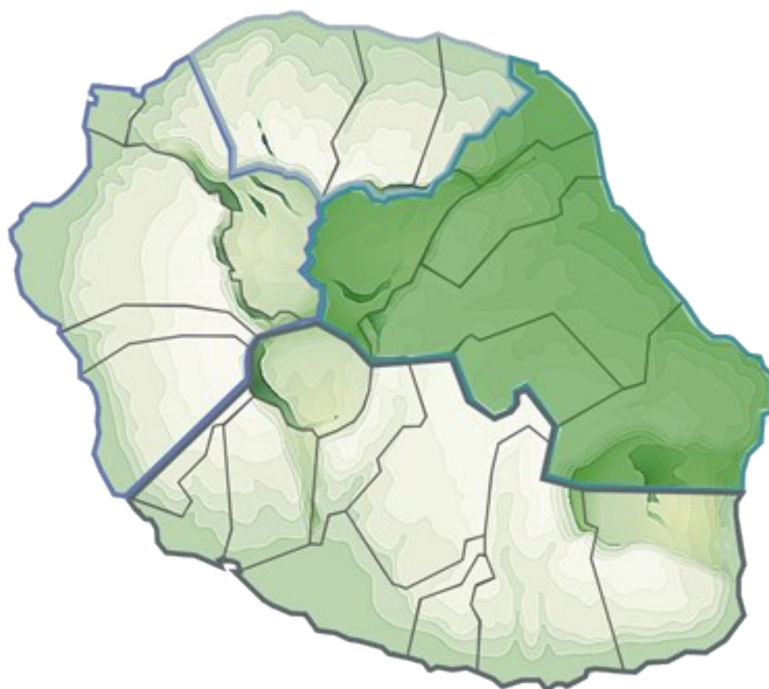


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CIREST



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

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

Poids du parc locatif social

A la CIREST, 26% des ménages sont logés dans le parc locatif social, ce qui place la CIREST légèrement au dessus de la moyenne du département (23%).

Il faut cependant souligner que cette moyenne cache des disparités importantes entre communes:

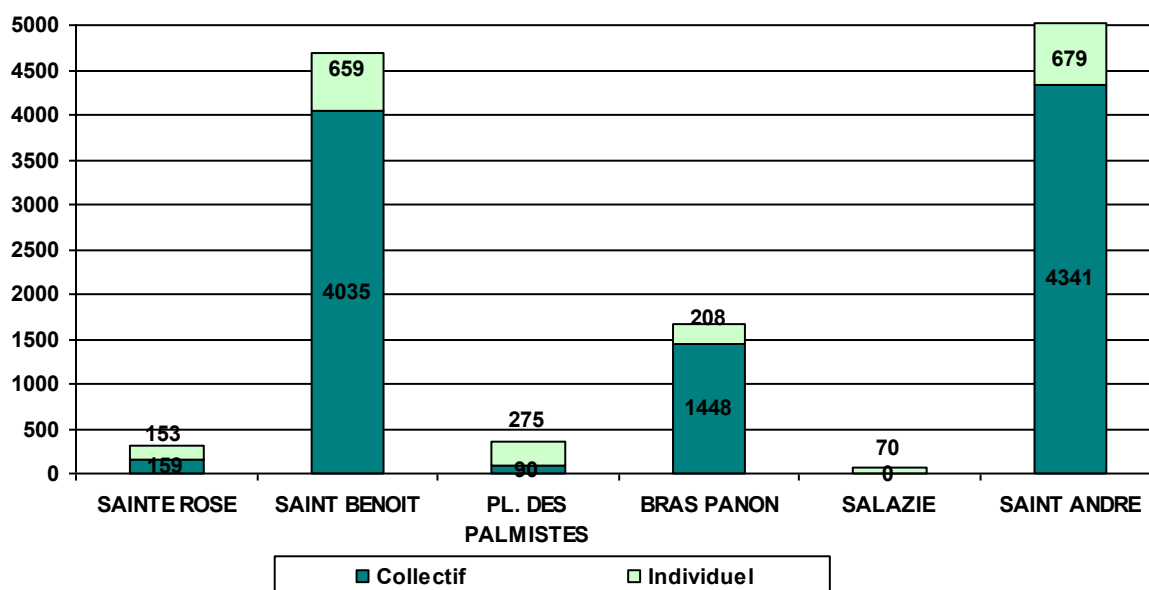
- Avec respectivement 33% et 34% des résidences principales, St Benoît et Bras Panon sont les communes les mieux dotées,
- A St André, 25% des ménages sont logés dans le parc social,
- 13 % seulement des ménages sont logés dans le parc locatif social à Ste Rose, 15 % à la Plaine des Palmistes et 3% à Salazie.

Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
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%
CIREST	46 849	12 117	26%

(*) 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

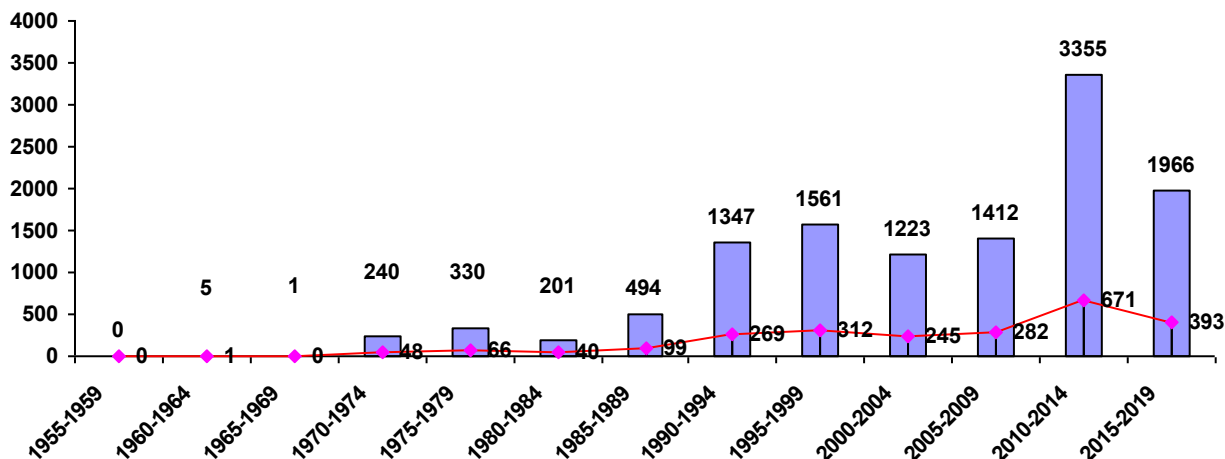
Répartition entre logements individuels/collectifs



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

Rythme de livraison du parc locatif social

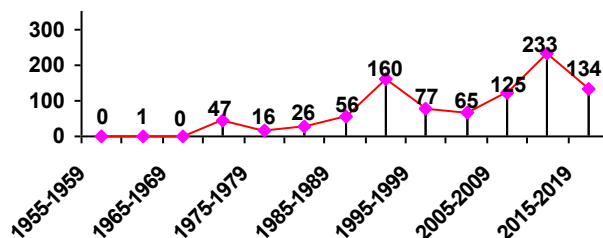
Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



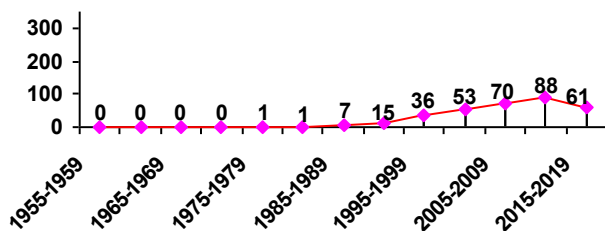
Rythme moyen annuel de livraison par commune

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

Saint Benoît



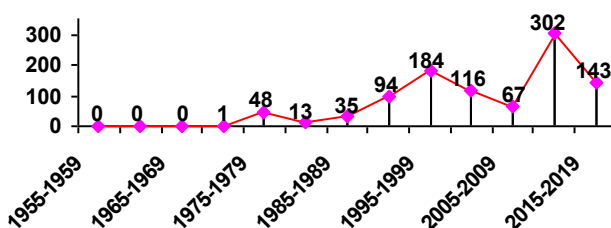
Bras Panon



De 2000 à 2004, à l'exception des communes de Bras Panon et de la Plaine des Palmistes, le rythme de livraison s'est ralenti. Il est passé sous la barre de 250 logements neufs par an. La production a augmenté, entre 2005 et 2009, avec 280 logements neufs en moyenne, grâce notamment à une forte hausse des livraisons sur la commune de Saint Benoît.

De 2010 à 2014, ce sont des livraisons importantes sur St André, mais également à St Benoît et Bras Panon, qui ont permis d'élever la production à hauteur de 671 logements par an. Ce rythme de livraison important a ralenti fortement de 2015 à 2019 avec moins de 400 logements en moyenne par an dont seulement 240 en 2018 et 202 en 2019.

Saint André



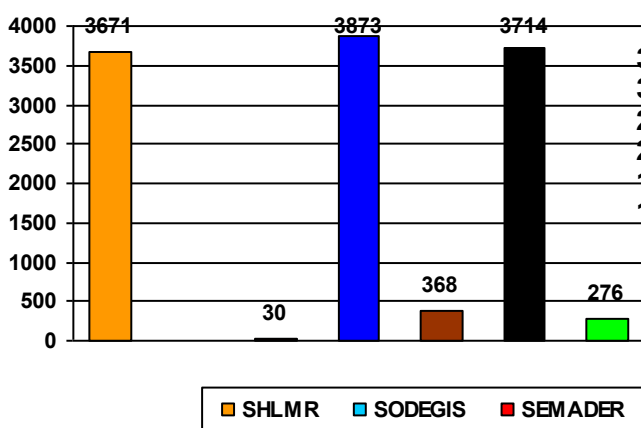
Répartition du parc locatif social par bailleur

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

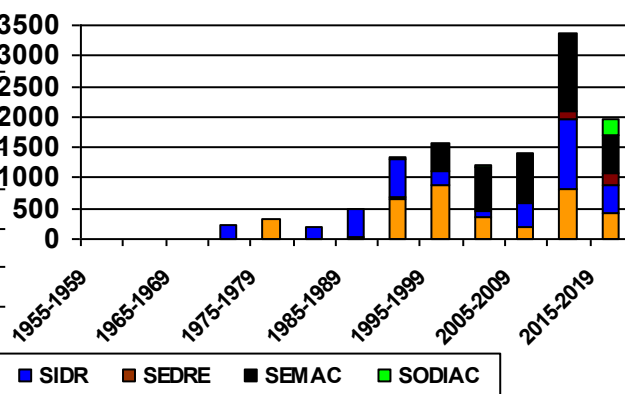
- La SIDR dispose de 3 873 logements,
- La SEMAC est le bailleur ayant livré le plus grand nombre de logements sur le territoire, depuis 2000; son patrimoine atteint 3 714 logements début 2020.

- La SHLMR détient 3 671 logements. La SEMADER, la SODIAC et la SEDRE ne sont présentes que de façon marginale à la CIREST: leurs parcs représentent moins de 6% du total des logements sociaux.

Répartition du parc locatif par bailleur

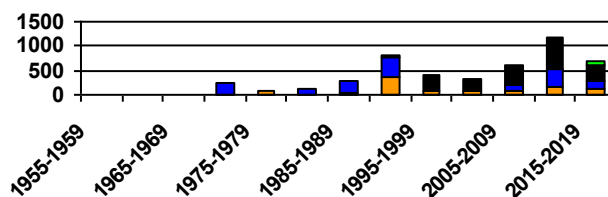
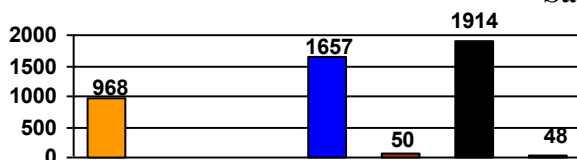


Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison

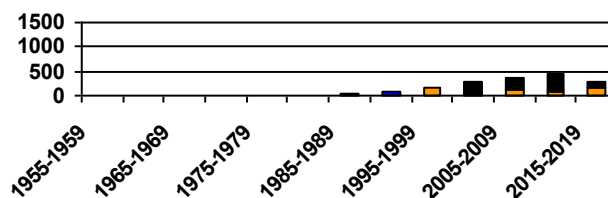
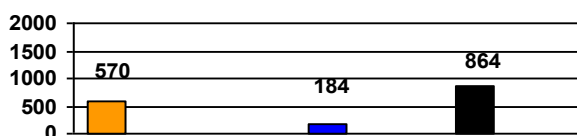


Répartition par commune

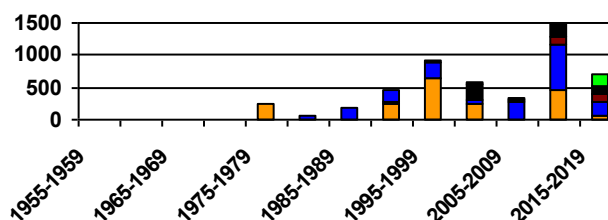
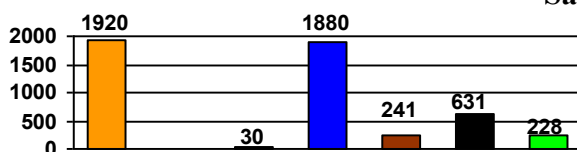
Saint Benoît



Bras Panon



Saint André



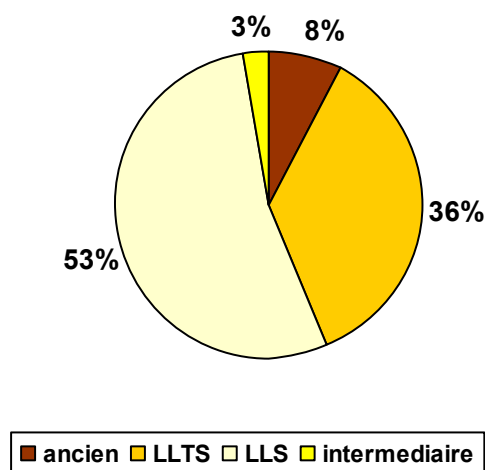
Types de financement du parc locatif social

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

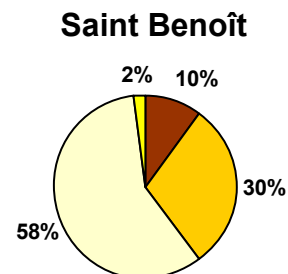
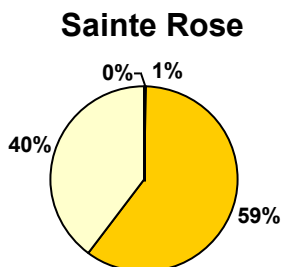
Les LLTS qui représentent 36 % du total des logements locatifs de la CIREST ont un poids important à Sainte Rose (59%), La Plaine des Palmistes (62%) et Salazie (80%).

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

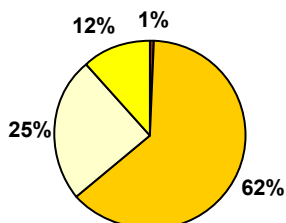
Type de financement du parc



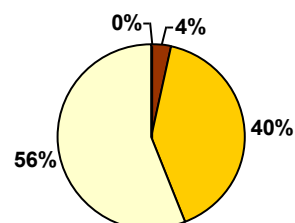
Type de financement du parc par commune



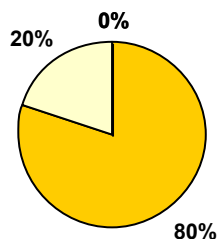
La Plaine des Palmistes



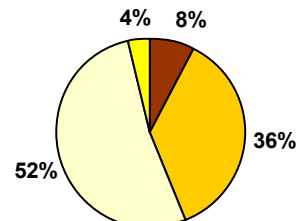
Bras Panon



Salazie



Saint André

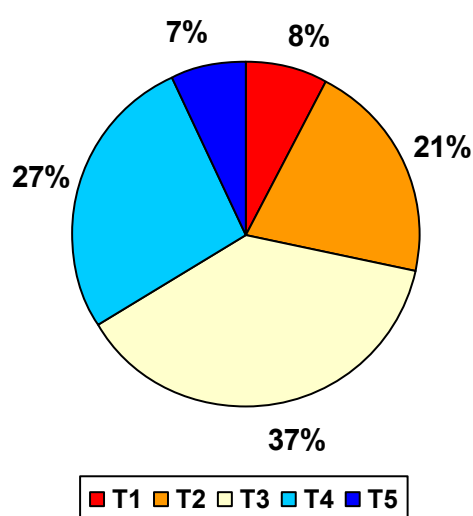


Taille des logements

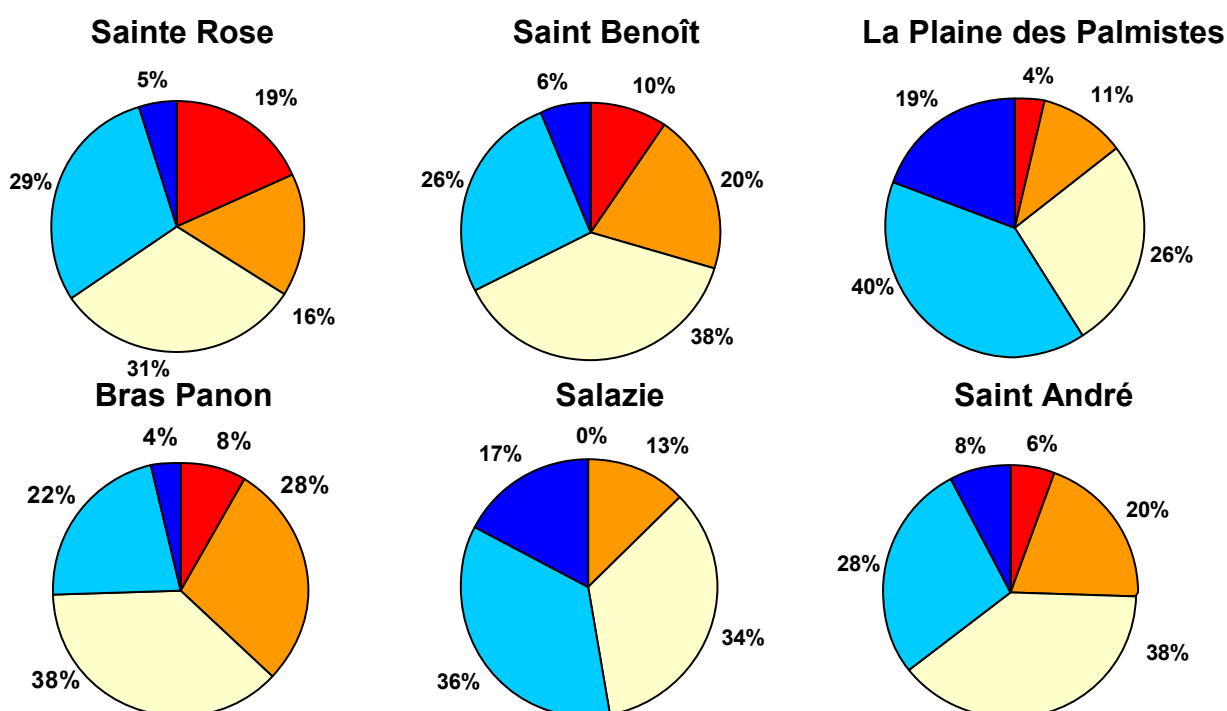
La répartition par taille des logements dans la CIREST est conforme à la moyenne départementale. Cette répartition des typologies dans le parc social, répondait historiquement au relogement de familles; d'où la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et plus).

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



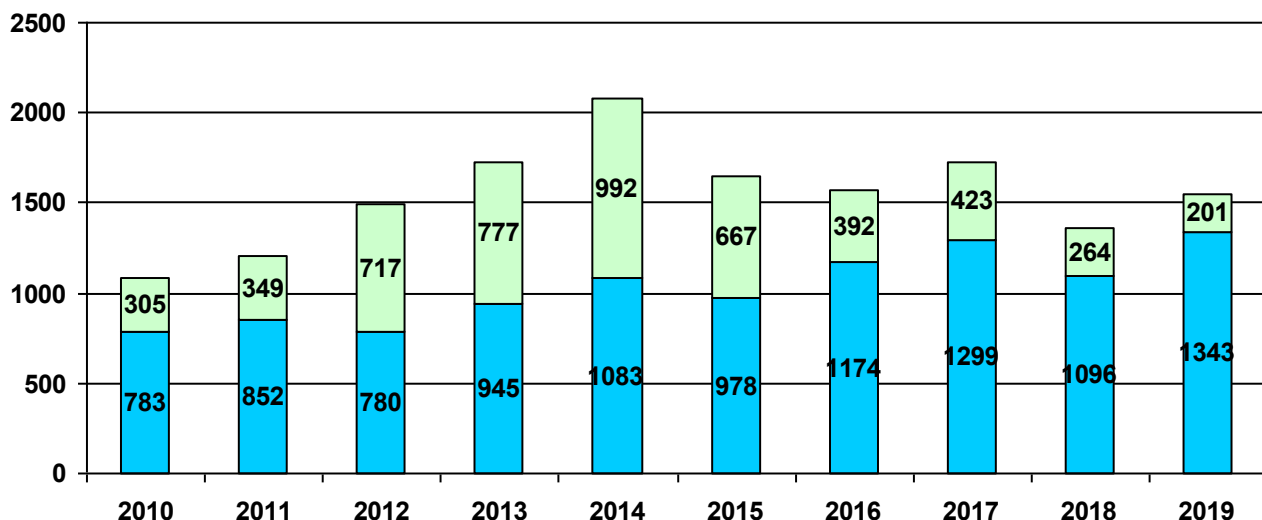
Répartition par taille de logement par commune



LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de

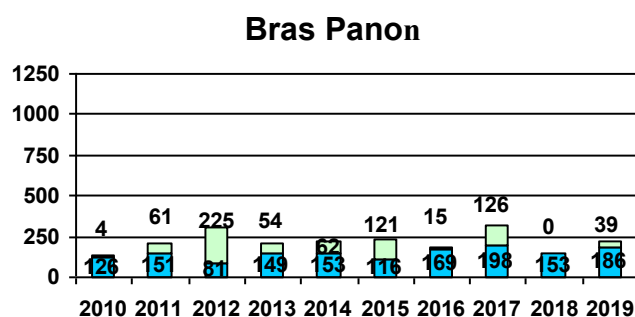
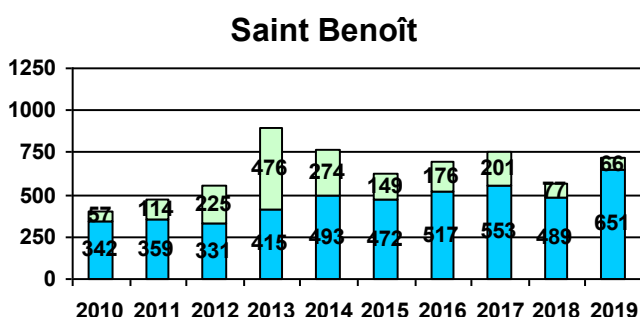
Les attributions ces 10 dernières années



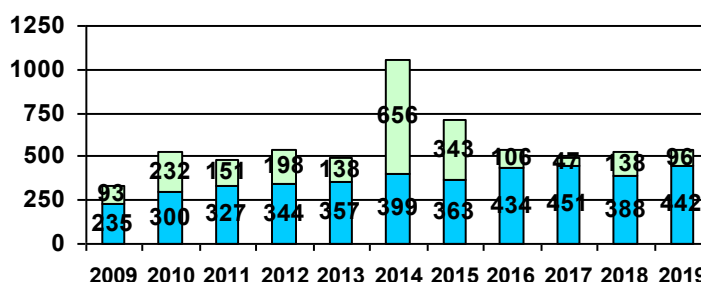
Les attributions de logements locatifs sociaux ont fortement augmenté à partir de 2012, du fait notamment d'un rythme soutenu de livraisons de logements neufs. Elles s'établissent aux alentours de 1 500 par an avec un pic à plus de 2 000 en 2014. Alors qu'en 2018, on avait constaté une baisse de plus de 20% du nombre de

logements attribués, en 2019 malgré une baisse du nombre d'attributions sur les logements neufs (le plus faible de la décennie) le total des attributions repasse le seuil de 1500 grâce aux relogements sur le parc existant.

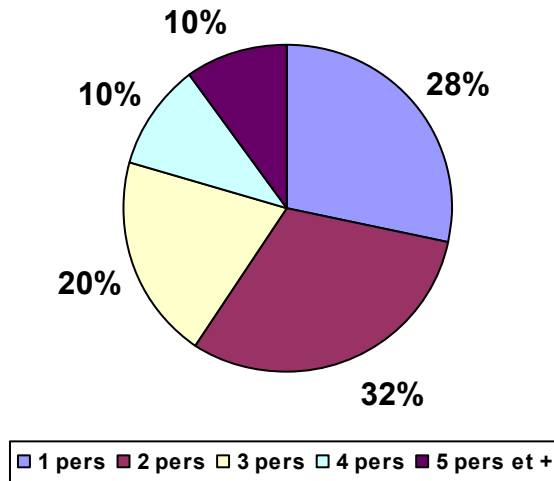
Les attributions par commune



Saint André



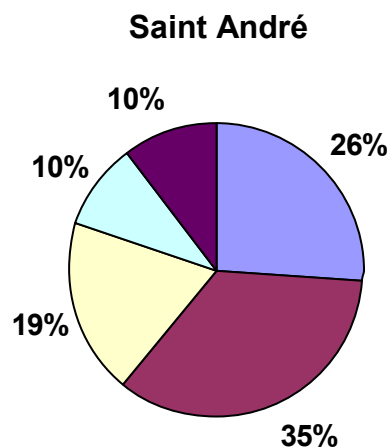
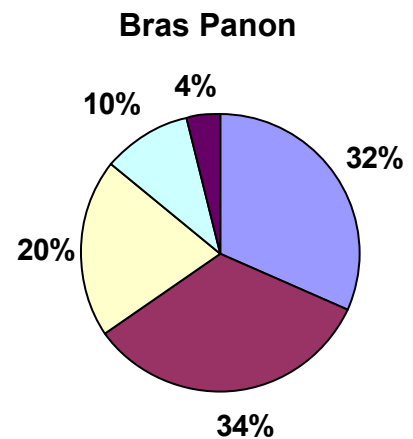
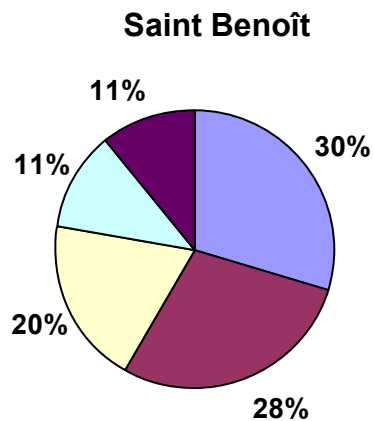
Répartition des attributions par typologie



A l'échelle de la CIREST, 60% des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement en 2019 sont composés d'une ou deux personnes. Cette proportion est encore plus

importante à Bras Panon (66%) compte tenu de la typologie des opérations de cette commune, en particulier la présence de deux Résidences Personnes Agées (RPA).

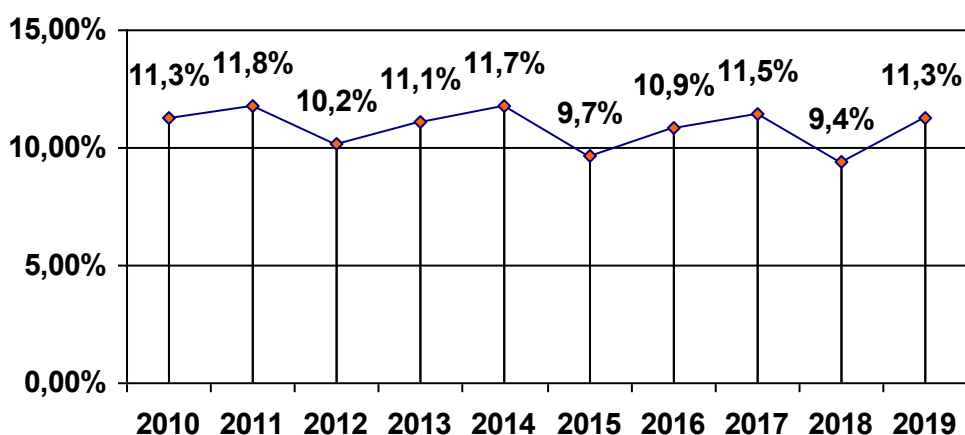
Les attributions par commune



Évolution du taux d'attributions 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 11,3% il retrouve un niveau équivalent à ces dernières années. La situation est caractéristique d'un marché de l'immobilier moins tendu que le reste du département: la moyenne départementale s'établit à 9,4%.

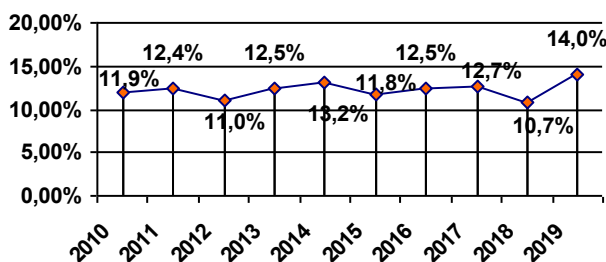
Évolution du taux pour la CIREST



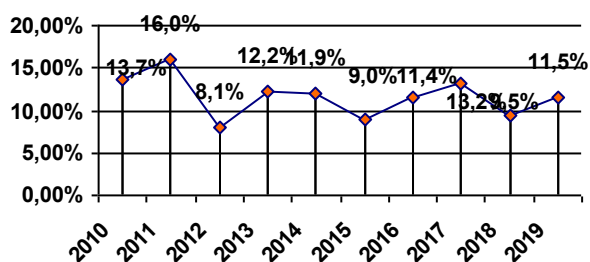
Évolution du taux de rotation par commune

La situation est assez variable d'une commune à l'autre: St Benoît se démarque avec un taux très élevé de 14% alors que St André est dans une situation proche de la moyenne départementale avec 9%.

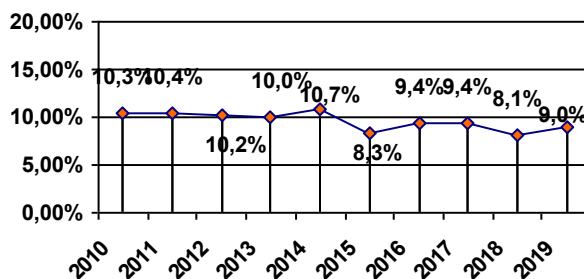
Saint Benoît



Bras Panon



Saint André



LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

Les prévisions de livraisons sont encore en diminution pour 2020, avec moins de 350 logements.

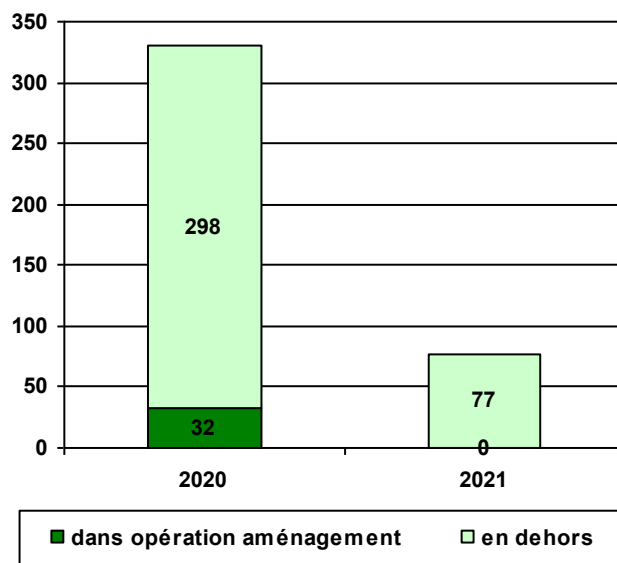
2021 devrait se situer à un niveau historiquement bas avec la livraison de

seulement 77 logements.

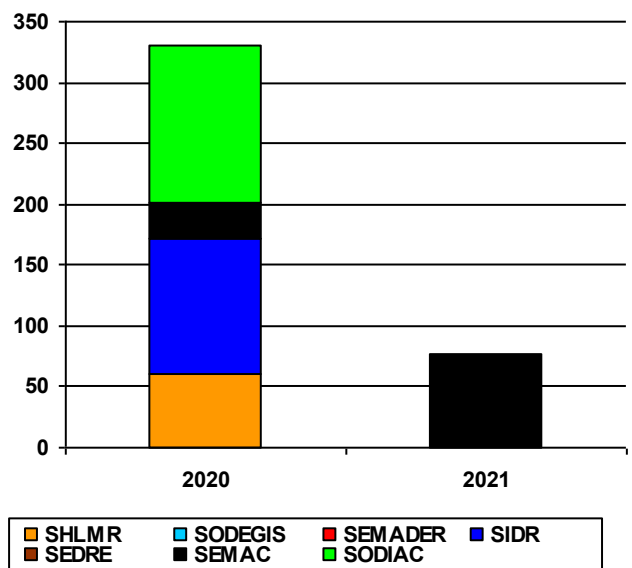
Il faut également noter que la très grande majorité de ces logements se situent en dehors d'opération d'aménagement.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

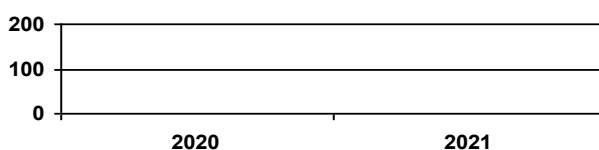


Par bailleur

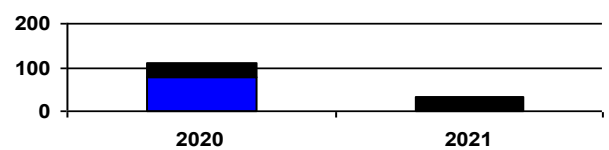


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

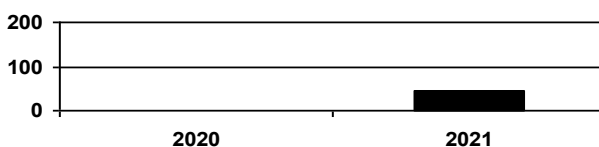
Sainte Rose



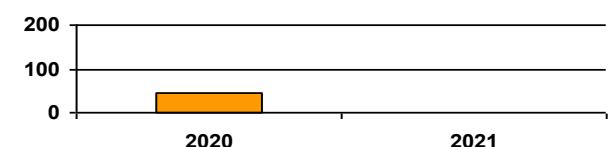
Saint Benoît



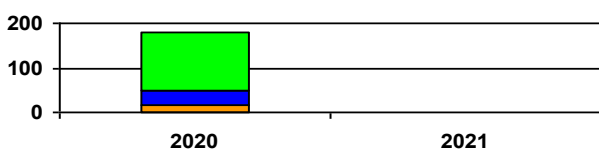
La Plaine des Palmistes



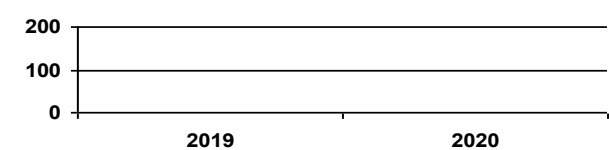
Bras Panon



Saint André



Salazie



Conclusion

En 2018 et 2019, le volume des livraisons de logements locatifs sociaux à la CIREST a connu un niveau historiquement bas (respectivement 240 et 202 logements), très inférieur aux objectifs du PLH actuel. Avec des perspectives de livraisons de l'ordre de 350 logements en 2020 et seulement 77 logements en 2021, il faut s'attendre à une reprise de la tension sur le parc social .

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

- Le renforcement du soutien aux communes pour le financement de nouvelles opérations d'aménagement pour la période à venir, le stock de foncier aménagé au sein d'opérations d'aménagement en cours arrivant à son terme.
- La poursuite au sein de la CIREST des outils d'observation et d'accompagnement de la mise en œuvre du PLH.
- La déclinaison dans les documents d'urbanisme des communes des outils réglementaires à leur disposition pour favoriser l'implantation de logements sociaux où cela est souhaitable (emplacements réservés, fiscalité sur terrains vacants).
- Le maintien des moyens de financements du logement social à un niveau suffisant pour permettre les conditions favorables au lancement de nouveaux programmes. La garantie de maintien du crédit d'impôt jusqu'en 2025 inscrit dans la loi de finance 2019 est un élément positif.

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

Contact **Denis CHIDAINE**

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