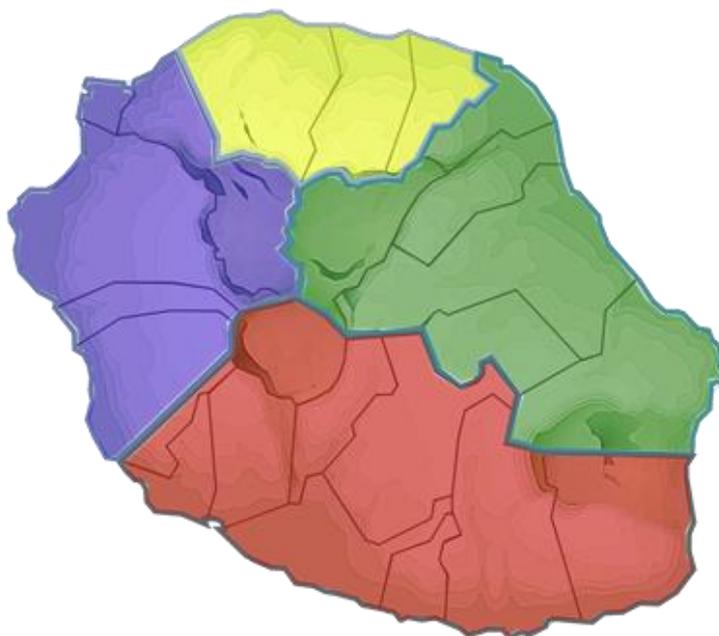


# Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2022

# SOMMAIRE

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

## Introduction

Pour la 18<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 : 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 2022 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

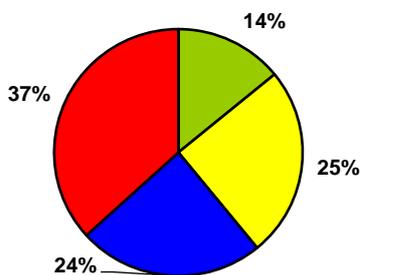
Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc locatif social compte 80 877 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.

Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Bras-Panon	4 980	1 699	34%
La Plaine-des-Palmistes	2 621	410	16%
Saint-André	20 798	5 184	25%
Saint-Benoît	14 570	4 809	33%
Sainte-Rose	2 461	365	15%
Salazie	2 592	70	3%
<b>CIREST</b>	<b>48 022</b>	<b>12 537</b>	<b>26%</b>
Saint-Denis	63 134	23 195	37%
Sainte-Marie	13 423	3 571	27%
Sainte-Suzanne	8 637	2 035	24%
<b>CINOR</b>	<b>85 194</b>	<b>28 801</b>	<b>34%</b>
Le Port	12 219	7 141	58%
La Possession	13 320	4 063	31%
Saint-Leu	13 781	1 596	12%
Saint-Paul	40 600	6 465	16%
Les Trois-Bassins	2 554	177	7%
<b>TCO</b>	<b>82 474</b>	<b>19 442</b>	<b>24%</b>
Les Avirons	4 802	589	12%
L'Étang-Salé	5 722	965	17%
Petite-Île	5 280	269	5%
Saint-Louis	20 137	3 852	19%
Saint-Pierre	34 830	7 250	21%
Cilaos	2 222	62	3%
Entre-Deux	2 782	251	9%
Saint-Joseph	15 492	2 010	13%
Saint-Philippe	1 982	192	10%
Le Tampon	31 990	4 657	15%
<b>LE SUD</b>	<b>125 239</b>	<b>20 097</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>340 929</b>	<b>80 877</b>	<b>24%</b>

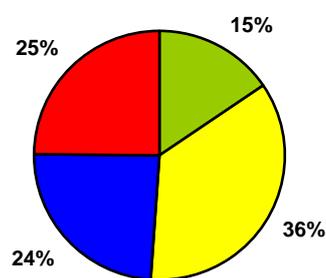
(\*) Pour les habitations principales, les dernières données connues à ce jour sont celles figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation au 01/01/2021

Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités : si 34% des habitations principales de la CINOR sont des logements locatifs sociaux, seules 16% des habitations principales sont dans ce cas dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TCO et la CIREST, avec 24 et 26%, sont dans une position intermédiaire.

### Répartition des habitations principales par bassin d'habitat



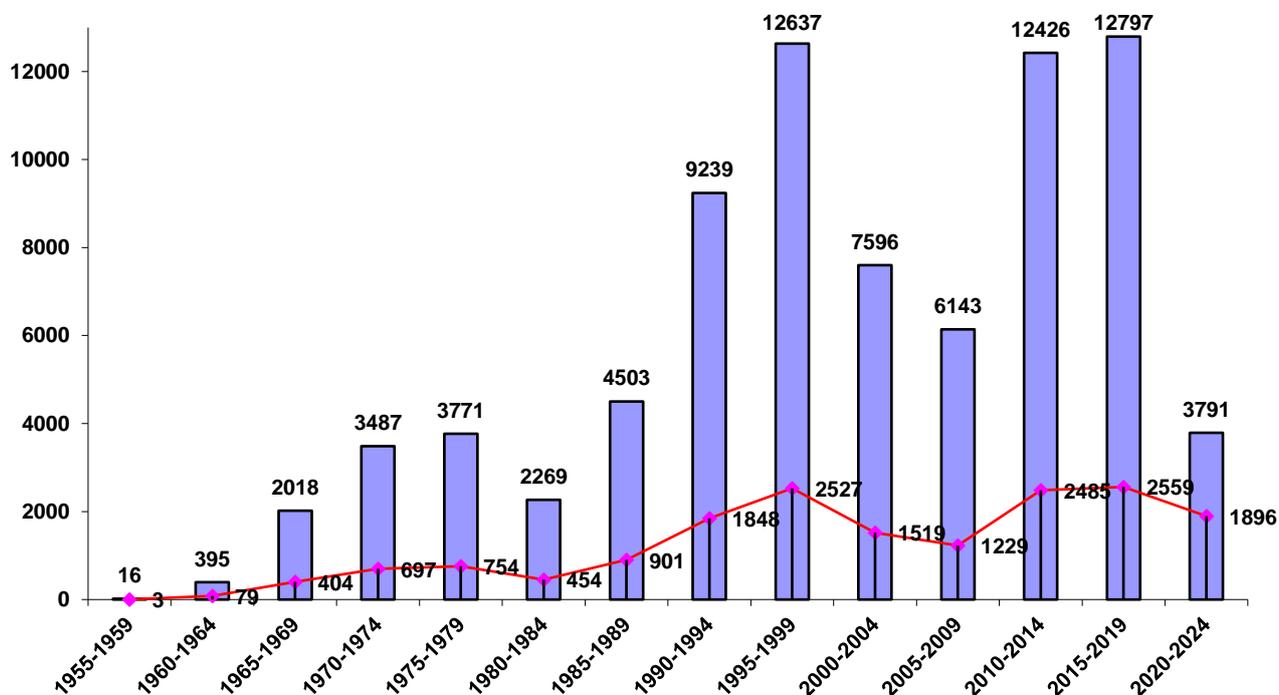
### Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat



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 (25% vs 37%).

## 2. Rythme de livraison du parc social

### Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



NB : Le graphique ci-dessus permet de répertorier le nombre de logements livrés par période quinquennale (barre) et la moyenne annuelle (courbe).

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.

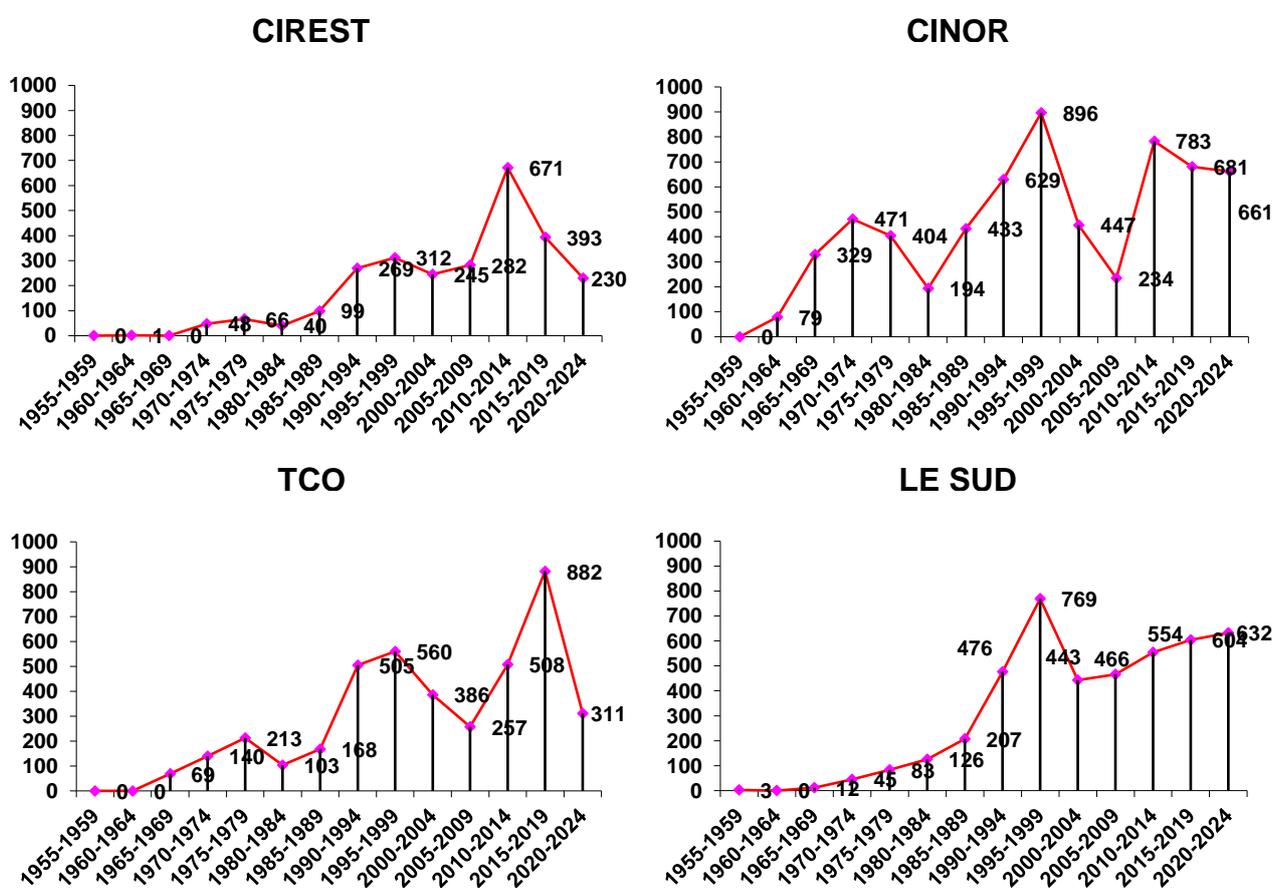
Le rythme moyen des livraisons de 2010 à 2014 s'est fortement accéléré, avec près de 2500 logements neufs livrés en moyenne du fait notamment de l'apport de financements issus de la défiscalisation en plus de ceux de la LBU (ligne budgétaire unique) ainsi qu'un recours important aux VEFA (vente en l'état 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.

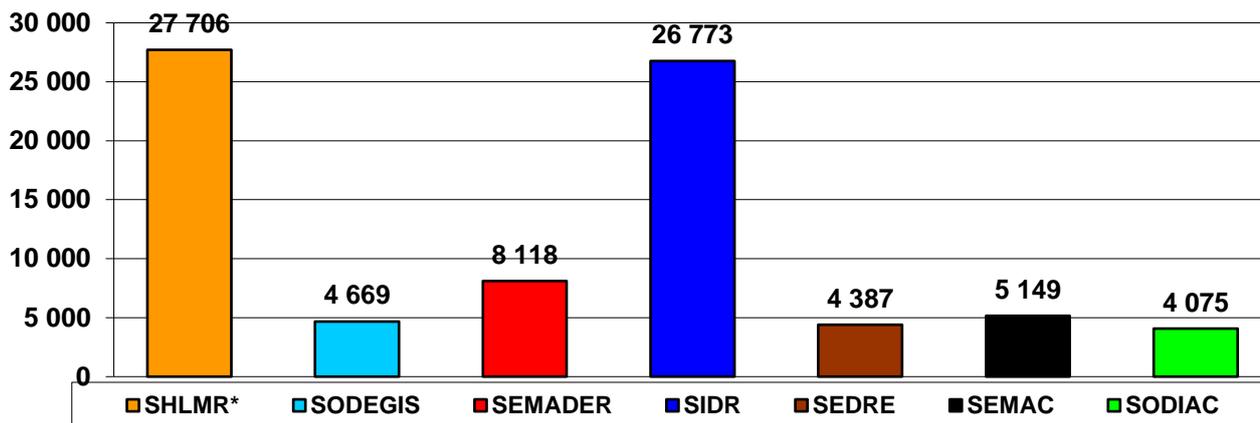
Cette baisse s'est poursuivie en 2020 avec seulement 1 636 logements livrés. La crise sanitaire, du fait d'un décalage de certaines livraisons consécutif à l'arrêts des chantiers durant la période de confinement, l'explique en partie. En 2021, 2 069 logements ont été livrés dont certaines opérations étaient des reports de 2020. La tendance est malgré tout à la baisse.

Cette orientation à la baisse touche la CIREST, la CINOR et de façon très marquée le TCO. Seul le Sud maintient une courbe en croissance.

### Rythme moyen annuel de livraisons par EPCI



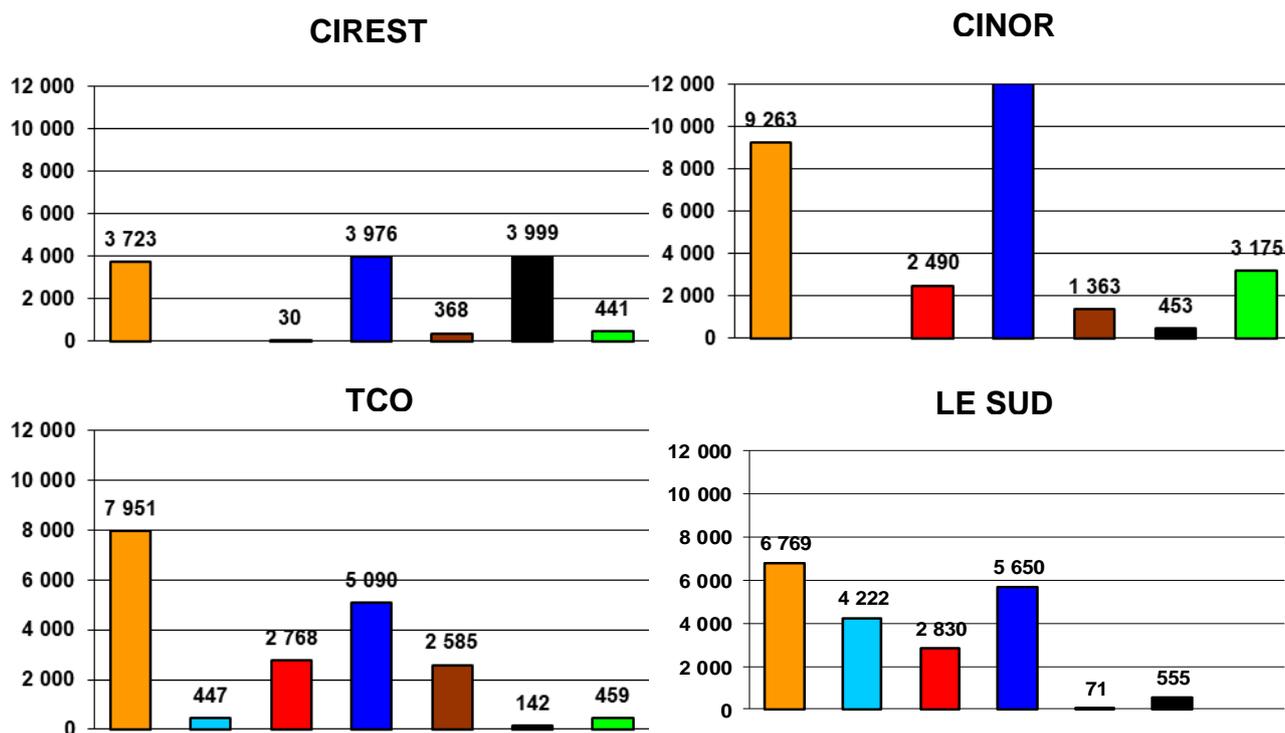
### 3. Répartition du parc social par bailleur



\* y compris les logements foyer

Début 2022, 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.

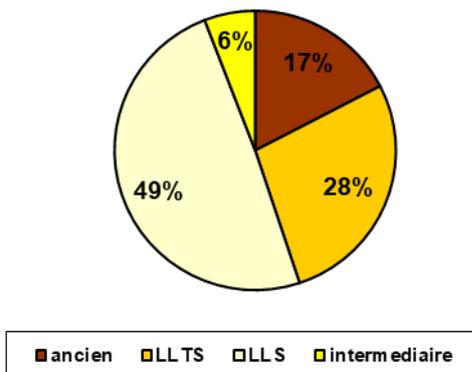
Les logements de la SEMAC sont implantés majoritairement à la CIREST, ceux de la SODIAC à la CINOR et ceux de la SODEGIS dans le Sud.

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



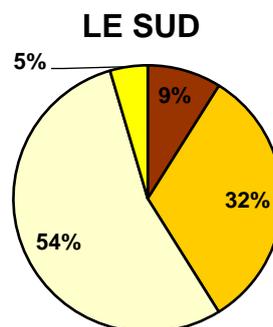
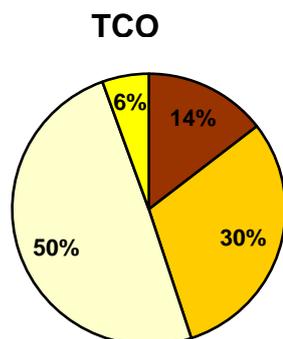
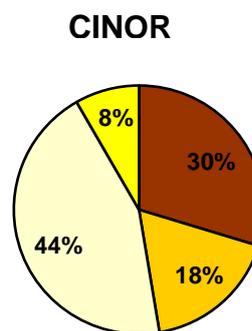
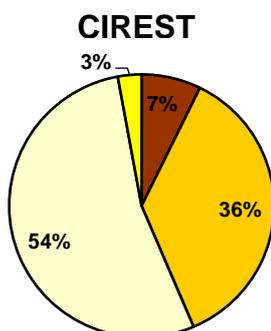
- Le « parc ancien » a été construit avant 1986. Ces logements ont bénéficié de financements aidés divers. A ce jour, ils représentent 17 % du total du parc social. Ils disposent des niveaux de loyers les plus faibles autour de 5,5 €/m<sup>2</sup>.

- Les LLS (logement locatif social) constituent la catégorie la plus nombreuse : 49 % du parc. Leurs loyers se situent entre 6,20€ et 6,70€/m<sup>2</sup>.

- 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€/m<sup>2</sup>. Leur part augmente régulièrement, ils représentent 28% 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 se situe aux alentours de 7,70€/m<sup>2</sup> en moyenne.

##### Type de financement par bassin d'habitat



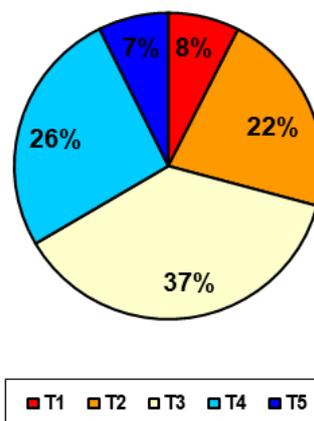
Le poids du parc ancien est le plus fort à la CINOR (essentiellement à St Denis), puis au TCO (majoritairement au Port), territoires où les politiques de réhabilitation de ce parc et d'adaptation au vieillissement des locataires devront prendre de plus en plus d'ampleur dans les années à venir.

## 5. Taille des logements

La répartition du parc locatif social de La Réunion par typologie est assez conforme à ce que l'on constate au niveau national. Les T3 constituent la typologie la plus nombreuse, avec 37% 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 22% et les T4 26%.

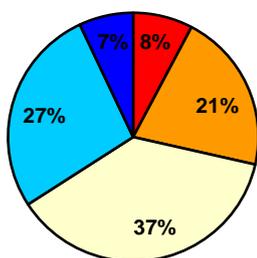
Cette répartition s'est constituée au fil des années et elle évolue avec les nouvelles constructions vers une diminution de la taille moyenne des logements. En effet, avec l'évolution de la société et la diminution de la taille des familles, le besoin en petits logements est de plus en plus important,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

### Répartition par taille de logement

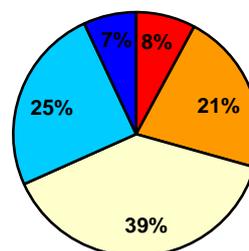


### Répartition par taille de logement par bassin d'habitat

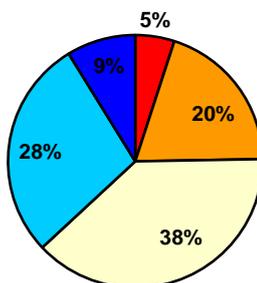
#### CIREST



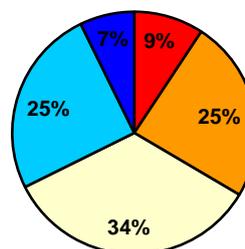
#### CINOR



#### TCO



#### LE SUD



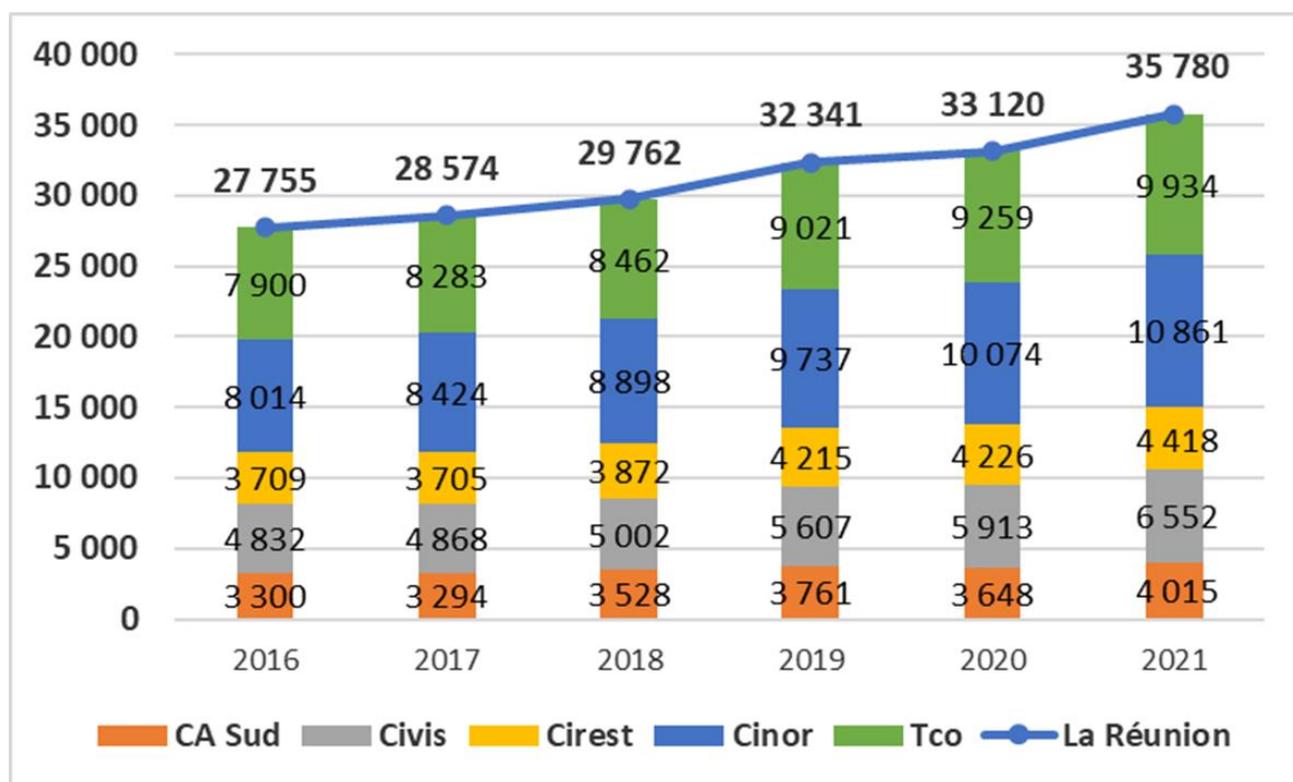
Le parc locatif social du TCO présente un pourcentage plus important (37%) de grands logements (T4/T5 et plus) par rapport à la moyenne départementale, celui du Sud un pourcentage plus important de T1 et T2 (34%).

## 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.

### Evolution du nombre de demandes de logement actives

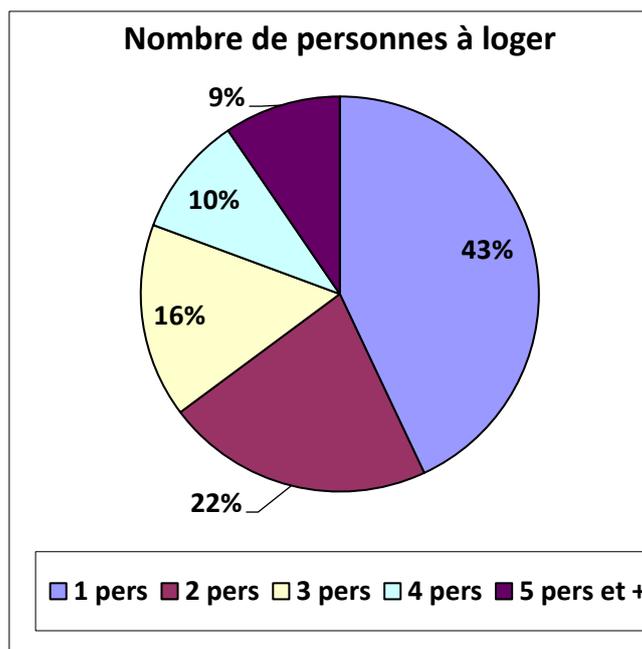


Le nombre total de demandes, à La Réunion fin 2021 est de 35 780 dossiers.

La progression est constante depuis plusieurs années : en 6 ans, le nombre total de dossiers a augmenté de près de 30% soit une variation moyenne de 5% par an. L'évolution a été encore plus forte cette année : la variation est de + 8% par rapport à 2020 sur l'ensemble du territoire.

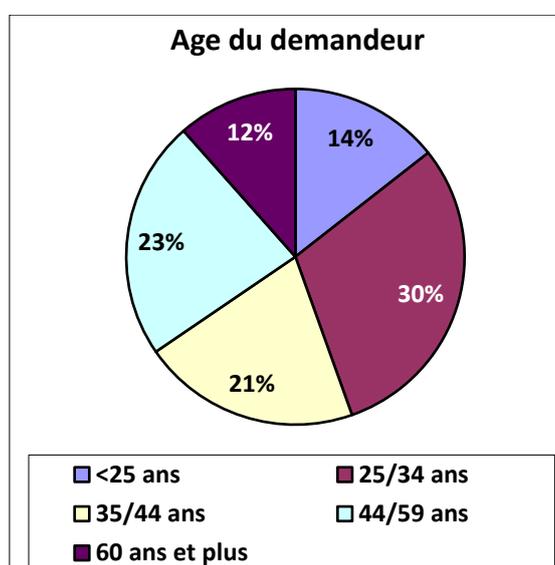
Tous les EPCI sont concernés par cette hausse même si l'augmentation est plus marquée dans le Sud (+11% à la CIVIS, +10% à la CASUD) et un peu moins dans l'Est (+5%).

## 1. Profil des demandeurs



La très large majorité des demandes est constituée de ménages d'une ou deux personnes (65%). 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 établies par l'INSEE.

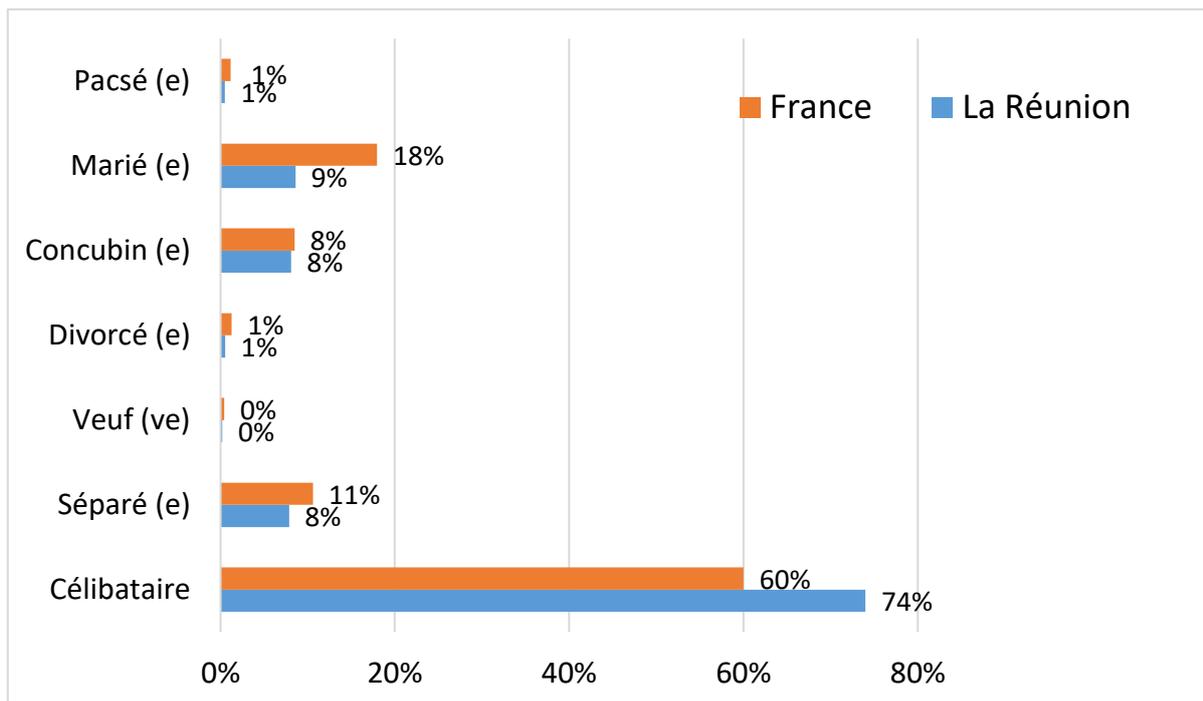
Les ménages de 3 personnes et + représentent un peu plus du tiers du total des dossiers actifs alors qu'ils constituaient plus de la moitié des demandes, il y a 10 ans. Les grands ménages (5 personnes et plus) représentent moins de 9% du total des ménages demandeurs.



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.

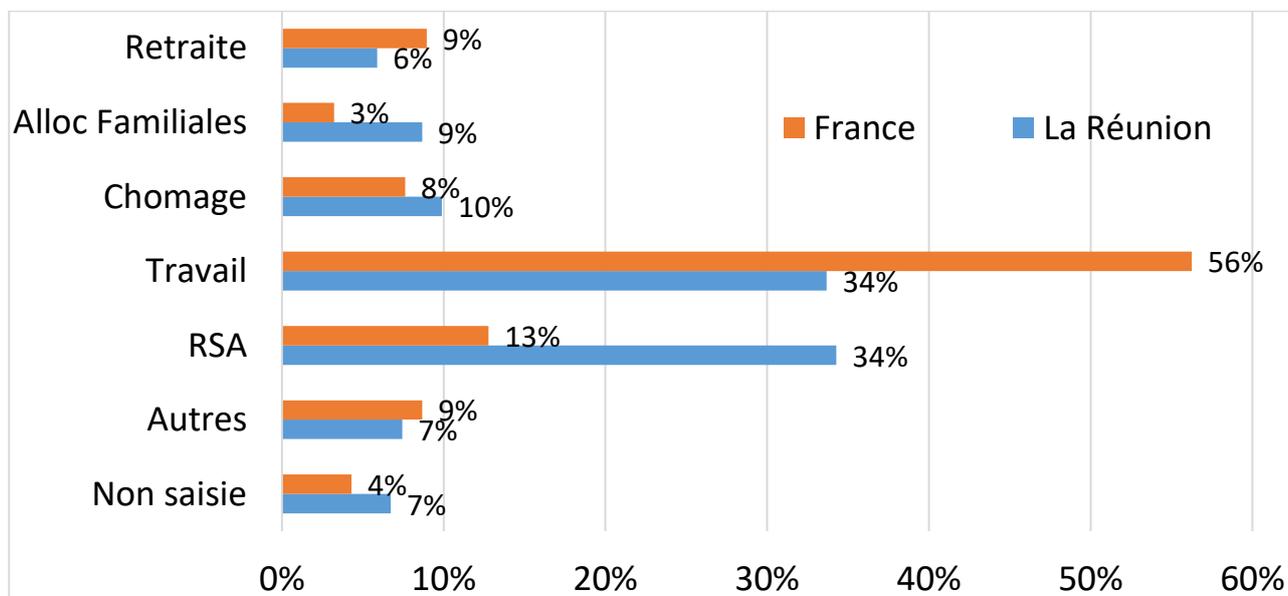
## 2. Situation familiale



Alors que les personnes qui se déclarent vivre seules (célibataire, divorcé, séparé et veuf) représentent 72% des demandes exprimées sur l'ensemble du territoire national, elles sont plus de 82% à La Réunion.

A noter également que le nombre de couples mariés est moitié moins important à La Réunion (9% contre près de 18% au niveau national).

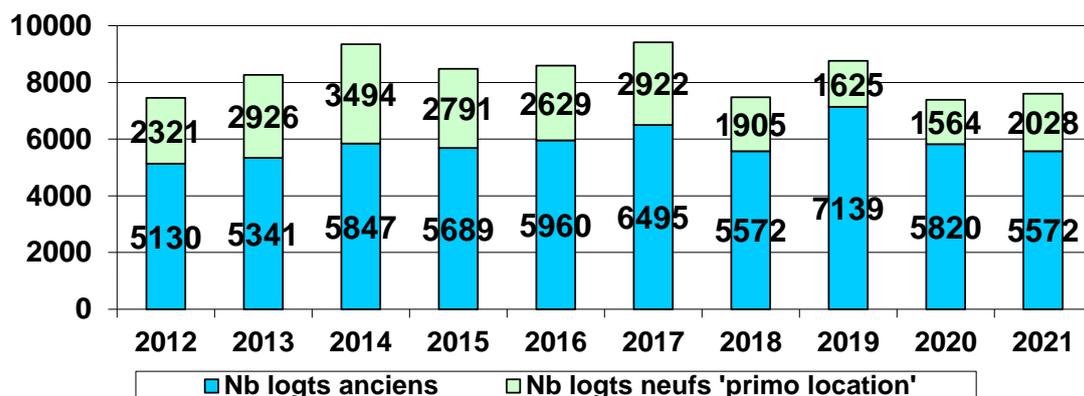
## 3. Revenus



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 56% au niveau national, ils atteignent à peine 34% des demandeurs à La Réunion. De la même manière, plus de 34% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre seulement 13% au niveau national.

# Les attributions dans le parc social

## 1. Evolution du nombre d'attributions

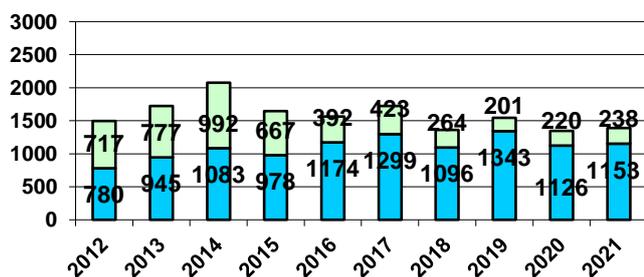


Le nombre d'attributions a été en croissance régulière jusqu'en 2017 : le niveau des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu entre 2013 et 2017 grâce notamment au volume soutenu de livraisons. 2018 marque une rupture avec une baisse de 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse a concerné aussi bien les attributions dans les logements neufs, avec moins de 2 000 logements livrés, que dans 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. Les chiffres se sont encore dégradés en 2020 : à peine 1 564 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 ; soit un total inférieur à 7 500 logements attribués.

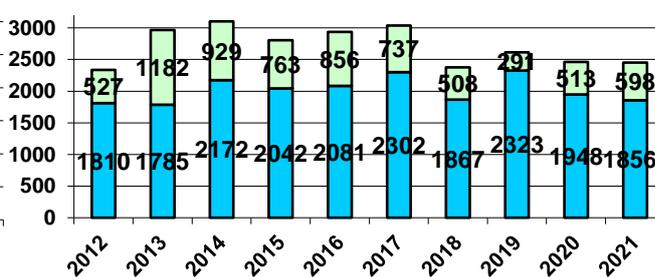
En 2021, du fait du report de certaines opérations de 2020, le nombre d'attributions sur les logements neufs a repassé la barre des 2 000. La tendance reste cependant à la baisse avec moins de 5 600 attributions sur le parc existant soit au total 7 600 attributions réalisées.

Il est à noter que ce constat concerne l'ensemble des EPCI même si la baisse est plus marquée au TCO avec un total d'à peine plus de 1 500 attributions réalisées en 2020 et 2021.

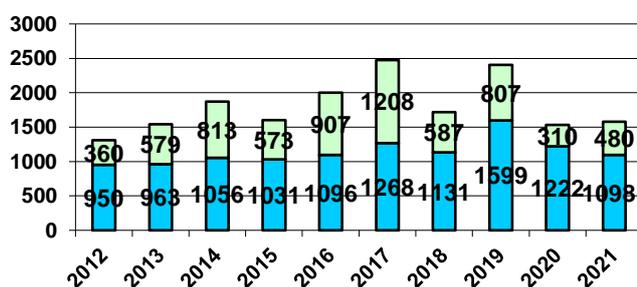
### CIREST



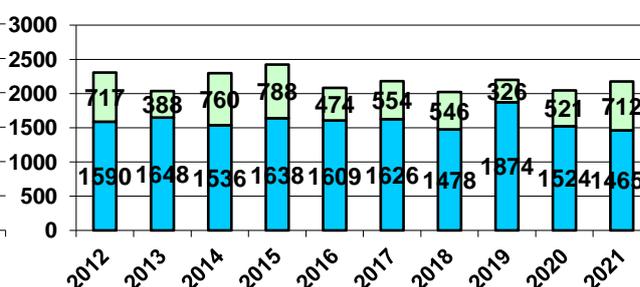
### CINOR



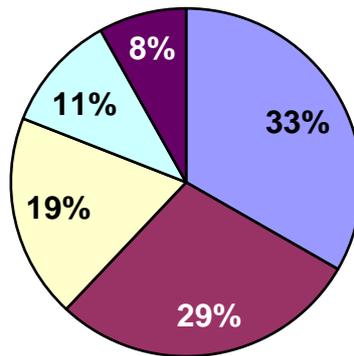
### TCO



### LE SUD



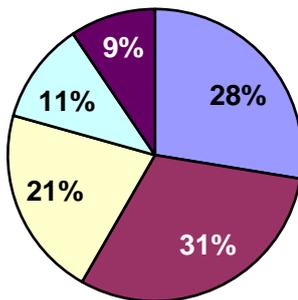
## 2. Répartition des attributions par typologie



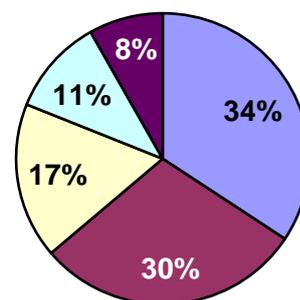
■ 1 pers ■ 2 pers □ 3 pers □ 4 pers ■ 5 pers et +

L'analyse de la répartition des attributions par taille de ménages fait apparaître que 62% des logements attribués en 2021 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes.

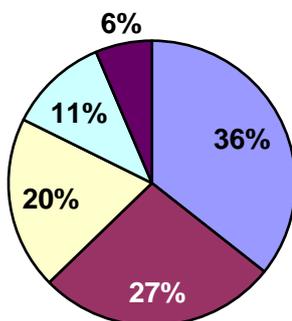
### CIREST



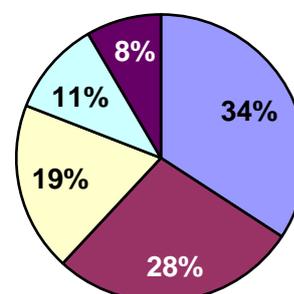
### CINOR



### TCO

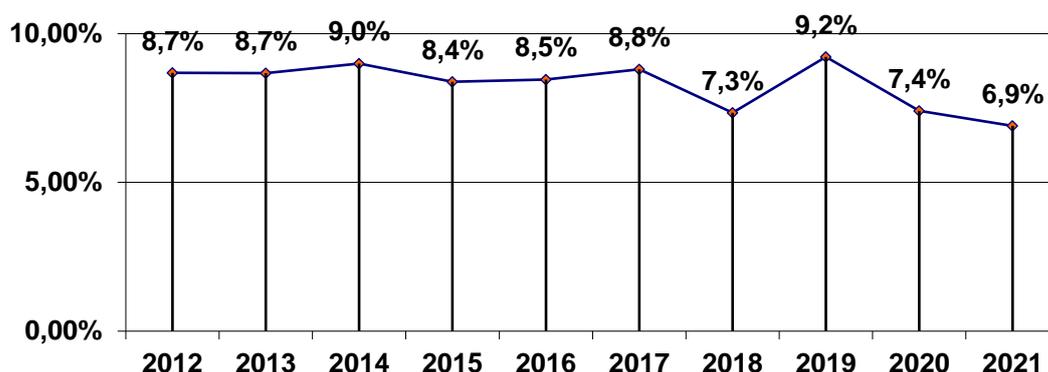


### SUD



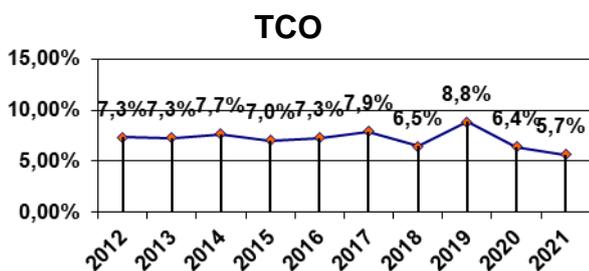
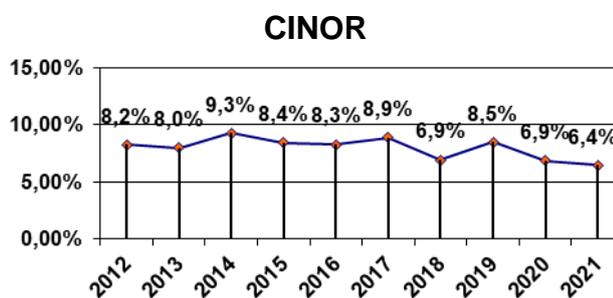
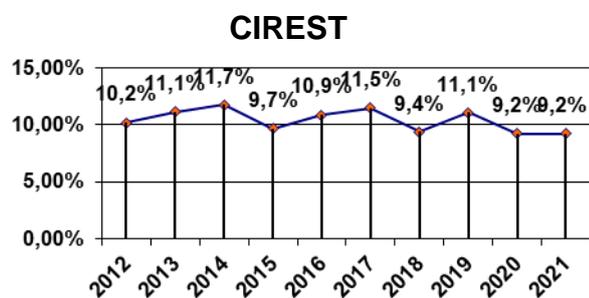
On note des écarts entre les bassins d'habitat : le pourcentage des petits ménages est nettement plus élevé dans le Sud, au TCO et à la CINOR avec respectivement 62,63 et 64% des ménages d'une ou deux personnes et nettement plus faible à la CIREST avec 59%.

### 3. Evolution du taux d'attributions



Le taux d'attribution mesure le nombre d'attributions réalisées sur la période rapportées au nombre de logements en gestion. Ce taux est resté stable autour de 9% jusqu'en 2017. En 2018, un nombre conséquent de logements bloqués pour des travaux lourds n'a pas pu être reloué, 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 cette année-là.

2020 a été marqué par une baisse du nombre de départs durant la période de confinement et de la sortie de crise ce qui a provoqué une chute significative du taux d'attributions (7,4%). Le taux d'attribution a continué à baisser en 2021 pour atteindre le niveau historiquement bas de 6,9%. Il est 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.



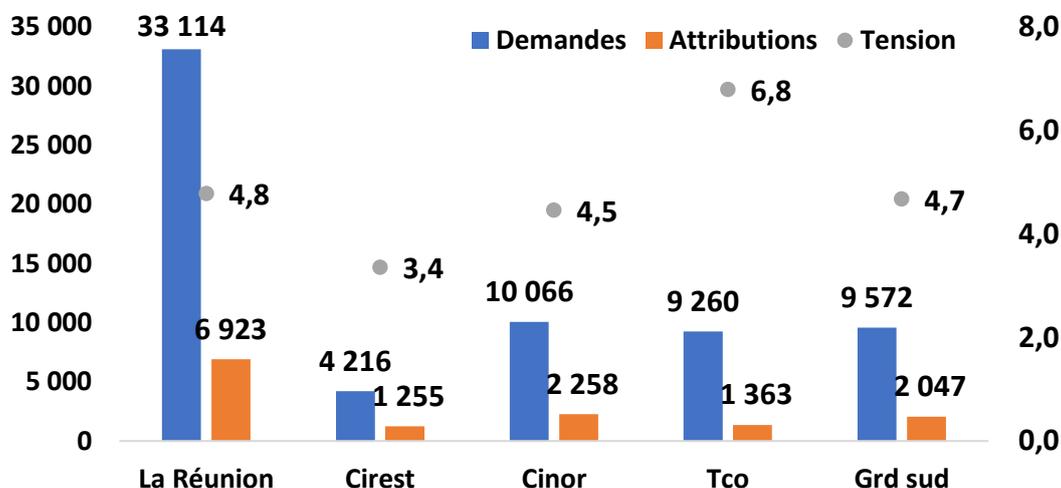
D'une manière générale, mais encore plus cette année, à la CINOR et encore plus au TCO, le taux d'attribution est nettement inférieur à la moyenne départementale. La pression sur le parc social est d'autant plus forte du fait d'un niveau très élevé des loyers du parc locatif privé : les ménages n'arrivent 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, la baisse régulière du taux depuis dix ans est significative d'un parc social qui se met en tension (cf. ci-dessous).

## 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 31/12/2020 au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année 2021.

### Tension globale par EPCI

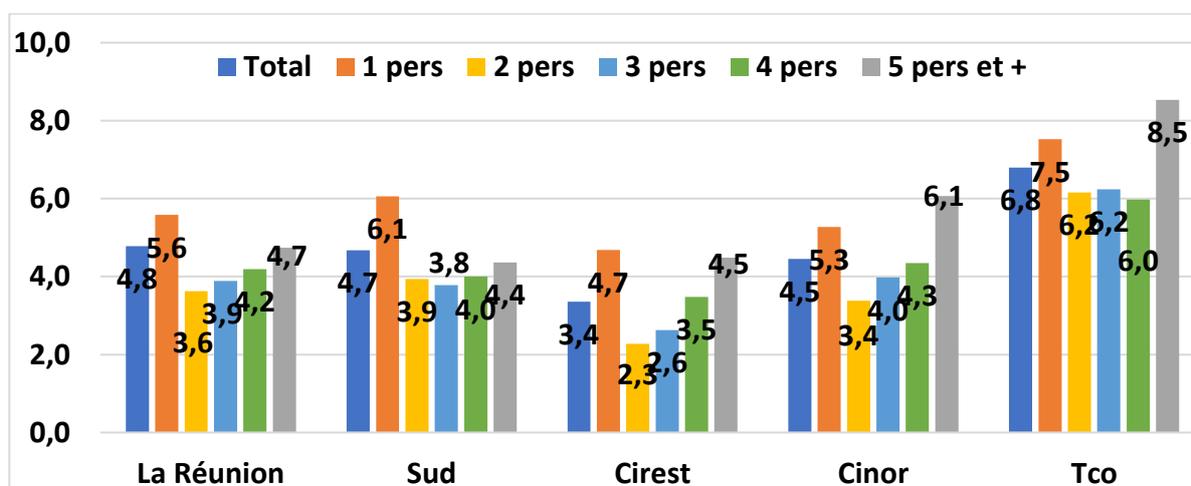


La tension globale s'établit en moyenne à 4,8 : pour chaque attribution, près de 5 demandeurs qui disposaient d'un dossier au 1er janvier sont toujours en attente en fin d'année. Elle se renforce de manière très significative depuis deux ans. L'explication est à rechercher dans ce qui a été évoqué ci-dessus : 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 6,8 présente la tension la plus forte.
- Le Sud et la CINOR se situent à un niveau proche de la moyenne départementale (4,5 et 4,7).
- La CIREST reste avec le taux le plus faible de 3,4 et se maintient dans une situation de relative détente bien que le taux soit en nette augmentation par rapport à 2019.

### Tension par EPCI – Composition familiale



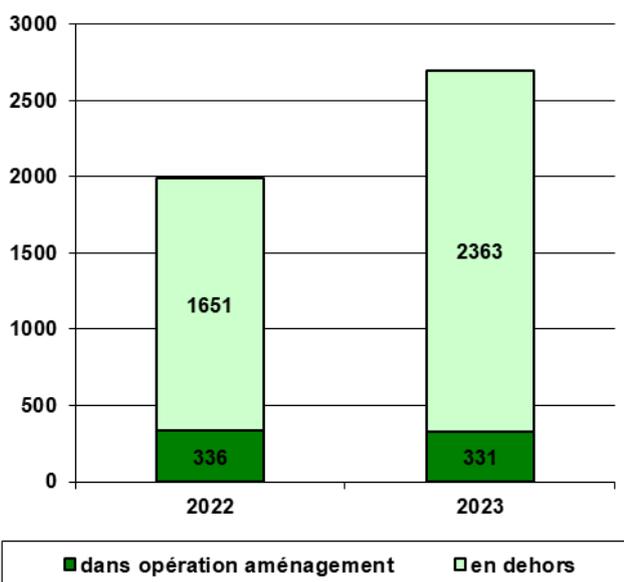
On peut relever des **disparités fortes entre les compositions familiales** : la tension est nettement plus importante pour les personnes seules, pour lesquelles l'indicateur est de 5,6 que pour les ménages composés de 2 ou 3 personnes pour lesquelles il est inférieur à 4. A noter pour le Sud et surtout au TCO, une vraie difficulté pour le relogement des personnes isolées qui se traduit par un indicateur de 6,1 pour le Sud et 7,5 pour le TCO.

## Les prévisions à court terme

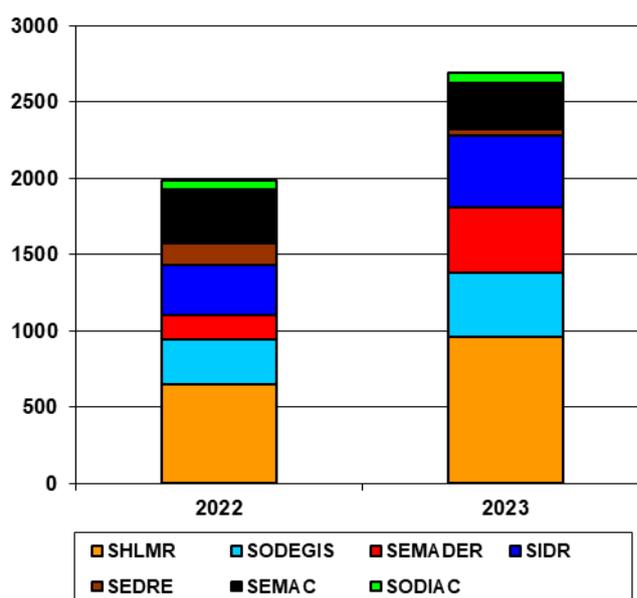
Les prévisions de livraisons établies par les bailleurs indiquent un recul de la production autour de 2 000 logements en 2022 et une forte reprise en 2023 avec près de 2 700 logements neufs attendus. Ces prévisions ont été établies sur la base des plannings connus en début d'année 2022, ils sont donc à prendre avec prudence compte tenu des augmentations récentes des coûts de constructions et des impacts sur les équilibres financiers des constructions : **il est probable que certaines mises en chantier ne pourront pas se concrétiser.**

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 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

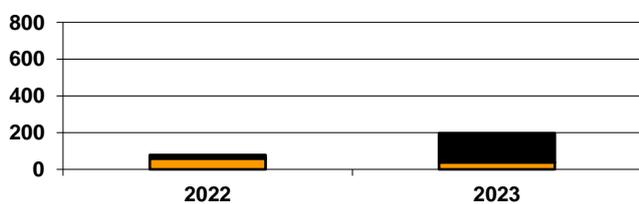


### Prévisions de livraisons par bailleur

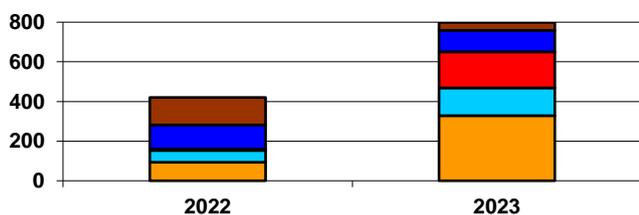


### Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

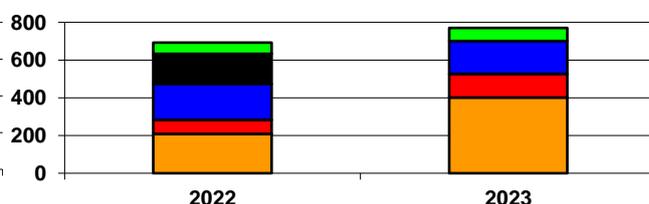
#### CIREST



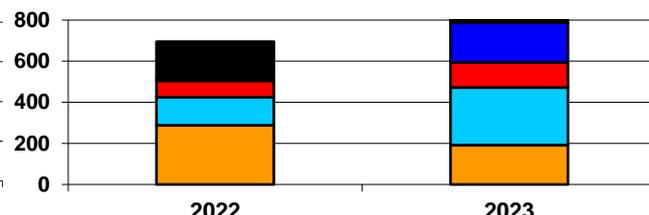
#### TCO



#### CINOR



#### LE SUD



## CONCLUSION

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc de logements sociaux s'établit à 80 877 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 environ 250 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 de la période : 2 115 logements en 2018 et 1 803 en 2019.
- Du fait du contexte sanitaire, seulement 1 636 logements ont été livrés en 2020 : la livraison de plusieurs opérations a dû être décalée et reportée en 2021. Du fait de ces reports, ce sont donc 2069 logements qui ont pu être livrés l'an dernier.

Cette baisse du nombre de logements livrés vient directement impacter le nombre d'attributions qui est très faible depuis deux ans : moins de 7500 logements attribués en 2020 et 7600 en 2021.

Par voie de conséquence, le nombre de demandes en attente est lui en augmentation : actuellement près de **36 000 familles** disposent d'un dossier de demande de logement social enregistré dans SNE (Système National d'Enregistrement) ; ce nombre est en augmentation constante : +30% en 6 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. Plusieurs leviers doivent être combinés pour permettre la réalisation de ces objectifs :**

[La nécessaire mobilisation des acteurs :](#)

Les bailleurs sociaux sont de plus en plus confrontés à des recours sur les permis de construire qui traduisent un véritable problème d'acceptabilité dans l'implantation de nouveaux logements. La situation nécessite que tous les élus se mobilisent pour encourager une relance de la construction et fluidifier le processus à tous les stades de la production (recherche de foncier, participation à l'aménagement, instruction des permis...).

Le respect des obligations nées de la loi SRU lorsqu'il est réalisé, peut parfois constituer un frein : à la Réunion, quelques communes remplissent ces obligations, elles peuvent avoir la tentation de considérer que les efforts réalisés sont suffisants alors que les besoins restent très importants y compris sur leurs territoires.

**La réponse à la demande sociale passe par un soutien de tous les acteurs à la production de nouveaux logements.**

[Le foncier](#)

La charge foncière a atteint des proportions sans précédent, résultant notamment d'évaluations du

foncier dont la méthode d'estimation par France Domaines génère une forte augmentation des valeurs de référence sans prendre en compte les spécificités de certains projets (RHI par exemple).

L'EPFR réalise des acquisitions foncières à destination, prioritairement, d'opérations de logements sociaux à la demande des collectivités locales. C'est un outil intéressant pour les bailleurs sociaux car il permet de porter les terrains et d'en limiter le coût grâce au mécanisme des bonifications. Son action pourrait être optimisée car :

- Une partie des terrains est achetée trop cher (cf. évaluation par France Domaines),
- Certains terrains sont acquis en dehors des secteurs prioritaires,
- Beaucoup de ces terrains nécessitent de l'aménagement (cf. paragraphe ci-dessous)

**Nous devons disposer d'un foncier dont le coût reste compatible avec les équilibres économiques des opérations et garantir une production avec un niveau de loyer correspondant aux capacités financières des ménages prioritaires.**

#### L'aménagement

**La production de foncier aménagé est aujourd'hui en forte baisse** avec très peu de nouvelles opérations qui se concrétisent, des projets anciens qui se terminent et un déséquilibre géographique à l'échelle de La Réunion très marqué : la quasi-totalité des projets se situe sur le territoire du TCO, ce qui se traduit par une forte contribution financière des collectivités concernées et une absence de projets dans l'Est et le Sud de l'île.

**Le territoire a besoin d'un véritable plan d'aménagement porté par un chef de file qui sera le garant de la mise à disposition de terrains adaptés à coût maîtrisé pour accueillir les logements et les équipements nécessaires. Les bailleurs peuvent y contribuer par leur connaissance des besoins et leurs capacités opérationnelles ; ce projet doit être partagé à l'échelle de l'ensemble des collectivités territoriales.**

#### Le coût de construction

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, bien supérieurs 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 et que d'autres subissent des décalages dans le planning de livraison.

**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 cher et plus vite (sans béton, avec des ossatures bois ou métalliques...).**

#### La filière du BTP

La filière est en forte dépendance à la commande publique. Elle a déjà été fragilisée par la baisse d'activité liée, en particulier, à la fin de la défiscalisation dans le privé. La problématique de coût évoquée ci-dessus est de nature à accentuer ces difficultés avec des conséquences importantes pour les bailleurs sociaux : des marchés infructueux, des faillites d'entreprises ou des risques de rupture contractuelle en cours de chantier qui les obligent à relancer des consultations avec des conséquences à la fois sur la durée des chantiers et sur le coût des travaux.

**Il est primordial de garantir un niveau d'activité soutenu pour permettre aux entreprises du BTP de répondre à nos appels d'offres sur l'ensemble de nos secteurs d'intervention (aménagement, construction, réhabilitation, maintenance).**

#### La réhabilitation

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

provoque 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.**

[Faire face au vieillissement de la population :](#)

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 **la mise en œuvre effective des « résidences autonomie » ainsi que la 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 réalisent un volume conséquent de travaux afin d'adapter les logements à la perte d'autonomie de leurs locataires. Ces travaux peuvent être partiellement financés par un dégrèvement de TFPB dès lors que les logements concernés sont soumis à la taxe. Compte tenu du fait que les besoins concernent également des résidences récentes, **nous souhaitons l'application d'une diminution de la TFPB globalement due par le bailleur** du montant des dépenses éligibles réalisées.

**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  
Courriel : [contact@armos-oi.fr](mailto:contact@armos-oi.fr)  
Site internet : [www.armos-oi.fr](http://www.armos-oi.fr)