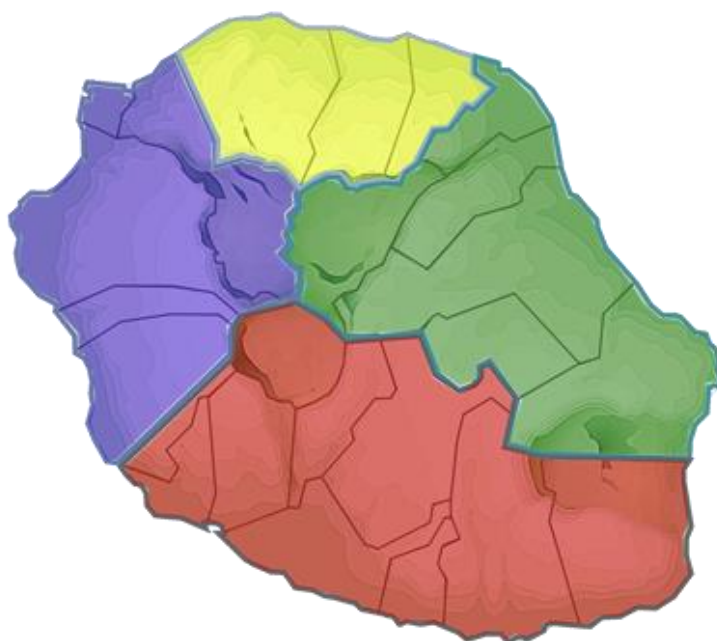


# Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2023

# 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 19<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 2023 et permet ainsi de mesurer les évolutions intervenues depuis un an.

Depuis quatre 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 deux ans, 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 2023, le parc locatif social compte 81 725 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.

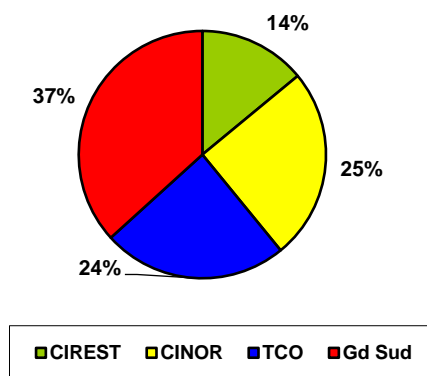
Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Bras-Panon	5 055	1 633	32%
La Plaine-des-Palmistes	2 681	410	15%
Saint-André	21 010	5 177	25%
Saint-Benoît	14 650	4 747	32%
Sainte-Rose	2 509	345	14%
Salazie	2 619	70	3%
<b>CIREST</b>	<b>48 524</b>	<b>12 382</b>	<b>26%</b>
Saint-Denis	64 381	23 111	36%
Sainte-Marie	13 591	3 792	28%
Sainte-Suzanne	8 806	2 172	25%
<b>CINOR</b>	<b>86 778</b>	<b>29 075</b>	<b>34%</b>
La Possession	13 484	4 120	33%
Le Port	12 373	7 113	53%
Saint-Leu	14 013	1 596	11%
Saint-Paul	41 259	6 577	16%
Trois-Bassins	2 592	209	8%
<b>TCO</b>	<b>83 721</b>	<b>19 615</b>	<b>23%</b>
Les Avirons	4 835	585	12%
L'Étang-Salé	5 869	1 010	17%
Petite-Île	5 444	291	5%
Saint-Louis	20 405	3 900	19%
Saint-Pierre	35 352	7 361	21%
Cilaos	2 208	62	3%
Entre-Deux	2 850	251	9%
Saint-Joseph	15 716	2 070	13%
Saint-Philippe	2 008	192	10%
Le Tampon	32 436	4 931	15%
<b>LE SUD</b>	<b>127 123</b>	<b>20 653</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>346 146</b>	<b>81 725</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 01/01/2022

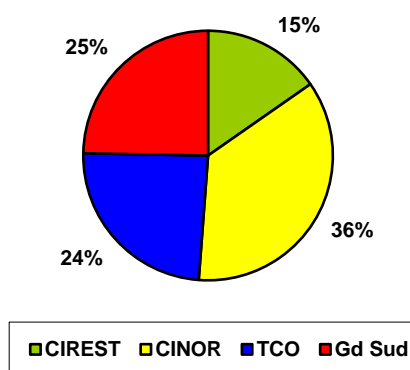
Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités : si 34% des habitations principales de la CINOR sont des logements locatifs sociaux, seules 16% des habitations principales sont dans ce cas dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TCO et la CIREST, avec 23 et 26%, sont dans une position intermédiaire.

Remarque : seuls les logements locatifs sociaux sont pris en compte dans ce décompte à l'exclusion des logements en accession (PSLA, LES) et des logements foyers (FJT, maisons relai...)

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



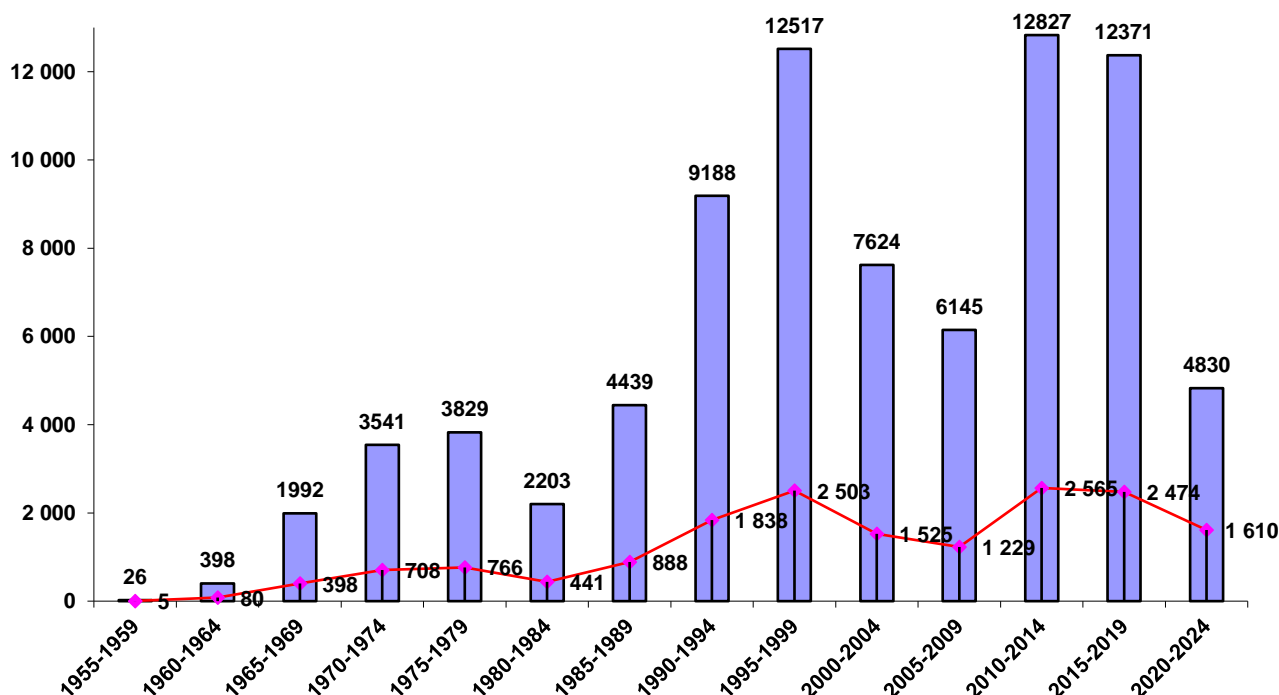
### Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat



La comparaison entre la répartition par bassin d'habitat des habitations principales, d'une part, et du parc locatif social, d'autre part, 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)

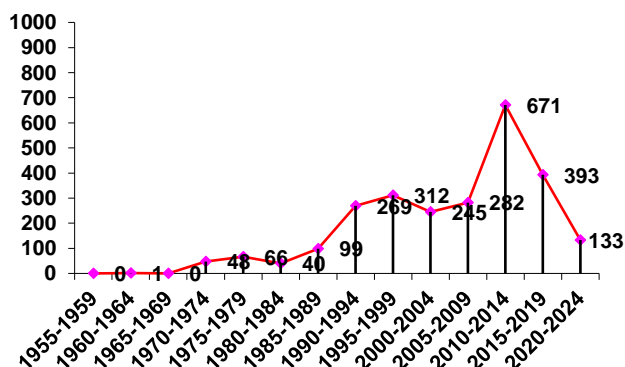
Cette accélération des livraisons s'est poursuivie de 2015 à 2019 avec plus de 2 500 logements livrés en moyenne sur ces cinq années. Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse en 2018 et 2019 avec respectivement 2 115 et 1 803 logements contre plus de 2 800 pour les années 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. 2021 avec 2 069 logements livrés a bénéficié de ces reports. La situation s'est nettement dégradée en 2022 avec seulement 1 415 livrés

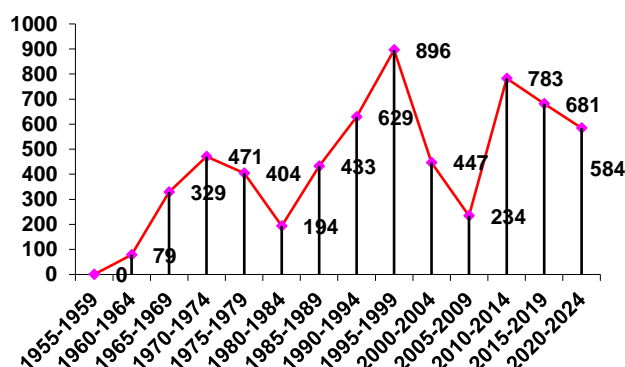
Cette orientation à la baisse touche toutes les microrégions. La chute est moins marquée pour le Sud grâce au très fort dynamisme des constructions au Tampon.

### Rythme moyen annuel de livraisons par EPCI

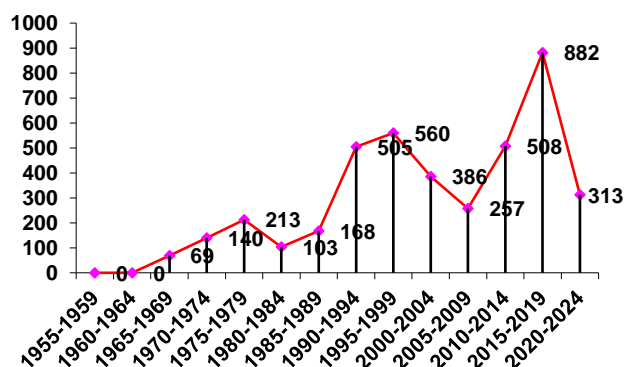
**CIREST**



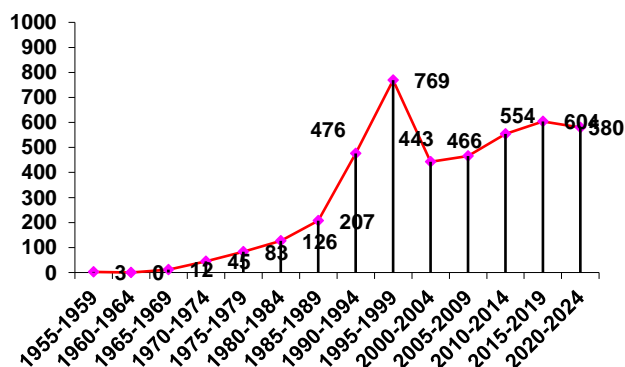
**CINOR**



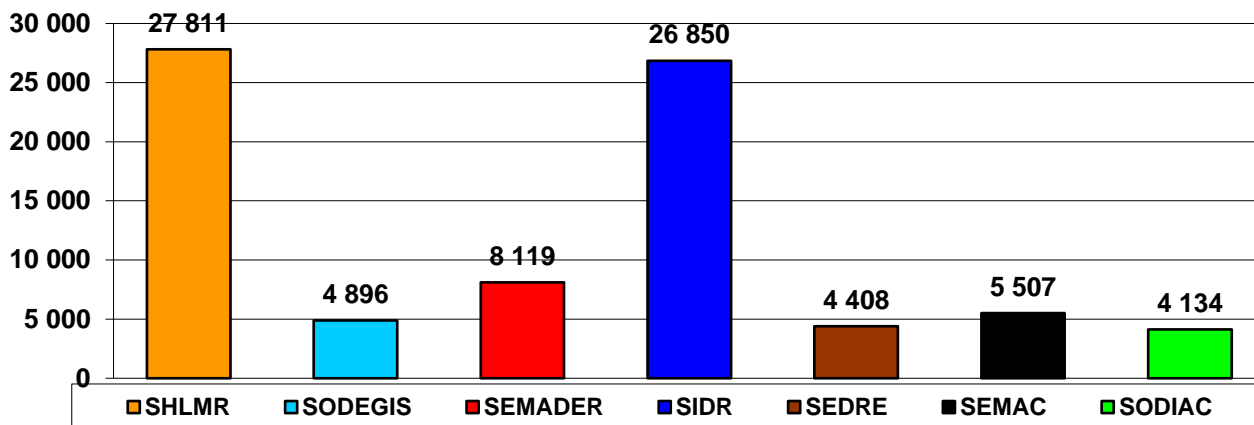
**TCO**



**LE SUD**

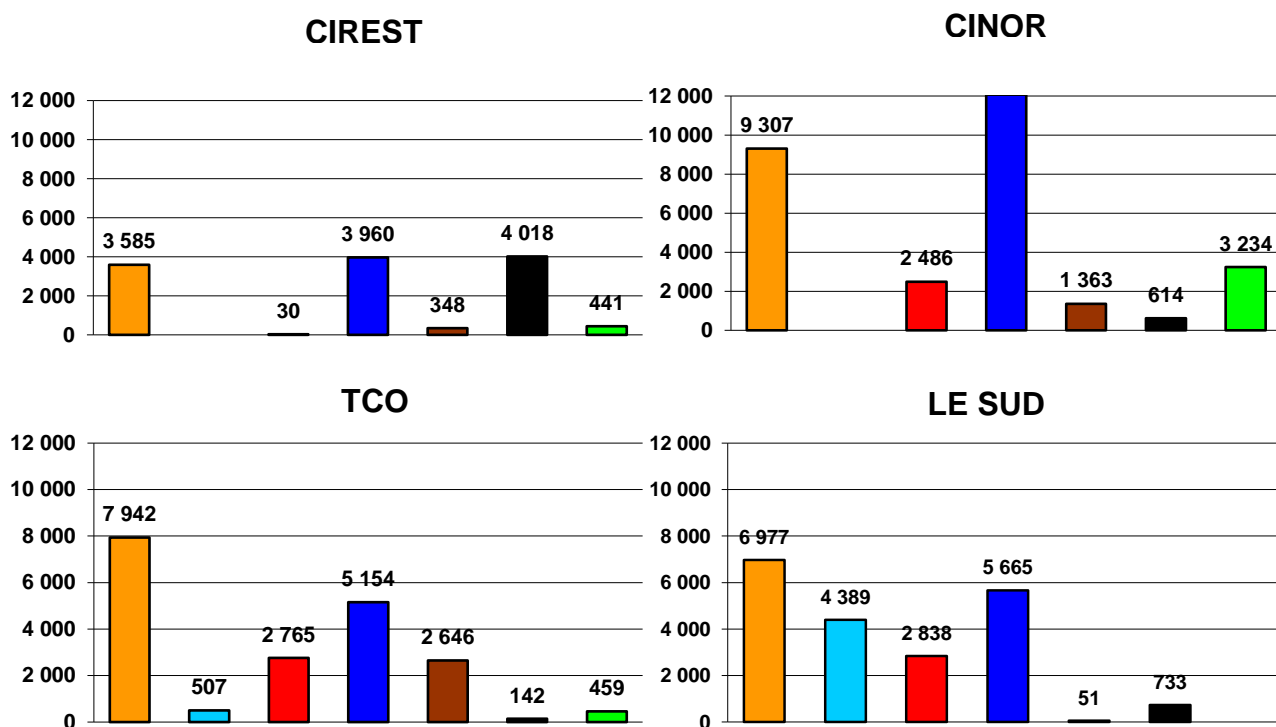


### 3. Répartition du parc social par bailleur



Début 2022, la SIDR et la SHLMR comptent chacune un tiers du parc locatif social, suivies par la SEMADER qui détient 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.

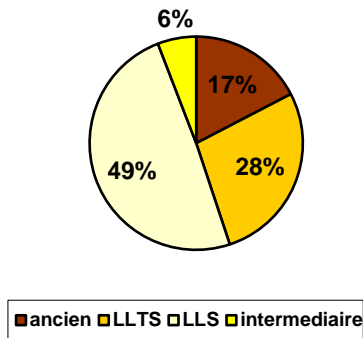
Les logements de la SEMAC sont implantés majoritairement à la CIREST, ceux de la SODIAC à la CINOR et ceux de la SODEGIS dans le Sud.

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 :

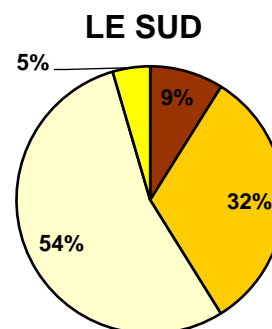
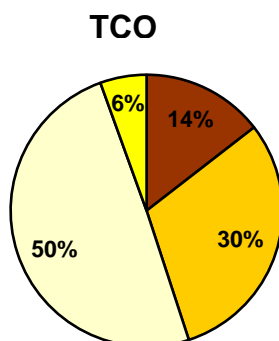
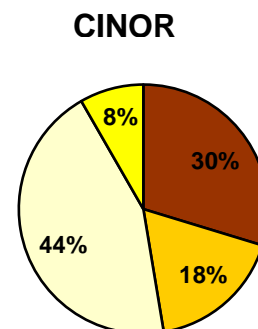
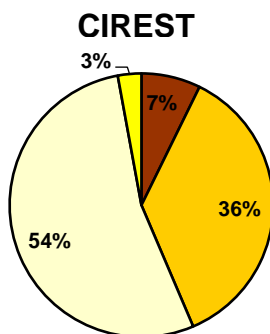
##### Type de financement du parc locatif social à la Réunion



- 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.
- 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>

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



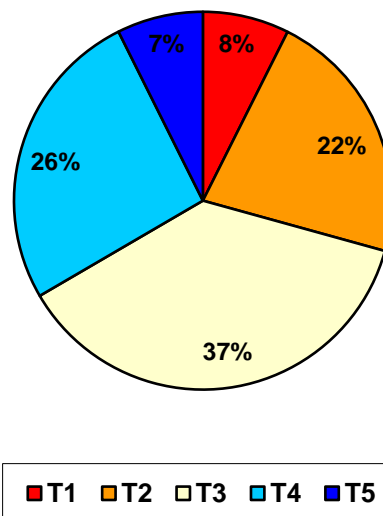
Le poids du parc ancien est le plus fort à la CINOR (essentiellement à St Denis), puis au TCO (majoritairement au Port), territoires où les politiques de réhabilitation de ce parc et d'adaptation au vieillissement des locataires devront prendre de plus en plus d'ampleur dans les années à venir.



## 5. Taille des logements

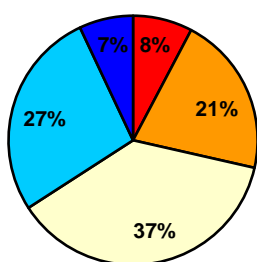
La répartition du parc locatif social de La Réunion par typologie est assez conforme à ce que l'on constate au niveau national. Les T3 constituent la typologie la plus nombreuse, avec 37% du total des logements. Les T1 et les T5 et plus sont les moins représentés avec respectivement 7 et 8% du total. 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 typologie 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.

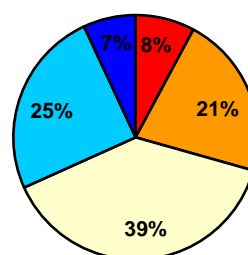


### Répartition par taille de logement par bassin d'habitat

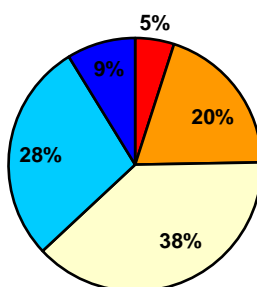
#### CIREST



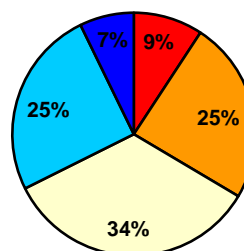
#### CINOR



#### TCO



#### LE SUD



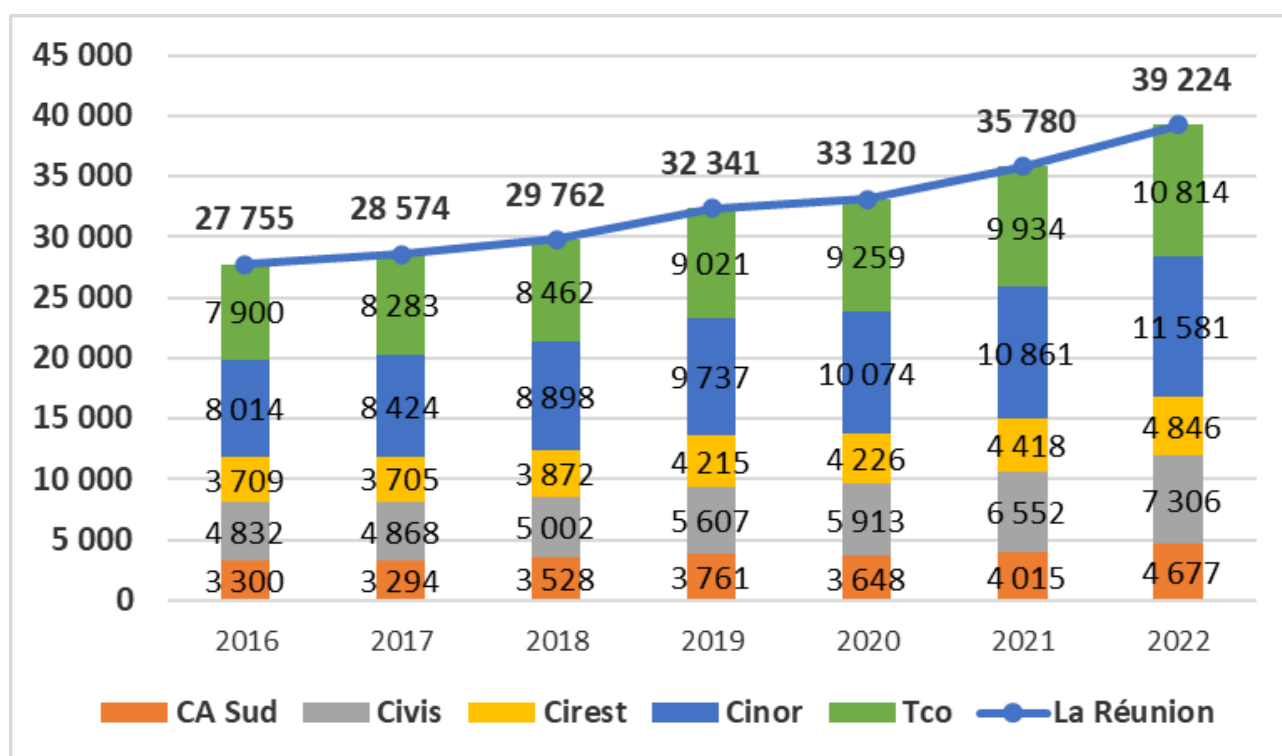
Le parc locatif social du TCO présente un pourcentage plus important (37%) de grands logements (T4/T5 et plus) par rapport à la moyenne départementale, celui du Sud un pourcentage plus important de T1 et T2 (34%).

## 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 et certaines collectivités, 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 2022 est de 39 224 dossiers.

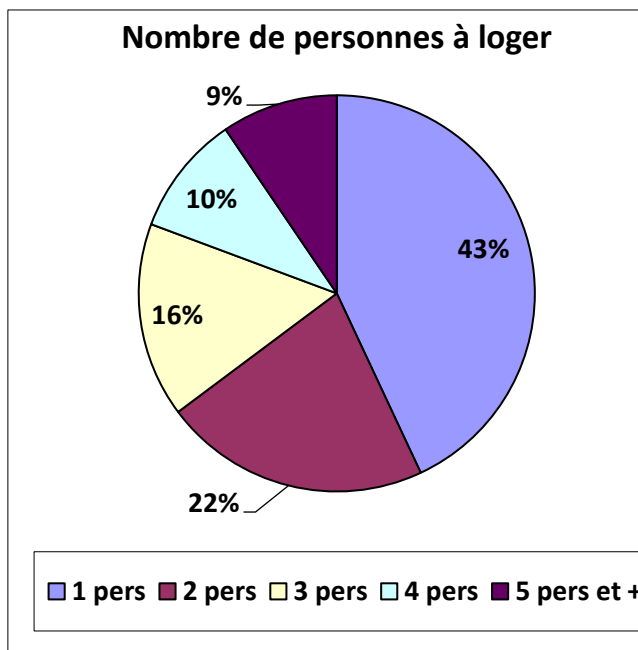
La répartition du nombre de dossiers entre les différents territoires a peu varié au cours de l'année : les territoires de la CINOR, du TCO et du « grand Sud » représentent chacun aux alentours de 30% des demandes ; la CIREST le reste (12%).

La progression du nombre de dossiers est constante depuis plusieurs années : en 7 ans, le nombre total de dossiers a augmenté de près de 42% soit une variation moyenne de 6% par an.

On note une accélération ces deux dernières années : la variation est de + 8% en 2021 et +10% en 2022.

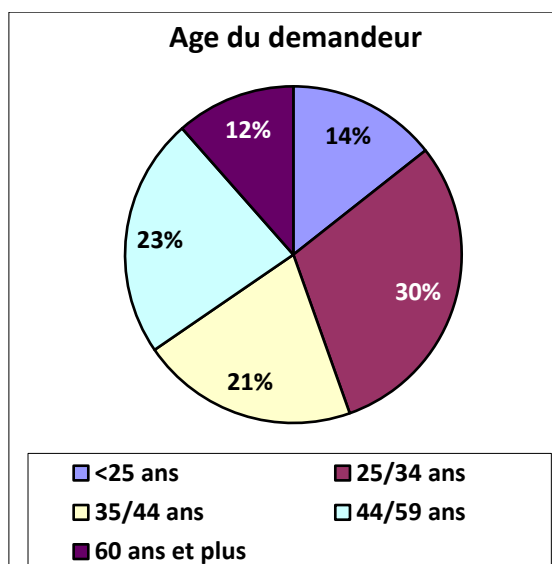
Tous les EPCI sont concernés par cette accélération même si l'augmentation est plus marquée dans le Sud : pour l'année 2022 +12% à la CIVIS et +17% à la CASUD.

## 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.

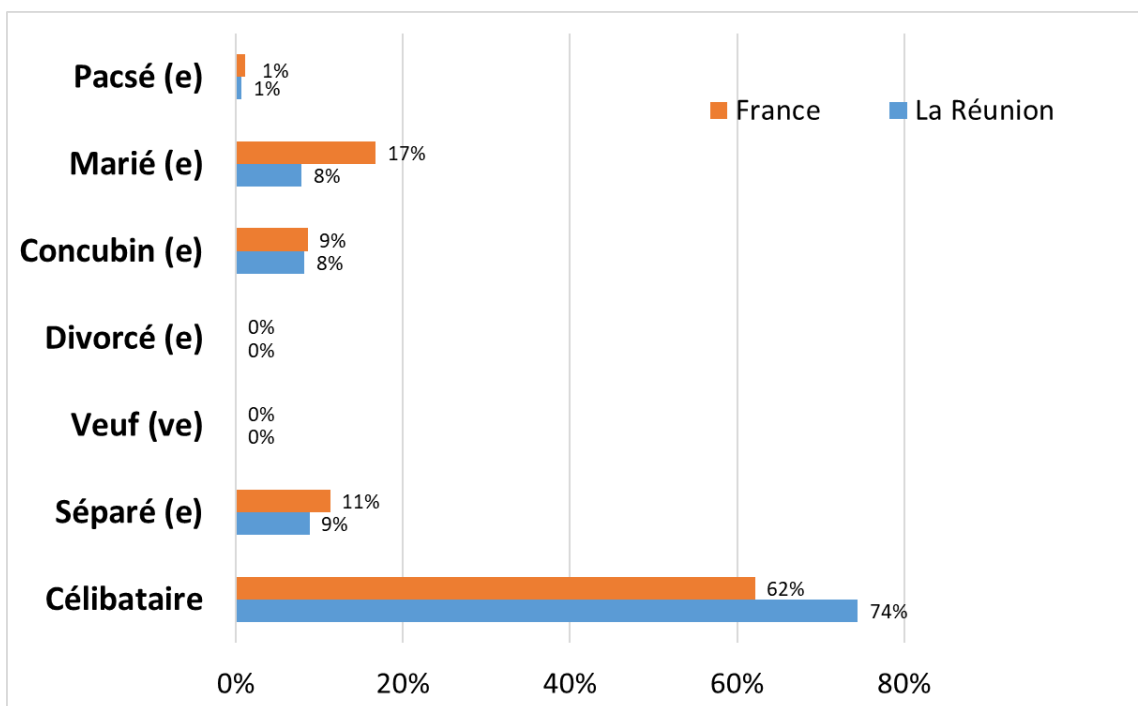
Les ménages de 3 personnes et + représentent un peu plus du tiers du total des dossiers actifs alors qu'ils constituaient plus de la moitié des demandes, il y a 10 ans. Les grands ménages (5 personnes et plus) représentent moins de 9% du total des ménages demandeurs.



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.

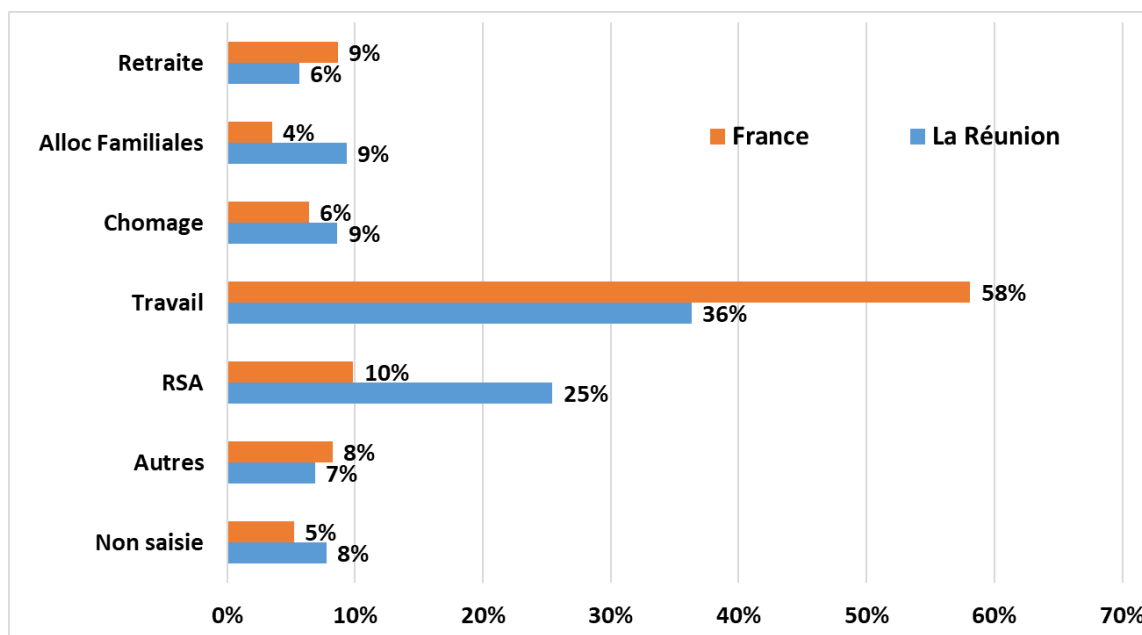
## 2. Situation familiale



Alors que les personnes qui se déclarent vivre seules (célibataire, divorcé, séparé et veuf) représentent 74% des demandes exprimées sur l'ensemble du territoire national, elles sont plus de 83% à la Réunion.

A noter également que le nombre de couples mariés est moitié moins important à La Réunion (8% contre près de 17% au niveau national).

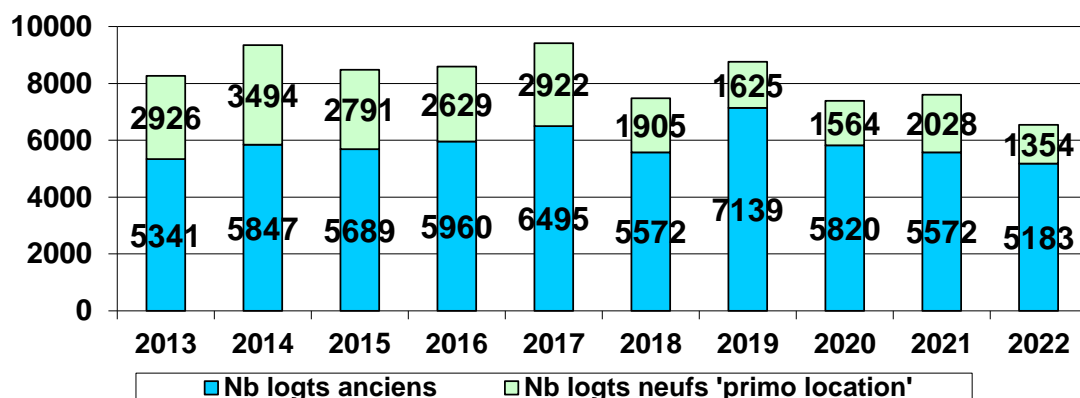
## 3. Revenus



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 58% au niveau national, ils atteignent à peine 36% des demandeurs à la Réunion. De la même manière, plus de 25% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre seulement 10% au niveau national.

# Les attributions dans le parc social

## 1. Evolution du nombre d'attributions

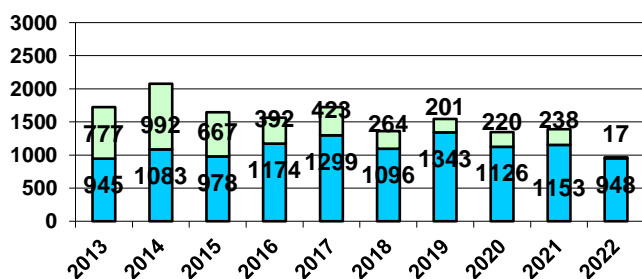


Le nombre d'attributions a été en croissance régulière jusqu'en 2017 : le niveau des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu entre 2013 et 2017 grâce notamment au volume soutenu de livraisons. 2018 marque une rupture avec une baisse de 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse a concerné 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 alors que la baisse du nombre d'attributions de logements neufs s'est poursuivie avec seulement 1 625 logements attribués. 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.

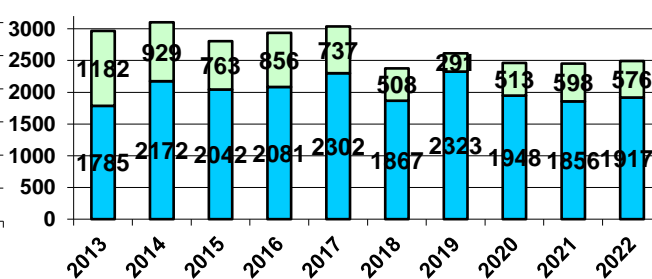
En 2021, du fait du report de certaines opérations de 2020, le nombre d'attributions sur les logements neufs a repassé la barre des 2 000. La tendance reste cependant à la baisse avec seulement 6 537 attributions réalisées en 2022, niveau historiquement bas.

Il est à noter que ce constat concerne l'ensemble des EPCI même si la baisse est plus marquée au TCO avec 1 500 attributions réalisées en 2020 et 2021, et moins de 1 200 en 2022.

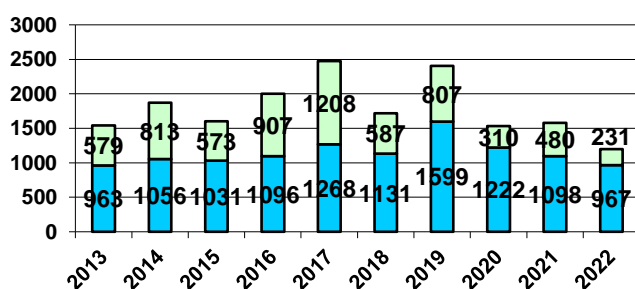
### CIREST



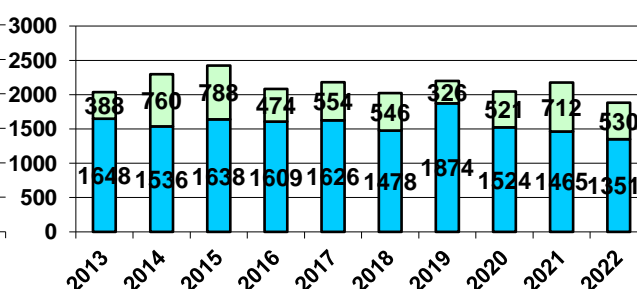
### CINOR



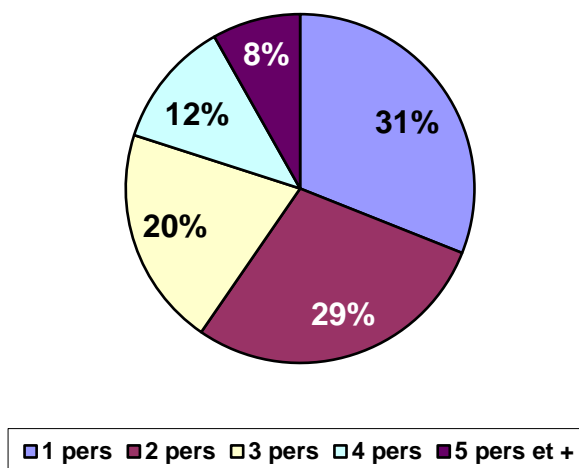
### TCO



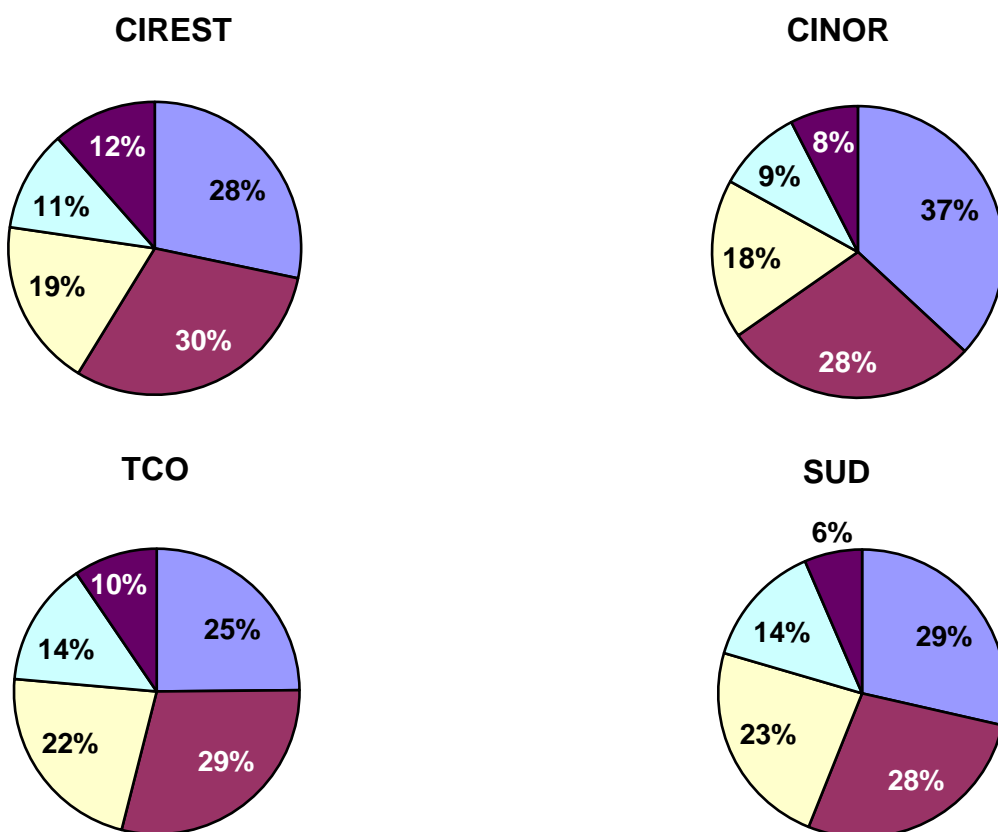
### LE SUD



## 2. Répartition des attributions par typologie

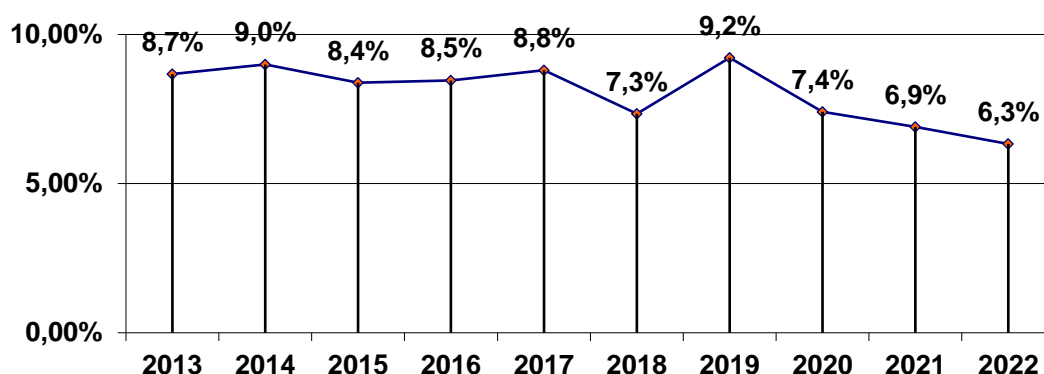


L'analyse de la répartition des attributions par taille de ménages fait apparaître que 60% des logements attribués en 2022 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes.



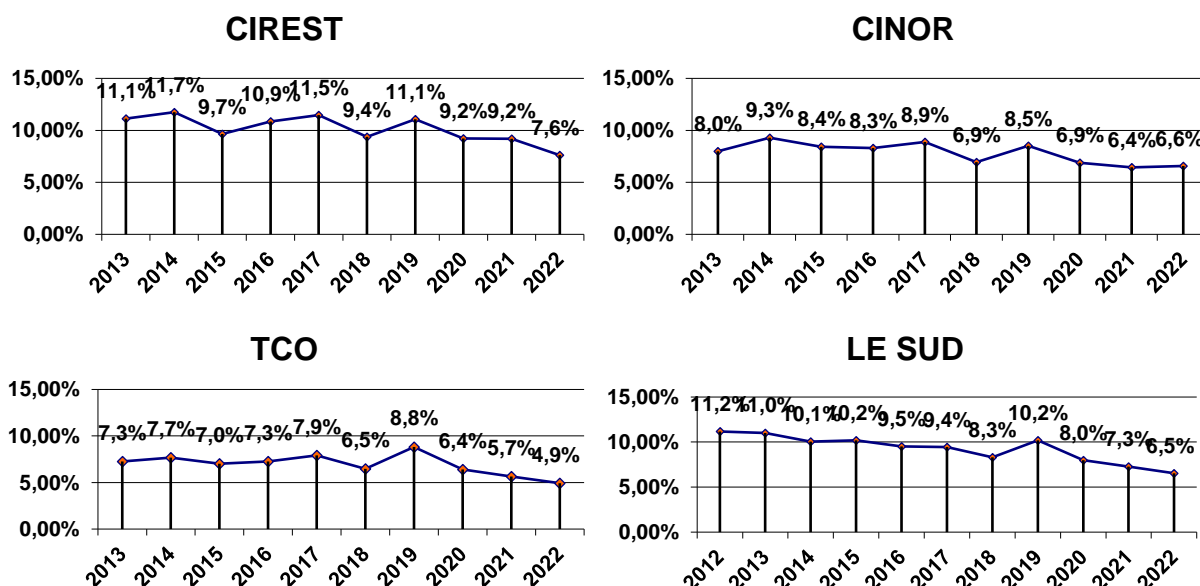
On note des écarts entre les bassins d'habitat : le pourcentage des petits ménages est nettement plus élevé à la CINOR : 37% des attributions ont bénéficié à des ménages d'une personne contre respectivement 28% à la CIREST, 25% au TCO et 29% pour les deux intercommunalités du sud. La CIREST se démarque avec 12% d'attributions au profit des plus grandes familles (5 personnes et plus).

### 3. Evolution du taux d'attributions



Le taux d'attribution mesure le nombre d'attributions réalisées sur la période rapporté au nombre de logements en gestion. Ce taux est resté stable autour de 9% jusqu'en 2017. En 2018, beaucoup de logements n'ont pas été reloués pour des travaux lourds, ce qui a eu pour conséquence une baisse sensible du taux d'attributions. La remise en location de ces logements explique la remontée de la courbe en 2019.

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%). Il a continué à baisser en 2021 et 2022 pour atteindre le niveau historiquement bas de 6,3%. Il est probable que cette tendance se poursuive dans les années à venir compte tenu de la baisse des livraisons qui limitera la rotation du parc et du manque de solutions alternatives qui sédentarise encore plus les locataires du parc social.

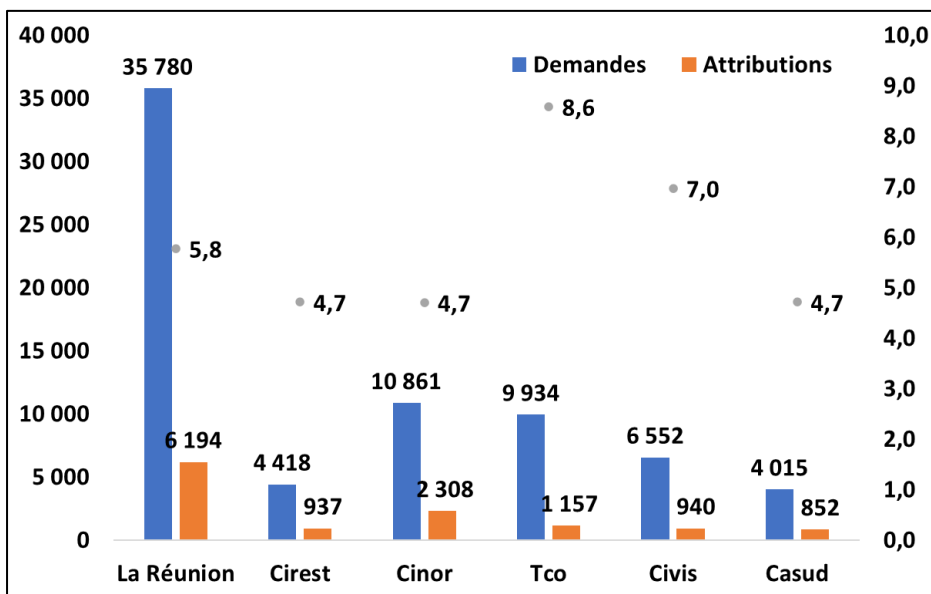


La tendance à la baisse du taux d'attributions depuis 2020 concerne tous les territoires. Les niveaux atteints, y compris à la CIREST qui était jusqu'à présent relativement préservée, sont symptomatiques d'un parc en tension (cf. ci-dessous).

La situation devient même critique au TCO qui est passé cette année sous la barre symbolique des 5%. Sur ce territoire, la pression sur le parc social est d'autant plus forte que le niveau très élevé des loyers du parc locatif privé ne permet pas aux ménages les plus modestes de trouver des solutions de logements en dehors du parc 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année.

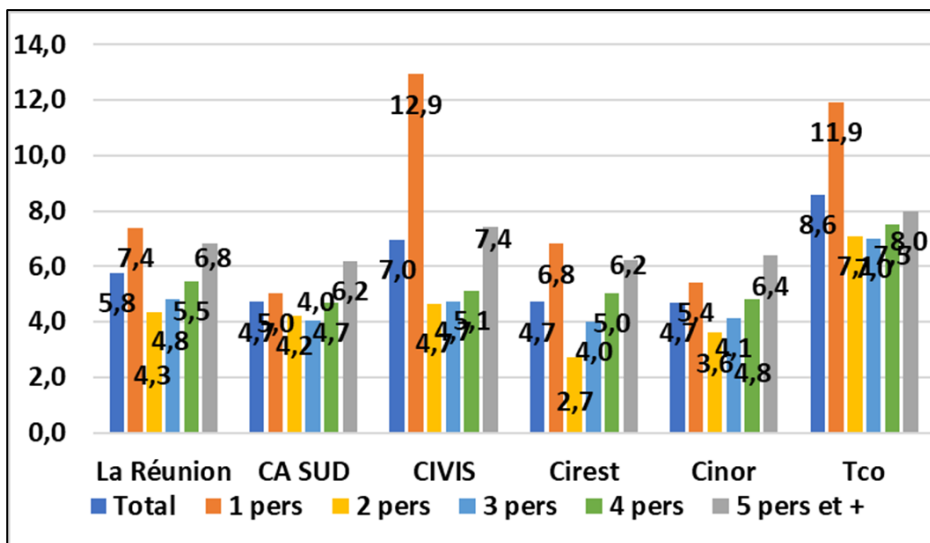


La tension globale s'établit en moyenne à 5,8 : pour chaque attribution, près de 6 demandeurs qui disposaient d'un dossier au 1er janvier étaient en attente. Elle se renforce de manière très significative depuis trois ans. L'explication est à rechercher dans ce qui a été évoqué ci-dessus : augmentation du nombre de demandes, baisse du taux de

rotation, baisse du nombre de logements livrés.

Les écarts entre EPCI permettent d'illustrer des situations de tension très contrastées même si, excepté à la CINOR qui reste à un niveau équivalent à 2021, la dégradation de la situation est très nette :

- Le TCO avec un indicateur de 8,6 présente la tension la plus forte à un niveau inquiétant.
- Le CIREST et la CINOR se situe à un niveau inférieur à la moyenne départementale (4,7).
- La tension progresse fortement dans le Sud en particulier à la CIVIS qui se situe maintenant très nettement au-dessus de la moyenne départementale avec 7 demandes en attente par logement attribué.



Les disparités sont fortes entre les compositions familiales : la tension est nettement plus importante pour les personnes seules (7,4) et pour les plus grandes familles (6,8). Les autres catégories de ménages se situent entre 4,3 et 5,5.

La situation des personnes seules est particulièrement préoccupante à la CIVIS

et au TCO avec des niveaux record de 12,9 et 11,9. Cette situation est d'autant plus préoccupante que les personnes seules représentent plus de 40% des demandes en attente.

On peut également souligner les difficultés pour le relogement des plus grandes familles avec jusqu'à 8 demandes en attente par attribution au TCO et 7,4 à la CIVIS.



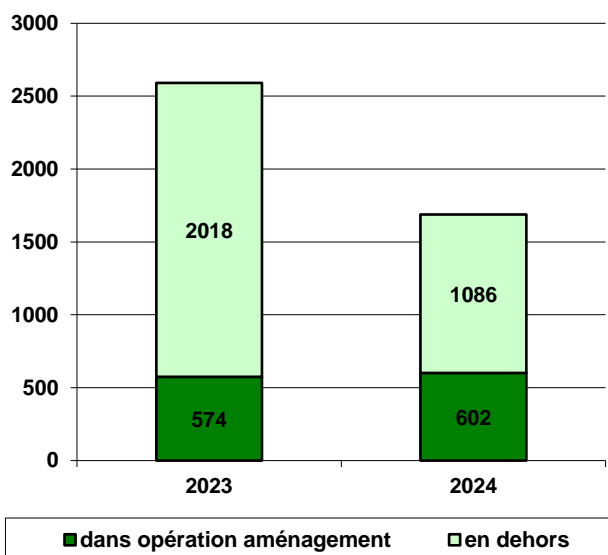
## Les prévisions à court terme

Les bailleurs envisagent une forte reprise des livraisons en 2023 avec près de 2 600 logements neufs attendus du fait d'un report d'un nombre important d'opérations. Puis un recul massif en 2024 autour de 1 700 logements. Ces prévisions ont été établies sur la base des plannings connus en début d'année 2023, ils sont donc à prendre avec prudence compte tenu des augmentations récentes des coûts de constructions : **il est probable que certaines mises en chantier ne pourront pas se concrétiser.**

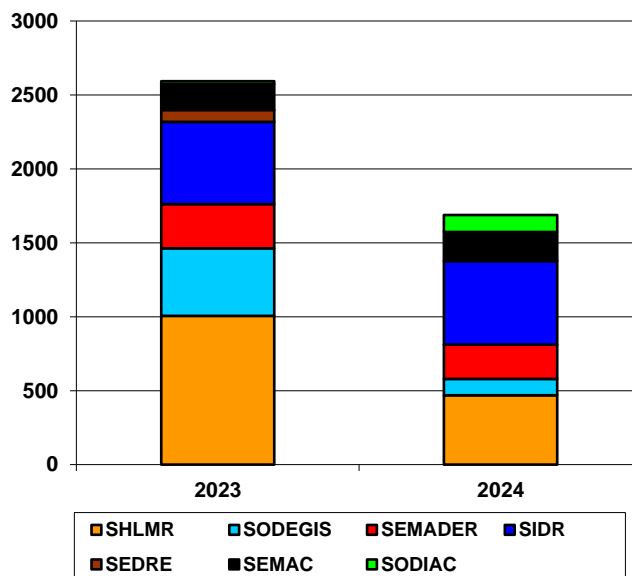
En 2022, de nombreux appels d'offres ont été déclarés infructueux compte tenu des prix proposés incompatibles avec les budgets prévisionnels de travaux : en moyenne les surcoûts sont de l'ordre de 19%. En conséquence, moins de 50% des opérations que les bailleurs sociaux avaient prévu de mettre en chantier ont effectivement été lancées.

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

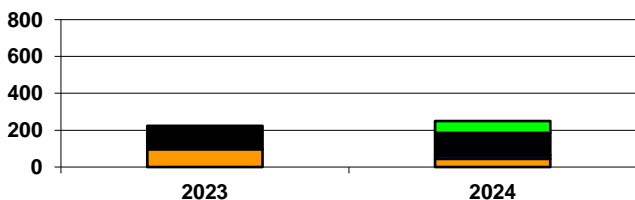


### Prévisions de livraisons par bailleur

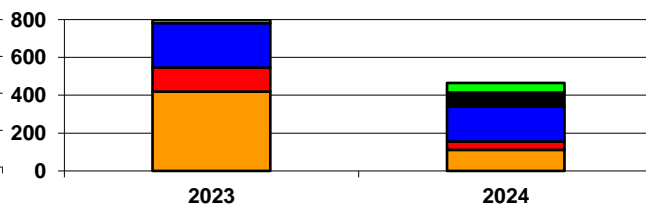


### Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

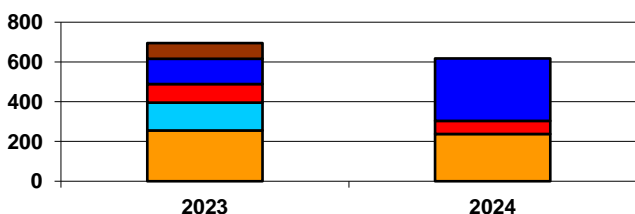
#### CIREST



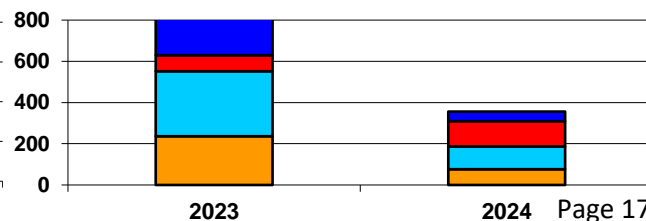
#### CINOR



#### TCO



#### LE SUD



## CONCLUSION

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le parc de logements sociaux s'établit à 81 725 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.
- 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'arrêt des chantiers durant la période de confinement, l'explique en partie. 2021 avec 2 069 logements livrés a bénéficié de ces reports. La situation s'est nettement dégradée en 2022 avec seulement 1 415 livrés

Ces difficultés de production viennent directement impacter le nombre d'attributions qui est en diminution très nette depuis trois ans : moins de 7 500 logements attribués en 2020, 7 600 en 2021, 6 500 en 2022 soit une baisse de quasiment 20% en quatre ans.

Par voie de conséquence, le nombre de demandes en attente est lui en augmentation : actuellement plus de **39 000 familles** disposent d'un dossier de demande de logement social enregistré dans SNE (Système National d'Enregistrement) ; ce nombre est en augmentation constante : + 40% en 7 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

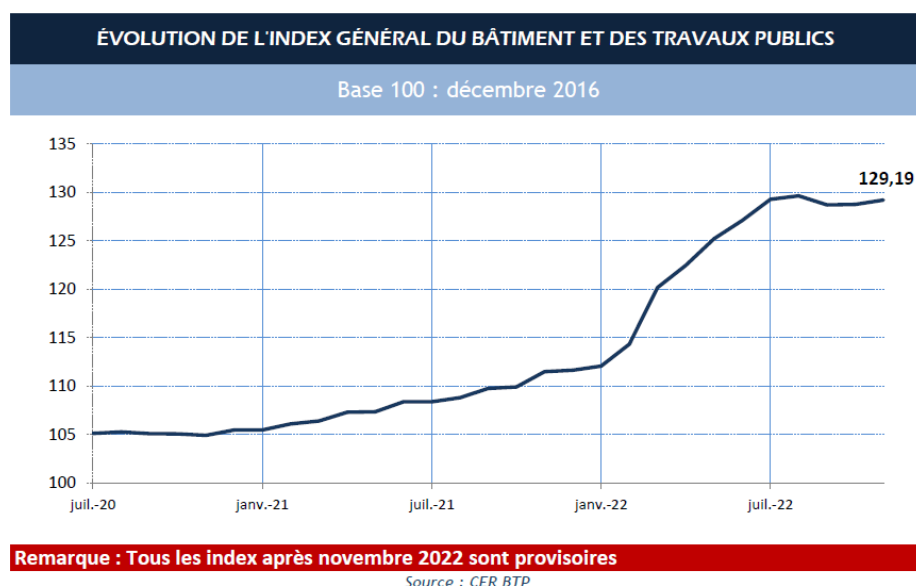
**La production de foncier aménagé est aujourd'hui en forte baisse** avec très peu de nouvelles opérations qui se concrétisent, des projets anciens qui se terminent et un déséquilibre géographique à l'échelle de La Réunion très marqué : la quasi-totalité des projets se situe sur le territoire du TCO, 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 plusieurs 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 aux budgets prévus (en moyenne 19%) qu'illustre le graphique ci-dessous.



Cette situation entraîne des conséquences sur la réalisation de certaines opérations déjà financées : les résultats de nombreux 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 : moins de 50% des logements que les bailleurs sociaux avaient prévu de mettre en chantier en 2022 ont effectivement été lancés.

**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 fragilité de 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'accroître 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 »** à un niveau suffisant pour nous permettre 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.

Lors de la conférence organisée par le ministre délégué à l'Outremer le 25 novembre 2022, plusieurs leviers ont été évoqués pour permettre de réaliser la production et la relancer :

- Prolonger le PIV d'Action Logement qui a été un élément déterminant de soutien à la production et à la réhabilitation dans la période récente,
- Mettre en place un bouclier prix pour les matériaux de construction,
- Encourager les démarches visant à optimiser les coûts de réalisation des opérations (exemple GIEP)
- Permettre d'accéder à des fonds complémentaires pour couvrir les surcoûts liés aux révisions des marchés de travaux
- Lever les contraintes administratives et réglementaires pour libérer la production de nouveaux logements en QPV et dans les zones NPNRU
- Alléger les contraintes liées à l'application de certaines normes (PMR, environnementales, sismiques, para cyclonique...)
- Etendre 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
- Favoriser l'accès des personnes seules au parc social en révisant les paramètres de calcul de l'allocation logement
- Accompagner les collectivités dans le financement de l'aménagement (complément au FRAFU)
- Lever les contraintes dans le financement de certaines opérations :
  - o Ne plus limiter le nombre de PLS,
  - o Supprimer l'obligation de 10% de fonds propres dans les PLS,
  - o Permettre de financer les logements étudiants en LLS.

**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)