



ARMOS

Océan Indien



# ARMOS

OCÉAN INDIEN

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

## 2<sup>e</sup> Forum du Logement Social



Soutenu par





# Valérie LENORMAND

Présidente de l'ARMOS-oi



# Serge HOAREAU

Président de l'association  
des maires de La Réunion



**Pour vous  
connecter au  
réseau Wifi**

**region\_moca**

**Identifiant :**

**logement**

**Mot de passe :**

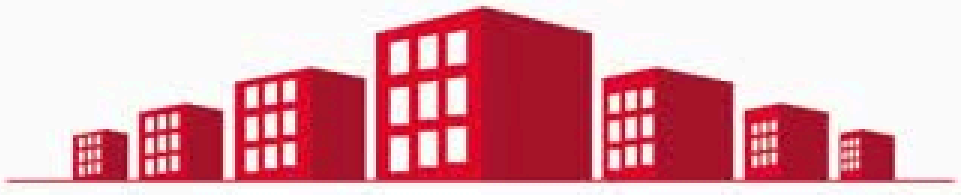
**logement974**

# Quiz participatif



**VRAI** **FAUX** ?

**Testez vos idées reçues  
sur le logement social**



ARMOS

— OCÉAN INDIEN —

Table ronde 1

# Logement à La Réunion : comprendre les réalités pour agir



**Eric Batailler**

Directeur Environnement,  
Amenagement et  
logement de la DEAL  
Réunion



**Christophe Loiseau**

Directeur régional adjoint  
de la Banque des  
Territoires à La Réunion



**Pascal Fouque**

Directeur de l'ADIL  
de La Réunion



**Frédéric Pillore**

Directeur Général  
de la SEMAC



**Laurent Pinsel**

Directeur Général  
de la SIDR



## Chiffres clés

pour comprendre le  
parc de logements



**Plus de 11 000**  
locations  
saisonnnières  
en 2024



**175 000 logements à  
construire** d'ici 2050



Un revenu  
médian de  
**17 000 € / an**



**377 PTZ**  
en 2025



**53 000**  
**demandes** de  
logement social  
en attente



**Un loyer de  
relocation de  
12.20€/m<sup>2</sup>** en 2024  
(parc privé)



**17 % des étudiants abandonnent leurs  
études pour une question de logement**

**Un parcours  
résidentiel bloqué**

Des besoins catégoriels  
non remplis

Un parc qui se dégrade

Un désintérêt des  
investisseurs pour le  
locatif classique

**PROPRIÉTAIRES  
OCCUPANTS**

Des concurrences d'usage

Une accession à la  
propriété en berne

**PARC LOCATIF  
PRIVÉ**

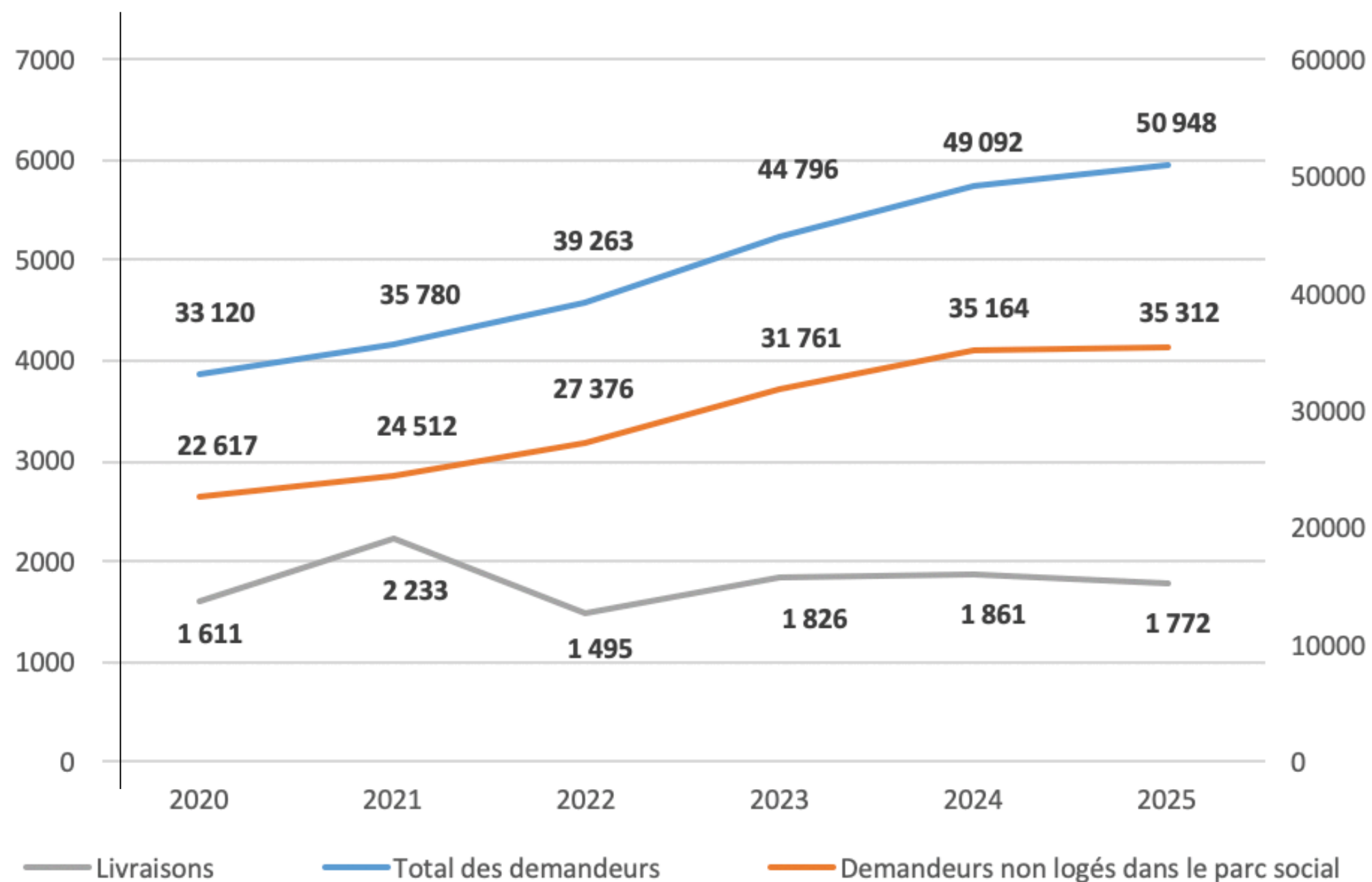
**PARC SOCIAL**

Des loyers trop élevés  
qui bloquent la mobilité  
Un manque d'offre

# Une demande en hausse mais des livraisons qui stagnent

### Évolution du nombre de demandeurs et de livraisons

Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

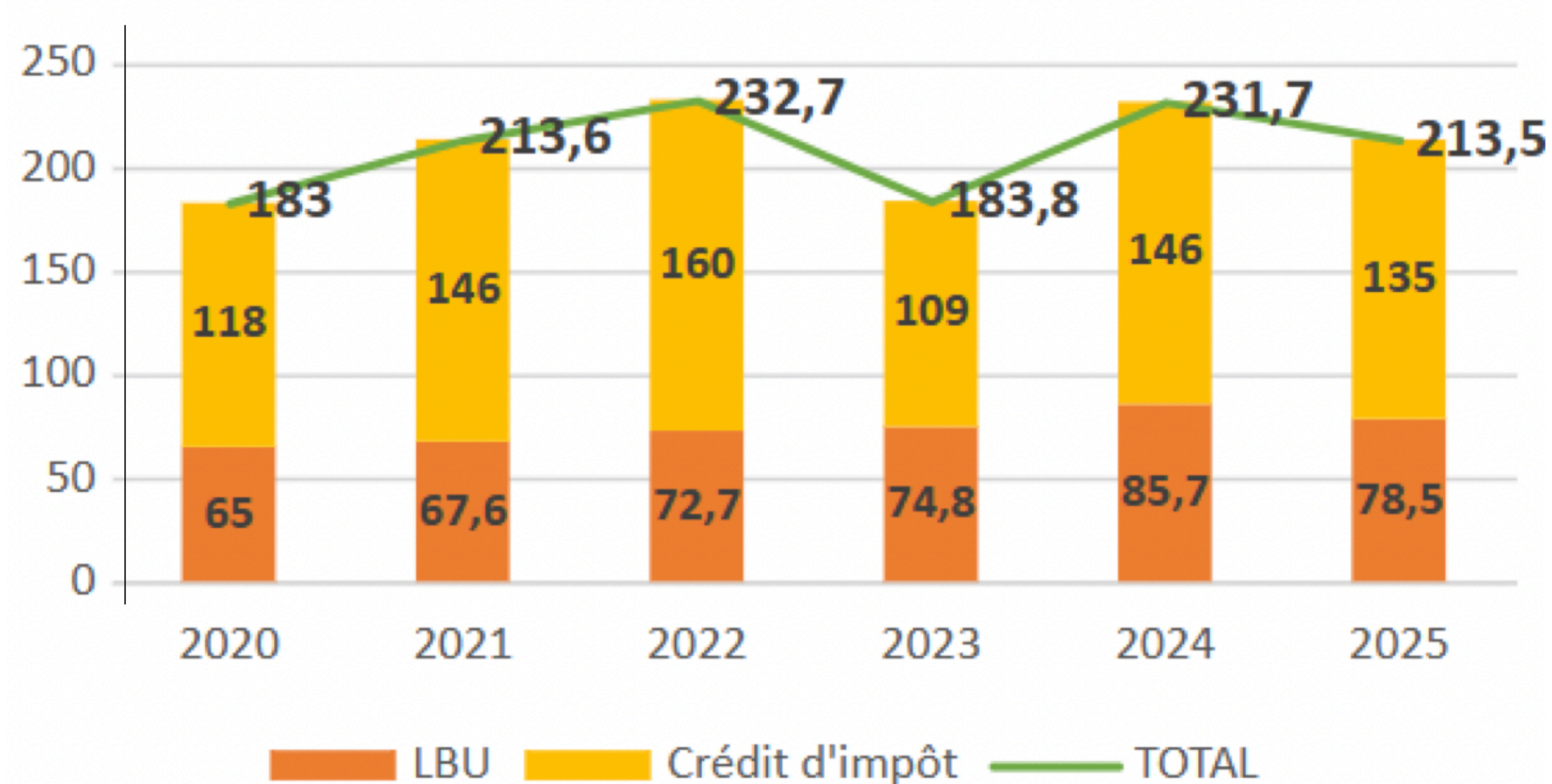
# Des aides financières directes de l'État conséquentes

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2<sup>e</sup> Forum du Logement Social**

## Les aides de l'État au logement aidé (hors ANRU et ANAH)

*Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement*



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Une augmentation des aides qui suit l'augmentation des coûts

Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2<sup>e</sup> Forum du  
Logement  
Social**

Produit	Année	Ratio crédit d'impôt	Ratio LBU	Total financement ETAT	Part aide/coût	Augmentation aide	Coût au m <sup>2</sup> de SF	
<u>LLTS</u>	2020	40 249	32 789	<b>73 038</b>	51 %		2 114	
	2025	48 400	44 506	<b>92 906</b>	49 %	+ 27 %	2 962	+ 40 %
<u>LLS</u>	2020	50 492	25 504	<b>75 996</b>	43 %		2 356	
	2025	53 827	36 836	<b>90 663</b>	45 %	+ 19 %	2 975	+ 26 %



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Histoire de financement



## 68 logements

50 PLS + 18 LLS  
SHAB moy = 70 m<sup>2</sup>/logt



## Calendrier

Achat Foncier : 2012  
PC : 27/02/20  
Engagement CA : 18/06/20  
Ouverture chantier : 23/08/21  
DAT : 30/05/24



## 13,3 M€

d'investissements

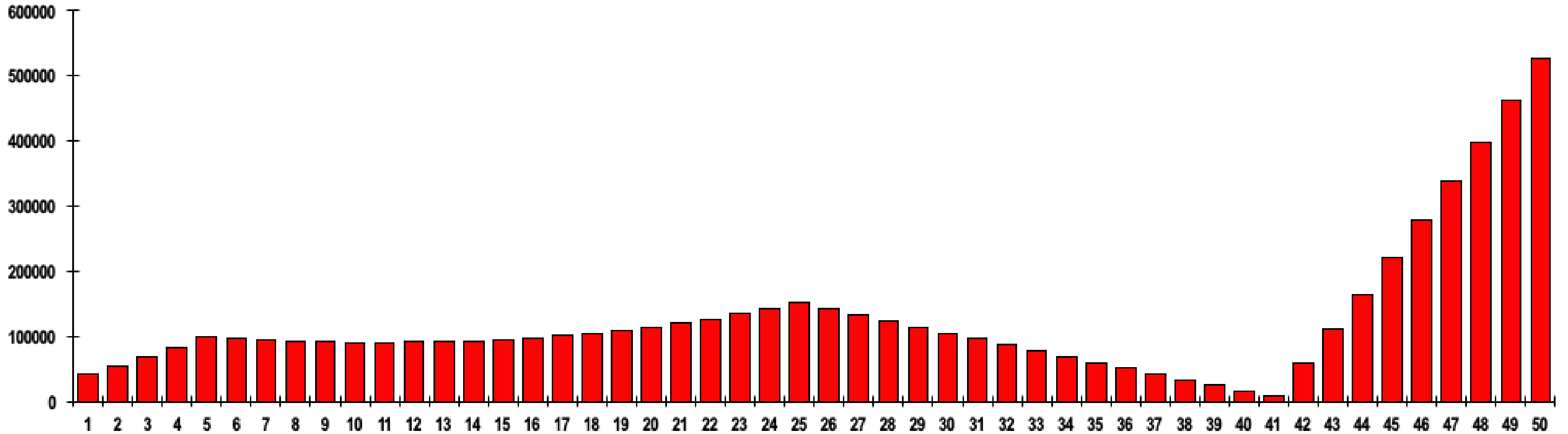
## Plan de financement initial

Données en k€		
PR (TTC) =	<b>12 175</b>	
Foncier	<b>1 204</b>	<b>10%</b>
Coût construction	<b>9 140</b>	<b>75%</b>
Frais Financiers	<b>260</b>	<b>2%</b>
Prêt BDT =	<b>7 272</b>	<b>60%</b>
Subvention LBU	<b>542</b>	<b>4%</b>
Subvention EPCI (Foncier)	<b>275</b>	<b>2%</b>
Subvention EDF	<b>0</b>	<b>0%</b>
CI	<b>4 086</b>	<b>34%</b>
<b>Fonds propres (SEMAM)</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

## Plan de financement à la clôture

Données en k€			Écarts
PR (TTC) =	<b>13 313</b>		
Foncier	<b>1 204</b>	<b>9%</b>	<b>0</b>
Coût construction	<b>10 025</b>	<b>75%</b>	<b>885</b>
Frais Financiers	<b>526</b>	<b>4%</b>	<b>266</b>
Prêt BDT =	<b>7 272</b>	<b>55%</b>	<b>0</b>
Subvention LBU	<b>542</b>	<b>4%</b>	<b>0</b>
Subvention EPCI (Foncier)	<b>275</b>	<b>2%</b>	<b>0</b>
Subvention EDF	<b>82</b>	<b>1%</b>	<b>82</b>
CI	<b>4 444</b>	<b>33%</b>	<b>358</b>
<b>Fonds propres (SEMAM)</b>	<b>697</b>	<b>5%</b>	<b>697</b>

# La courbe d'exploitation



# Loyers de sortie ?

## Au montage

	<b>PLS</b>	<b>LLS</b>
<b>Loyer prévisionnel</b>	7,70 €/m <sup>2</sup> /mois	6,55 €/m <sup>2</sup> /mois
<b>Loyer plafond</b>	10,73 €/m <sup>2</sup> /mois	7,26 €/m <sup>2</sup> /mois

## À la livraison

	<b>PLS</b>	<b>LLS</b>
<b>Loyer prévisionnel</b>	8,28 €/m <sup>2</sup> /mois	7,10 €/m <sup>2</sup> /mois
<b>Loyer plafond</b>	11,82 €/m <sup>2</sup> /mois	7,92 €/m <sup>2</sup> /mois

# Quels leviers actionner dans un environnement aussi volatile ?



**Les volumes produits ?  
Le prix de revient des  
logements ?**



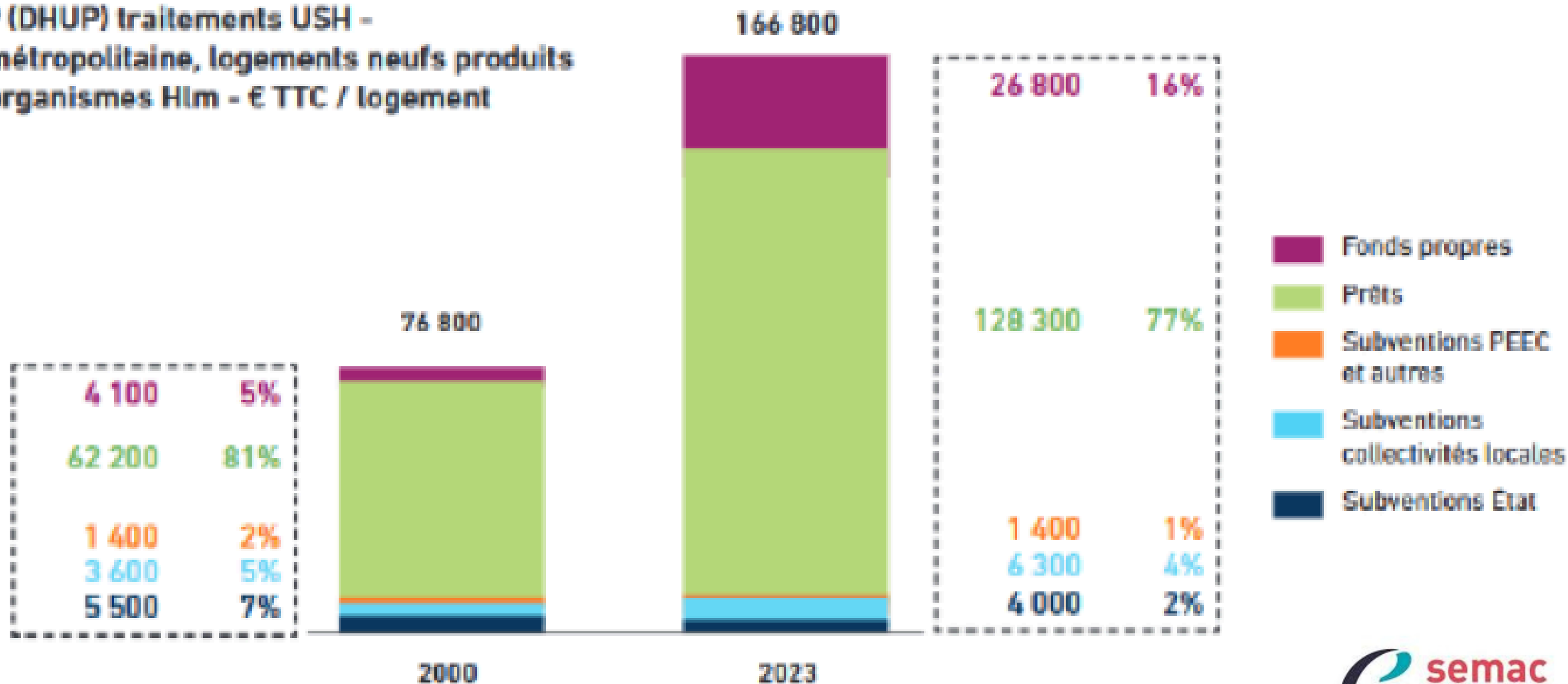
**Augmenter les loyers ?  
Les fonds propres investis ?**



**Subventions ?**

## ÉVOLUTION DU FINANCEMENT MOYEN D'UN LOGEMENT SOCIAL NEUF

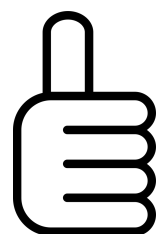
InfoSIAP (DHUP) traitements USH -  
France métropolitaine, logements neufs produits  
par les organismes Hlm - € TTC / logement





## Plus qu'une banque : un partenaire aux valeurs fortes

La Banque des Territoires est le principal prêteur des bailleurs sociaux, elle détient 75% de leur dette.



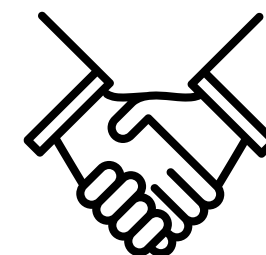
### EFFICACITÉ

- Une intervention pérenne de la Banque des Territoires sur le secteur ;
- Une capacité d'intervention massive et rapide.



### INCLUSION

- La tarification des prêts est fonction du caractère social et environnemental du projet financé ;
- Cette différenciation contribue à la réduction des inégalités sociales et des fractures territoriales.



### ÉQUITÉ

- Pas de discrimination de taux selon les emprunteurs ;
- Un modèle qui repose sur la solidarité du secteur.

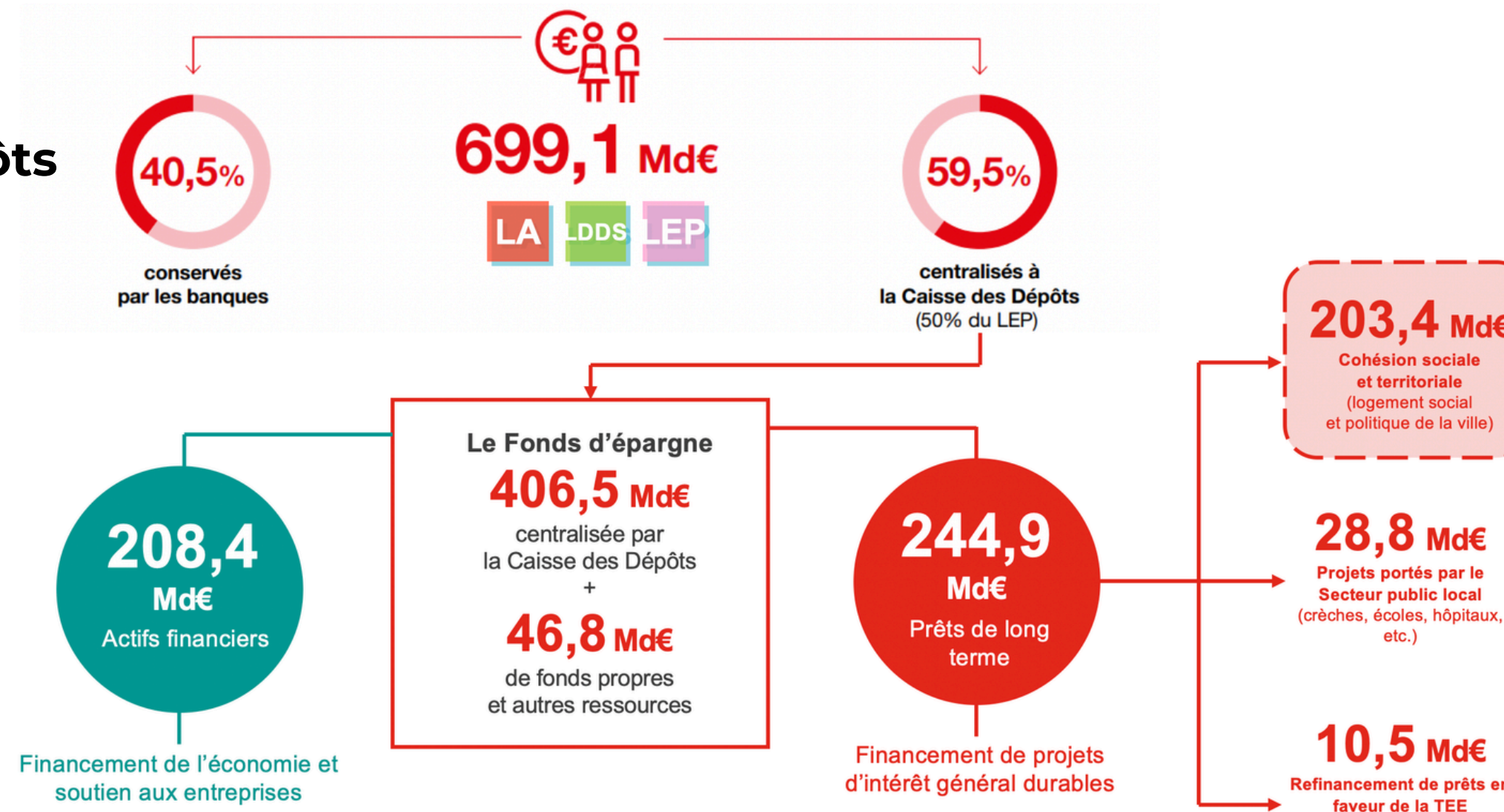


### TRANSPARENCE

- Des investissements socialement responsables ;
- Une transparence de l'usage des fonds qui permet de mesurer les externalités positives.

## Une ressource spécifique : l'épargne des Français

**Modèle économique  
du Fonds d'épargne  
de la Caisse des Dépôts  
(2025)**



**En 2025,**

**41,7 Md€**  
de prêts

∨

**22,9 Md€**  
en faveur du  
logement social et  
de la politique de la  
ville

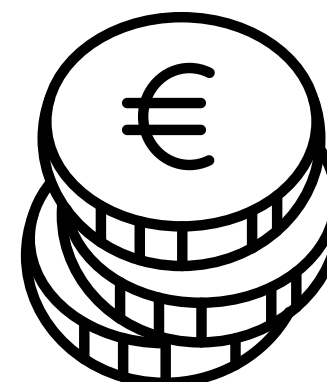
∨

**123 036**  
logements sociaux  
financés



## La Réunion - Financement du logement social

Malgré un contexte difficile en 2025 (rareté du foncier, coûts élevés de construction, baisse des opérations d'aménagement), la Banque des Territoires maintient son engagement et son niveau de financement pour les bailleurs sociaux.



### 340 M€ de financement en 2025

auprès des bailleurs sociaux dont 2/3 de financement à La Réunion.

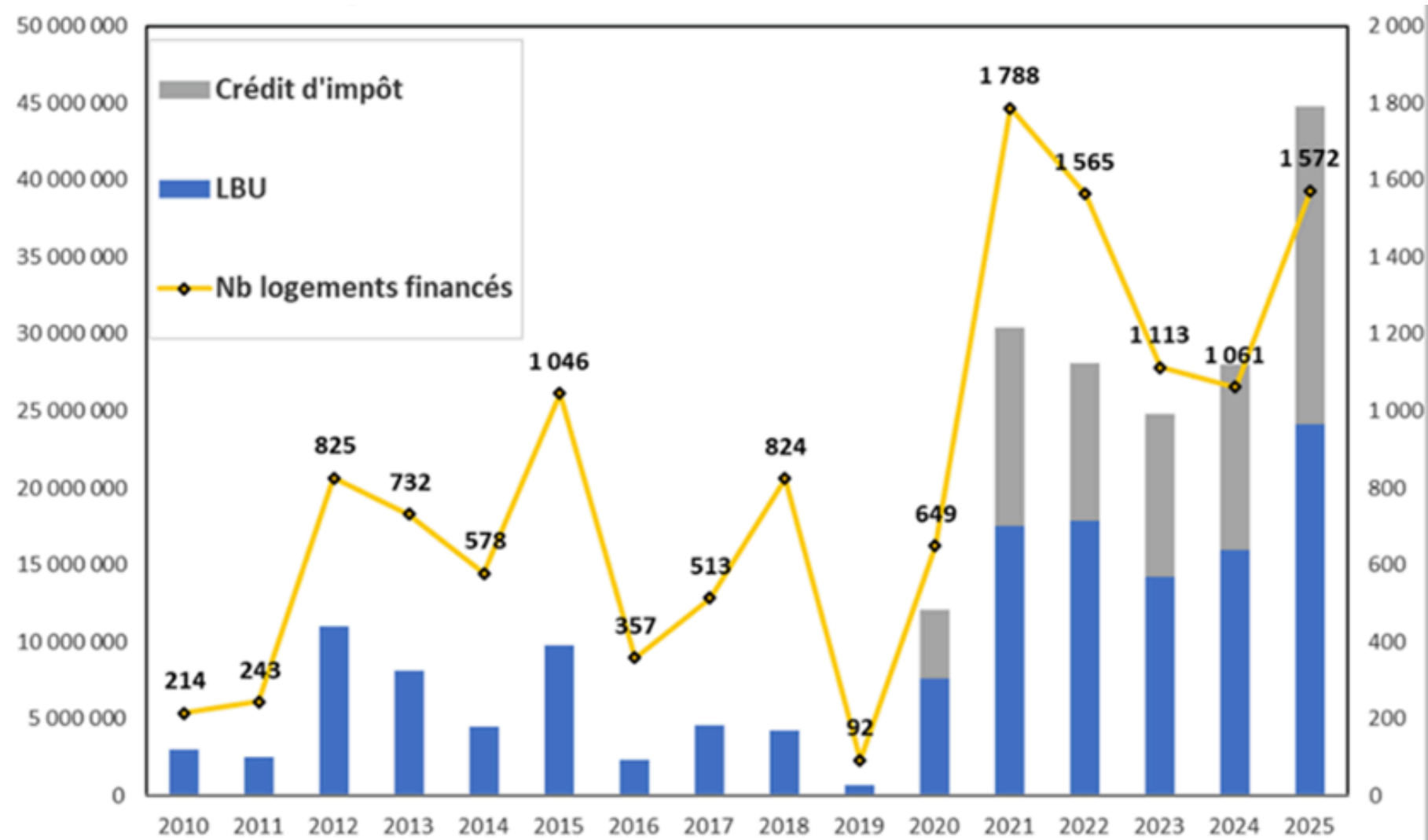


### Sur notre territoire

Nous accompagnons tous les bailleurs sociaux présents : SHLMR, SIDR, SEMAC, SEMADER, SODIAC, SEDRE, SODEGIS

# La réhabilitation du parc social

## PROGRAMME DE RÉHABILITATION



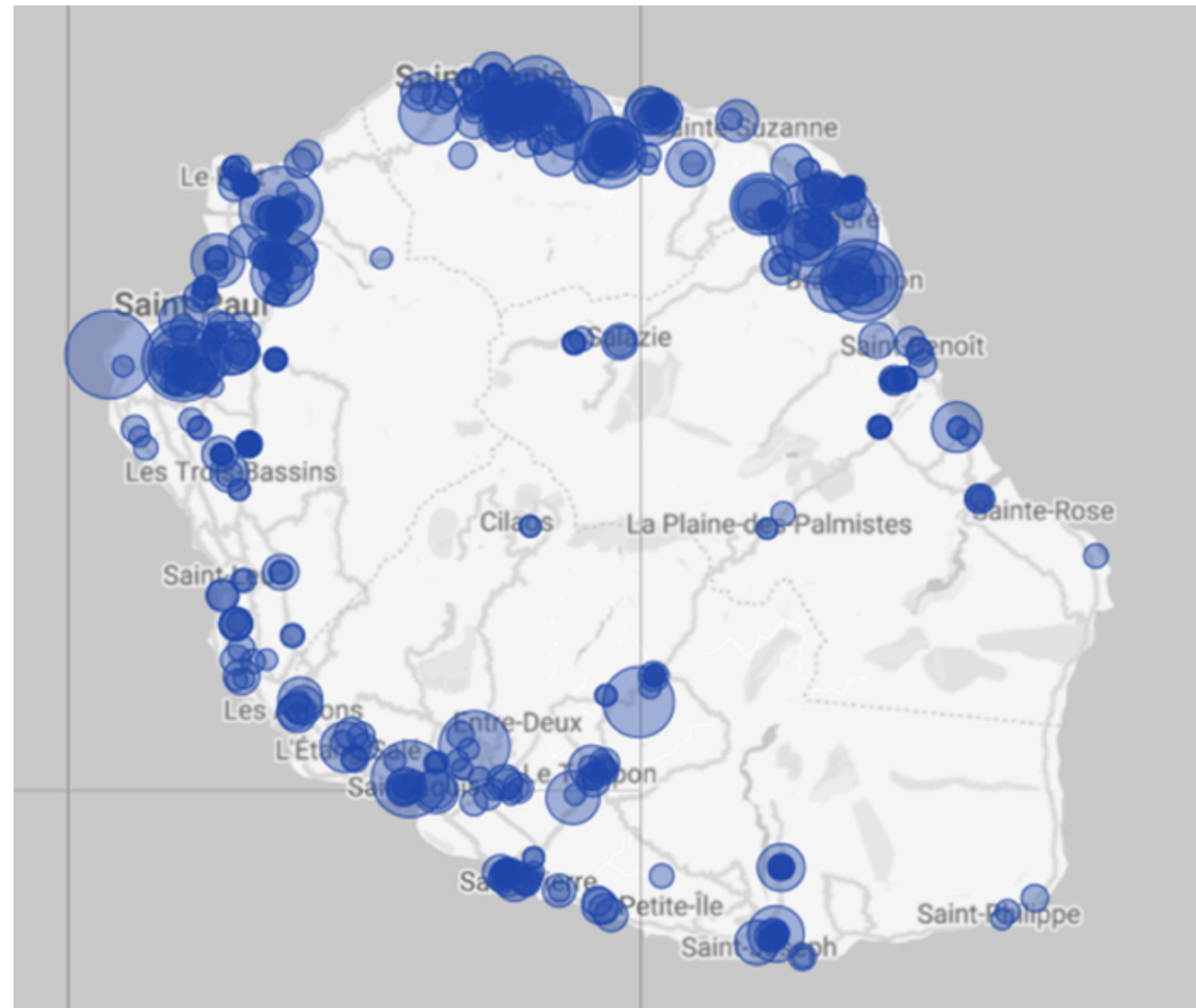
**25 000**  
logements sociaux  
ont + de 30 ans

**1 730 logements**  
mis en chantier  
en 2025

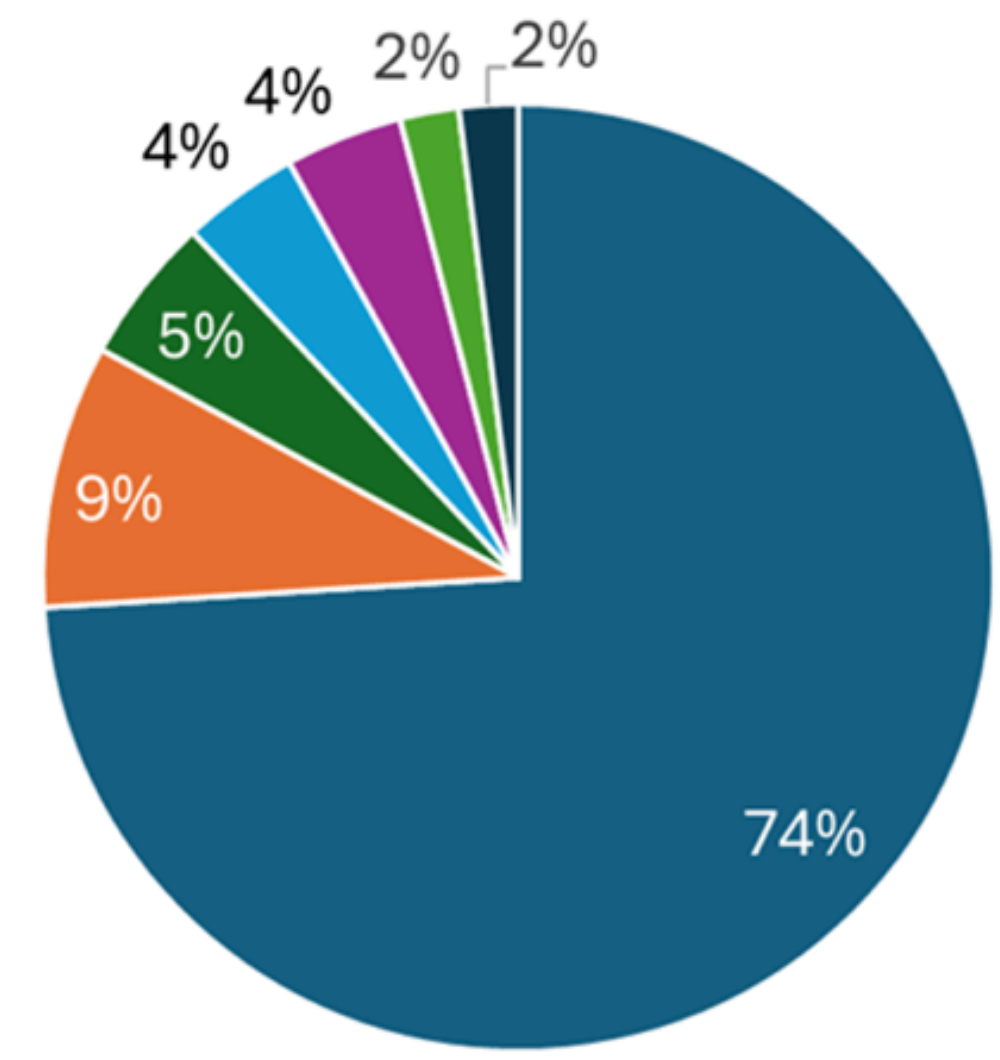
# Observatoire de la sinistralité

**Taux de sinistralité 10%**  
des 21 600 logements concernés

**74% des désordres**  
sont liés à des défauts d'exécution

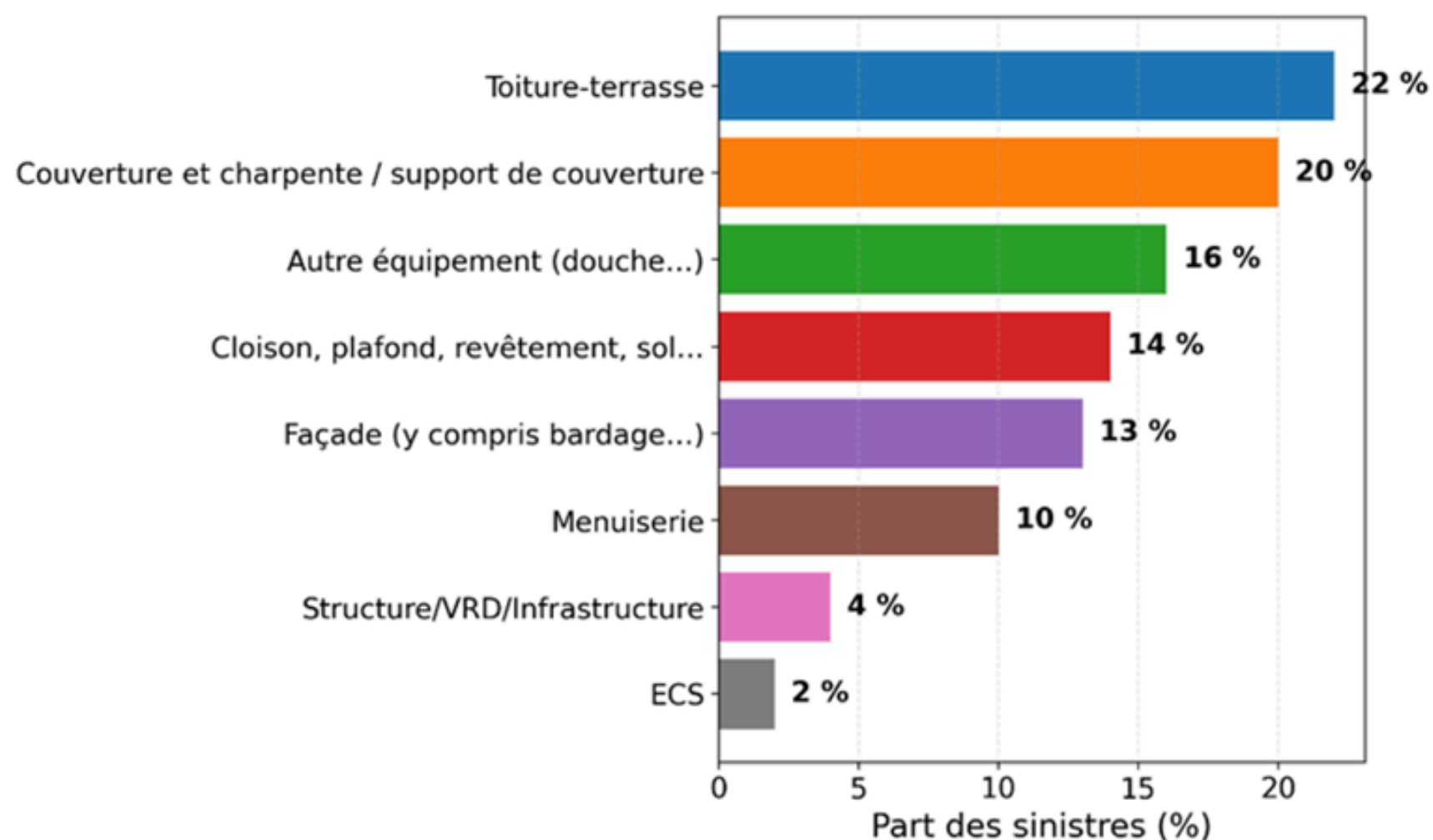


- Défaut d'exécution
- Vice de matériau ou de procédé
- Incident de chantier
- Défaut de conception
- Défaut d'entretien ou d'utilisation
- Aucun dysfonctionnement
- Autre

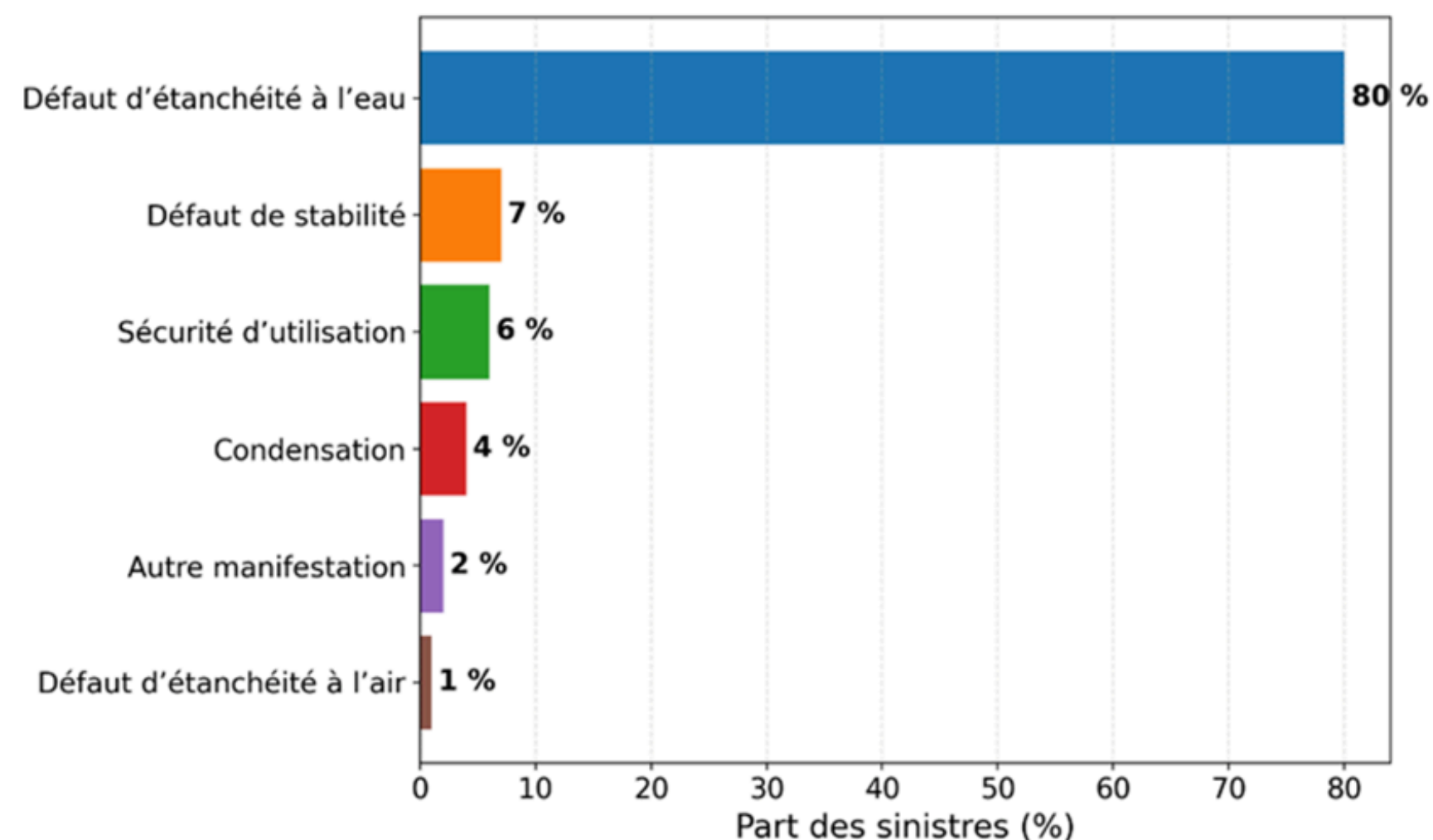


# Observatoire de la sinistralité

**66 % des désordres** concernent les toitures-terrasses, couvertures, façades et menuiseries



**80 % des désordres** sont liés à l'étanchéité à l'eau





# DES QUESTIONS ?



**Pause**





## Table ronde 2

# Le cadre de vie au cœur des résidences : comment améliorer durablement la qualité de vie des habitants ?



**Anne Séry**

Directrice Générale  
de la SODIAC et de  
la SEMADER



**Ridvane Akhoun**

Directeur Général  
Adjoint de la SHLMR



**Yannick Payet-Fontaine**

Directeur Général  
de la SEDRE



**Clément Robert**

Officier de Prévention Territorial  
de la Direction Territoriale de la  
Police Nationale de La Réunion



**Moïse Fontaine**

Directeur territorial de  
l'ALEFPA Réunion

## **Notre ambition : améliorer durablement la qualité de vie des locataires**

- Garantir un **cadre de vie apaisé, attractif et durable**
- Dépasser la seule logique de logement pour **agir sur l'environnement global et la sécurité de chacun**
- Proposer une politique sociale forte comme levier structurant du vivre-ensemble

**La qualité résidentielle, un bouclier de  
Tranquillité Publique à l'échelle du quartier**

**La qualité résidentielle,  
un bouclier de  
Tranquillité Publique à  
l'échelle du quartier**

# Chiffres-clés 2025 : l'ATFPB un impact fort

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

2<sup>e</sup> Forum du  
Logement  
Social



**59,7% du parc en QPV**

Le Port et Saint-André **100 % QPV**



**75 associations financées**

**Concentration territoriale sur :**

- Saint-Paul (36,5 %)
- Saint-Denis (28,4 %)

**Axes porteurs :**

- concertation/sensibilisation (33,8 %)
- animation / cohésion sociale (23 %)



**475 338 €**

**Un levier d'impact social, économique et territorial**



## **Le Bailleur animateur du « Vivre-Ensemble » Un levier stratégique du cadre de vie**

**1**

### **APPROPRIATION DES LOGEMENTS**

- sentiment d'appartenance
- S'impliquer dans le cadre de vie
- Prévenir les conflits, incivilités et tensions

**3**

### **VIVRE ENSEMBLE = OUTIL DE GESTION**

- favoriser les initiatives locales
- Coordination territorialisée
- Assurer une présence de proximité rassurante

**2**

### **VIVRE ENSEMBLE = OUTIL DE GESTION**

- Préserver la tranquillité résidentielle
- Responsabilisation et favoriser l'inclusion

**4**

### **RENFORCER LA COHESION GLOBALE**

- Créer du lien entre habitants
- Lutter contre les précarités
- Réduire les inégalités dans les quartiers



# **Maintenir la proximité au cœur des quartiers**

**UN LEVIER DE PERFORMANCE DURABLE  
DE STABILITÉ DES TERRITOIRES ET  
D'EDUCATION POPULAIRE**

... de la maintenance préventive immatérielle

## En conclusion

### Le bailleur social & la vie de quartier, c'est :

- Un ANIMATEUR DU VIVRE ENSEMBLE : le bailleur participe à la vie résidentielle des quartiers
- UN RÔLE D'”ENSEMBLIER LOCALE” : le bailleur « crée du lien social » entre les acteurs et partenaires; il est une des parties prenantes de l'écosystème local
- UN ACTEUR TERRITORIAL HYBRIDE : gestionnaire, animateur et facilitateur

**Les clés de la réussite : CONFIANCE – ENGAGEMENT – PARTENARIAT**  
LE VIVRE-ENSEMBLE N'EXISTE QUE PAR LE FAIRE ENSEMBLE

# JOURNÉE BIEN ÊTRE SENIOR



ALLIANCE  
**SEDRE**



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



### La vie de la résidence

- La présence de locataires référents
- Densité de logements

### Le réseau partenarial

- Les partenariats en place
- Les services régaliens

### Le bâti et le logement

- Qualité du bâti
- Confort du logement
- Adaptation

### Le dispositif de proximité

- Les Services de proximité de la SHLMR
- Les actions de communication
- La réactivité des services
- L'offre de service du quartier

### La perception des locataires

- L'image
- Le bien être

### L'environnement proche

- Le quartier et les services à proximité
- confort de vie
- Sécurité et tranquillité résidentielle
- Le voisinage
- Propreté
- Sécurité

### Les offres du bailleur

- Service et adaptations à la typologie des locataires
- Accompagnement
- Les équipements





## Accompagnement des bailleurs

La Police nationale de La Réunion s'engage aux côtés des bailleurs pour améliorer le cadre de vie des habitants.



Écoute et dialogue



Partenariat et échanges réguliers



Des actions concrètes pour améliorer le cadre de vie



## La sécurité du quotidien et les GPO

Une présence de terrain pour prévenir, protéger et agir avec les Groupes de Partenariat Opérationnel (GPO).



Patrouilles et présence de proximité



GPO : des acteurs réunis pour des réponses adaptées



Prévention, médiation et tranquillité publique



## L'application Masecurité

Un réflexe simple et efficace pour signaler, s'informer et échanger avec votre police.



Signaler en quelques clics



Discuter avec un policier



S'informer en temps réel

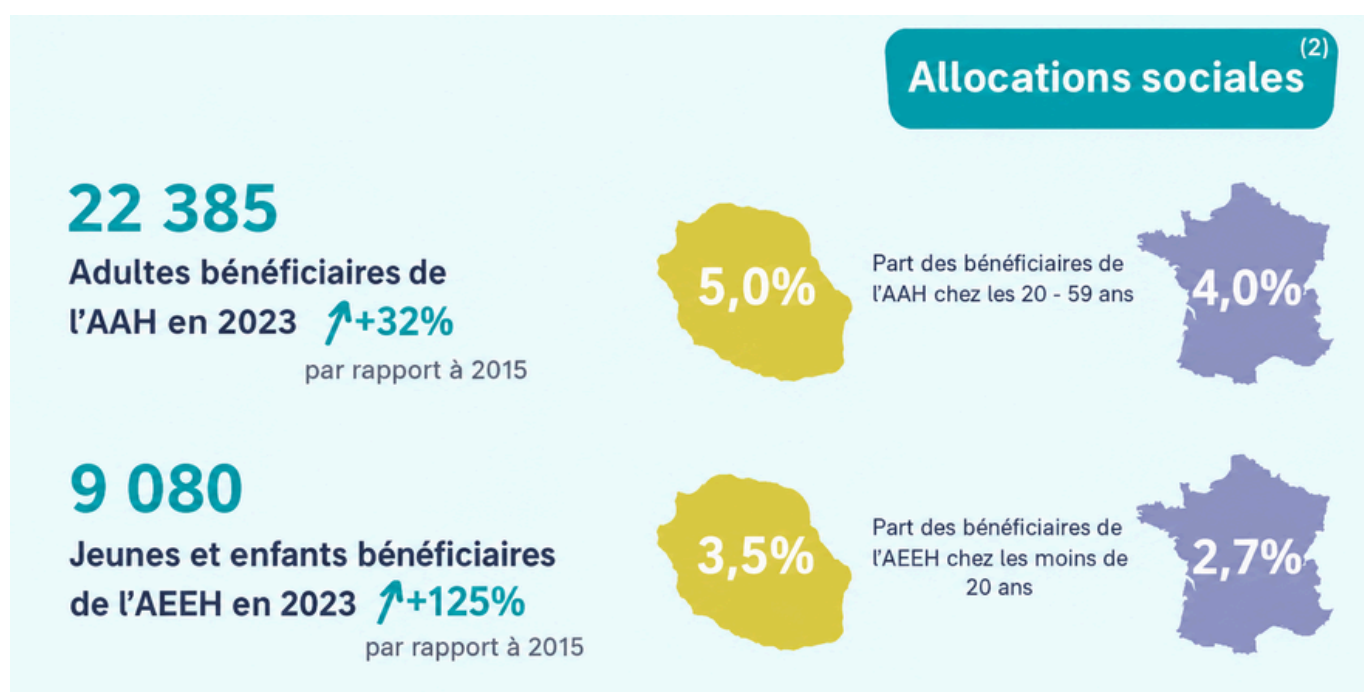
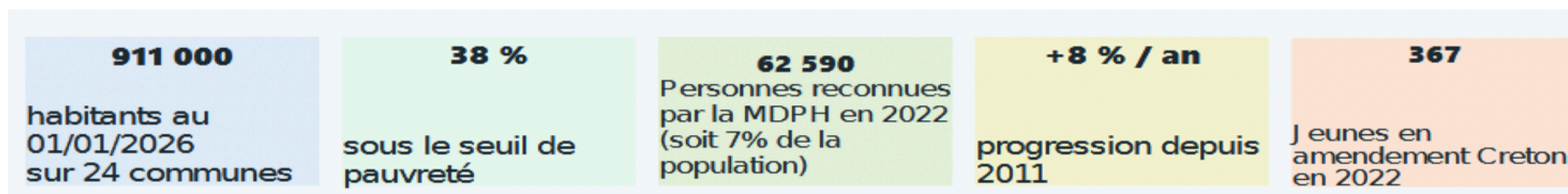


Service gratuit, confidentiel et sécurisé



## Diagnostic territorial : une pression durable sur les parcours

Quelques repères pour situer les besoins et les tensions régionales.



## Facteurs renforçant la pression sur l'offre

- Une géographie insulaire et des zones d'habitat parfois isolées.
- Une précarité sociale élevée qui complique l'accès aux droits, aux soins et aux accompagnements.
- Une hausse continue des reconnaissances de handicap, liée notamment à un meilleur accès aux droits

## La 1<sup>ère</sup> résidence autonomie de La Réunion

- **52** Logements sous statut d'Établissement médicosocial
- **66** personnes
- **41 T1, 8 T2, 3 T3** (espaces privatifs)



- Le projet comprend également 280 m<sup>2</sup> de locaux communs, dont 176 m<sup>2</sup> dédiés aux résidents, favorisant la convivialité et le lien social.

- L'implantation de la Résidence offre aux occupants un accès rapide et facile aux services et installations du quartier!



Une réalisation



Les constructeurs :



En partenariat avec :



Projet financé par :





# DES QUESTIONS ?

# Conclusion

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2<sup>e</sup> Forum du  
Logement  
Social**



## **Valérie LENORMAND**

Présidente de l'ARMOS-oi

# Des bailleurs sociaux résolument engagés

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

2<sup>e</sup> Forum du  
Logement  
Social

- Maintenir durablement la production de logements
- Poursuivre notamment la réhabilitation du parc existant
- Améliorer de façon continue la qualité de vie dans les quartiers
- Accompagner les fragilités du territoire : seniors, jeunes, handicap ...



- Soutien financier à la hauteur des enjeux
- Levée des freins structurels



Mobilisation  
renforcée de tous  
les acteurs

**Soutenir le logement social, c'est investir dans l'avenir du territoire :  
cohésion, emploi et solidarité durable**



# ARMOS

OCÉAN INDIEN

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

## 2<sup>e</sup> Forum du Logement Social



Soutenu par

