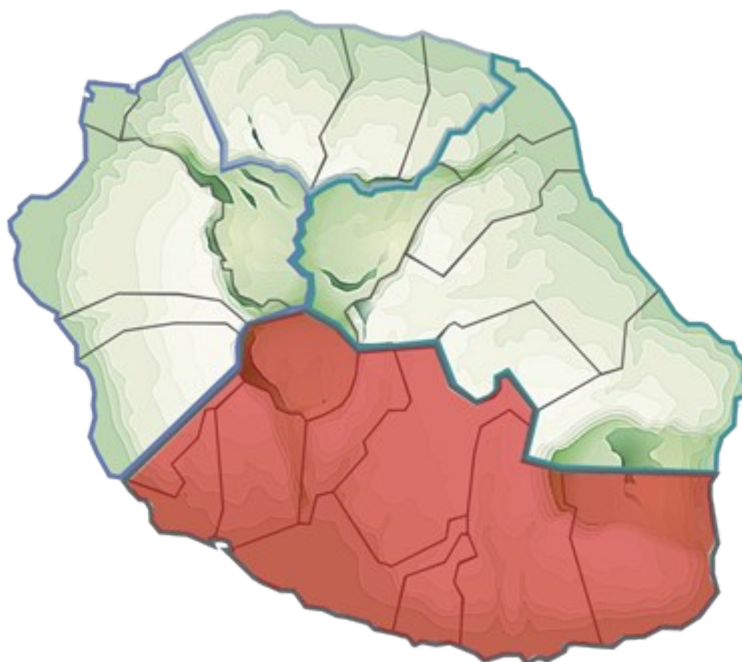


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux dans le grand Sud



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

Édition 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	7
Type de financement du parc locatif social	9
Taille des logements	10
LES ATTRIBUTIONS	11
Évolution du nombre d'attributions de logements	12
Répartition des attributions par typologie	13
Évolution du taux d'attribution sur le parc existant	14
LES PREVISIONS A COURT TERME	15
CONCLUSION	17

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Début 2020, dans les 10 communes du Sud de l'île rassemblées au sein de la CIVIS et de la CASUD, seuls 15 % des ménages sont logés dans le parc locatif social (contre 23% en moyenne dans le département et 32% à la CINOR), soit le taux le plus faible des bassins d'habitat de l'île.

Cette moyenne recouvre cependant des disparités importantes selon les communes :

- St Pierre avec 20% de logements locatifs sociaux et St Louis avec 19%, sont les communes où le parc locatif social est le plus présent.

- Le Tampon, Étang Salé, St Joseph et Les Avironns comptent entre 12 et 15% de logements locatifs sociaux.

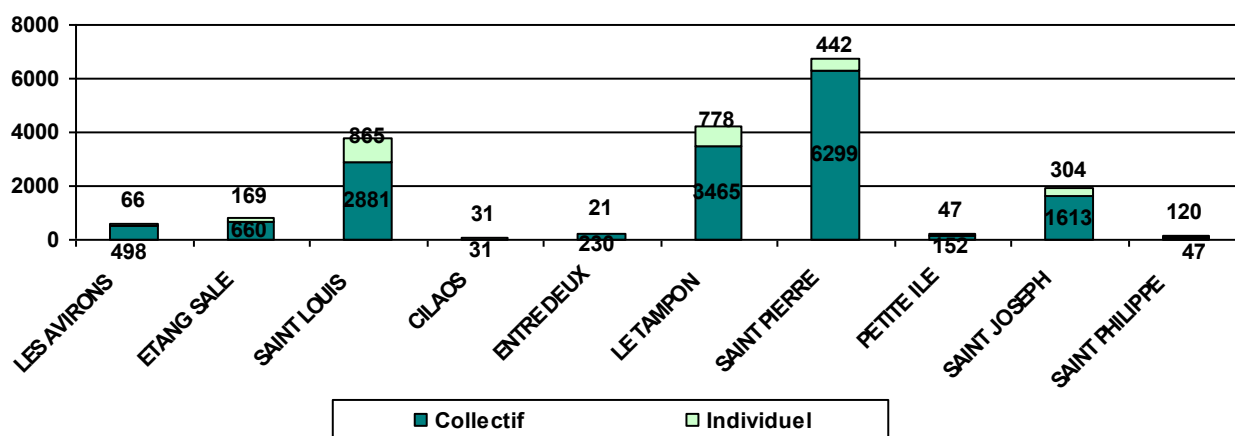
- Les communes les plus rurales Cilaos, Petite Île, l'Entre Deux et St Philippe ne comptent qu'entre 3 et 10 % de logements locatifs sociaux.

Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Les Avironns	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%
LE SUD	121 375	18 719	15%

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

Répartition entre logements individuels/collectifs



La très large majorité des 18 719 logements sont collectifs; seul 15 % du parc locatif social total est constitué de logements individuels.

Rythme de livraison du parc locatif social

Dans le Sud, le parc locatif social s'est constitué plus tardivement que dans le reste de l'île, essentiellement à partir de la fin des années 1980. Pour l'ensemble des communes du Sud, le rythme annuel moyen de livraisons a ainsi culminé à près de 770 logements entre 1995 et 1999, pour nettement ralentir de 2000 à 2009, à un rythme de 450 logements livrés en moyenne par an.

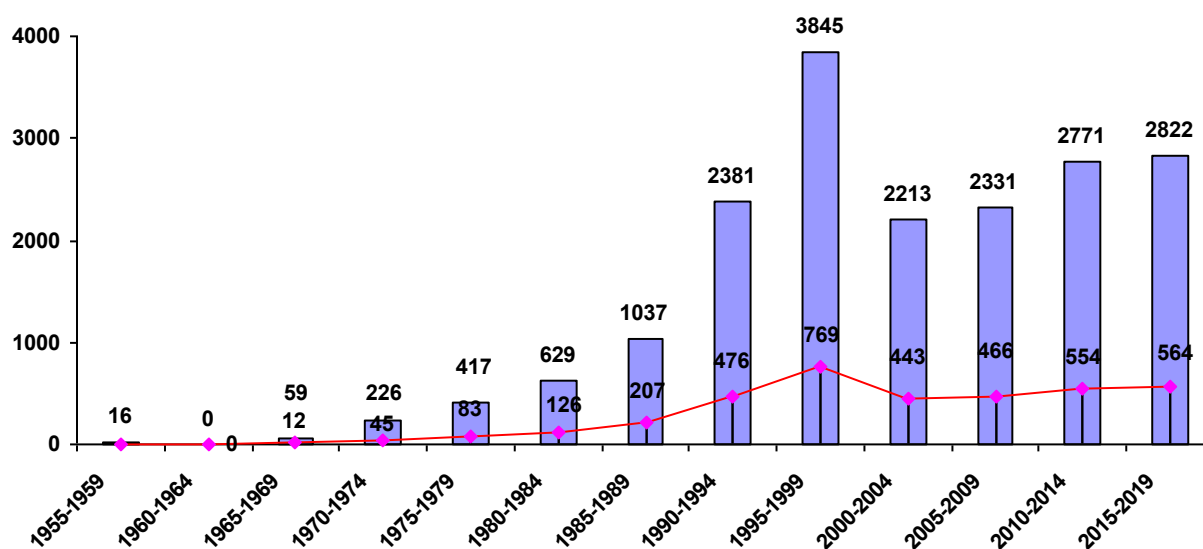
Du fait de l'augmentation du nombre de

logements livrés, la moyenne de 2010 à 2014 est légèrement plus élevée avec 554 logements neufs livrés par an.

De 2015 à 2019, ce sont 2 822 logements neufs qui ont été livrés dans le grand sud, soit en moyenne 564 logements par an.

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

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



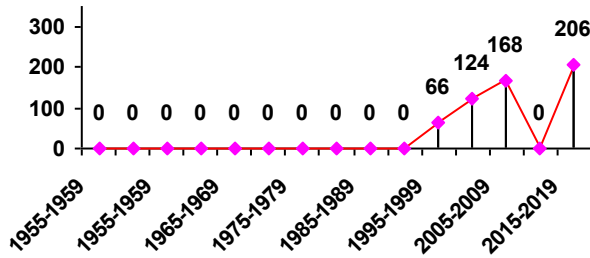
L'analyse par commune (cf. page suivante) laisse apparaître que pour la période 2010-2015, c'est essentiellement la commune de Saint-Pierre qui a fortement augmenté son rythme de livraisons par rapport à la décennie précédente.

Sur la période 2015 à 2019, on constate une augmentation sensible du rythme de

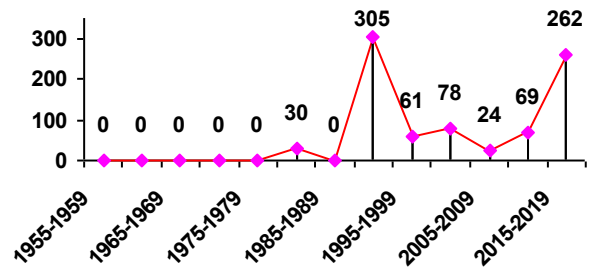
livraisons sur pratiquement toutes les communes commune du Sud excepté Petite Ile mais surtout St Pierre dont le rythme moyen est tombé à 78 logements livrés annuellement sur cette dernière période.

Rythme moyen annuel de livraison par commune

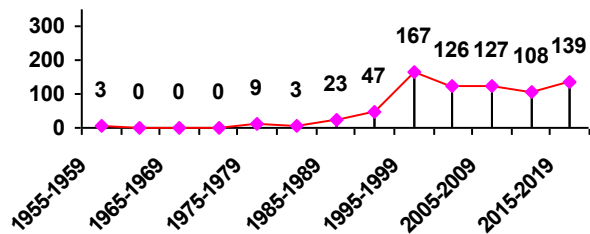
Les Avirons



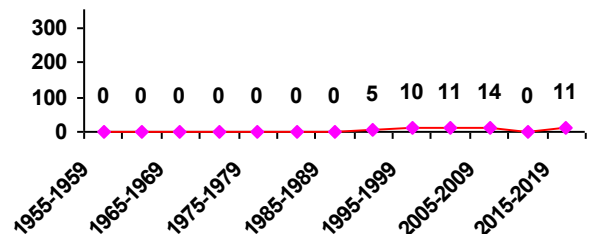
Étang Salé



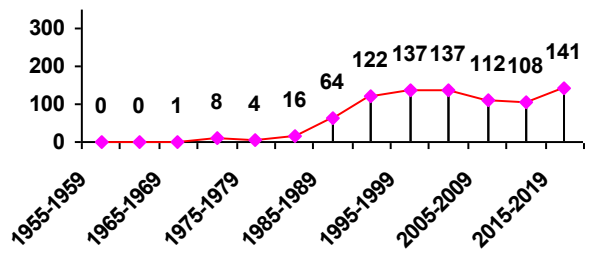
Saint Louis



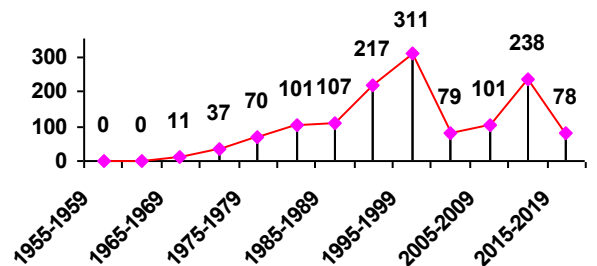
Entre Deux



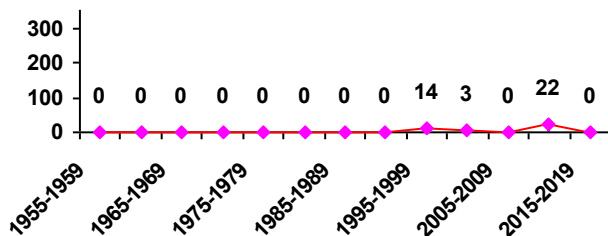
Le Tampon



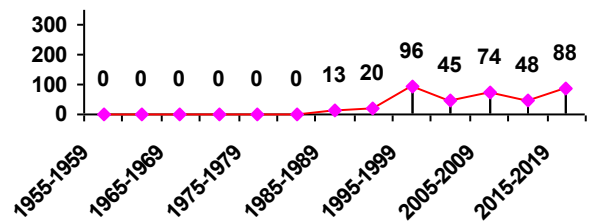
Saint Pierre



Petite Ile



Saint Joseph

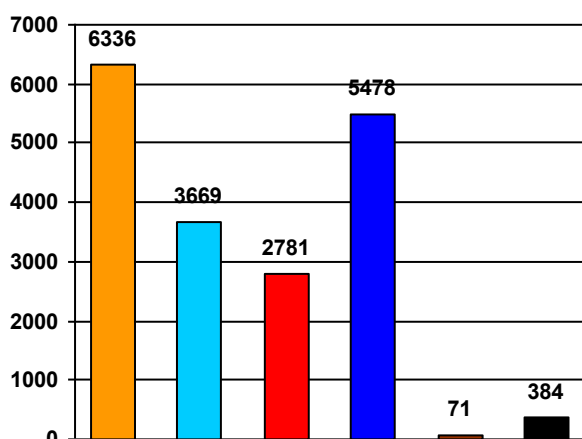


Répartition du parc locatif social par bailleur

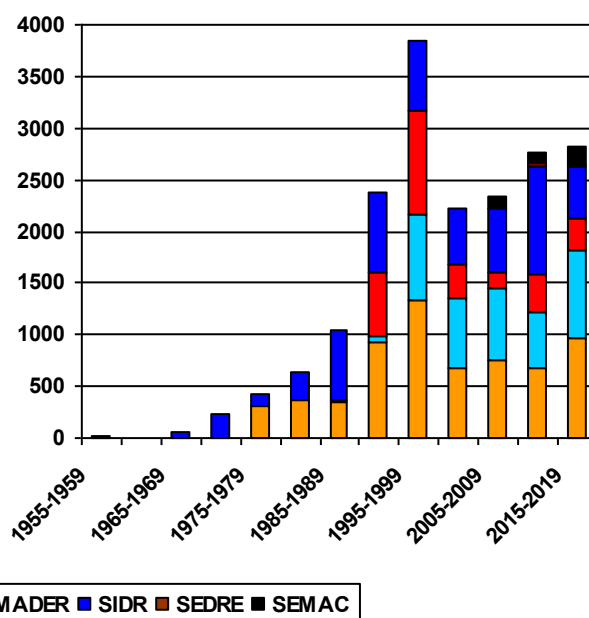
Dans le Sud, la SHLMR est le bailleur social au patrimoine le plus important avec 6 336 logements, elle est présente dans toutes les communes du Sud à l'exception de Cilaos.

La SIDR avec 5 478 logements est également très présente, notamment sur les communes de St Pierre, du Tampon et de St Louis.

Répartition du parc locatif par bailleur



Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison



Avec 2 781 logements, la SEMADER a constitué un parc social sur les communes de St Pierre et de St Louis, essentiellement dans le cadre des opérations d'aménagement RHI et ZAC, menées à partir des années 90.

La SODEGIS avec 3 669 logements est fortement présente sur les communes de la CASUD (Le Tampon, St Joseph, Entre Deux) et sur Les Avirons (ex CASUD), avec un patrimoine constitué dans les vingt

dernières années.

La SEMAC n'est présente que de manière réduite dans le Sud avec 384 logements à St Joseph, St Pierre et au Tampon.

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

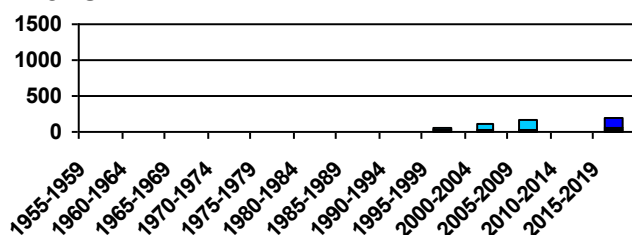
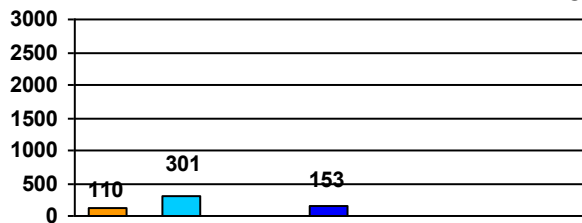
La SODIAC n'a aucun logement dans les deux intercommunalités.

(Cf. détail par commune page suivante)

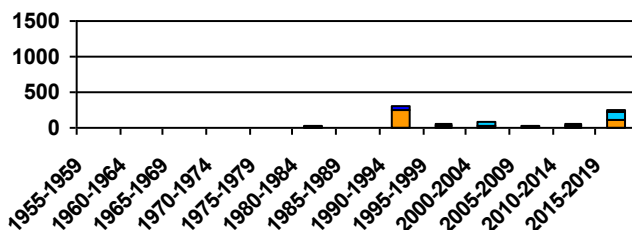
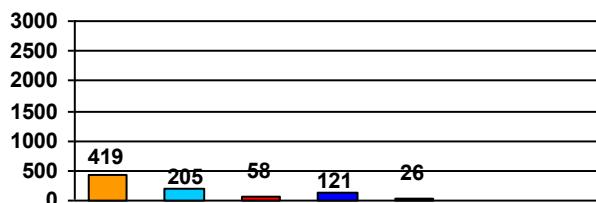
Le parc locatif social

Répartition du parc locatif social par commune

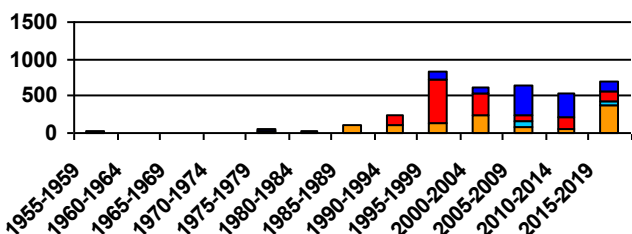
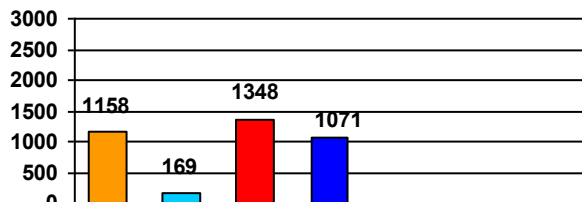
Les Aviron



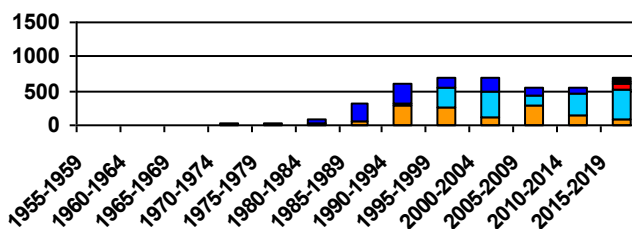
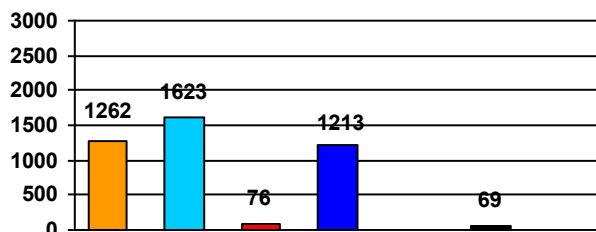
Étang Salé



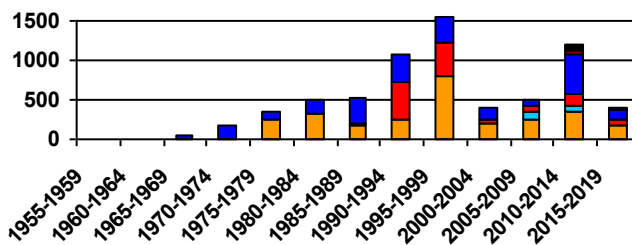
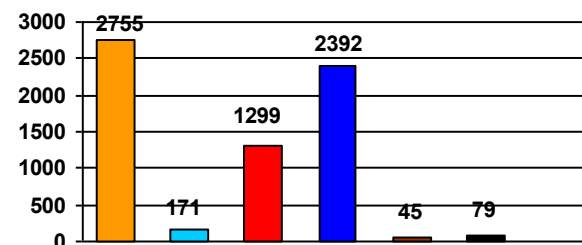
Saint Louis



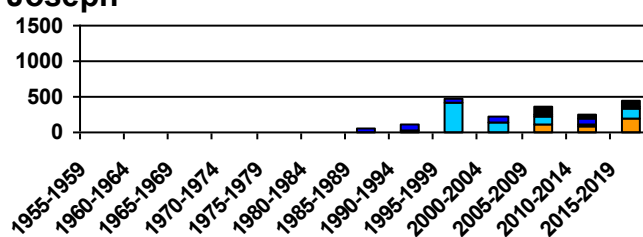
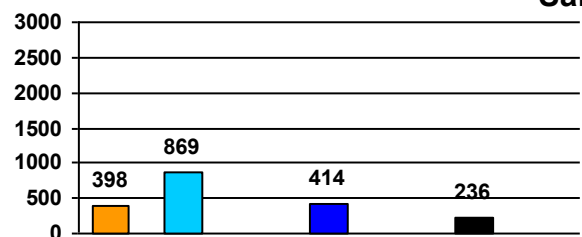
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph

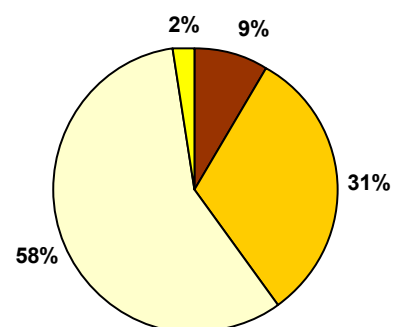


Type de financement du parc locatif social

Dans le Sud, le parc locatif social s'étant constitué récemment, le parc ancien (avant 86) ne représente que 9 % du patrimoine locatif social et se situe essentiellement à St Pierre; à un niveau très inférieur à la moyenne départementale (18%). Le financement LLS est très largement majoritaire dans le Sud et représente 59% du parc contre 31% pour le LLTS.

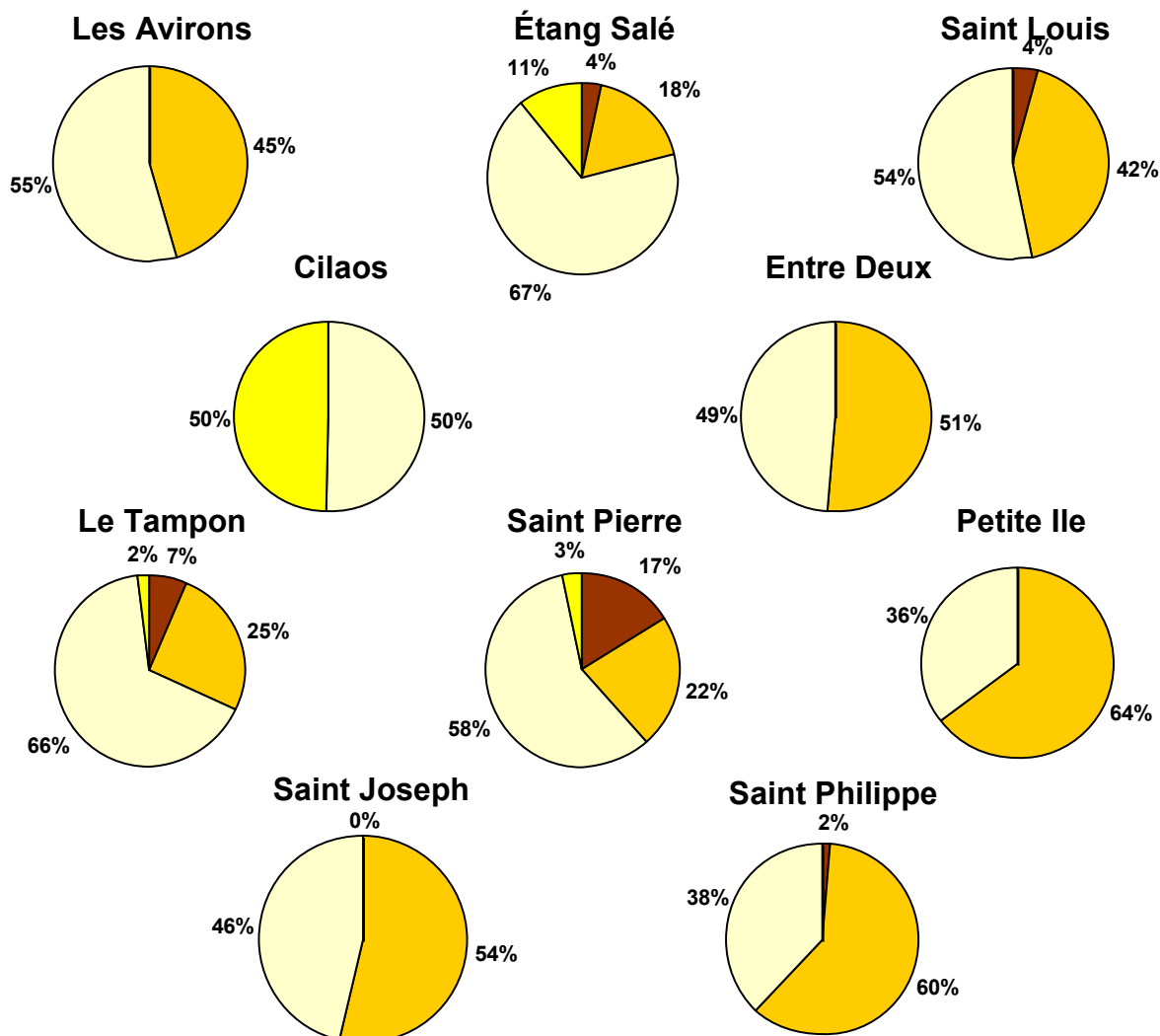
Le logement intermédiaire (ILM/PLS) ne se trouve qu'à l'Étang Salé, au Tampon, à St Pierre et à Cilaos et ne pèse que 2 % .

Type de financement du parc



■ ancien ■ LLTS □ LLS ■ intermediaire

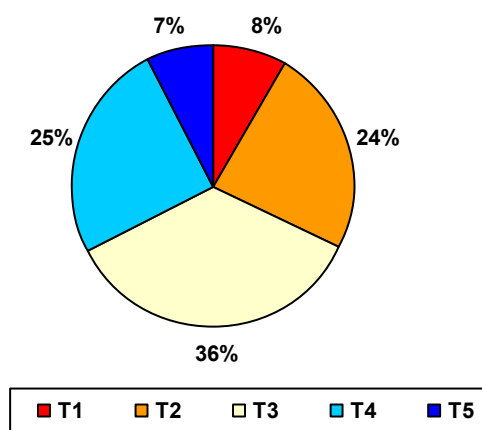
Type de financement du parc par commune



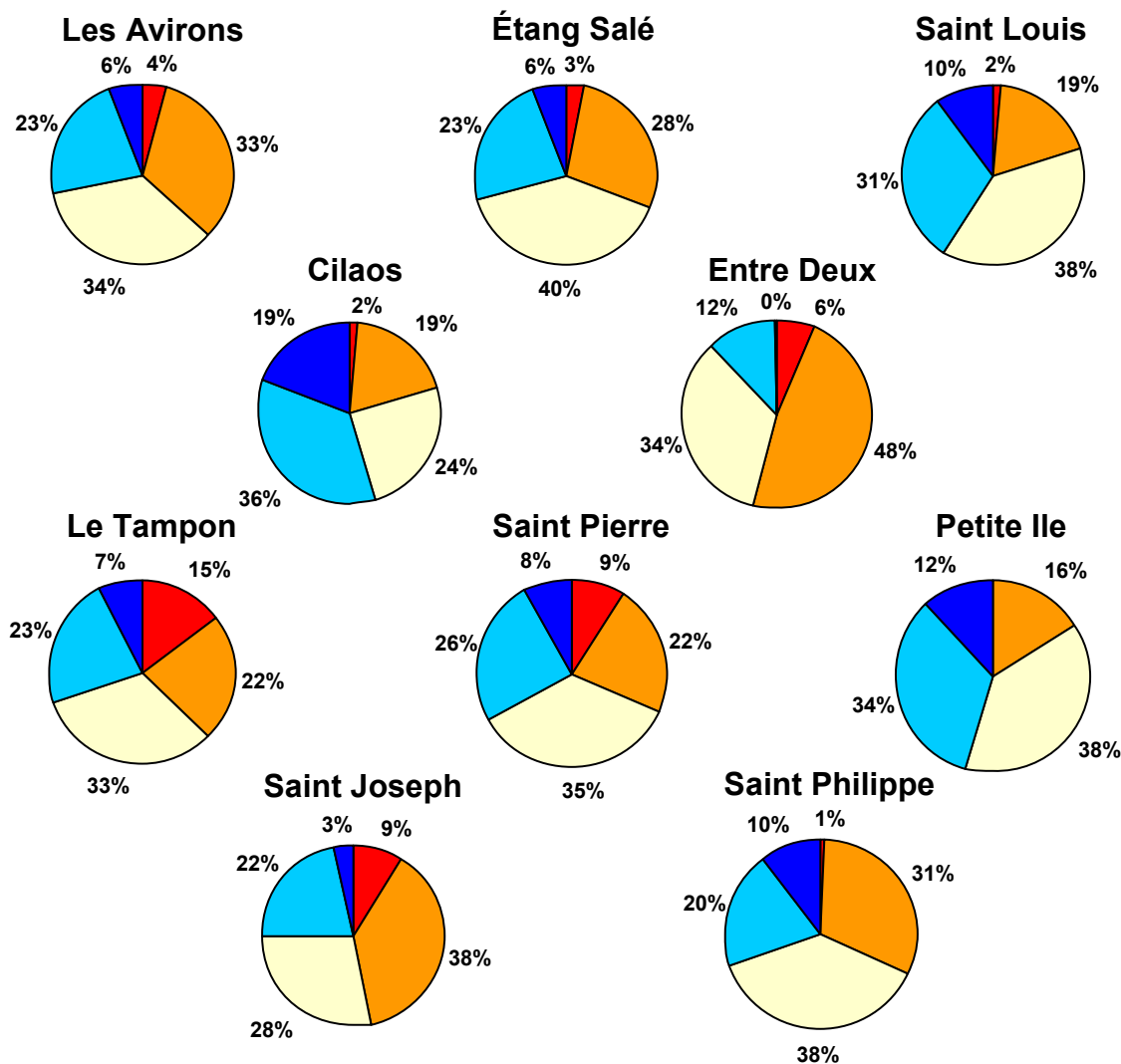
Taille des logements

La répartition par taille de logements du parc locatif social dans le Sud est marquée par un poids plus important qu'ailleurs de petits logements (T1 et T2). Ils représentent 31% du parc total. Plusieurs communes ont ainsi des taux importants de petits logements renvoyant souvent à la présence de programmes spécifiques (résidence personnes âgées, logements étudiants), notamment l'Entre Deux (54%), St Joseph (47%), Le Tampon (37%). A l'inverse, quelques communes se caractérisent par un poids important de grands logements (T4 et plus), notamment Cilaos (55%), Petite Ile (46%), St Louis (41%).

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



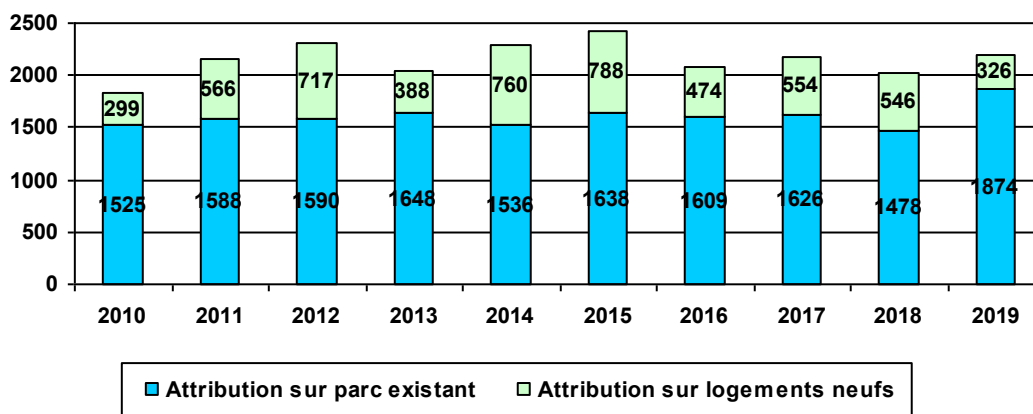
LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Depuis 2011 plus de 2 000 attributions sont réalisées annuellement dans le parc locatif social du bassin sud. Les volumes sont relativement stables sur la période: après une légère baisse en 2018, le nombre d'attributions a retrouvé un niveau

comparable à celui des années antérieures avec 2 200 logements attribués en 2019 grâce aux attributions sur le parc existant; le nombre d'attributions sur les logements neufs a quant à lui fortement diminué (326 logements seulement).

Les attributions ces 10 dernières années

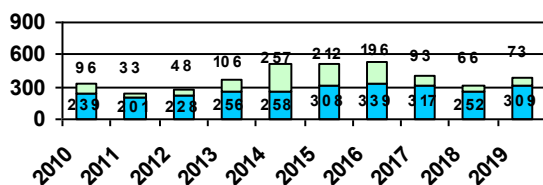


Pour les quatre communes les plus importantes du Sud, le volume des attributions a globalement suivi la même orientation.

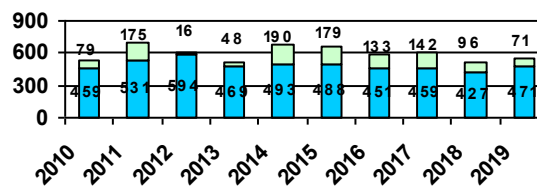
Avec globalement une baisse du volume des attributions sur les logements neufs sur les trois dernières années.

Les attributions par commune

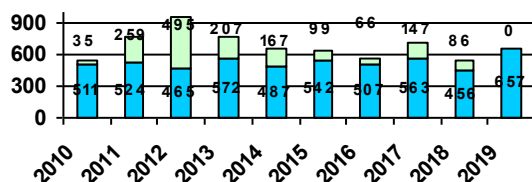
Saint Louis



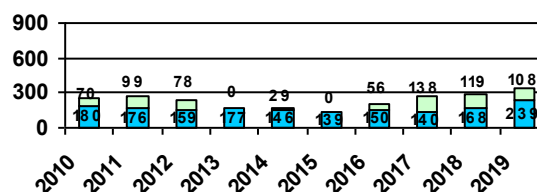
Le Tampon



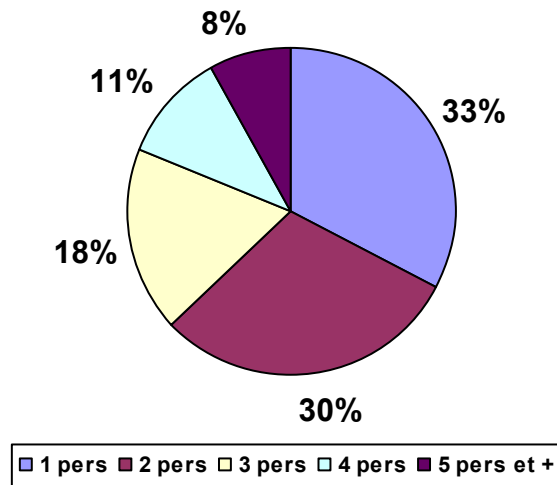
Saint Pierre



Saint Joseph



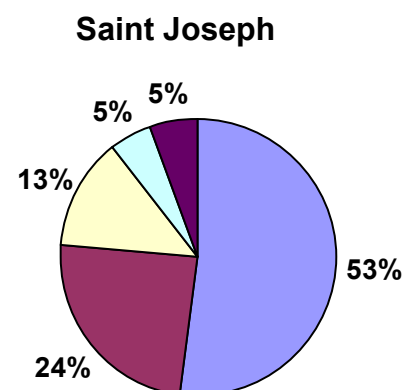
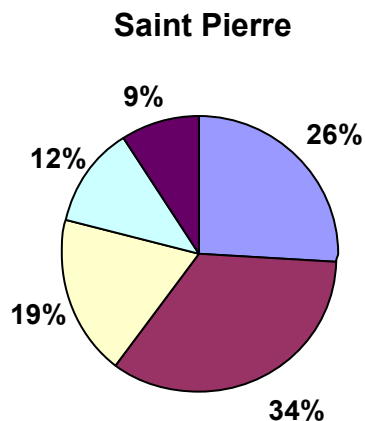
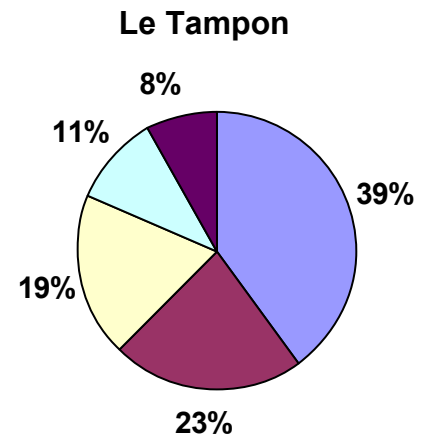
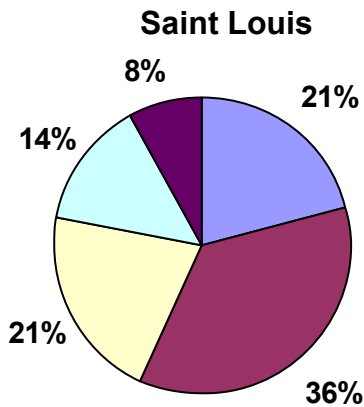
Répartition des attributions par typologie



Dans le Sud la part des ménages de taille réduite (une ou deux personnes) ayant bénéficié d'une attribution en 2019 est plus élevée que la moyenne départementale (63%) notamment sur les communes ou

sont localisés des programmes à destination de publics spécifiques (étudiants, personnes âgées): St Joseph, Entre Deux (63%), Le Tampon (62%).

Les attributions par commune



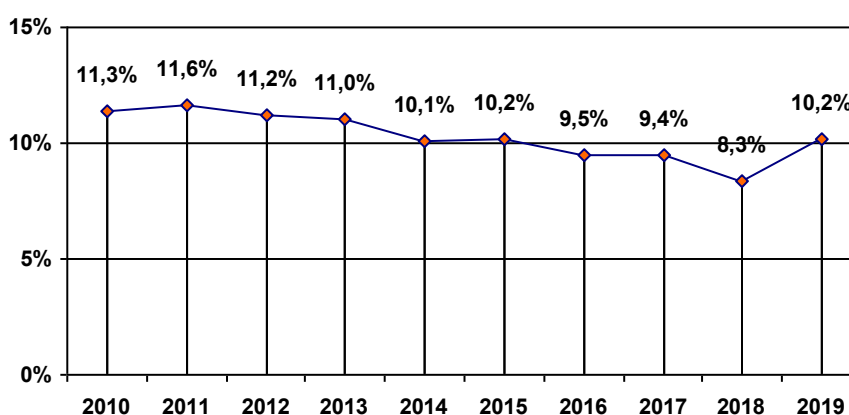
Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

Globalement dans le Sud, le taux d'attributions sur le parc existant était en baisse régulière ces dernières années, avec un « décrochage » de 8,3 % en 2018 puis une remontée en 2019 (10,2%) : une partie des logements devenus vacants en

2018 n'ont été reloués qu'en 2019 ce qui explique cette situation.

Si l'on neutralise, cette ... on constate une poursuite de la baisse du taux; ce qui est significatif d'une augmentation de la tension sur le territoire.

Évolution du taux de d'attribution

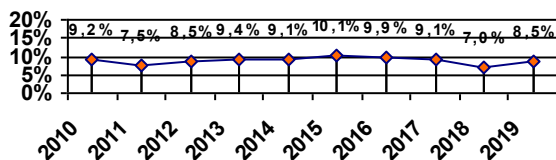


Saint-Pierre et Saint-Louis connaissent la situation la plus tendue avec respectivement un le taux d'attributions sur le parc social de 9,5 et 9,7% en 2019. Ces deux communes se situent à un niveau équivalent à la moyenne départementale qui est de 9,4%.

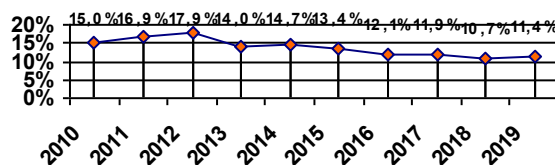
Avec un taux de 11,4 % et 12,8%, Le Tampon et Saint-Joseph connaissent une situation beaucoup plus fluide: les ménages ayant manifestement plus de facilités pour trouver des solutions, compatibles avec leurs ressources, en dehors du parc social .

Évolution du taux de rotation par commune

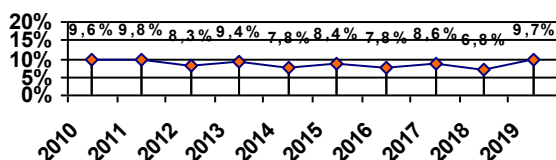
Saint Louis



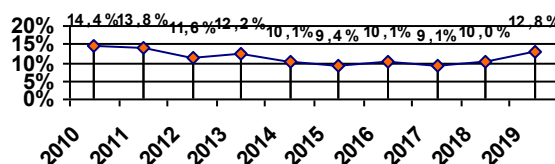
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

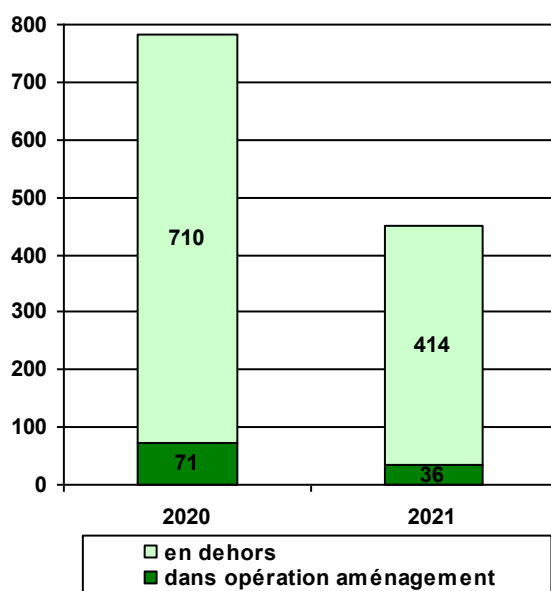
Pour les communes du Sud les deux années à venir seront très contrastées: une bonne année 2020 avec près de 800 logements neufs attendus mais seulement 450 logements prévus en 2021. Ceci constitue un point bas qui n'avait pas été constaté depuis les années 2000; notamment aucun logement livré sur

certaines communes (St Joseph en 2020, St Louis en 2021).

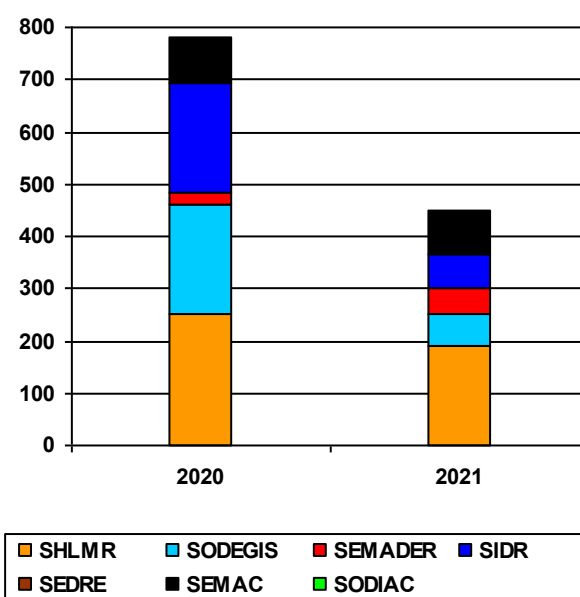
Il faut également souligner la faiblesse du nombre d'opérations se situant dans des opérations d'aménagement: 71 logements en 2020 et seulement 36 en 2021.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

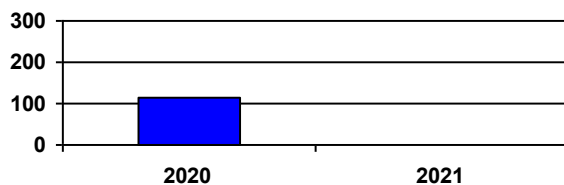


Par bailleur

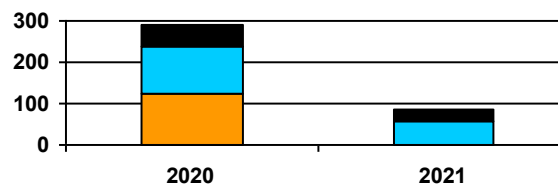


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

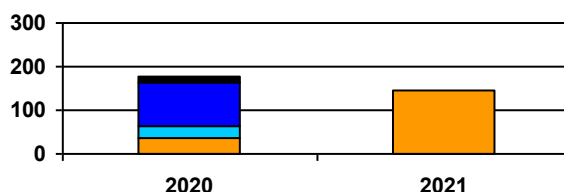
Saint Louis



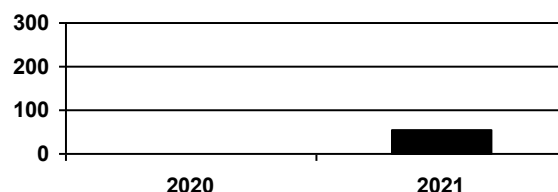
Le Tampon



Saint Pierre



Saint Joseph



Conclusion

Le Grand Sud se caractérise par un taux de logements locatifs sociaux de 15 % du parc de résidences principales, c'est le plus faible de tous les bassins d'habitat de l'île. Cependant, le Sud connaissait globalement une situation moins tendue que l'Ouest et le Nord, même si des disparités existent entre les communes les plus tendues, comme Saint Pierre et Saint Louis et le reste du territoire. Cette situation se dégrade régulièrement depuis dix ans: la baisse constante du taux d'attributions sur le parc social en est une illustration.

Le rythme des livraisons devrait se maintenir à un bon niveau en 2020 mais s'effondrer en 2021 avec seulement 450 logements neuf attendus. Cette production ne permettra pas réduire la tension sur le parc social: le taux de satisfaction de la demande devrait régresser par rapport à la situation actuelle. Pour améliorer la situation, plusieurs conditions sont nécessaires :

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

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

Contact **Denis CHIDAINE**

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