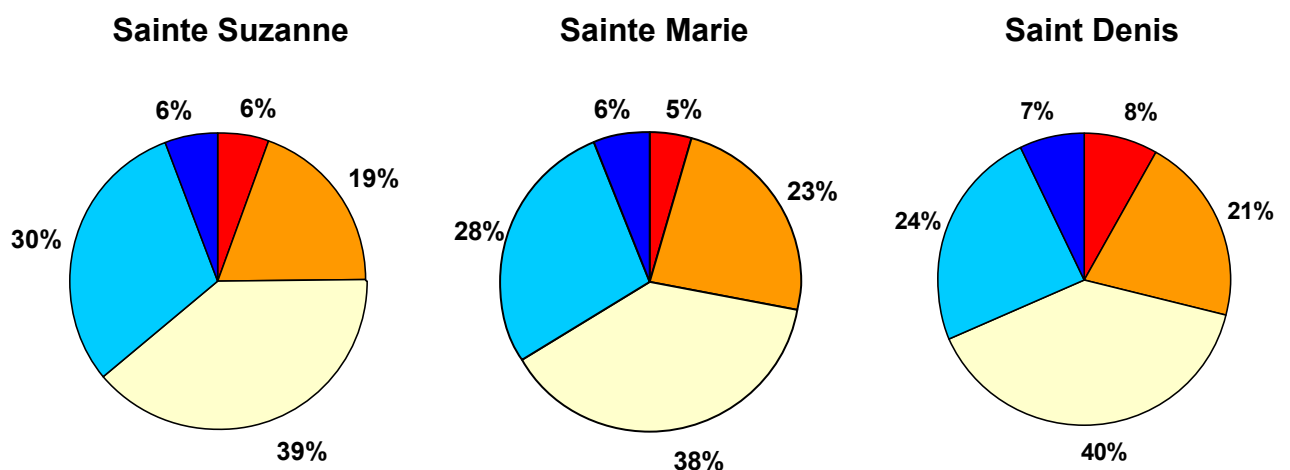
Cette répartition des typologies dans le parc social, répondait historiquement au relogement de familles; d'où la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et plus).

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

Les attributions

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

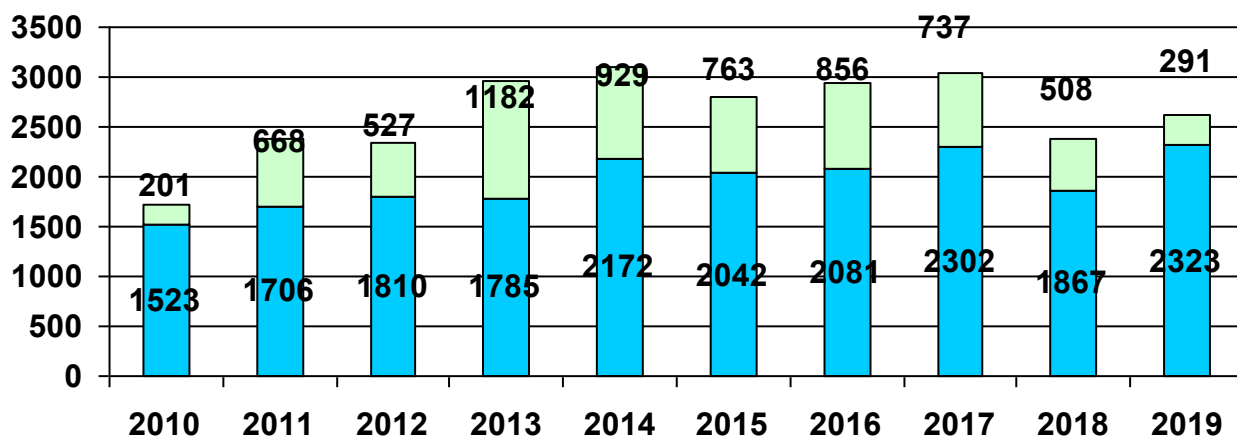
Le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux a fortement augmenté à partir de 2013, du fait notamment d'un rythme soutenu de livraisons de logements neufs à partir de 2014. Il s'établit aux alentours de 3 000 logements attribués par an pour l'ensemble de la CINOR jusqu'en 2017.

Alors qu'en 2018, on avait constaté une baisse de près de 30% du nombre de

logements attribués, en 2019 malgré une baisse du nombre d'attributions sur les logements neufs (le plus faible de ces dernières années), le nombre total d'attributions repasse le seuil de 2500 logements par an grâce à une augmentation importante du nombre d'attributions sur le parc existant.

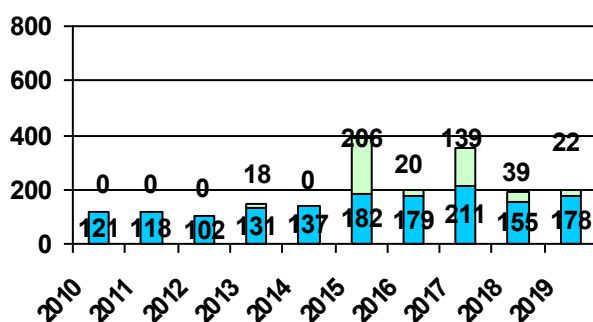
Ce constat est valable pour les trois communes.

Les attributions ces 10 dernières années

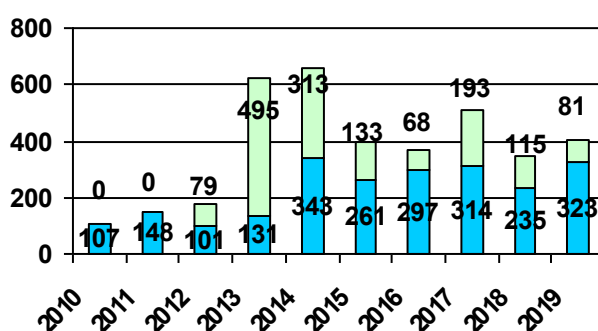


Les attributions par commune

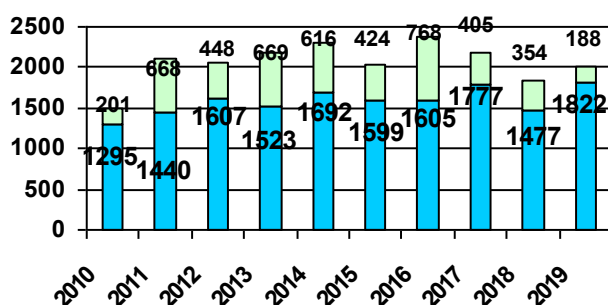
Sainte Suzanne



Sainte Marie

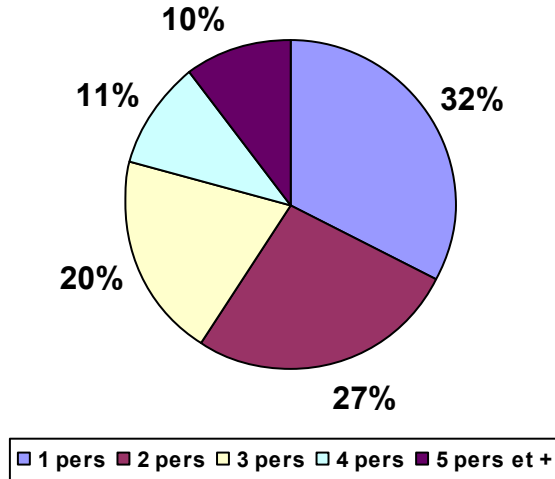


Saint Denis (échelle modifiée)



Les attributions

Répartition des attributions par typologie



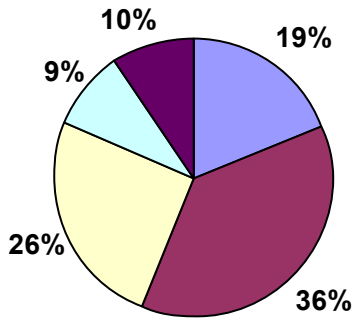
A la CINOR, 59% des attributions d'un logement locatif social concernent des ménages composés d'une ou deux

personnes.

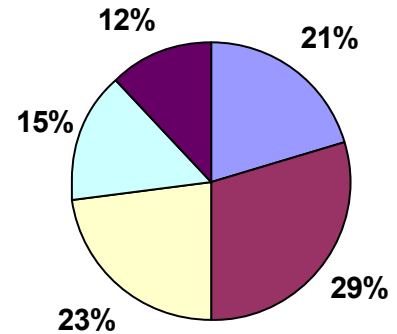
Cette proportion s'élève même à 61% à Saint Denis.

Les attributions par commune

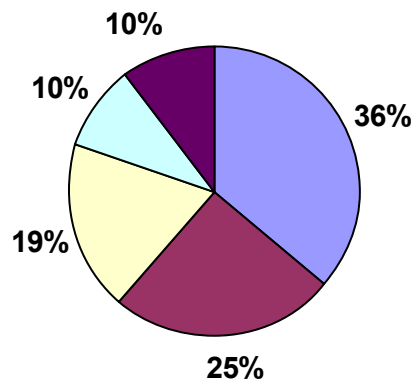
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



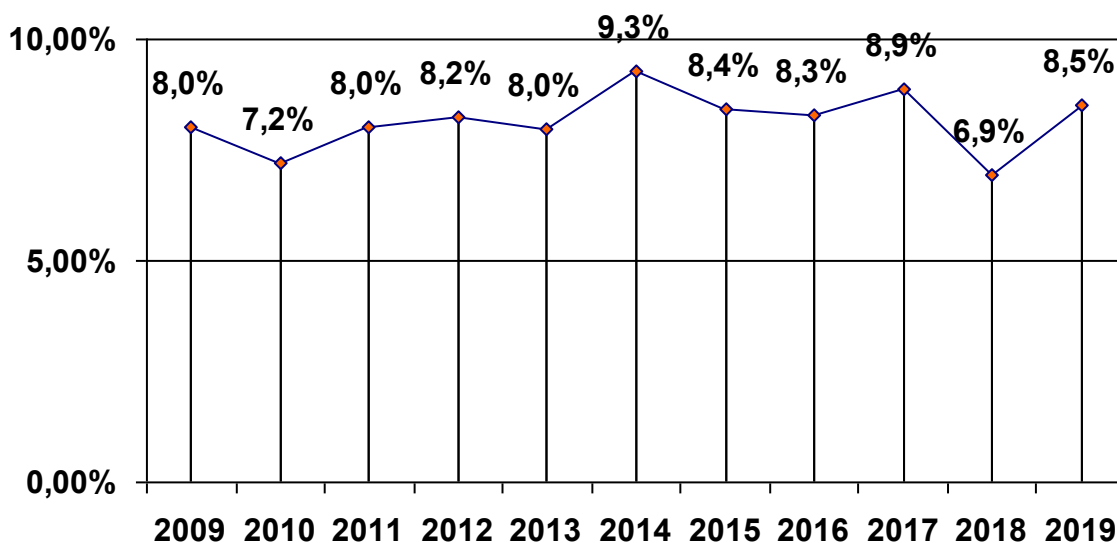
Évolution du taux d'attribution sur le parc

En lien avec le constat fait plus avant, le taux d'attribution a connu une forte chute en 2018 alors qu'il se maintenait à un niveau relativement constant les années précédentes. En 2019, avec 8,5% il retrouve un niveau équivalent à ces

dernières années.

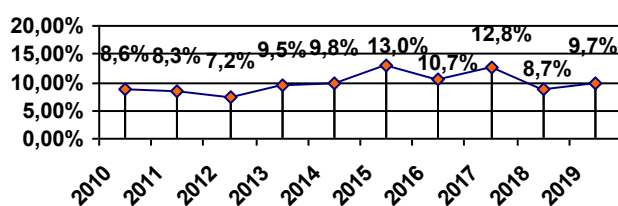
La CINOR présente un taux inférieur à la moyenne départementale (9,4%): cette situation est caractéristique d'un marché de l'immobilier relativement plus tendu que le reste du département.

Évolution du taux pour la CINOR

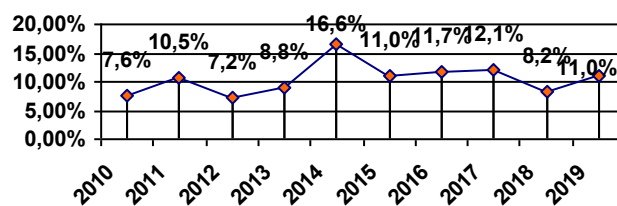


Évolution du taux par commune

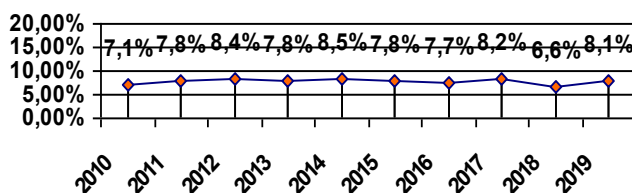
Sainte Suzanne



Sainte Marie



Saint Denis



On peut relever des disparités entre les communes: le taux est relativement plus bas à Saint Denis avec 8,1%, proche de la

moyenne départementale à Ste Suzanne mais relativement plus élevé à Ste Marie avec 11%.

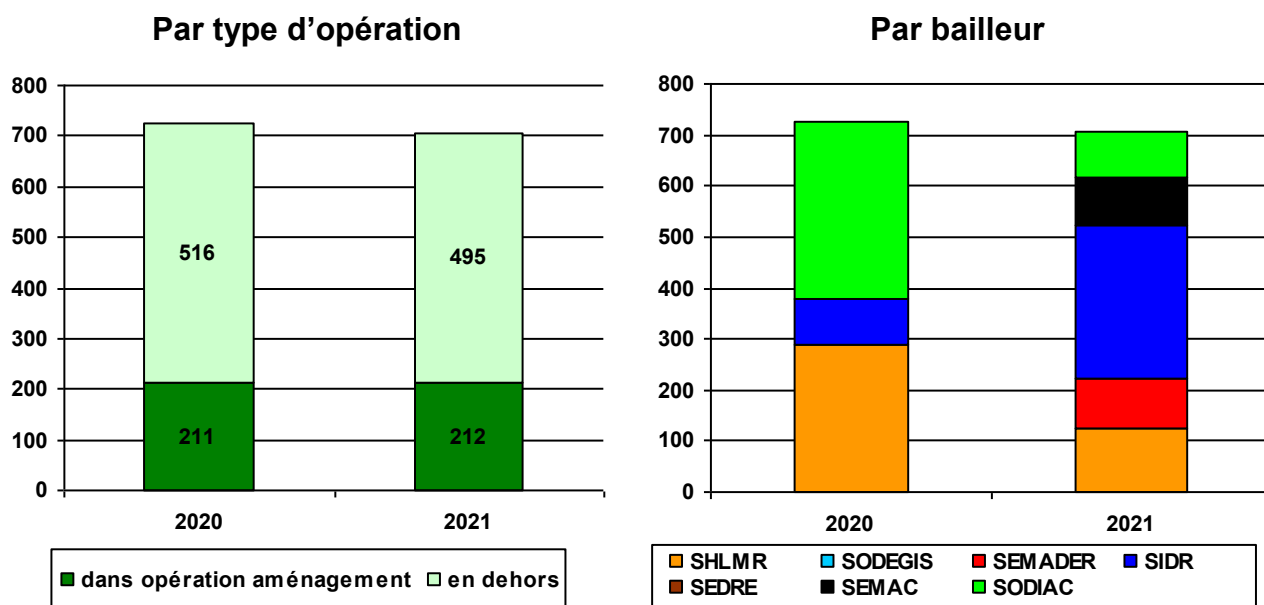
LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

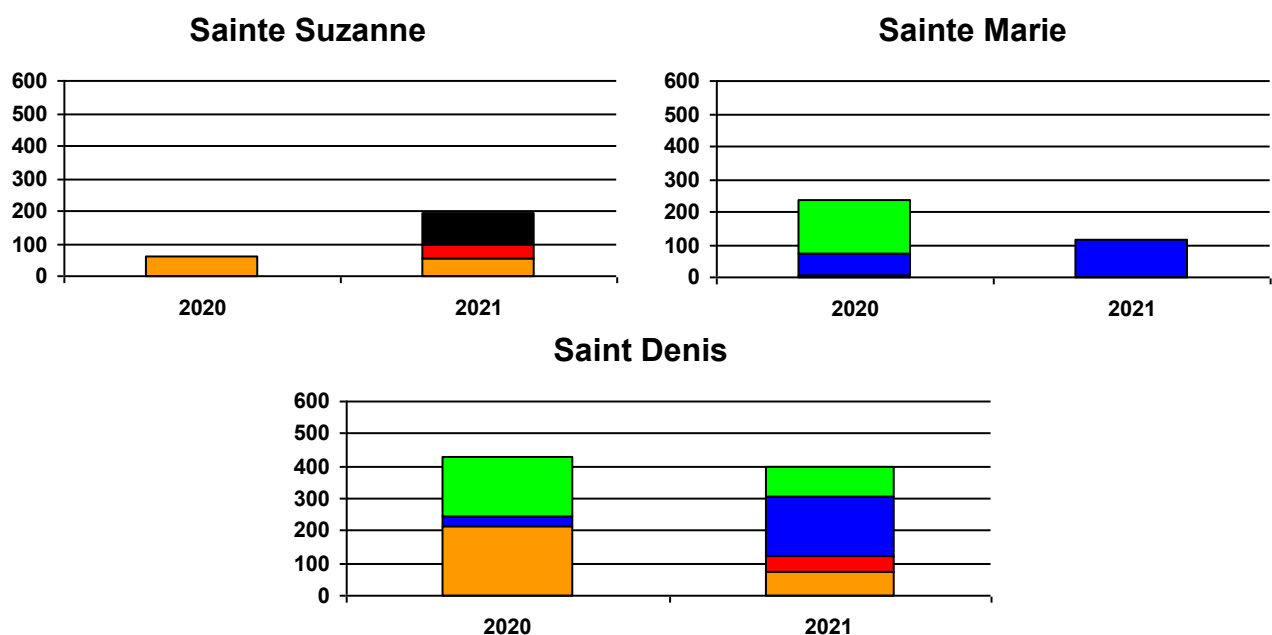
En 2020 et 2021, les prévisions de livraisons à l'échelle de la CINOR s'établissent aux alentours de 700 logements locatifs sociaux par an. Même si ces prévisions constituent une amélioration par rapport au constat de ces

deux dernières années, elles demeurent très éloignées des objectifs de production du PLH: il faut s'attendre à une augmentation de la tension sur la demande de logement social dans les années à venir.

Prévisions de livraisons



Prévisions de livraisons par bailleur par commune



Conclusion

En 2018 et 2019, le volume des livraisons de logements locatifs sociaux à la CINOR a connu un niveau historiquement bas (respectivement 490 et 387 logements), très inférieur aux objectifs du PLH actuel. Les années 2020 et 2021, avec la livraison de 700 logements par an devraient permettre une légère amélioration de la situation. Il faut s'attendre à une reprise de la tension sur le parc social .

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

- L'accélération du lancement de nouvelles opérations d'aménagement et le renforcement du soutien aux communes pour leur financement pour la période à venir, le stock de foncier aménagé au sein d'opérations d'aménagement étant à un niveau faible dans la CINOR.
- La poursuite des actions menées au sein de la CINOR pour disposer d'outils de suivi du PLH, de politiques et de moyens d'accompagnement notamment financiers pour la réalisation des objectifs de ce plan.
- Le maintien des moyens de financements du logement social à un niveau suffisant pour permettre les conditions favorables au lancement de nouveaux programmes. La garantie de maintien du crédit d'impôt jusqu'en 2025 inscrit dans la loi de finance 2019 est un élément positif.
- La déclinaison dans les documents d'urbanisme des communes des outils réglementaires à leur disposition pour favoriser l'implantation de logements sociaux où cela est souhaitable (emplacements réservés, fiscalité sur terrains vacants).

L'ARMOS quant à elle est prête à apporter sa contribution à toutes les démarches portées par les élus allant dans ces directions et visant à apporter des solutions aux besoins d'habitat de tous les ménages de la CINOR.

Contact **Denis CHIDAINE**

ARMOS OI
Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et aménageurs Océan Indien
12, ruelle tortue 97400 Saint Denis
Tél. : 0262 94 73 15
Email : contact@armos-oi.re
Site internet: www.armos-oi.re