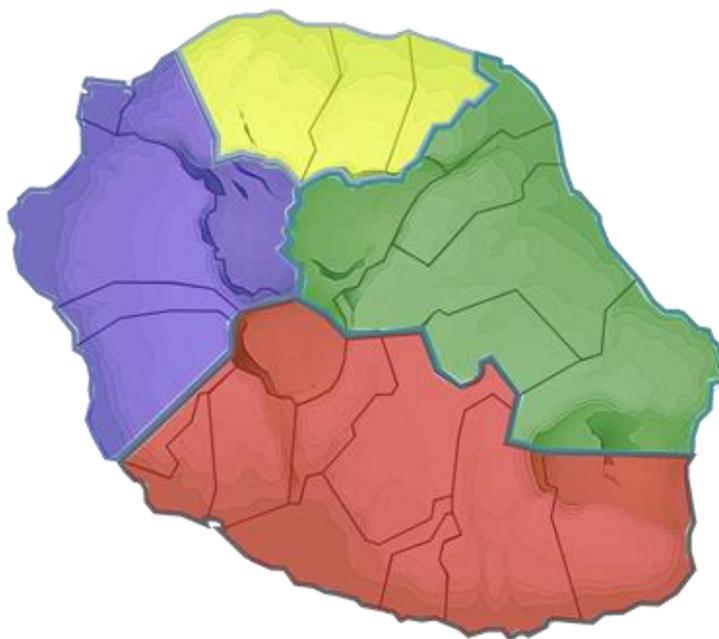


Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
LE PARC LOCATIF SOCIAL	4
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	8
Taille des logements	9
LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF	10
Profil des demandeurs	11
Situation familiale	12
Revenus	12
LES ATTRIBUTIONS	13
Évolution du nombre d'attributions de logements	13
Répartition des attributions par typologie	14
Évolution du taux d'attributions sur le parc existant	15
LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL	16
LES PREVISIONS A COURT TERME	17
CONCLUSION	18

Introduction

Pour la 17^{ème} 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 : Région, Département, Intercommunalités, 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 2021 et permet ainsi de mesurer les évolutions intervenues depuis un an. Depuis trois ans ce rapport intègre un éclairage supplémentaire sur la typologie des ménages ayant bénéficié d'une attribution d'un logement locatif social dans l'année.

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

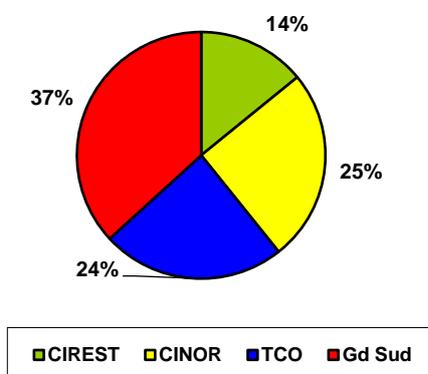
1. Le poids du parc social

Au 1^{er} janvier 2021, le parc locatif social compte 78 786 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.

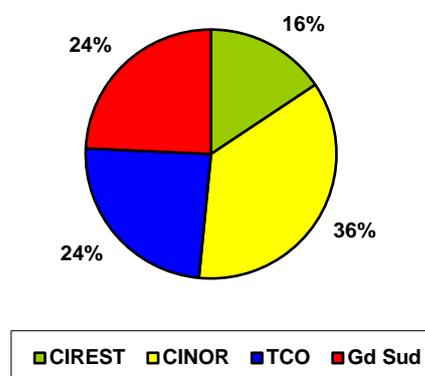
Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Bras-Panon	4 798	1 699	35%
La Plaine-des-Palmistes	2 576	365	14%
Saint-André	20 323	5 115	25%
Saint-Benoît	14 423	4 755	33%
Sainte-Rose	2 441	292	12%
Salazie	2 595	70	3%
CIREST	47 156	12 296	26%
Saint-Denis	62 691	23 030	37%
Sainte-Marie	13 146	3 393	26%
Sainte-Suzanne	8 568	1 892	22%
CINOR	84 405	28 315	34%
Le Port	12 000	7 018	58%
La Possession	13 090	3 940	30%
Saint-Leu	13 398	1 545	12%
Saint-Paul	39 050	6 368	16%
Les Trois-Bassins	2 525	177	7%
TCO	80 063	19 048	24%
Les Aviron	4 708	564	12%
L'Étang-Salé	5 542	896	16%
Petite-Île	5 191	248	5%
Saint-Louis	19 769	3 810	19%
Saint-Pierre	34 605	6 770	20%
Cilaos	2 184	62	3%
Entre-Deux	2 726	251	9%
Saint-Joseph	15 312	1 916	13%
Saint-Philippe	1 969	167	8%
Le Tampon	31 275	4 443	14%
LE SUD	123 281	19 127	16%
TOTAL	334 905	78 786	24%

Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités : si 33% des habitations principales de la CINOR sont 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



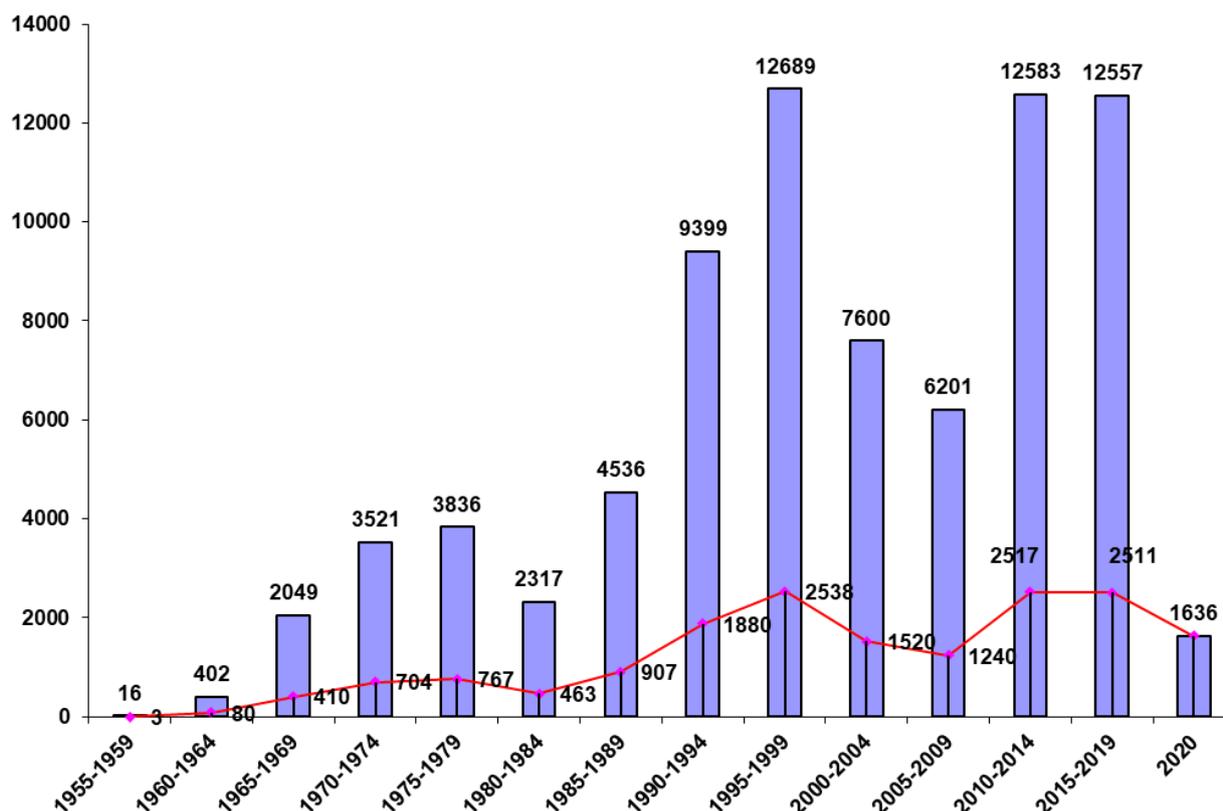
Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat



La comparaison entre la répartition des ménages, d'une part, et du parc locatif social, d'autre part, par bassin 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%).

2. Rythme de livraison du parc 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 forte accélération de la production de logements locatifs sociaux, dont le rythme annuel de livraison a culminé à plus de 2 500 logements dans la période 1995-1999.

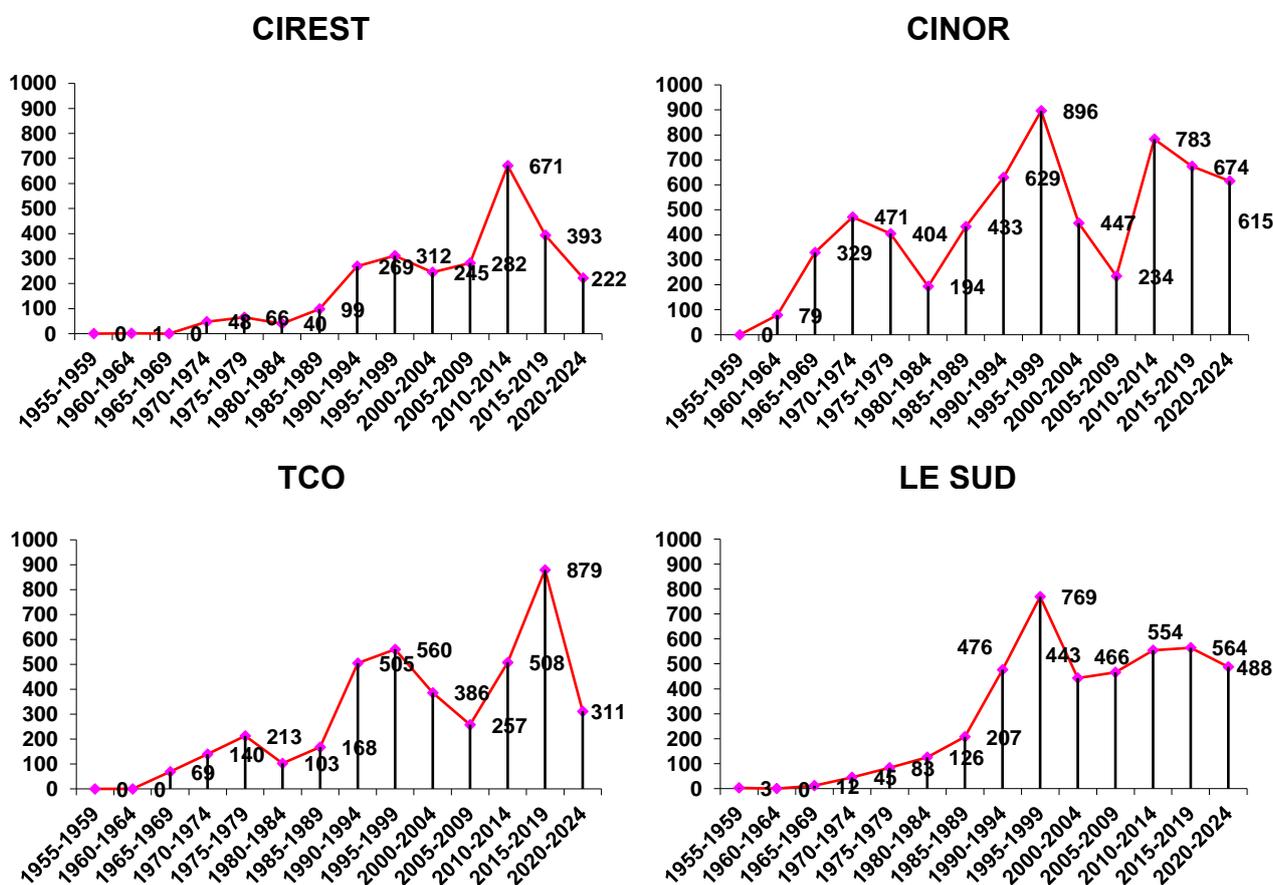
Dans la décennie 2000-2009, le rythme annuel de livraisons a fortement chuté autour de 1 500 logements de 2000 à 2004 et a encore ralenti de 2005 à 2009 avec à peine plus de 1 200 logements neufs livrés en moyenne.

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) ainsi qu'un recours important aux VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)

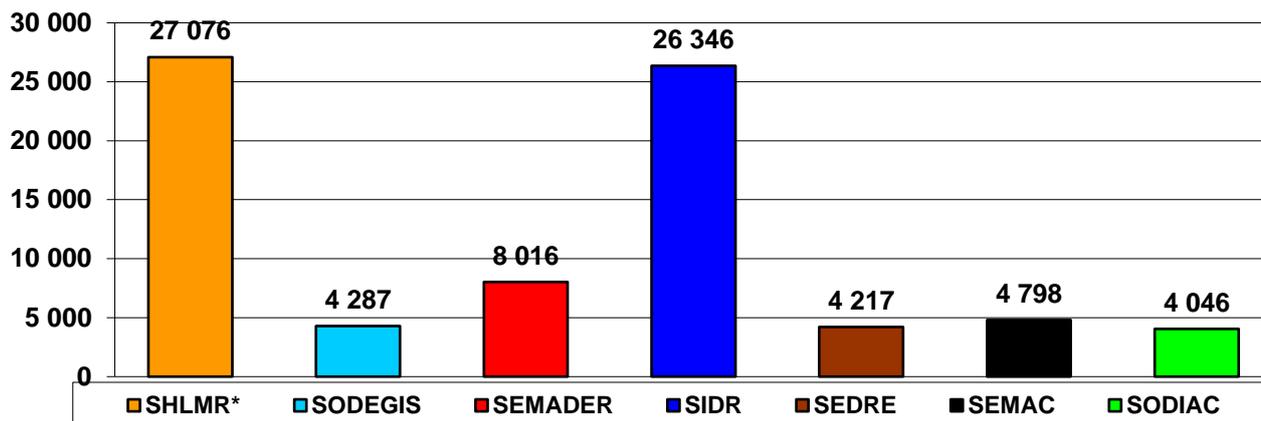
Cette accélération des livraisons s'est poursuivie de 2015 à 2019 avec plus de 2 500 logements livrés en moyenne sur ces cinq dernières années. Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse en 2018 et 2019 avec respectivement 2 115 et 1 803 logements contre plus de 2 800 pour les années 2015, 2016 et 2017.

Cette baisse s'est poursuivie l'année dernière avec seulement 1 636 logements livrés. La crise sanitaire explique en partie cette baisse du fait d'un décalage de certaines livraisons consécutif à l'arrêts des chantiers durant la période de confinement. Cette tendance touche l'ensemble du territoire : tous les EPCI sont impactés par cette baisse.

Rythme moyen annuel de livraisons par EPCI



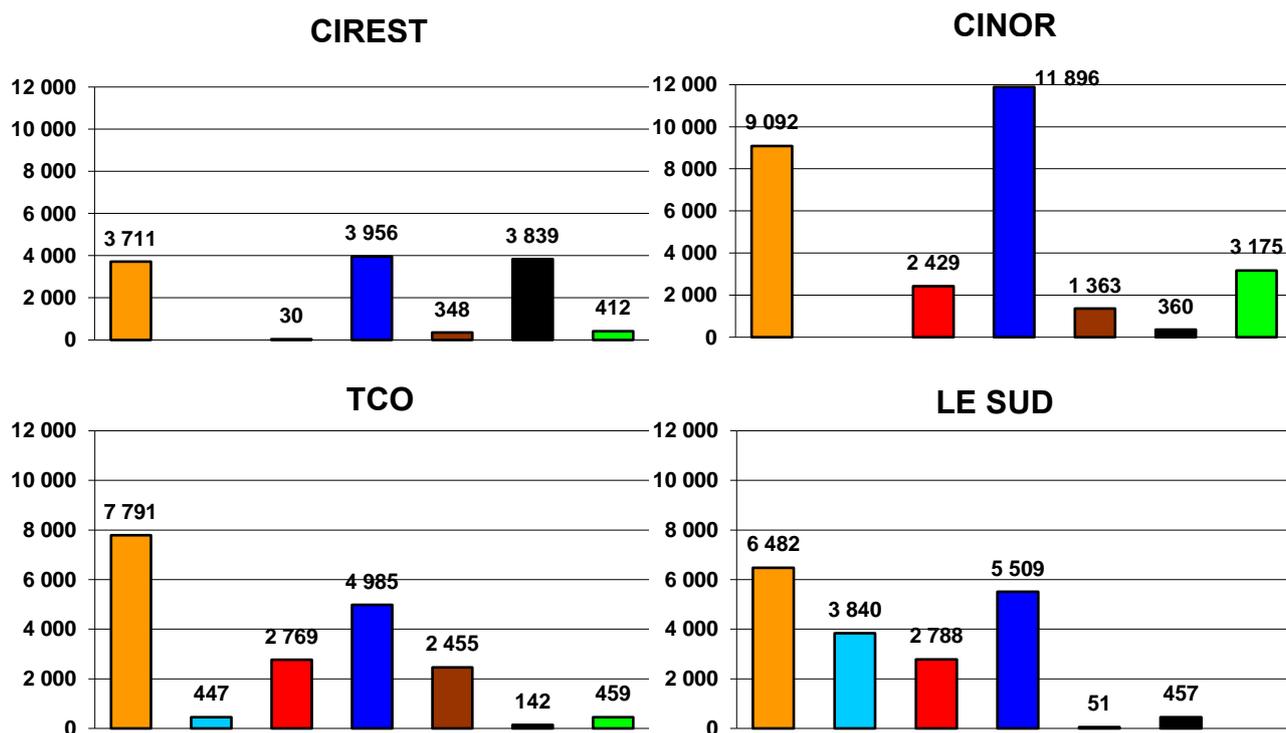
3. Répartition du parc social par bailleur



* y compris les logements foyer

Début 2021, la SIDR et la SHLMR comptent chacune un tiers du parc locatif social, suivies par la SEMADER qui représente 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 bassin d'habitat



La SIDR et la SHLMR sont présentes dans tous les bassins d'habitat de l'île.

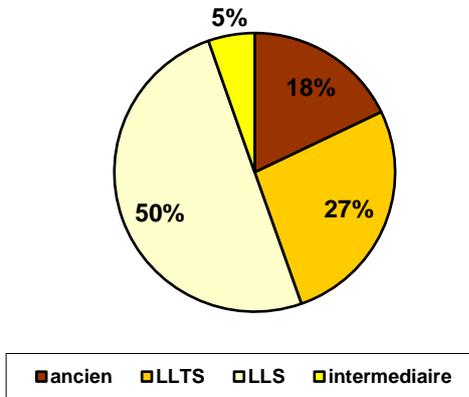
Les logements de la SEMAC sont implantés majoritairement à la CIREST, ceux de la SODIAC à la CINOR et ceux de la SODEGIS dans le Sud.

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.

4. Types de financement

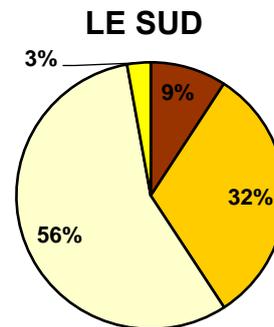
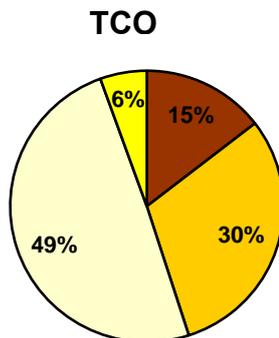
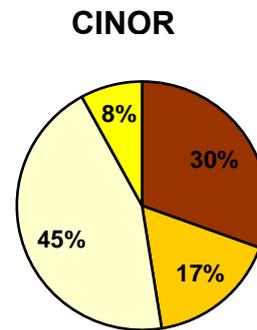
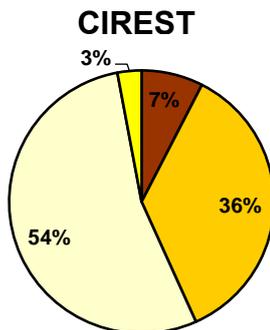
Le parc locatif social se répartit en quatre grandes catégories de logements :

Type de financement du parc locatif social à la Réunion



- Le « parc ancien » a été construit avant 1986. Ces logements ont bénéficié de financements aidés divers. A ce jour, ils représentent 18 % du total du parc social. Ils disposent des niveaux de loyers les plus faibles autour de 5,5 €/m².
- Les LLS (logement locatif social) constituent la catégorie la plus nombreuse : 50 % du parc. Leurs loyers se situent entre 6€ et 6,50€/m².
- Les LLTS (logement locatif très social) ont été construits à partir de 1996 et disposent de niveaux de loyers de l'ordre de 5,50€ à 6€/m². Leur part augmente régulièrement, ils représentent 27% du parc social.
- Les logements intermédiaires sont composés des logements ILM (immeuble à loyer moyen) et des PLS (prêt locatif social), leur niveau de loyer moyen se situe aux alentours de 7,50€/m².

Type de financement par bassin d'habitat



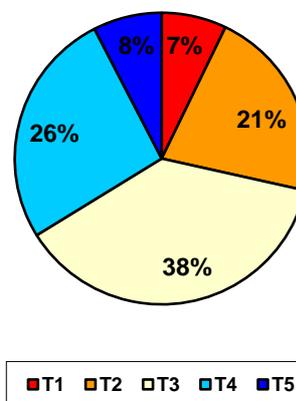
Le poids du parc ancien est le plus fort à la CINOR (essentiellement à St Denis), puis au TCO (majoritairement au Port), territoires où les politiques de réhabilitation de ce parc et d'adaptation au vieillissement des locataires devront prendre de plus en plus d'ampleur dans les années à venir.

5. Taille des logements

Le parc locatif social de La Réunion est assez conforme à ce que l'on rencontre au niveau national en matière de typologie. Les T3 constituent la typologie la plus nombreuse, avec 38% du total des logements. Les T1 et les T5 et plus sont les moins représentés avec respectivement 7 et 8% du total. Les T2 constituent 21% et les T4 26%.

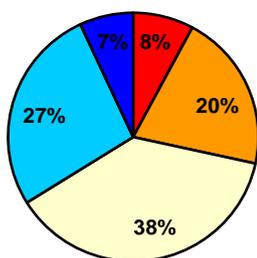
Cette répartition s'est constituée au fil des années et elle évolue avec les nouvelles constructions vers une diminution de la taille moyenne des logements. En effet, avec l'évolution de la société et la diminution de la taille des familles, le besoin en petits logements est de plus en plus important, comme le montre l'analyse des demandes (cf. ci-après). Les bailleurs orientent ainsi leur production pour correspondre au plus prêt à ces évolutions.

Répartition par taille de logement

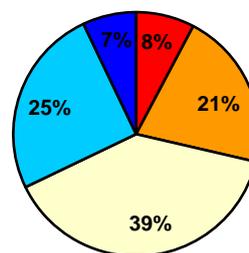


Répartition par taille de logement par bassin d'habitat

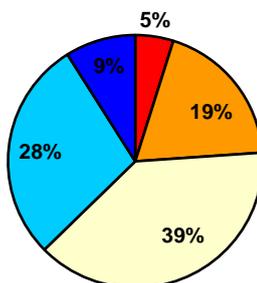
CIREST



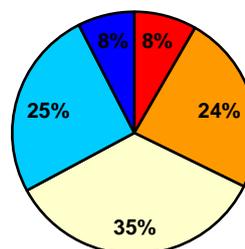
CINOR



TCO



LE SUD

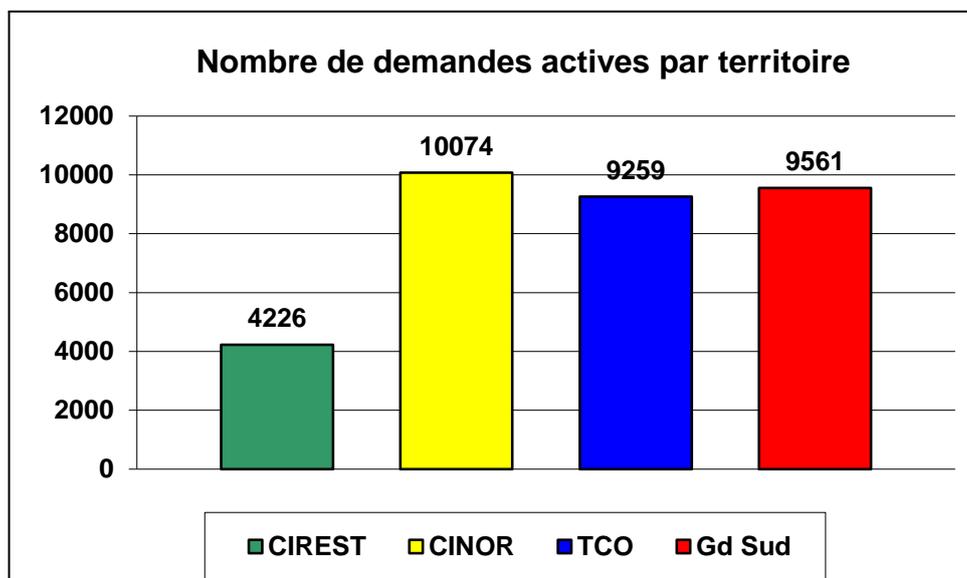


Le parc locatif social du TCO présente un pourcentage plus important (37%) de grands logements (T4/T5 et plus) par rapport à la moyenne départementale, celui du Sud un pourcentage plus important de petits logements (32%).

La demande de logement social

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.

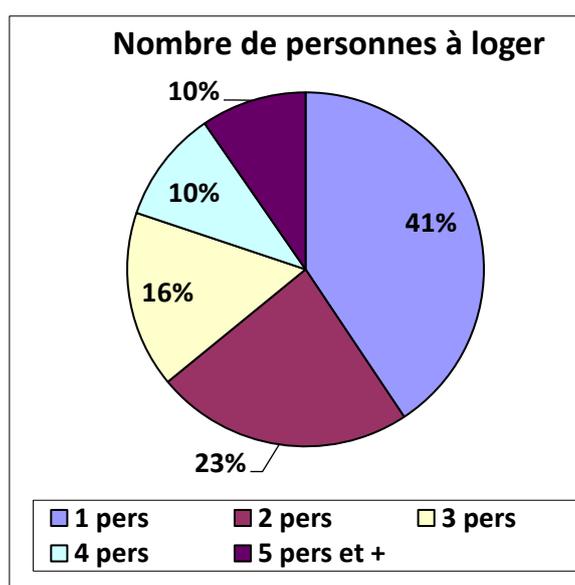
NB: des éléments plus complets sont disponibles dans l'observatoire établi par GEOD.



Au 1^{er} janvier 2021, plus de 33 000 ménages disposaient d'un dossier de demande de logement locatif social actif à La Réunion.

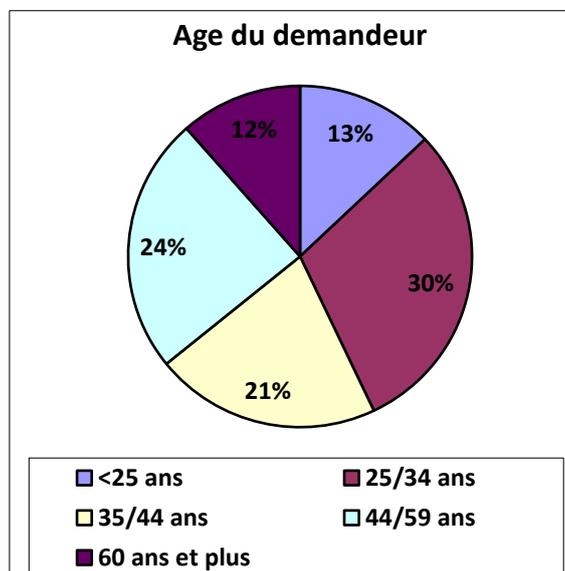
Malgré la crise sanitaire, le nombre de dossiers à continuer à augmenter à La Réunion (ce qui n'est pas le cas au niveau national).

1. Profil des demandeurs



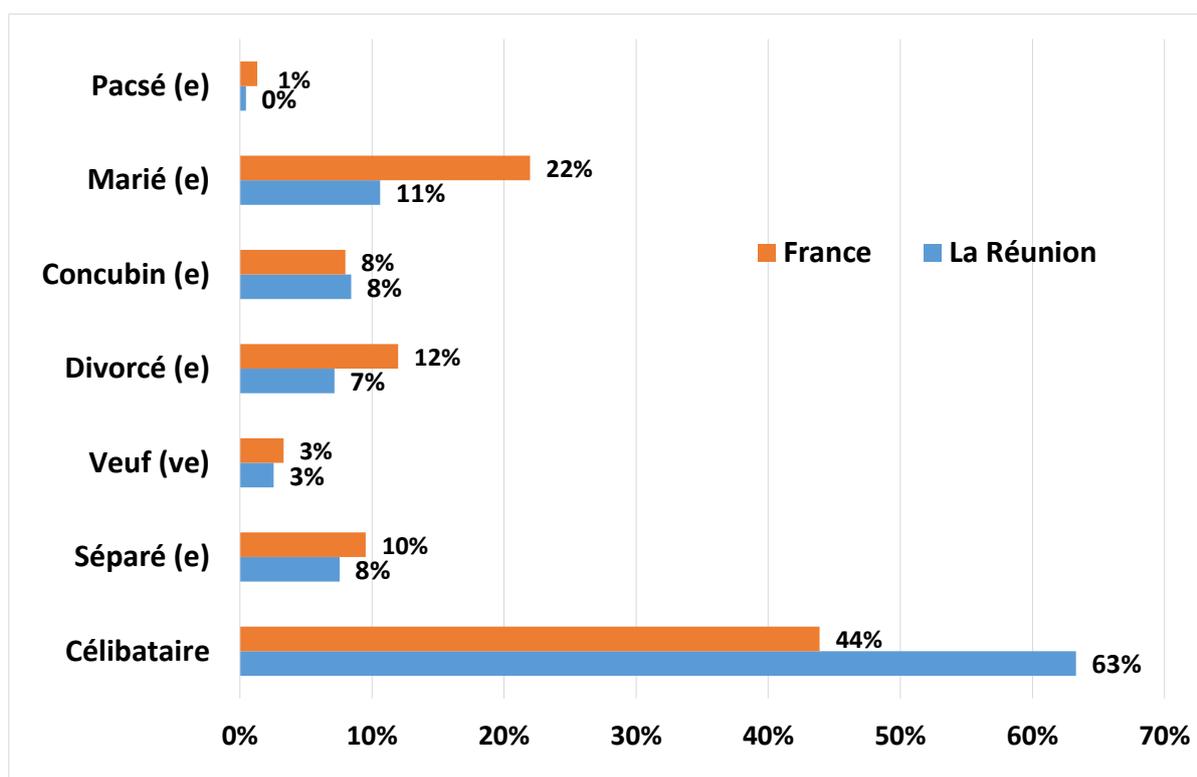
La très large majorité des demandes est constituée de ménages d'une ou deux personnes (64%).

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 3 personnes et plus est de 4 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 12% du total des demandeurs.

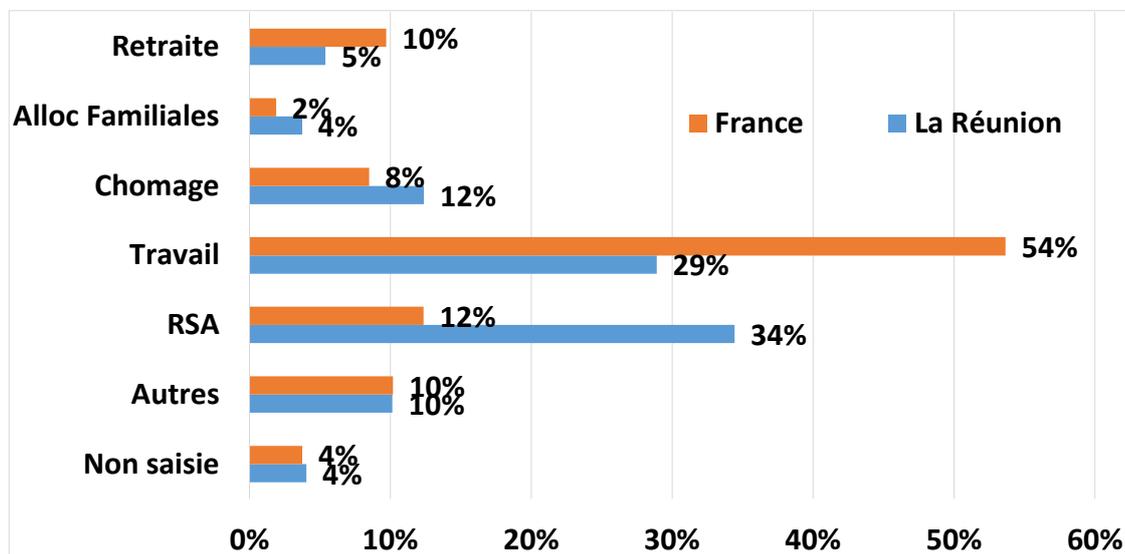
2. Situation familiale



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).

3. Revenus



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 revenus mensuels	La Réunion		Grand Sud		Cirest		Cinor		Tco		France	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Total	32 305		9 367		4 197		9 727		9 014		2 159 139	
< 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%

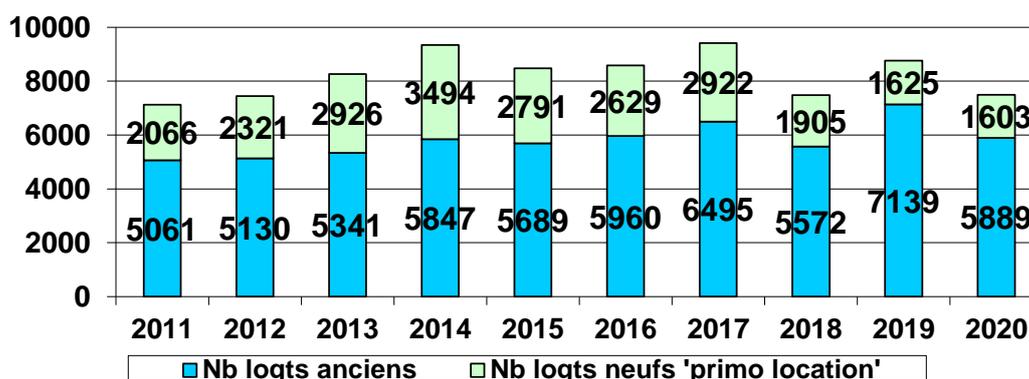
A la Réunion, une proportion très importante des demandeurs dispose d'un revenu mensuel très faible : 48% des ménages bénéficient de moins de 1 000 € par mois et seulement 2% de plus de 3 000 € par mois.

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 contre 48% à La Réunion 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 dans le parc social

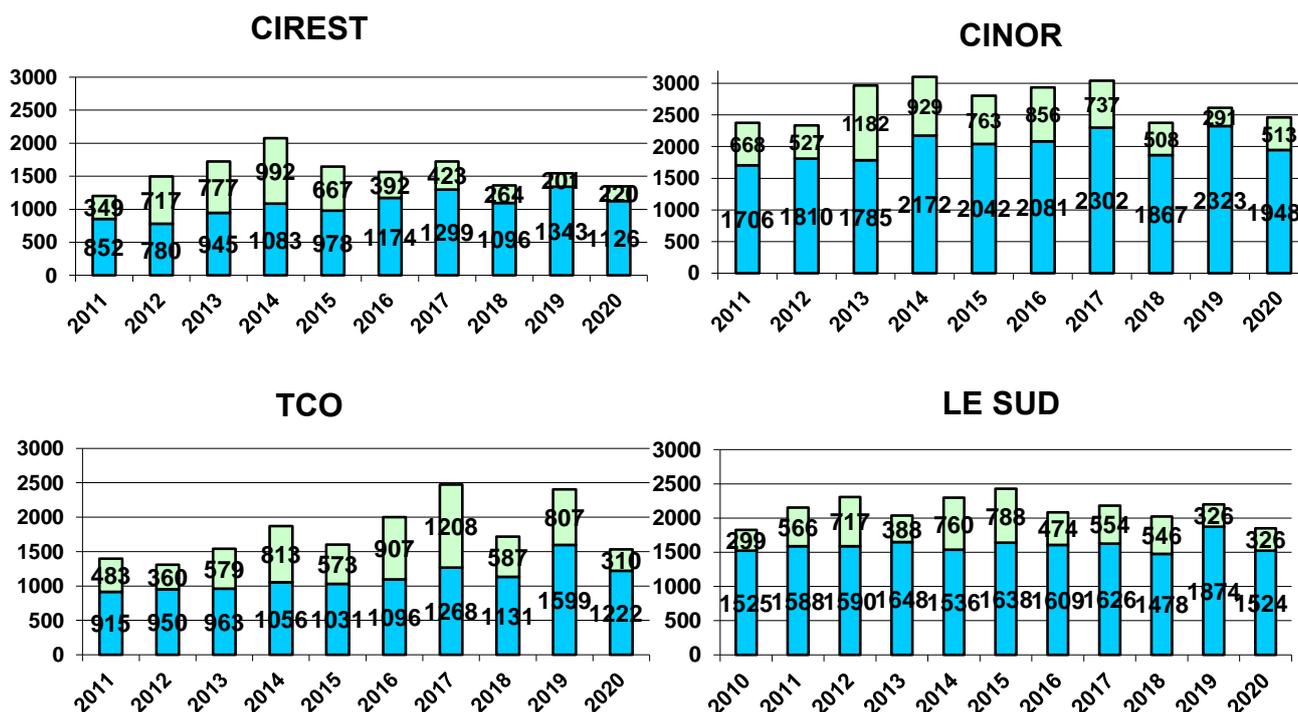
1. Evolution du nombre d'attributions



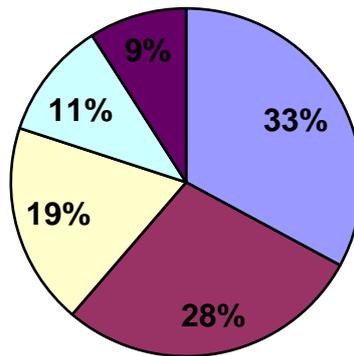
Le nombre d'attributions a été en croissance régulière jusqu'en 2017 : le niveau des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu entre 2013 et 2017 grâce notamment au volume soutenu de livraisons. 2018 marque une rupture avec une baisse de 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse concerne aussi bien les attributions dans les logements neufs, avec moins de 2 000 logements livrés, que sur le parc existant avec un nombre conséquent de logement bloqués pour des travaux lourds. On a assisté à un rattrapage en 2019 avec la remise en location de ces logements. La baisse du nombre d'attributions de logements neufs s'est poursuivie avec seulement 1 625 l'année dernière.

Les chiffres se sont encore dégradés en 2020 : à peine 1 603 attributions ont été réalisées sur les logements livrés. Probablement, en lien avec la crise sanitaire, on a assisté à une forte chute du nombre de départ et donc de réattributions des logements du parc existant. Ces deux phénomènes conjugués ont pour conséquence un total inférieur à 7 500 logements attribués cette année.

Il est à noter que ce constat concerne l'ensemble des EPCI même si la baisse est plus marquée au TCO avec total d'à peine plus de 1500 attributions réalisées en 2020.



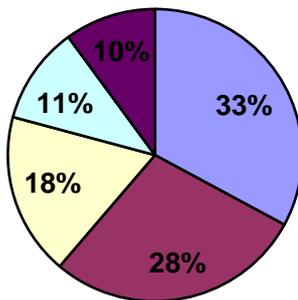
2. Répartition des attributions par typologie



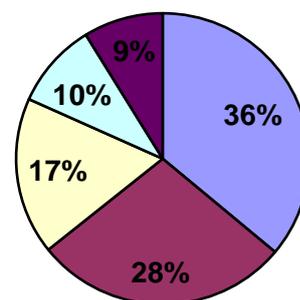
■ 1 pers ■ 2 pers □ 3 pers □ 4 pers ■ 5 pers et +

La répartition des attributions par taille de ménages fait apparaître que 61% des logements attribués en 2020 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes.

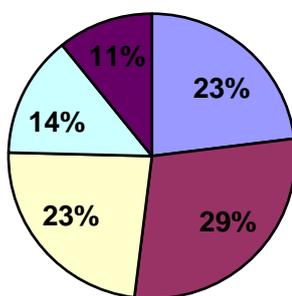
CIREST



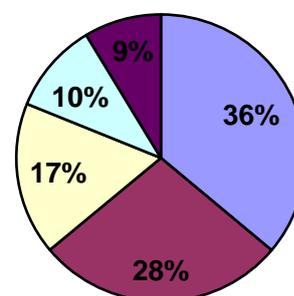
CINOR



TCO

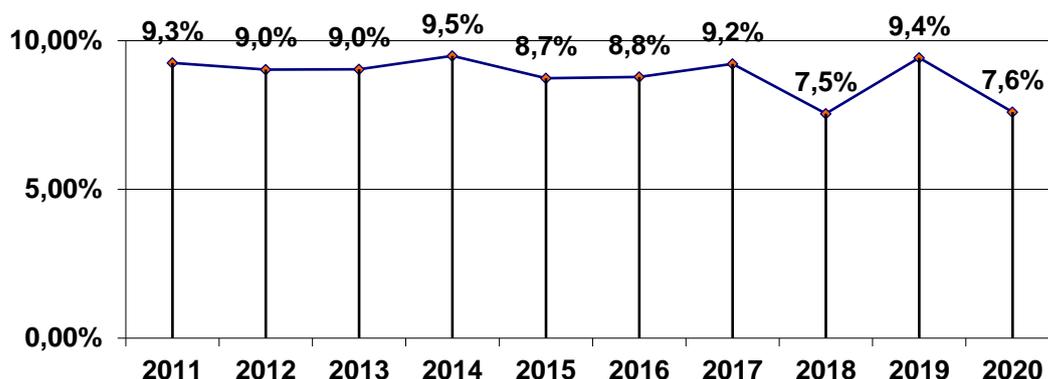


SUD

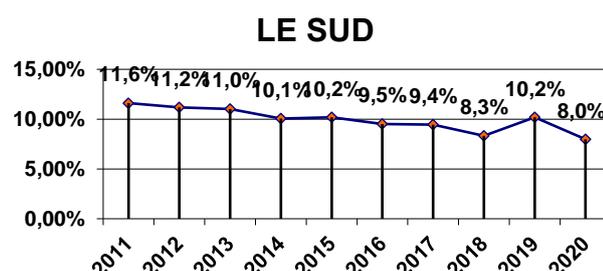
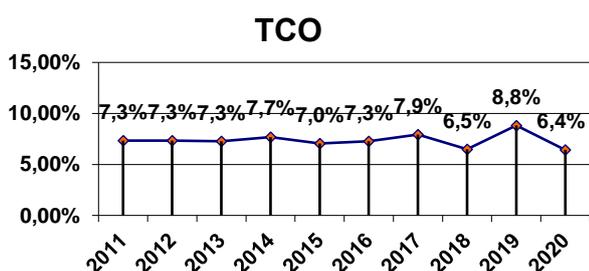
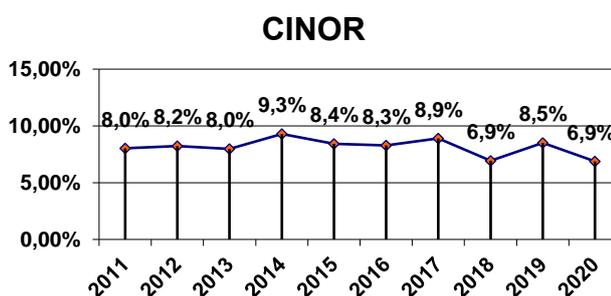
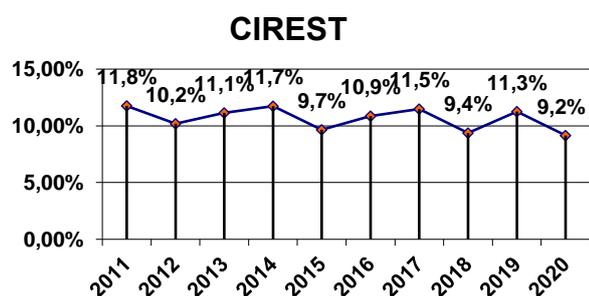


On note des écarts entre les bassins d'habitat : ce pourcentage est nettement plus élevé dans le Sud et à la CINOR avec 64% des ménages d'une ou deux personnes ; il est de 61% à la CIREST ; seulement 52% au TCO.

3. Evolution du taux d'attributions



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% jusqu'en 2017. Un nombre conséquent de logements bloqués pour des travaux lourds n'ont pas pu être reloués en 2018, ce qui a eu pour conséquence une baisse sensible du taux d'attributions. La remise en location de ces logements en 2019 explique la remontée de la courbe. 2020 a été marqué par une baisse du nombre de départs de locataires durant la période de confinement et de la sortie de crise, d'où une chute significative du taux d'attributions cette année (7,6%). Il est cependant probable que cette tendance se poursuive dans les années à venir compte tenu de la baisse des livraisons attendues qui limitera la rotation du parc.

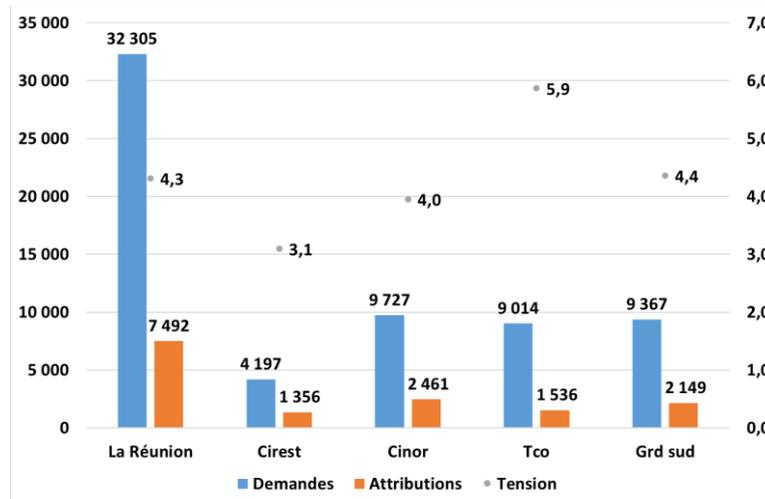


D'une manière générale, mais encore plus cette année, à la CINOR et encore plus au TCO, le taux d'attribution est nettement inférieur à la moyenne départementale. La pression sur le parc social est d'autant plus forte du fait d'un niveau très élevé des loyers du parc locatif privé : les ménages n'arrivent pas à trouver des solutions de logements en dehors du parc social.

La situation à la CIREST, avec un niveau à plus de 9,2%, se caractérise par un marché immobilier moins tendu. Dans le Sud, après la baisse régulière du taux depuis dix ans est significative d'un marché qui évolue vers une augmentation significative de la pression sur le parc locatif social.

La tension sur le parc social

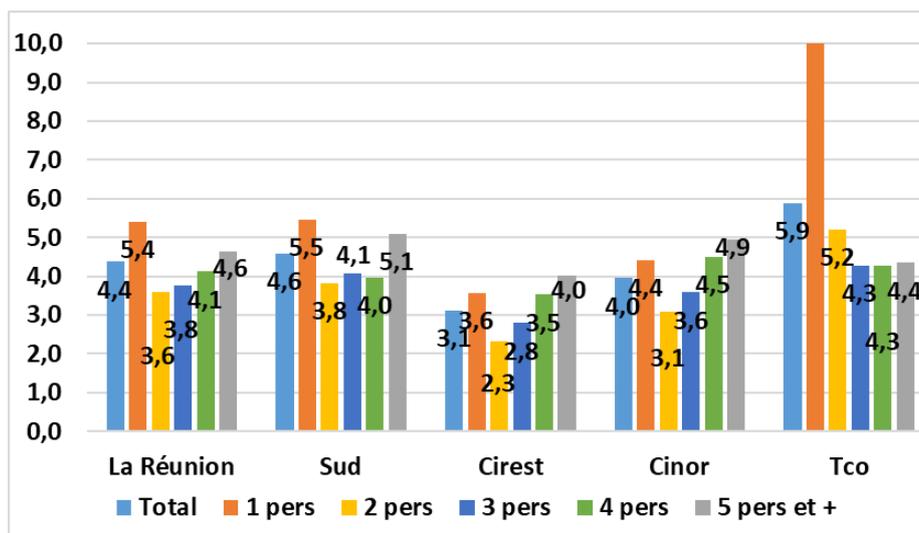
Afin de mesurer la capacité du parc social à répondre à la demande, on rapporte le nombre de demandes en attente au 31/12/2019 au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année 2020.



La tension globale s'établit en moyenne à 4,3 : pour chaque attribution, plus de 4 demandeurs qui disposaient d'un dossier au 1er janvier sont toujours en attente en fin d'année. Elle se renforce de manière très significative de près d'un point par rapport à 2019 (3,4). L'explication est à rechercher dans ce qui a été évoqué ci-dessus : augmentation du nombre de demandes, baisse du taux de rotation, baisse du nombre de logements livrés.

Les écarts entre EPCI permettent d'illustrer les situations de tension très différentes :

- Le TCO avec un indicateur de 5,9 présente la tension la plus forte à un niveau très supérieur à l'année dernière.
- Le Sud et la CINOR se situent à un niveau proche de la moyenne départementale (avec 4,4 et 4).
- La CIREST reste avec le taux le plus faible de 3,1 et se maintient dans une situation de relative détente bien que le taux soit en nette augmentation par rapport à 2019.



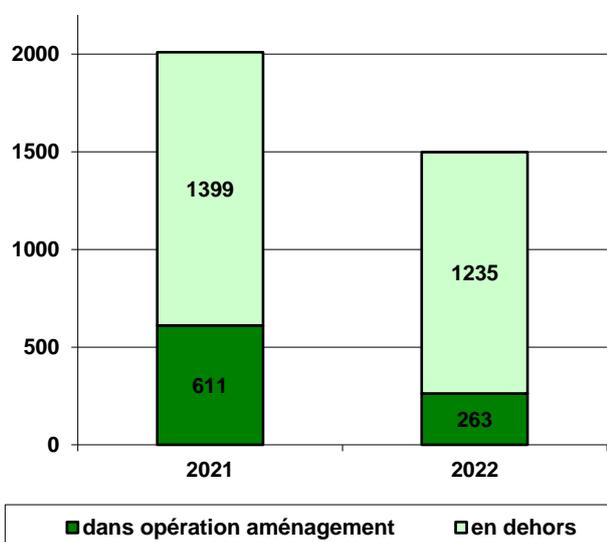
On peut relever des **disparités fortes entre les compositions familiales** : la tension est nettement plus importante pour les personnes seules, pour lesquelles l'indicateur est de 5,4 que pour les ménages composés de 2 ou 3 personnes pour lesquelles il est inférieur à 4. A noter pour le Sud et surtout au TCO, une vraie difficulté pour le relogement des personnes isolées qui se traduit par un indicateur de 5,9 pour le Sud et 10 pour le TCO.

Les prévisions à court terme

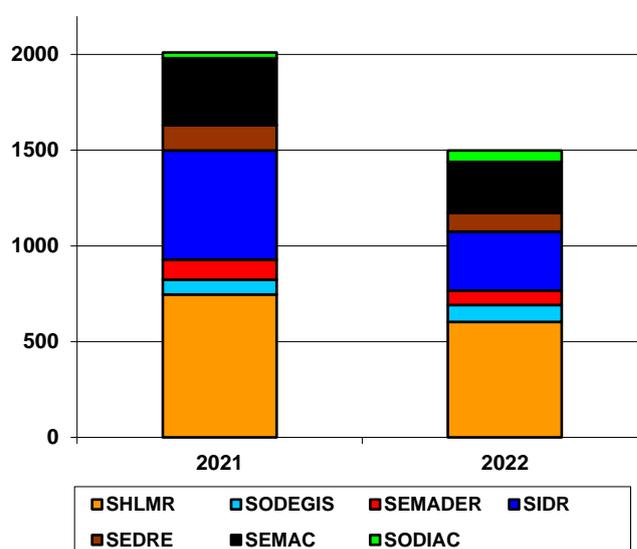
Les prévisions de livraisons établies par les bailleurs indiquent un recul de la production autour de 2 000 logements en 2021 et 1 500 en 2022. L'expérience récente a démontré que la réalité des livraisons était toujours en deçà des prévisions du fait notamment des aléas de chantiers. Ce fut particulièrement le cas en 2020 avec un taux de réalisation des prévisions inférieur à 70% : les arrêts de chantiers durant la période de confinement sont à l'origine de décalages de certaines livraisons.

Cette situation est extrêmement préoccupante car ces niveaux de production sont très inférieurs aux besoins du territoire. Il faut également noter qu'une part significative de la production des deux prochaines années se situera en dehors d'opérations d'aménagement (ZAC, RHI) alors qu'on sait qu'elles constituent un élément facilitateur de la production de logements sociaux en permettant de limiter le coût de la charge foncière.

Prévisions de livraisons

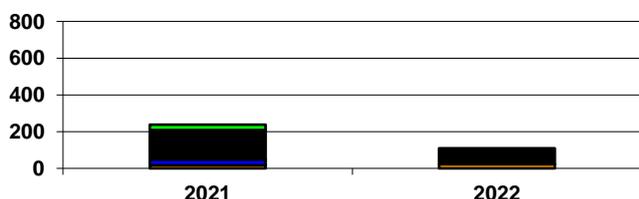


Prévisions de livraisons par bailleur



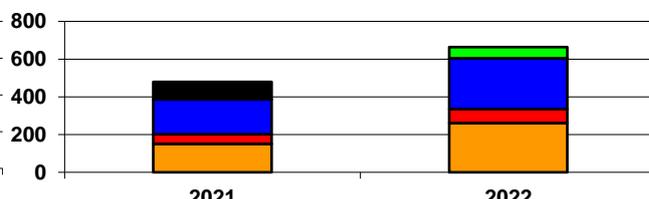
Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

CIREST

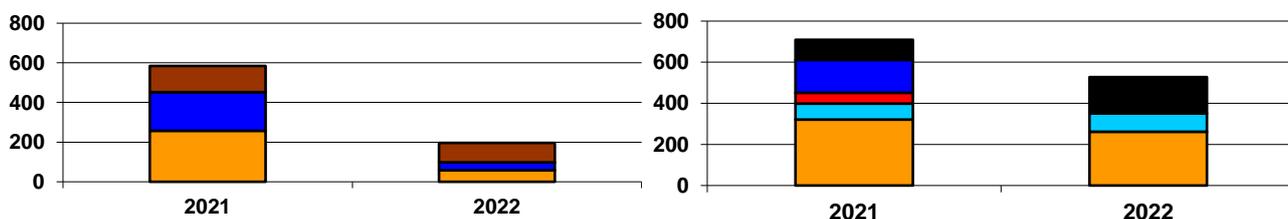


TCO

CINOR



LE SUD



CONCLUSION

Au 1^{er} janvier 2021, le parc de logements sociaux s'établit à 78 786 logements locatifs sociaux à La Réunion. Ils représentent 24 % 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 : plus de 2 500 logements locatifs livrés en moyenne sur la période 2010-2014.
- Ce rythme moyen annuel de 2 500 logements s'est poursuivi sur la période 2015-2019. Cette moyenne masque cependant une baisse tendancielle très significative sur les deux dernières années : 2 115 logements en 2018 et 1 803 en 2019.
- Cette baisse s'est encore accentuée l'an dernier avec seulement 1 636 logements livrés. Le contexte sanitaire qui est à l'origine d'un décalage de certaines opérations explique partiellement cette chute. Il faut cependant noter que 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 laissent craindre que cette tendance va se poursuivre dans les années à venir.

L'impact est direct sur le nombre d'attribution qui est très faible en 2020 : moins de 7500 logements attribués. Outre la baisse des livraisons, beaucoup moins de logements se sont libérés dans le parc existant et n'ont pas donc pu être réattribués.

Par voie de conséquence, le nombre de demandes en attente est lui en augmentation : actuellement plus de **33 000 familles** disposent d'un dossier de demande de logement social enregistré dans SNE (Système National d'Enregistrement) ; ce nombre est en augmentation constante : +19% en 5 ans. Selon l'INSEE, dans son étude de 2018, il serait nécessaire de livrer plus de **7 000 logements par an jusqu'en 2035** pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population réunionnaise. Compte tenu de la situation sociale très précaire des demandeurs, la pauvreté touche trois fois plus de personnes à La Réunion qu'en métropole, **il est impératif de maintenir un niveau de production soutenue de logements sociaux à bas loyer pour répondre aux besoins actuels et à venir.**

A court terme, il est à craindre que ces besoins soient difficilement satisfaits car les perspectives ne sont malheureusement pas optimistes : les prévisions de livraisons pour les deux années à venir, si elles se concrétisent, devraient nous permettre de livrer aux alentours de 2 000 logements en 2021 mais moins de 1 500 logements en 2022. **Il faut s'attendre à une augmentation de la tension dans les années à venir.**

Pour retrouver une politique d'habitat efficace, 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 pour 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.

- Depuis quelques mois nous assistons à une augmentation très significative des coûts de gros œuvre, directement liée à l'augmentation des prix des matériaux, du béton et de l'acier notamment et plus récemment à des répercussions des coûts du fret maritime sur les matériaux. Sur la période récente, les bailleurs sociaux ont constaté des niveaux de prix, dans les réponses des entreprises, supérieurs de plus de 10% au budget prévu. Cette situation entraîne des conséquences sur la réalisation de certaines opérations déjà financées : les résultats d'appels d'offres sont déclarés infructueux, les prix proposés étant incompatibles avec les budgets prévisionnels de travaux, il y a un fort risque que certaines de ces opérations ne sortent pas de terre.

A court terme, il faut permettre de prendre en compte ces surcoûts dans le financement des opérations pour débloquer les constructions. Pour l'avenir, les bailleurs sociaux sont prêts à étudier et à expérimenter toutes les solutions alternatives qui permettraient de construire mieux, moins chers et plus vite (sans béton, avec des ossatures bois ou métalliques...).

- Le parc locatif social, même s'il est récent comparativement à la situation nationale, est de plus en plus concerné par la question de la réhabilitation notamment du fait des conditions climatiques qui provoquent une usure prématurée des ouvrages. Les logements de plus de 20 ans nécessitant une potentielle remise à niveau représentent pratiquement la moitié du parc locatif social (environ 35 000 logements).

Avec la loi de finances pour 2020, le crédit d'impôt, qui jusqu'à présent ne couvrait que les opérations situées en secteur NPNRU, a été étendu aux périmètres des quartiers QPV. Pour le reste du territoire, la réhabilitation n'est pas financée par le crédit d'impôt et de manière insuffisante par la LBU.

Nous préconisons donc d'étendre le crédit d'impôt au financement de la réhabilitation de l'ensemble du parc locatif social de plus de 20 ans sur la totalité du territoire réunionnais.

- Le vieillissement de la population va s'accélérer dans les années à venir : selon les projections, les plus de 60 ans qui représentaient 16% de la population en 2016 devraient atteindre un quart des habitants en 2050. Il est impératif de prendre en compte rapidement les besoins spécifiques de ce public dans un contexte où le taux d'équipement en établissement est très bas et où la volonté d'un maintien à domicile est très forte.

Outre la nécessité de désigner un chef de file capable de mettre en synergie tous les acteurs et d'optimiser les actions, il est impératif que nous disposions de tout l'arsenal existant au niveau national. C'est pourquoi, nous demandons **l'extension des « résidences autonomie » aux DOM ainsi qu'une revalorisation de l'AL foyer** qui nous permettrait d'apporter une offre nouvelle incluant les dispositifs d'animation et de coordination des services sociaux, médico-sociaux et sanitaires à l'échelle d'une résidence adaptée.

Les bailleurs 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
Email : contact@armos-oi.fr
Site internet: www.armos-oi.fr