



ARMOS

Océan Indien



Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

2^e Forum du Logement Social



Soutenu par





Valérie LENORMAND

Présidente de l'ARMOS-oi



Serge HOAREAU

Président de l'association
des maires de La Réunion

Réponses au quizz



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

Combien de logements sociaux compte-t-on à La Réunion fin 2025 ?

Passer

13



0

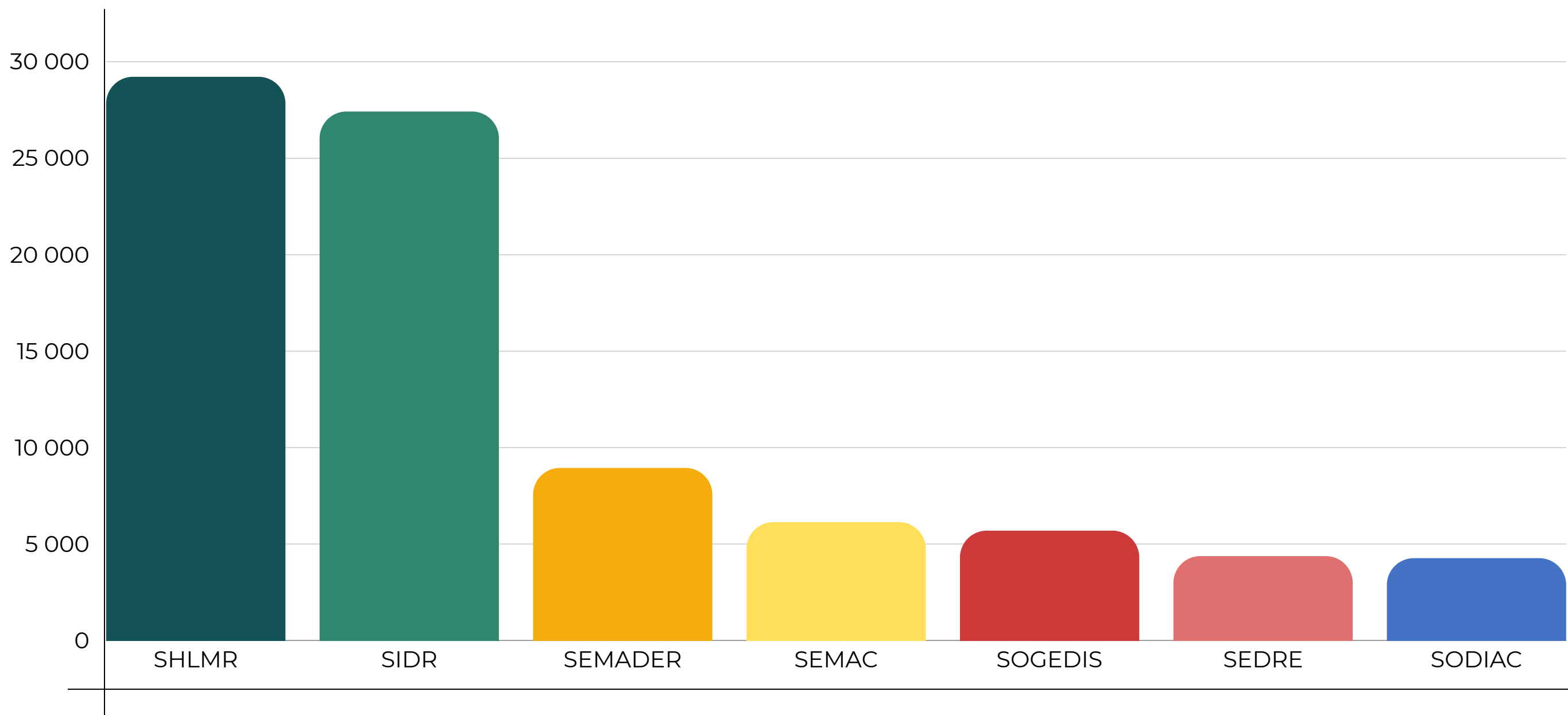
Réponse

▲ Environ 55 000

◆ Environ 86 000

● Environ 105 000

Répartition du parc social



Fin 2025, le parc social compte 86 293 logements sociaux.

1 Réunionnais sur 5 vit dans un logement social ?

Passer

15



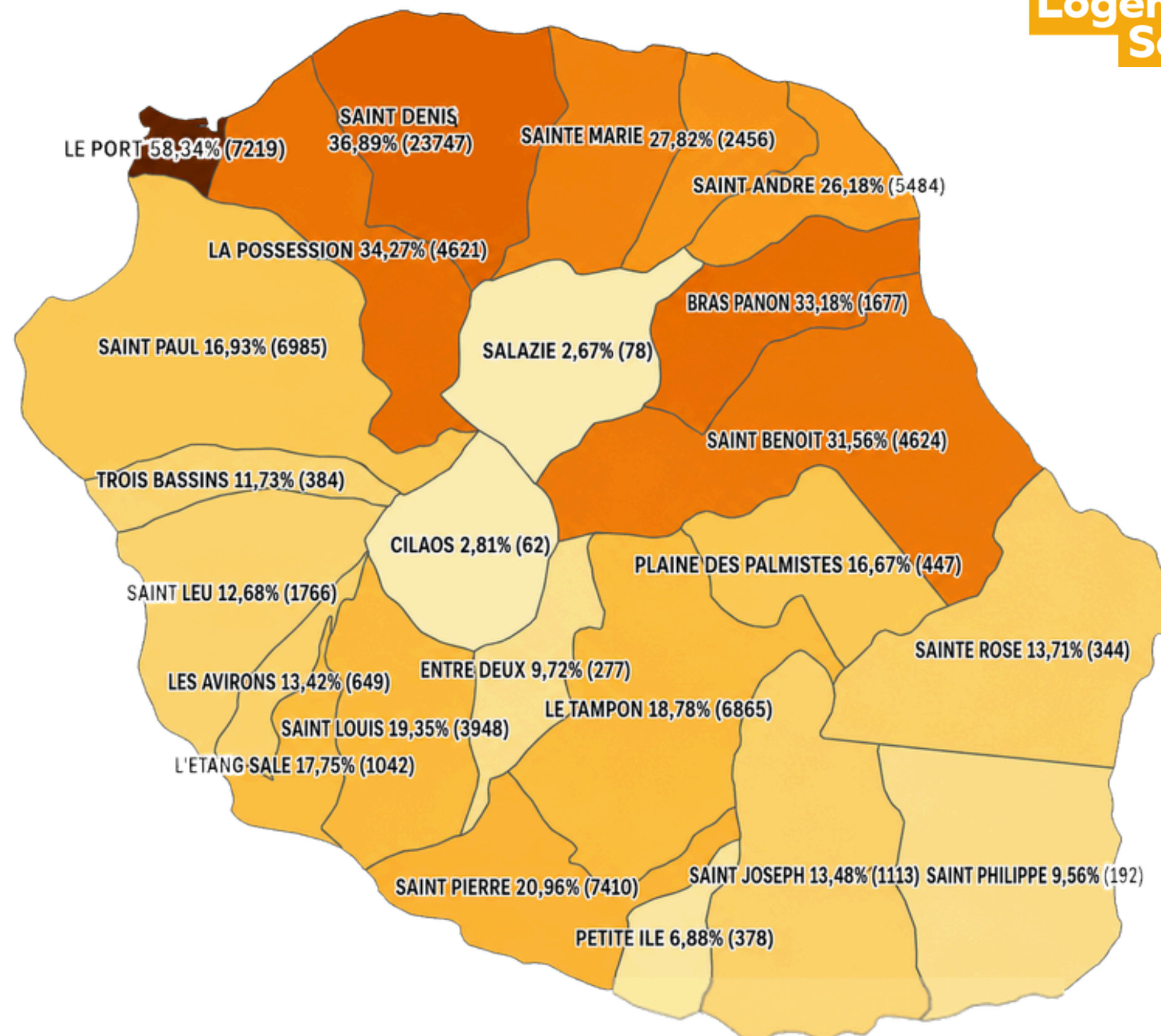
0

Réponse

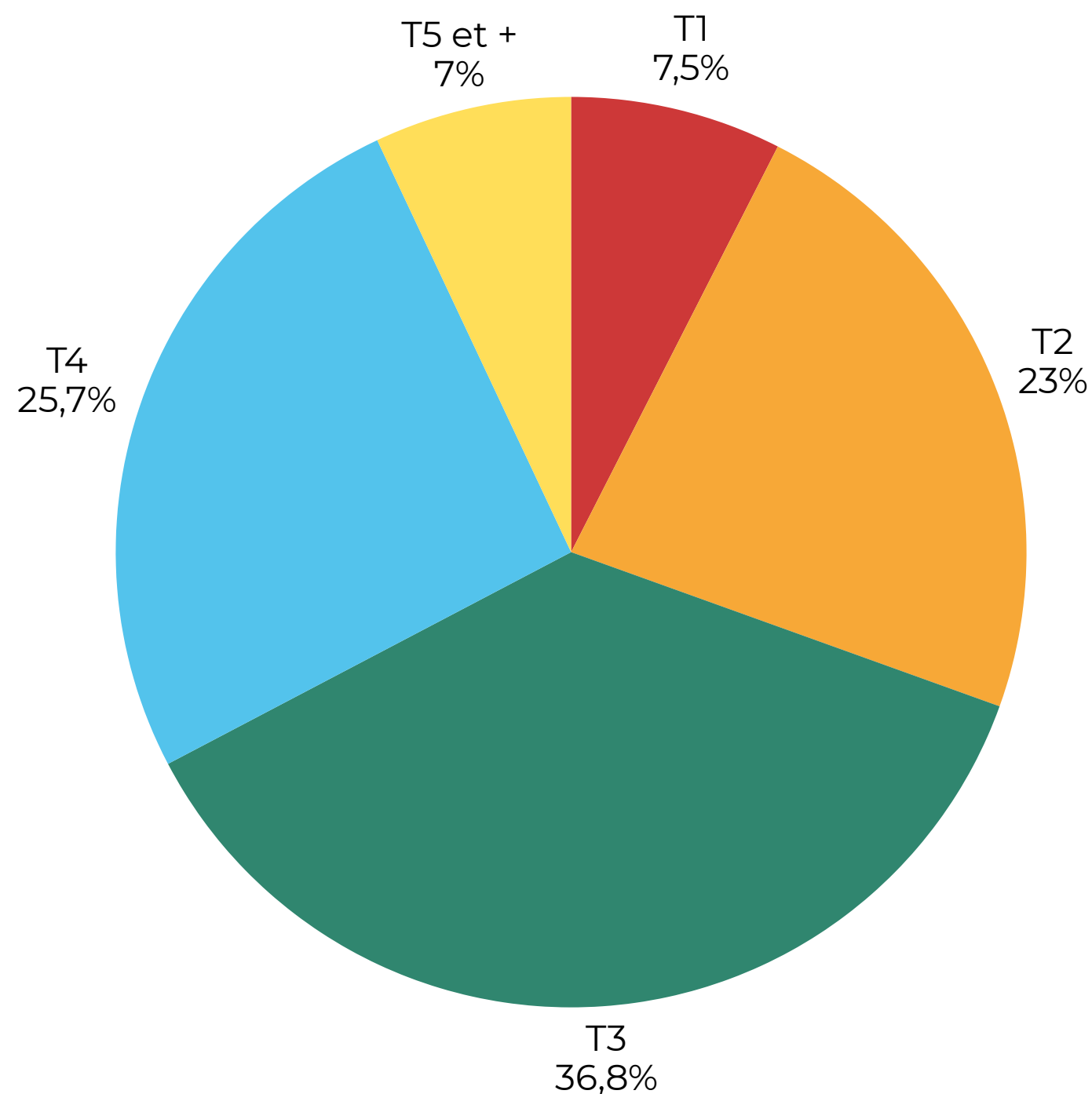
◆ Vrai

▲ Faux

En moyenne, le parc social représente **24% des logements** du territoire avec des disparités très importantes entre les communes



Caractéristiques du parc social



Le parc social se répartit en trois catégories qui représentent chacune à peu près 1/3 des logements :

- 31% de petits logements (T1/T2)
- 37% de T3
- 32% de grands logements (T4 et T5)

Le loyer mensuel moyen (hors charges locatives) d'un logement social est inférieur de 40% à celui du parc privé ?

Passer

Espace

16



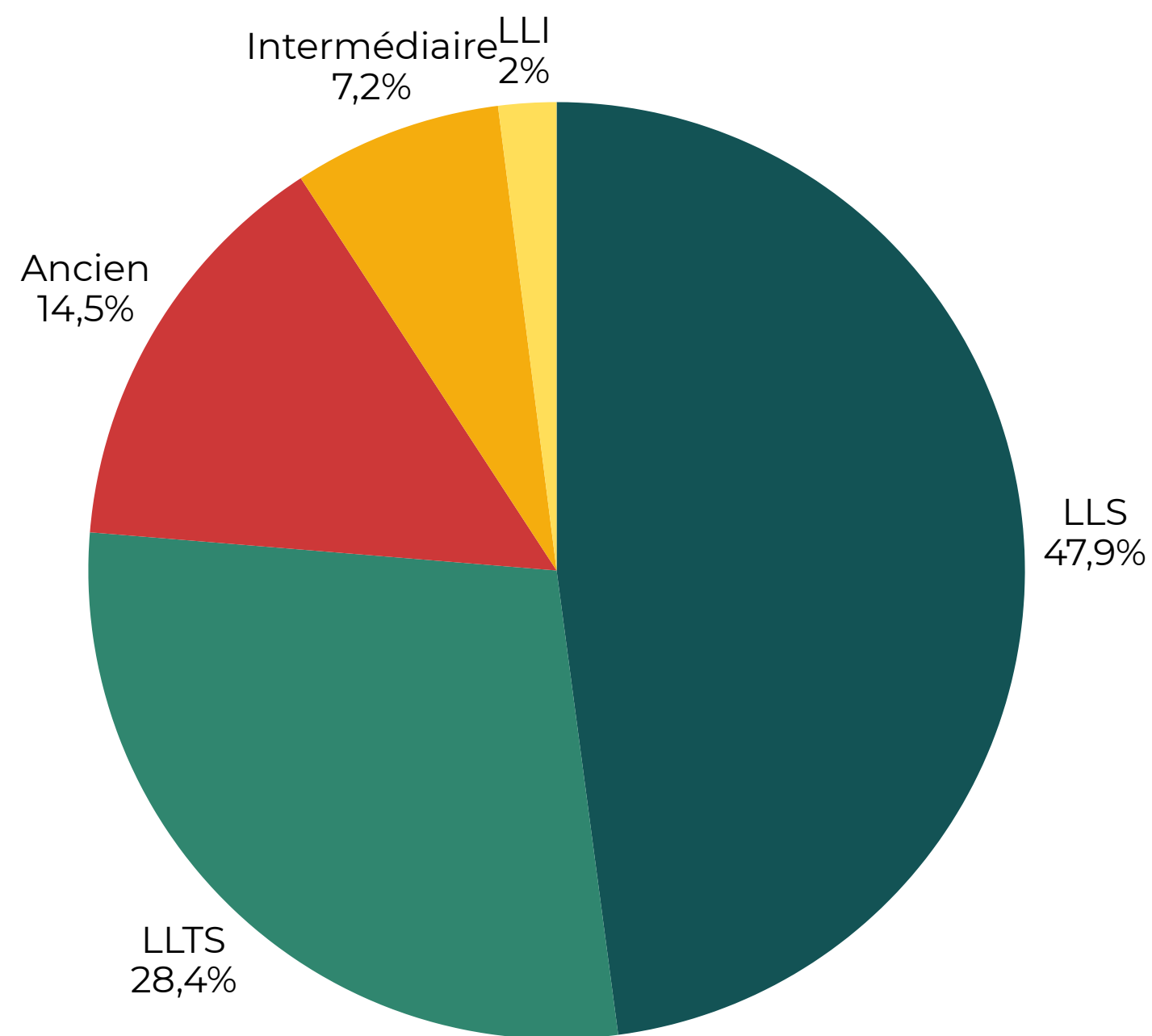
0

Réponse

◆ Vrai

▲ Faux

Caractéristiques du parc social



Pour **1 T3 de 70 m²** (oyer moyen mensuel HC)
Moyenne du parc social : **6,29 €/m² soit 440 €**

Moyenne nationale du parc social: 6,52 €/m²

Libre/LLI: 9,33 €/m² soit 653 €

Parc privé à La Réunion: 11 €/m² soit 770 €

Ancien: 5,59 €/m² soit 391 €

LLTS: 5,83 €/m² soit 408 €

LLS: 6,59 €/m² soit 461 €

Intermédiaire: 7,93 €/m² soit 555 €

Combien de demandes de logement social sont en attente à La Réunion fin 2025 ?

Passer

16



0

Réponse

▲ Environ 46 000

◆ Environ 51 000

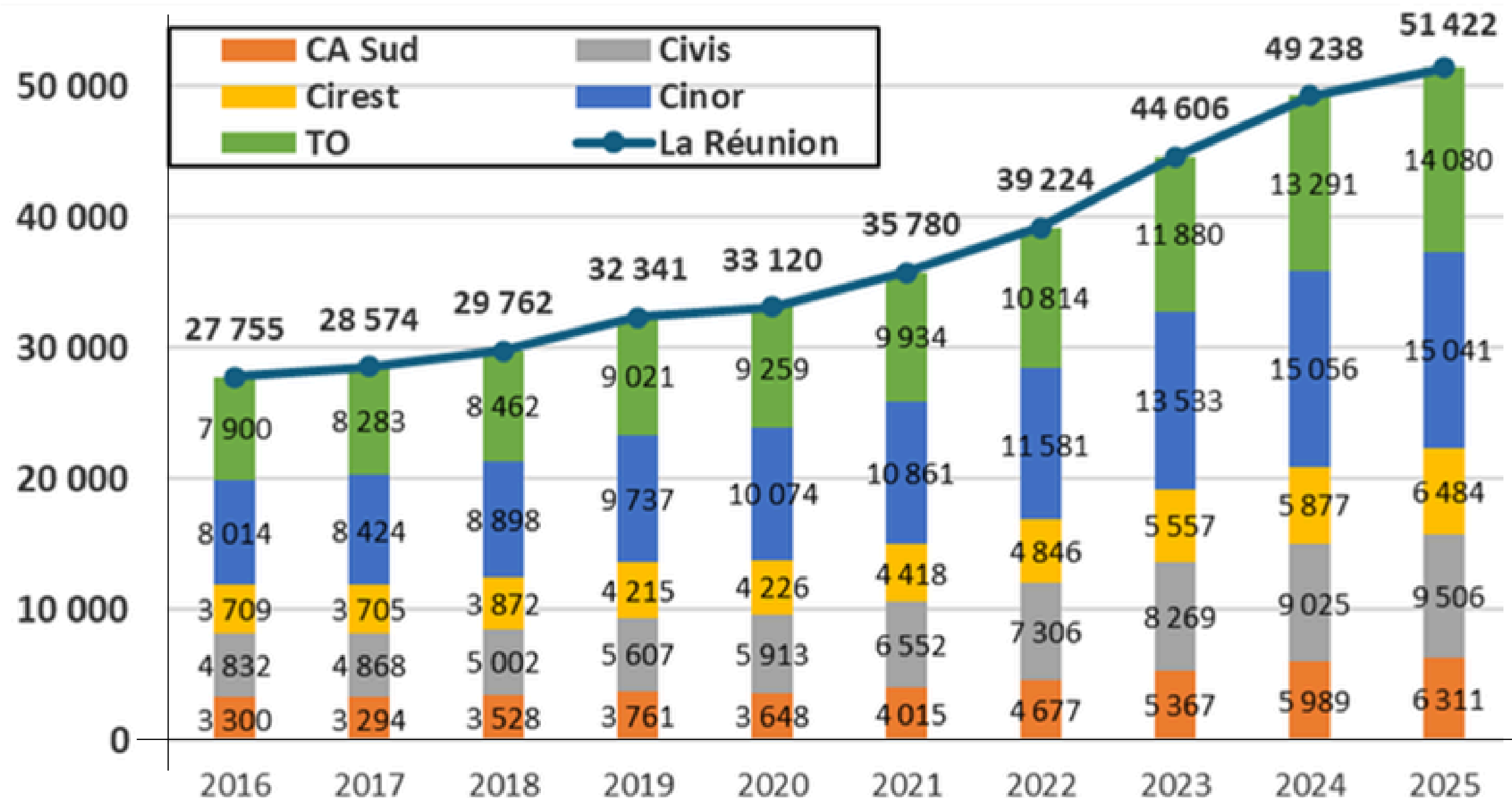
● Environ 56 000

Demandes de logement social

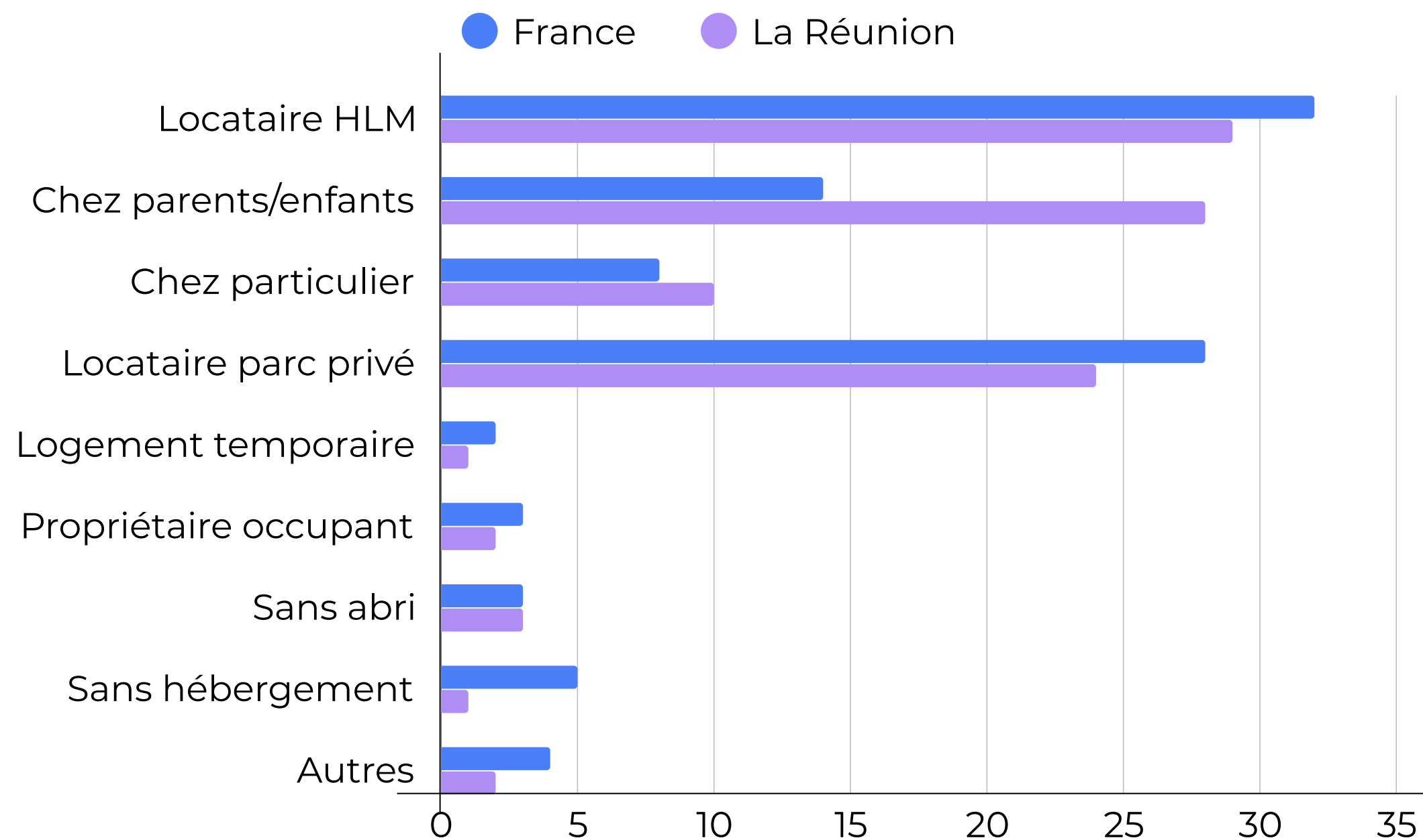


SIMPLIFIER
LA DEMANDE
DE LOGEMENT

Nombre de
demandes actives:
+ 4% en 1 an en 2025



Situation du logement actuel



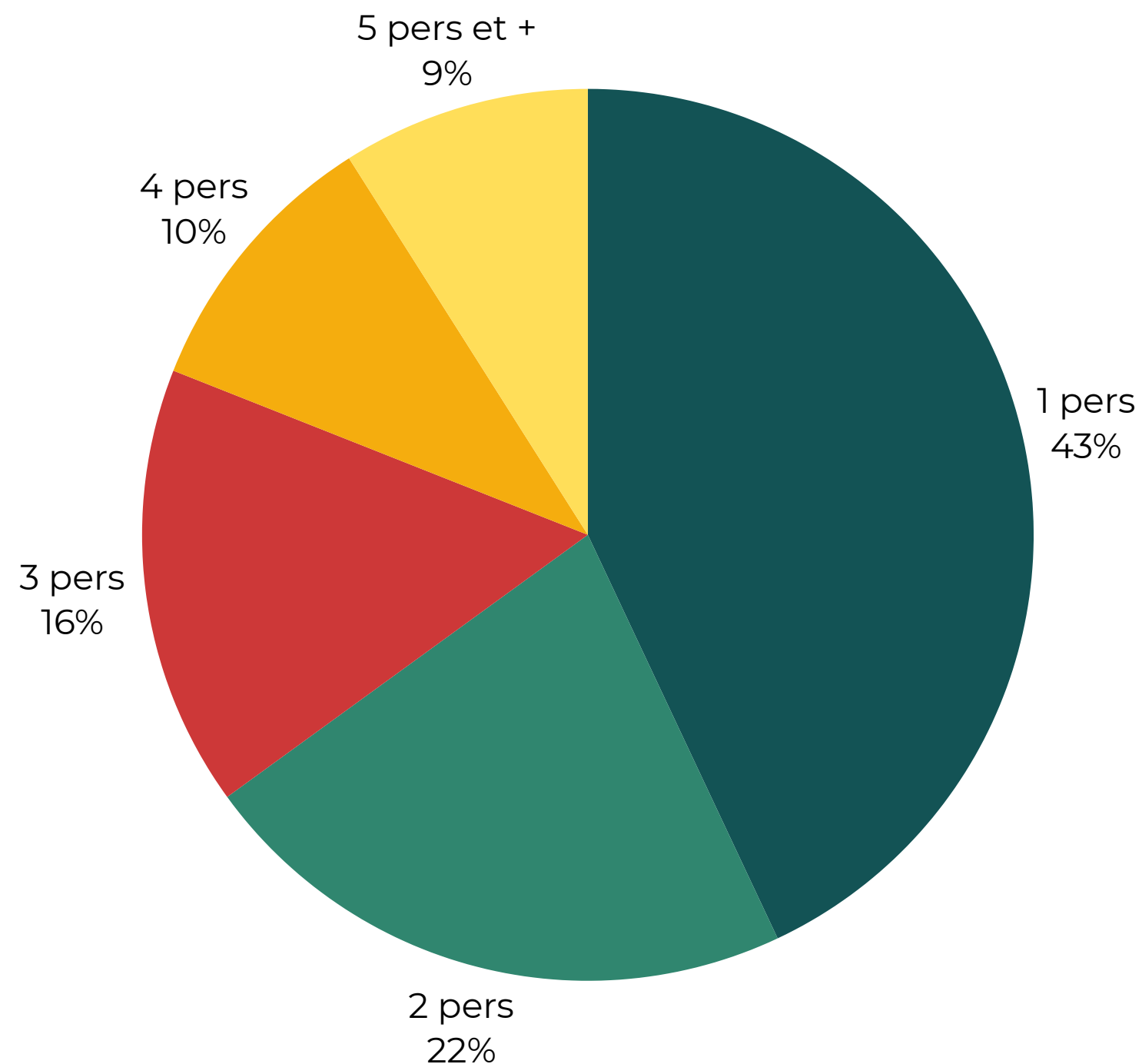
SIMPLIFIER
LA DEMANDE
DE LOGEMENT

Les demandeurs les plus nombreux sont:

- Hébergés dans la famille (28%)
- Locataires du parc social (29%) souhaitant changer de logement

Le nombre de demandes net (hors mutations) est de 36 700 fin 2025

Composition familiale



2 demandeurs sur 3 sont des
ménages d'une ou de deux
personnes

43% sont des personnes isolées

En 10 ans le nombre de logements attribués par les bailleurs sociaux...

Passer

Espace

16

0

Réponse

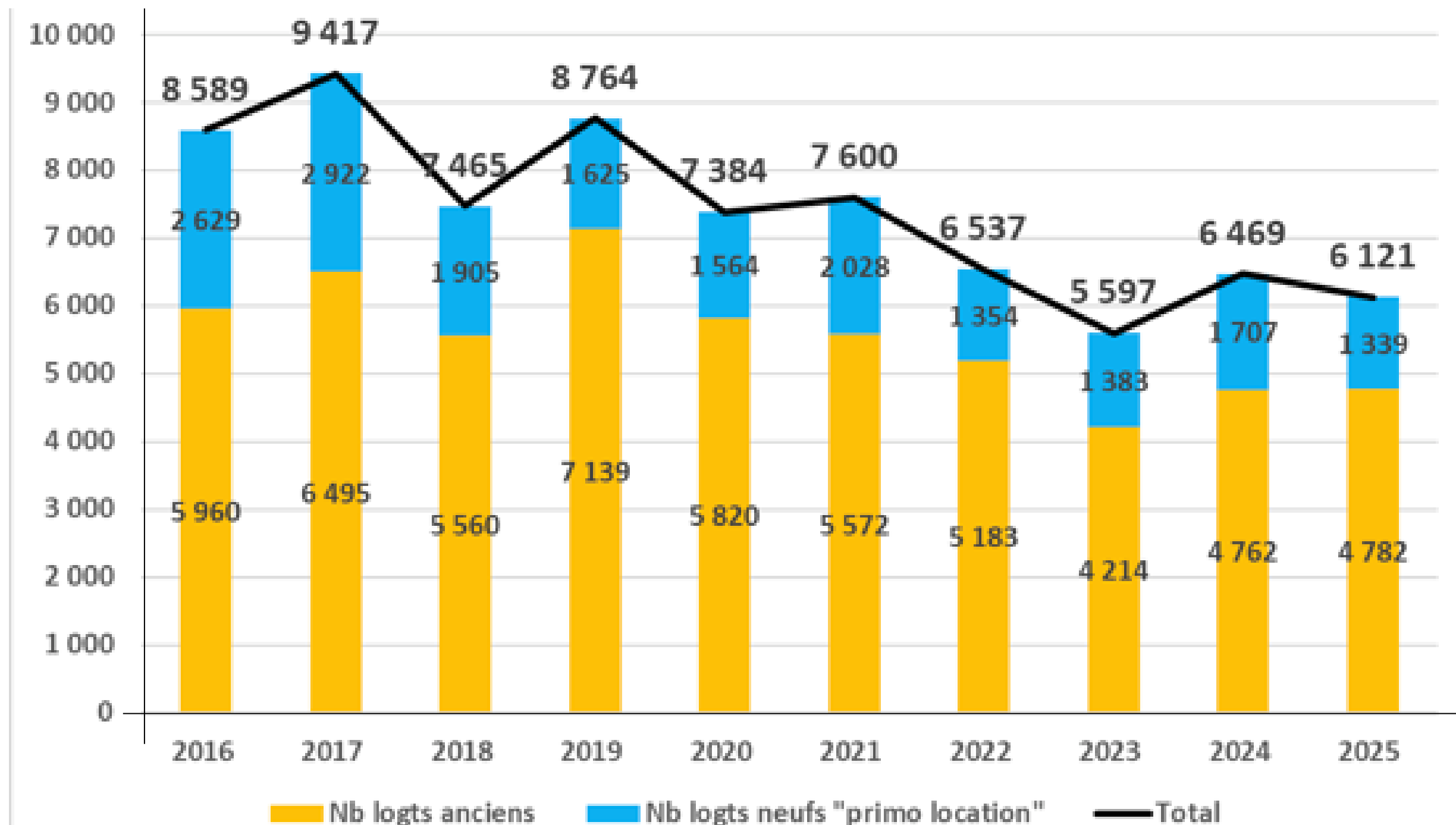


▲ a augmenté d'environ 10%

◆ a diminué d'environ 18%

● a diminué d'environ 28%

Principales caractéristiques des attributions



En 10 ans, le nombre d'attributions annuelles a diminué de 30% malgré l'augmentation du parc (+ 22 600 logements)

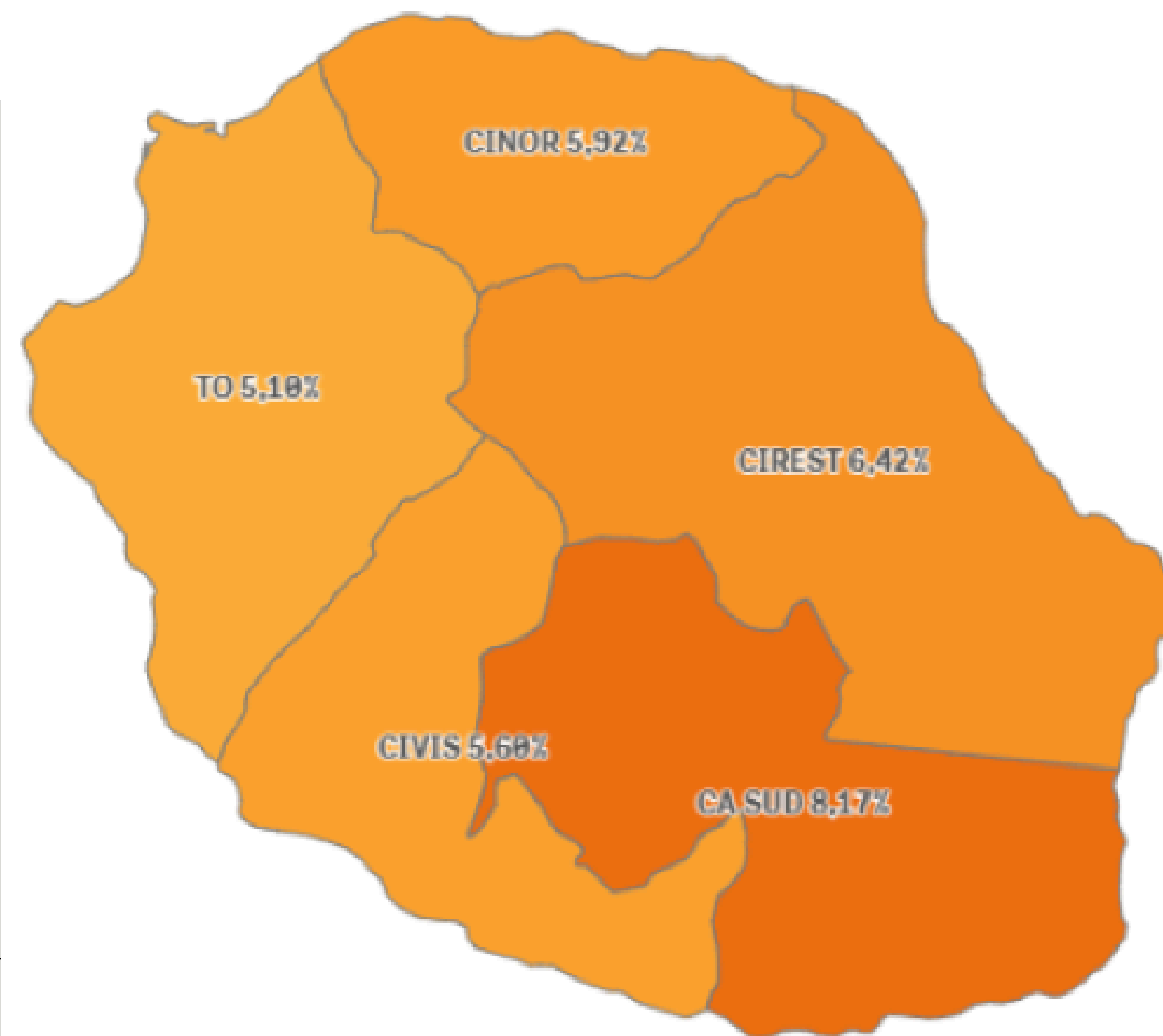
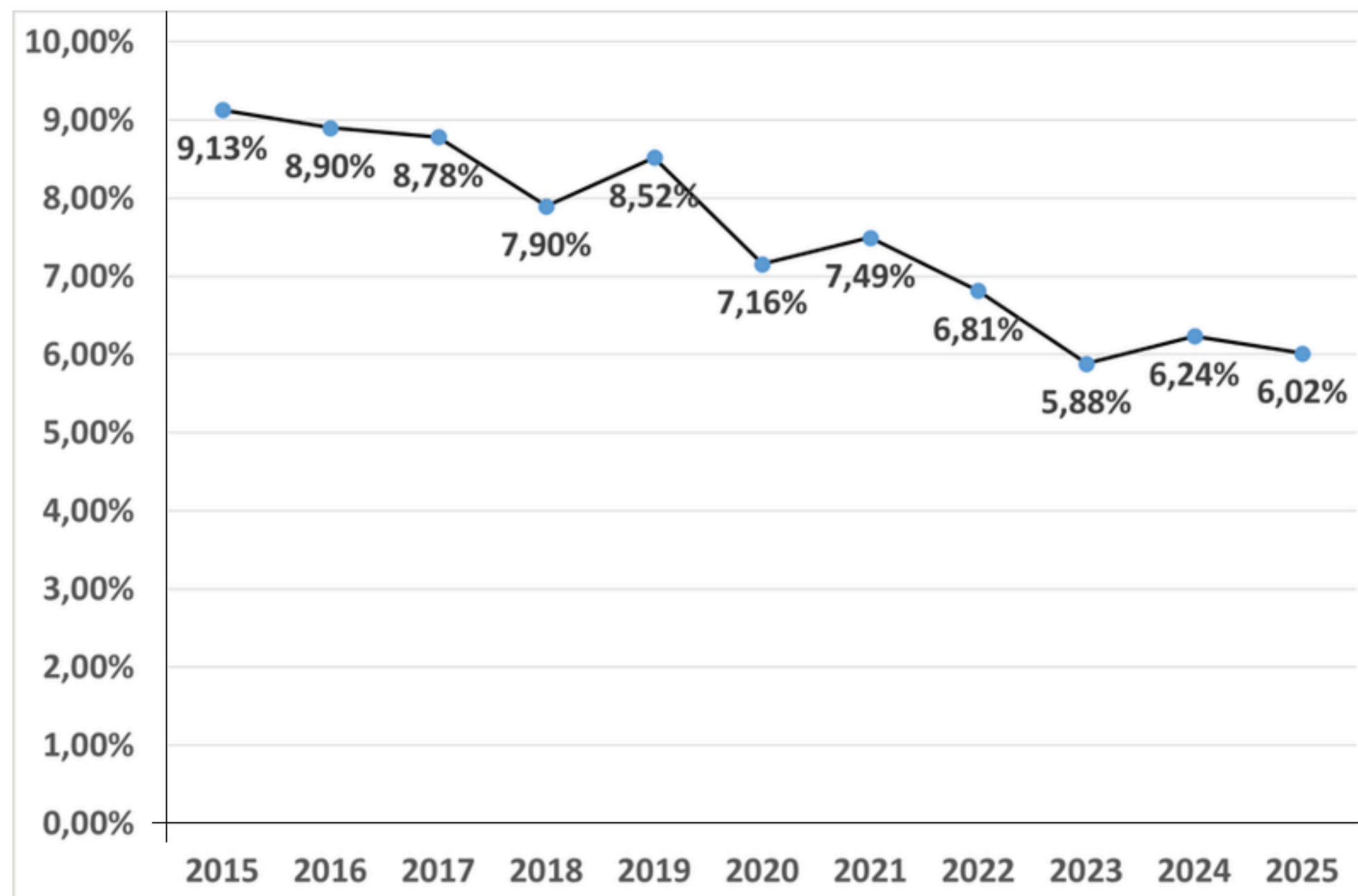
La moyenne masque des disparités entre territoires :

- Une baisse marquée au TO, à la CINOR et la CIREST
- Stabilité dans le Sud grâce à la CASUD

Mobilité dans le parc social - Taux de rotation

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2^e Forum du
Logement
Social**



La situation est particulièrement tendue à la CIVIS (5,60%) et surtout au TO (5,10%)

En 2025, pour chaque logement attribué 8 demandes étaient en attente ?

Passer

15



0

Réponse

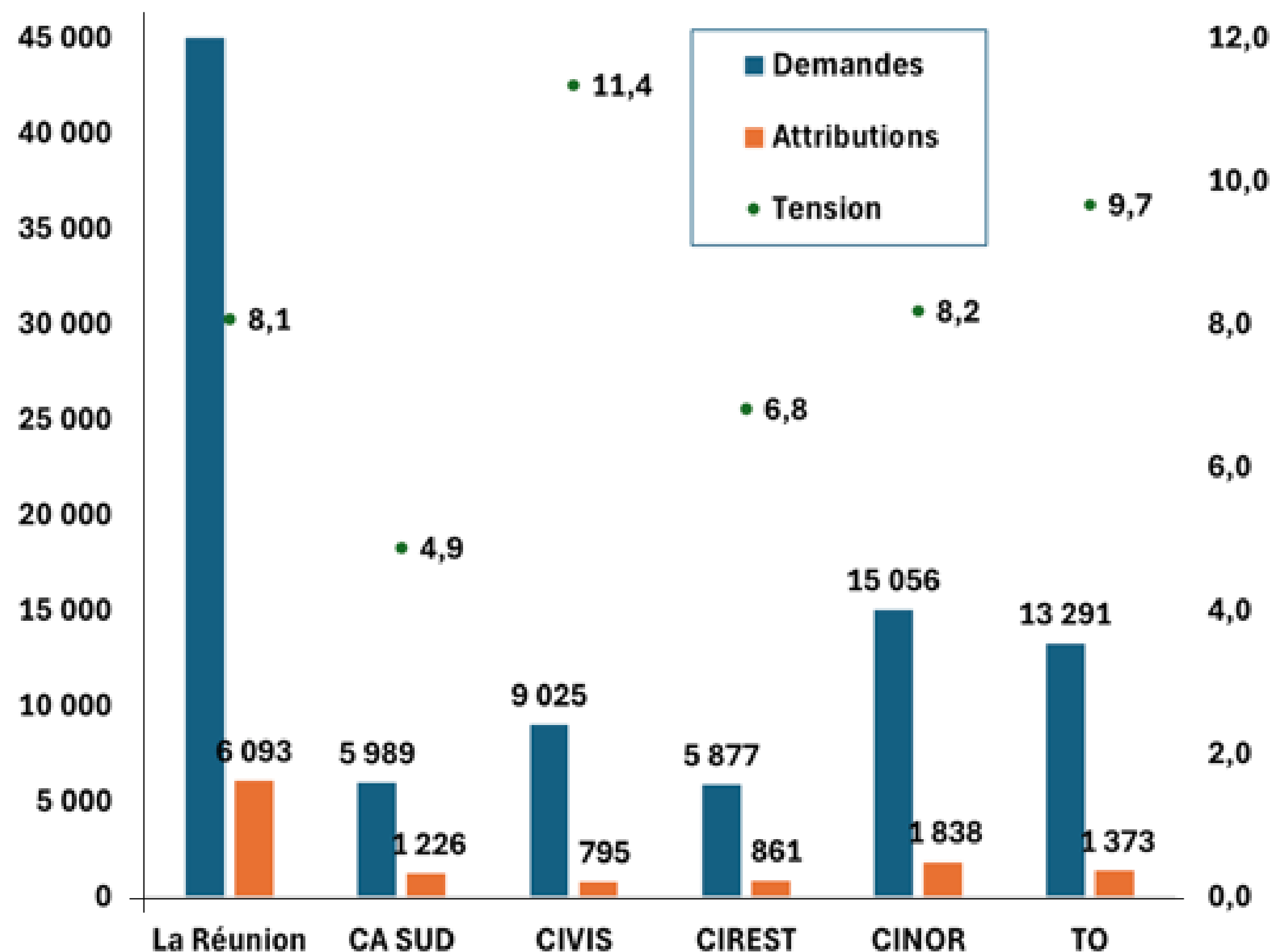
◆ Vrai

▲ Faux

Tension sur le parc social

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2^e Forum du
Logement
Social**



**50% des logements financés en 2025 étaient des LLS et des LLTS
(loyers les moins chers) ?**

Passer

16



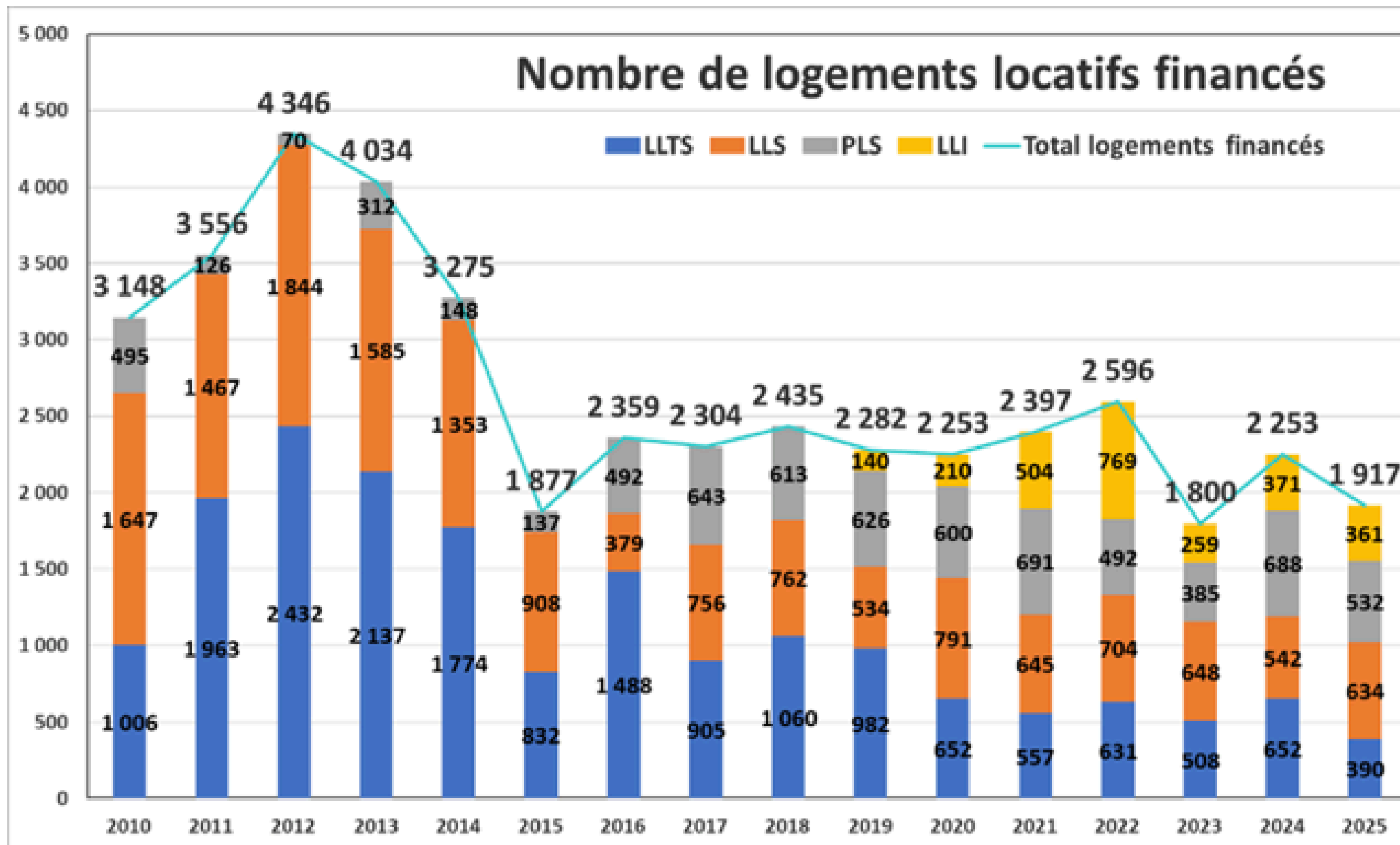
0

Réponse

◆ Vrai

▲ Faux

Nombre de logements locatifs financés



**La durée moyenne d'un chantier de construction d'un logement, en 2025
est de 36 mois (3 ans) ?**

Passer

15



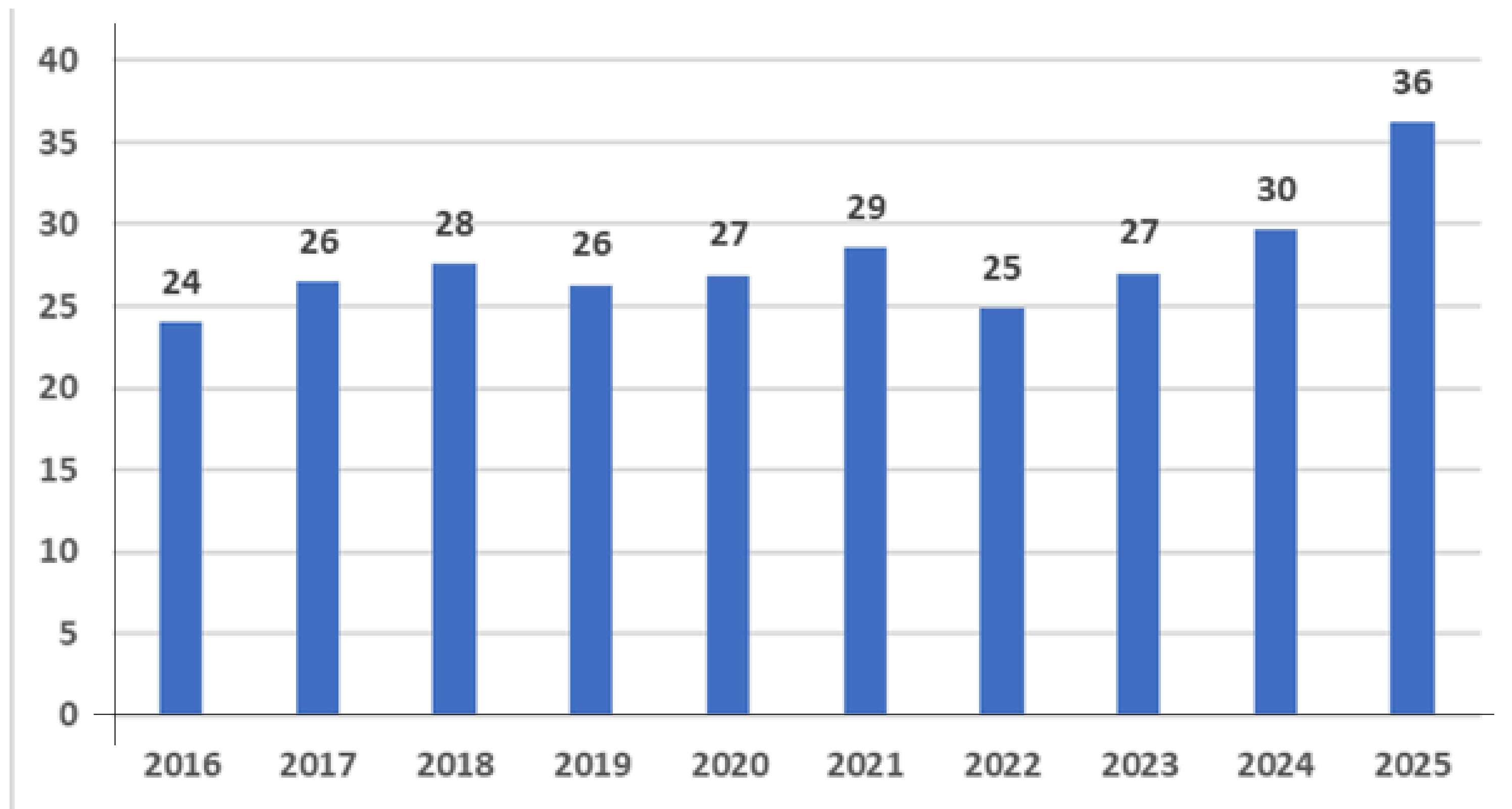
0

Réponse

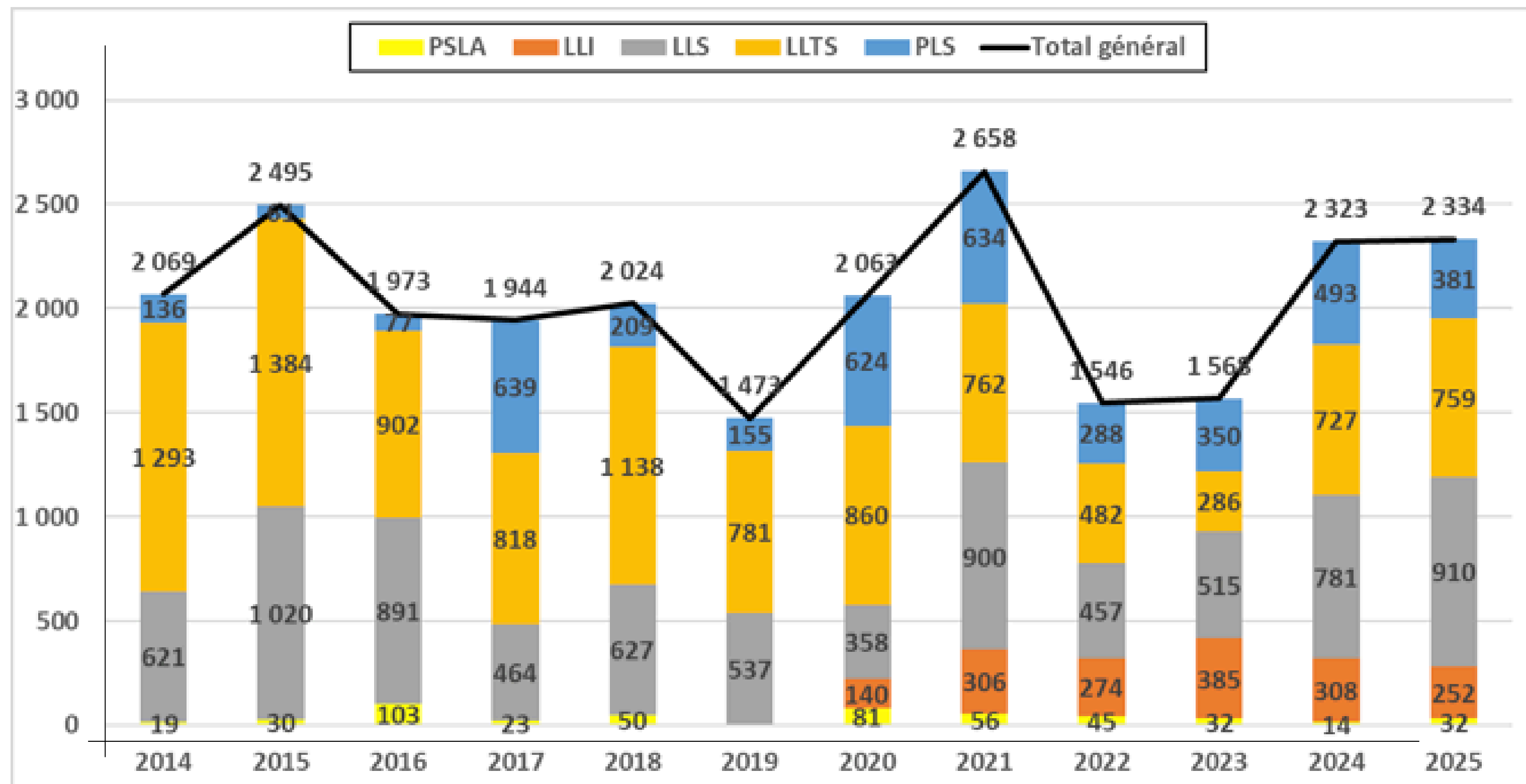
◆ Vrai

▲ Faux

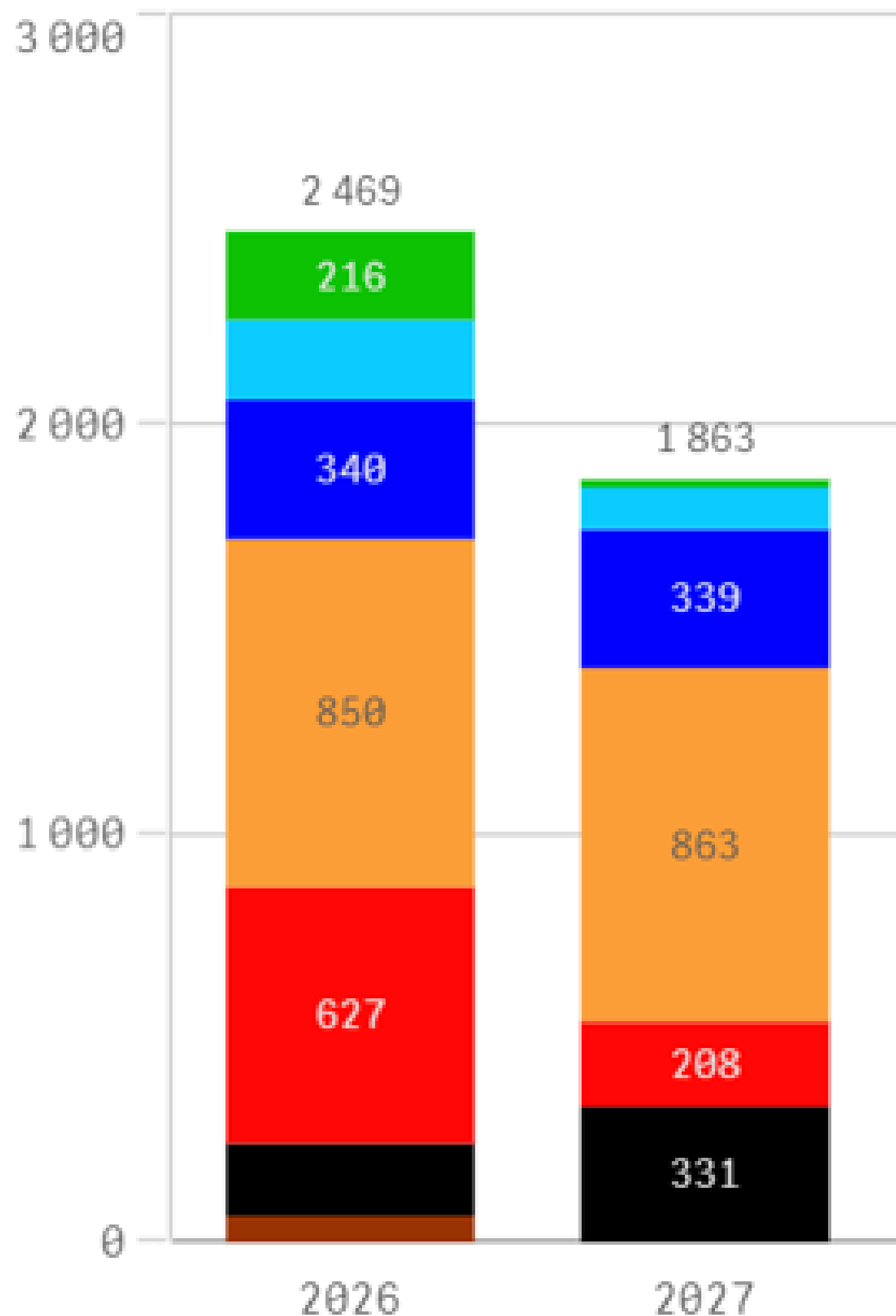
Délai moyen de chantier (nb de mois)



Historique des mises en chantier (nb lgts)



Prévisions de livraison à court terme



Programme de réhabilitation

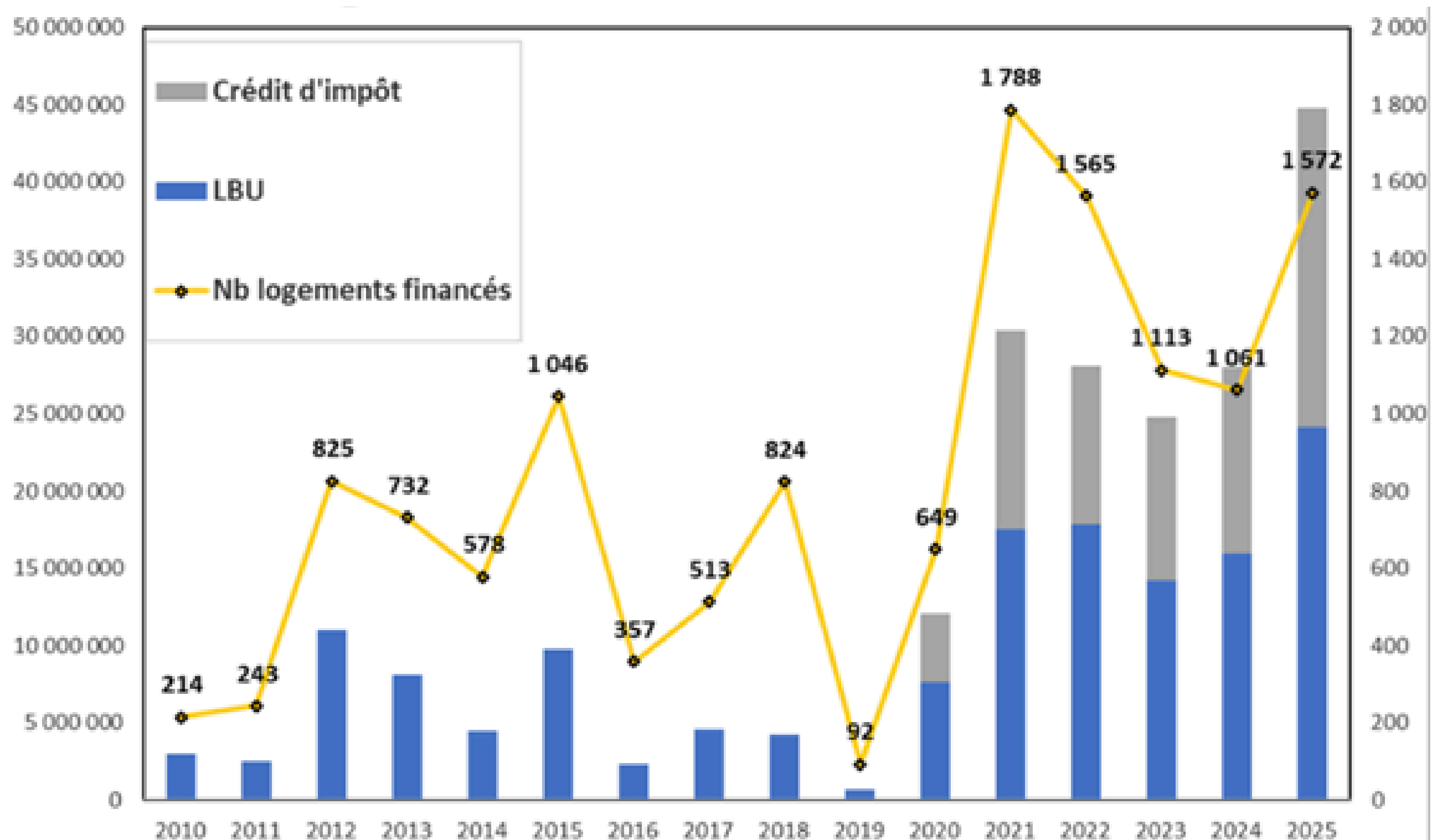


Table ronde 1

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€/m²** en 2024
(parc privé)



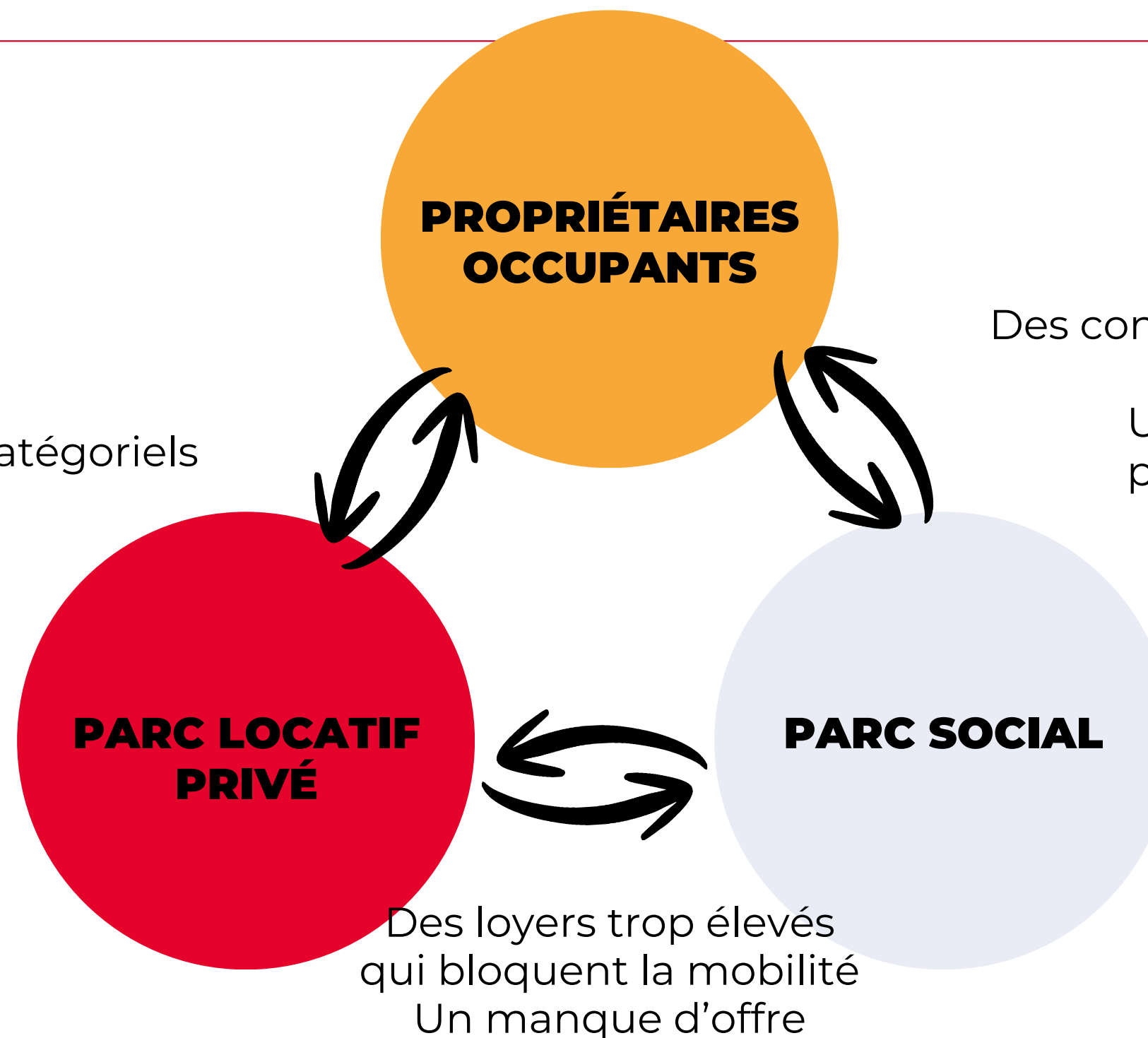
**17 % des étudiants abandonnent leurs
études pour une question de logement**

Un parcours résidentiel bloqué

Des besoins catégoriels
non remplis

Un parc qui se dégrade

Un désintérêt des
investisseurs pour le
locatif classique



Des concurrences d'usage

Une accession à la
propriété en berne

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

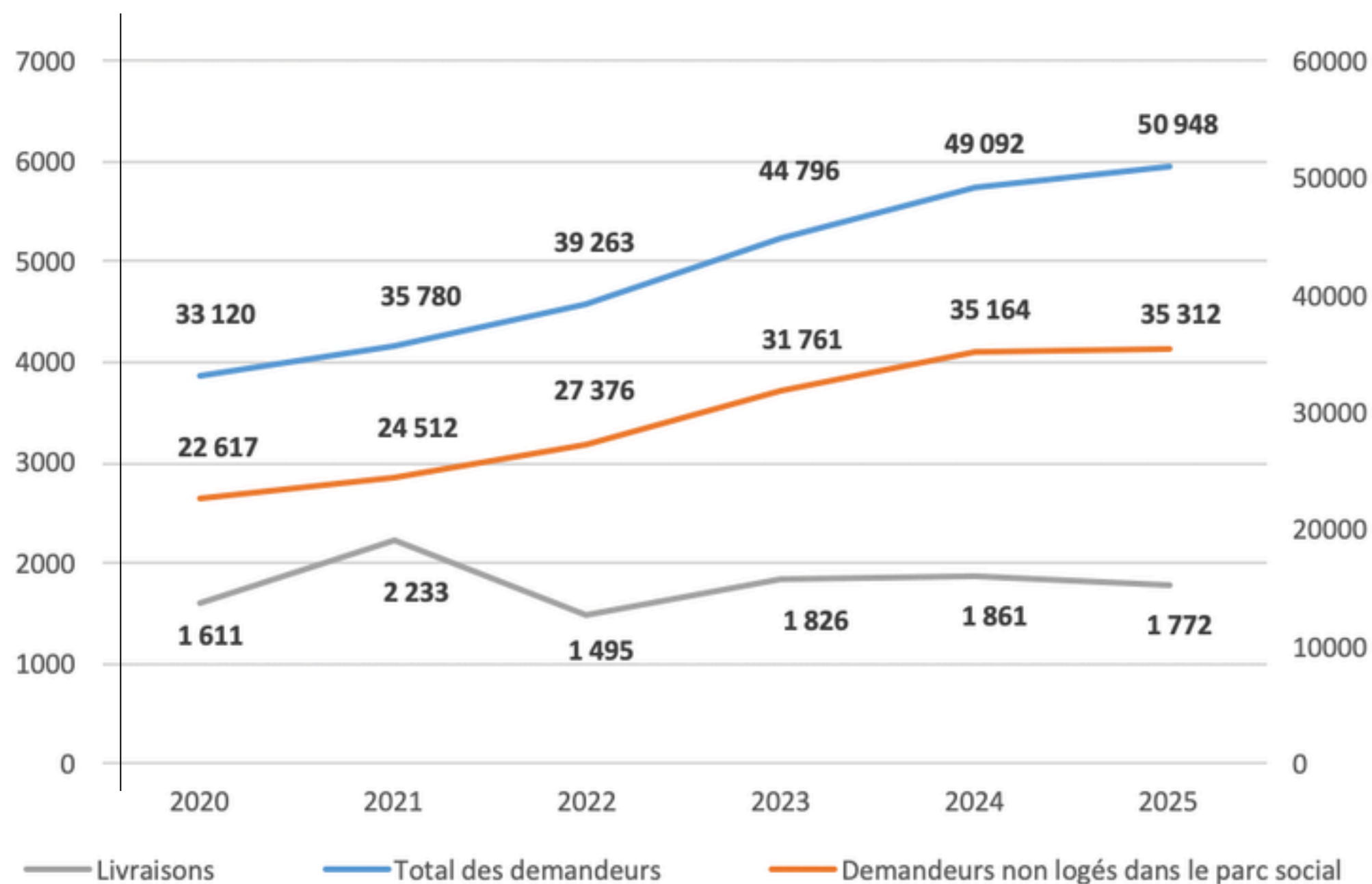
Une demande en hausse mais des livraisons qui stagnent

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2^e Forum du
Logement
Social**

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*

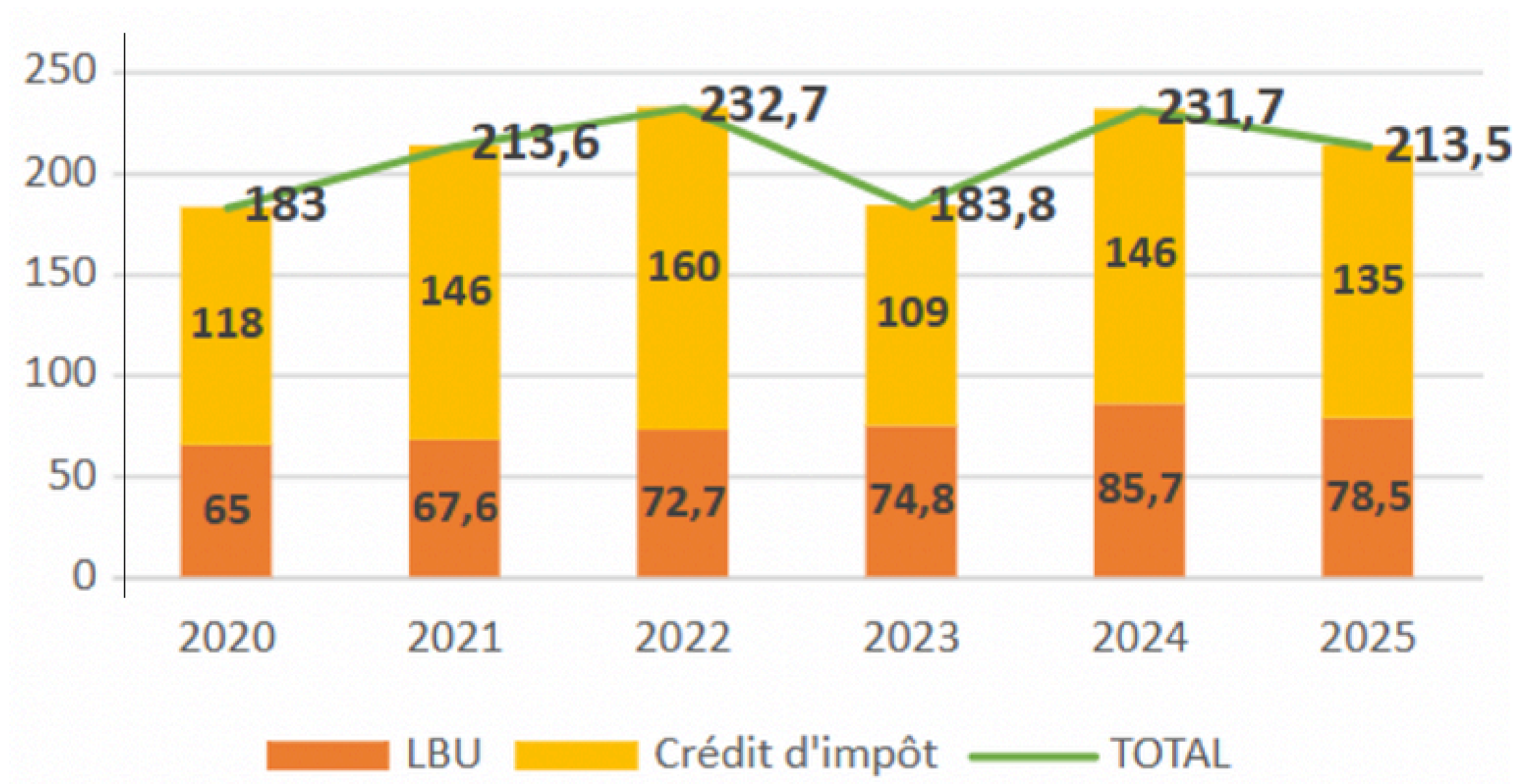
Des aides financières directes de l'État conséquentes

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2^e 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^e Forum du
Logement
Social**

Produit	Année	Ratio crédit d'impôt	Ratio LBU	Total financement ETAT	Part aide/coût	Augmentation aide	Coût au m ² de SF	
<u>LLTS</u>	2020	40 249	32 789	73 038	51 %		2 114	
	2025	48 400	44 506	92 906	49 %	+ 27 %	2 962	+ 40 %
<u>LLS</u>	2020	50 492	25 504	75 996	43 %		2 356	
	2025	53 827	36 836	90 663	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 m²/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

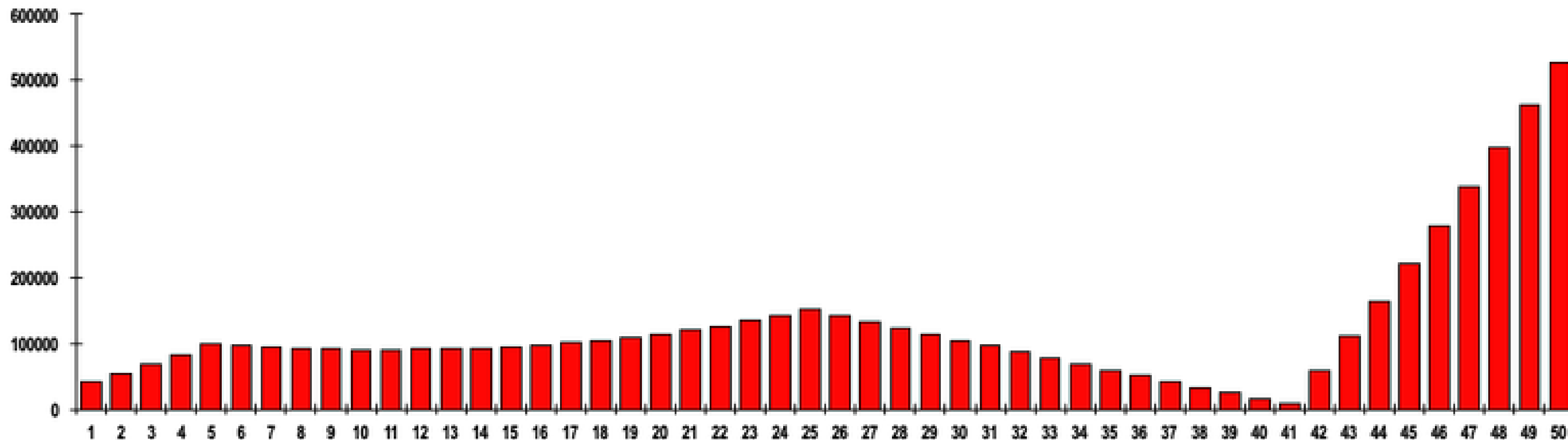
Plan de financement initial

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

Plan de financement à la clôture

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

La courbe d'exploitation



Loyers de sortie ?

Au montage

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

À la livraison

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

Quels leviers actionner dans un environnement aussi volatile ?



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



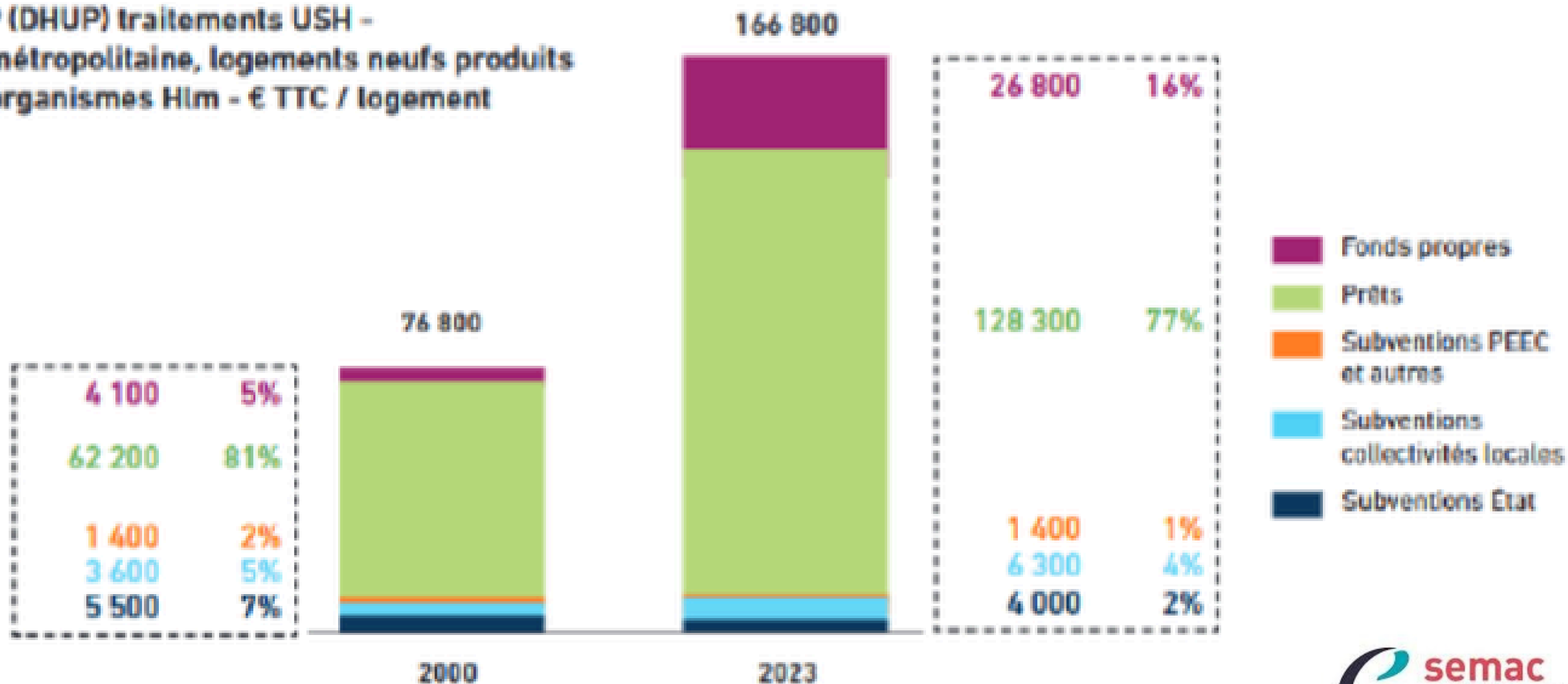
**Augmenter les loyers ?
Les fonds propres investis ?**



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.



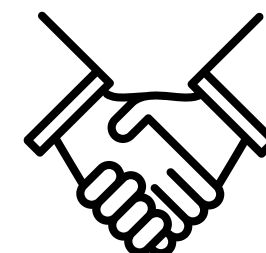
EFFICACITÉ

- 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.

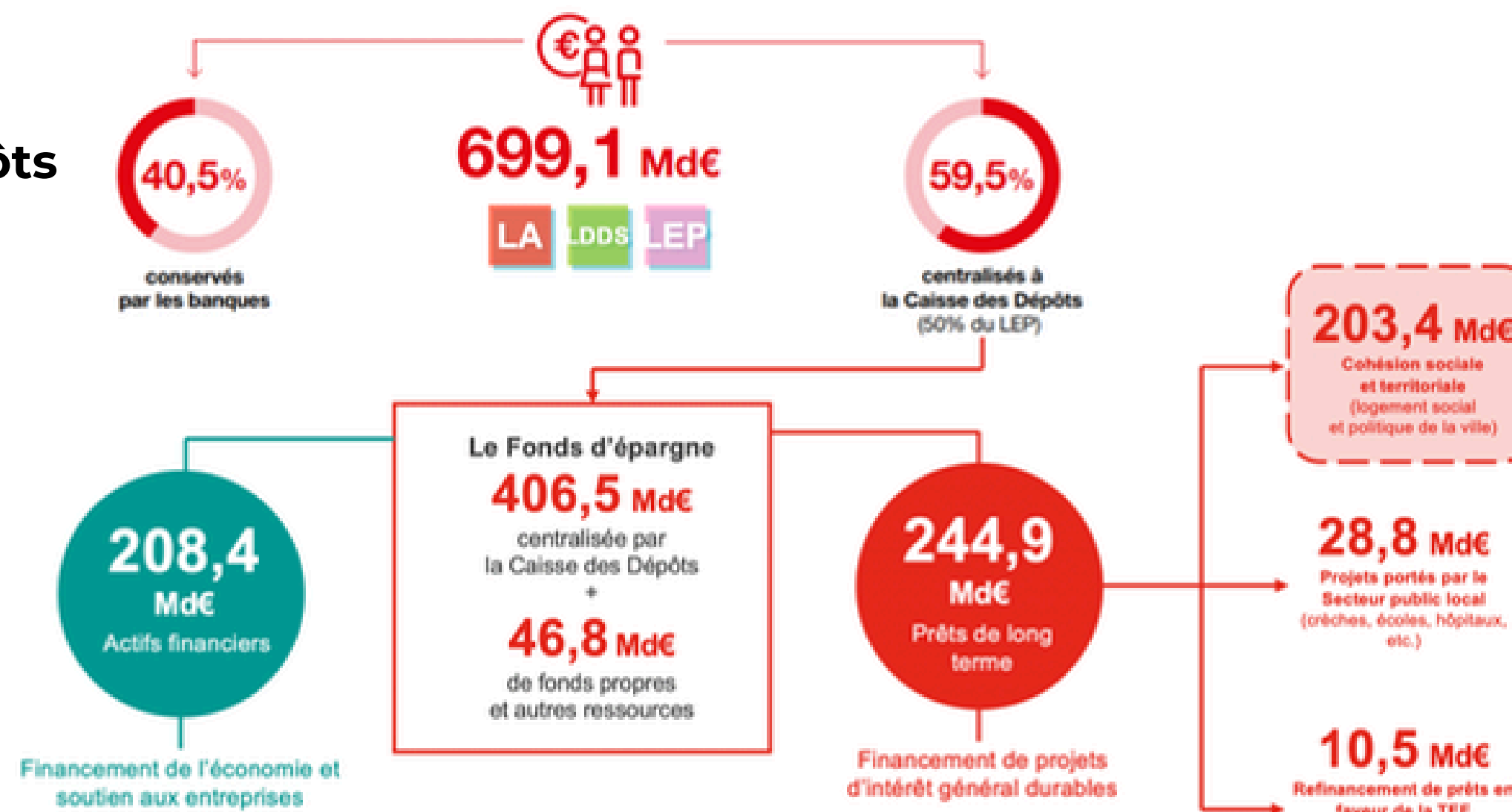


BANQUE des
TERRITOIRES



Une ressource spécifique : l'épargne des Français

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



En 2025,

41,7 M€
de prêts



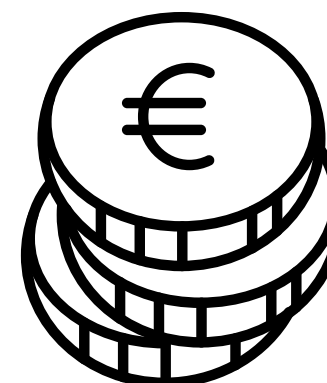
22,9 M€
en faveur du
logement social et
de la politique de la ville



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.

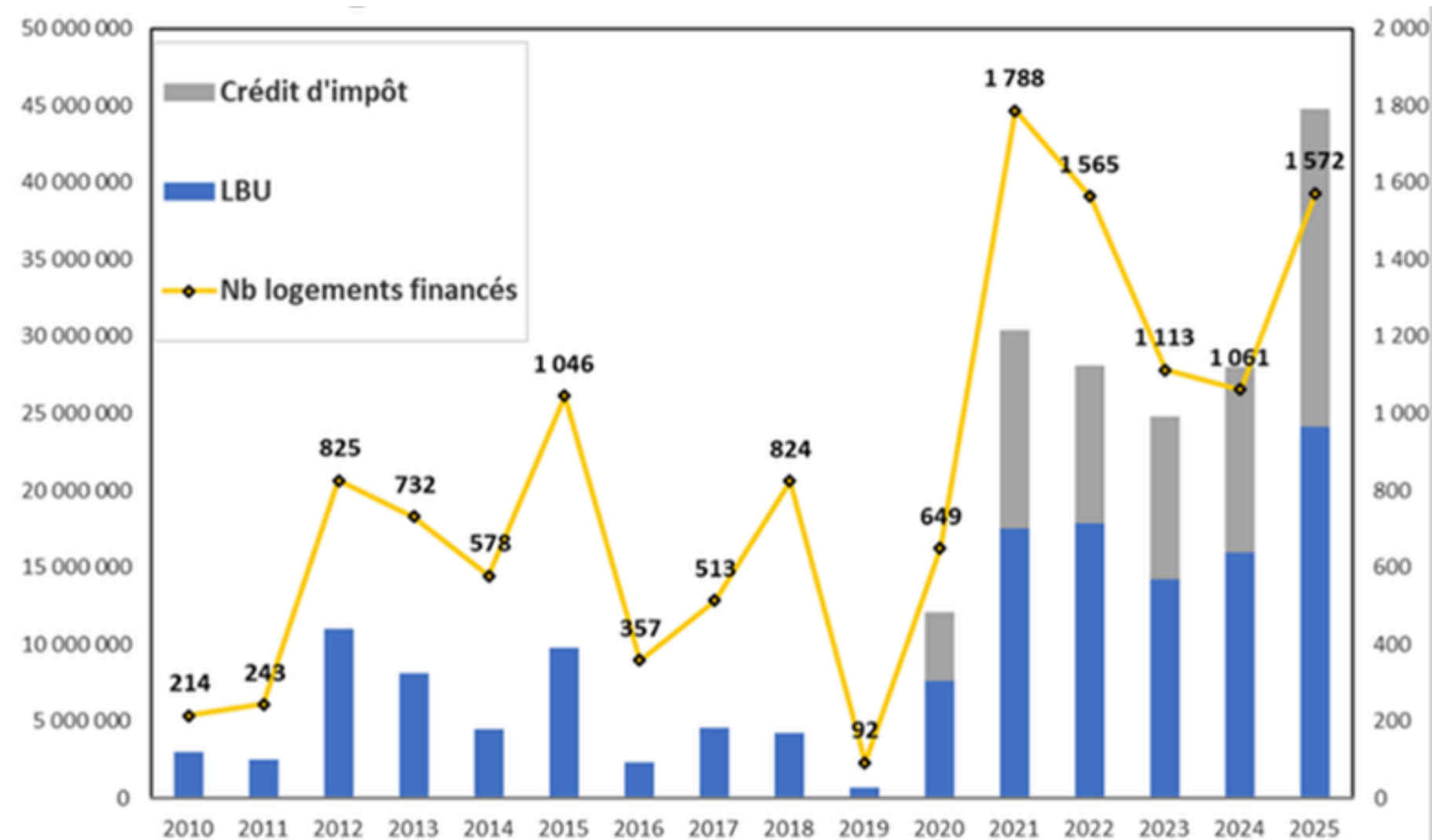


Sur notre territoire

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

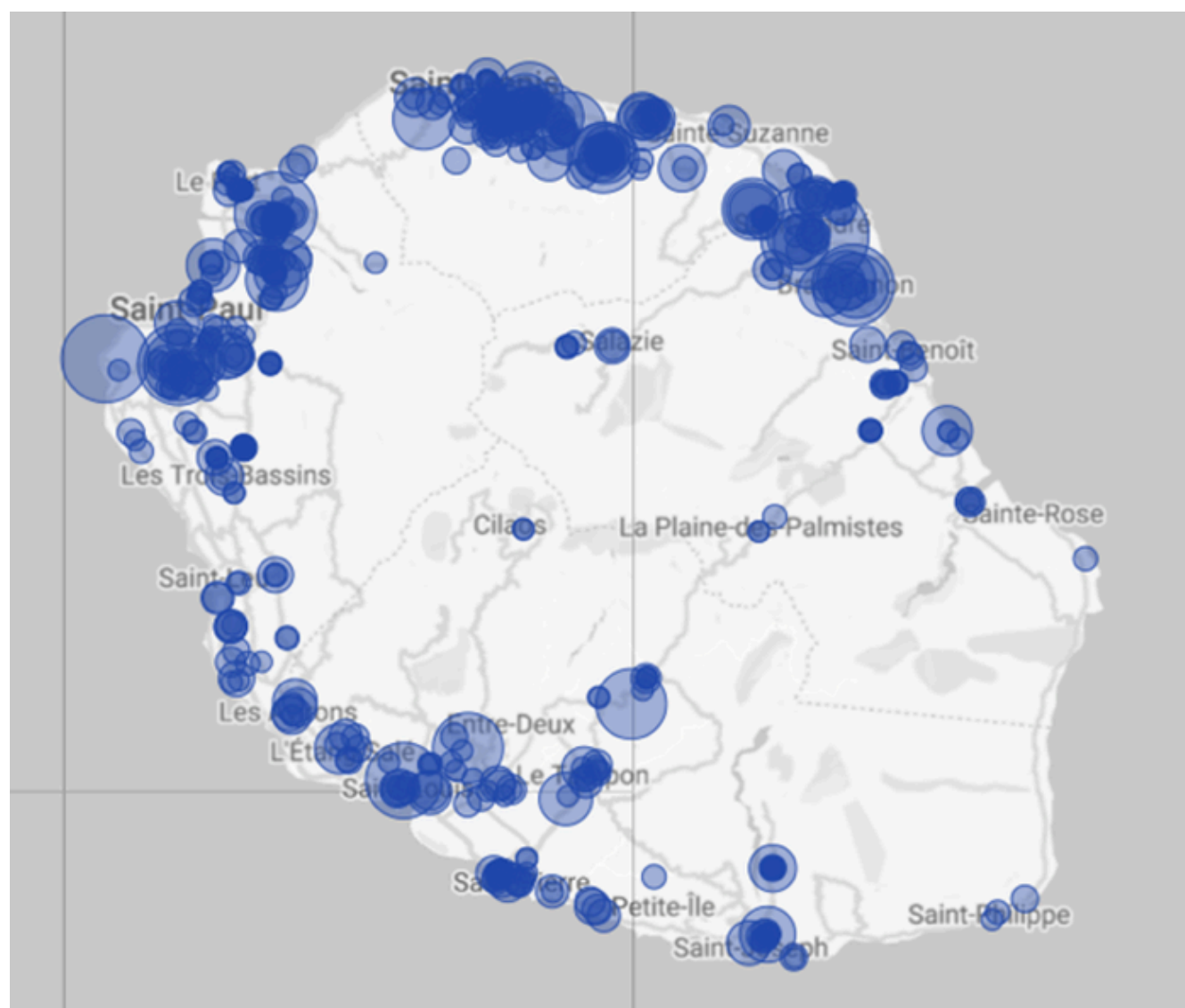
Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

2^e Forum du
Logement
Social

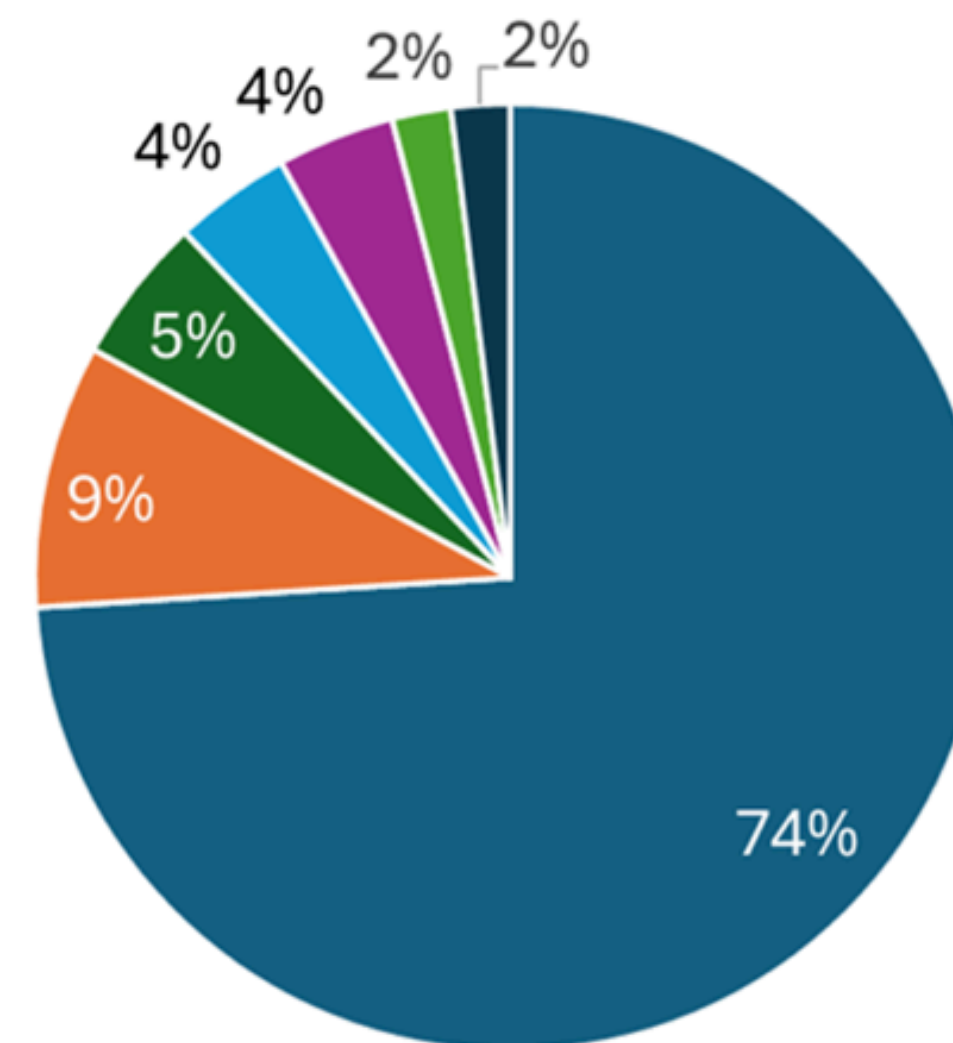


Taux de sinistralité 10%
des 21 600 logements concernés

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



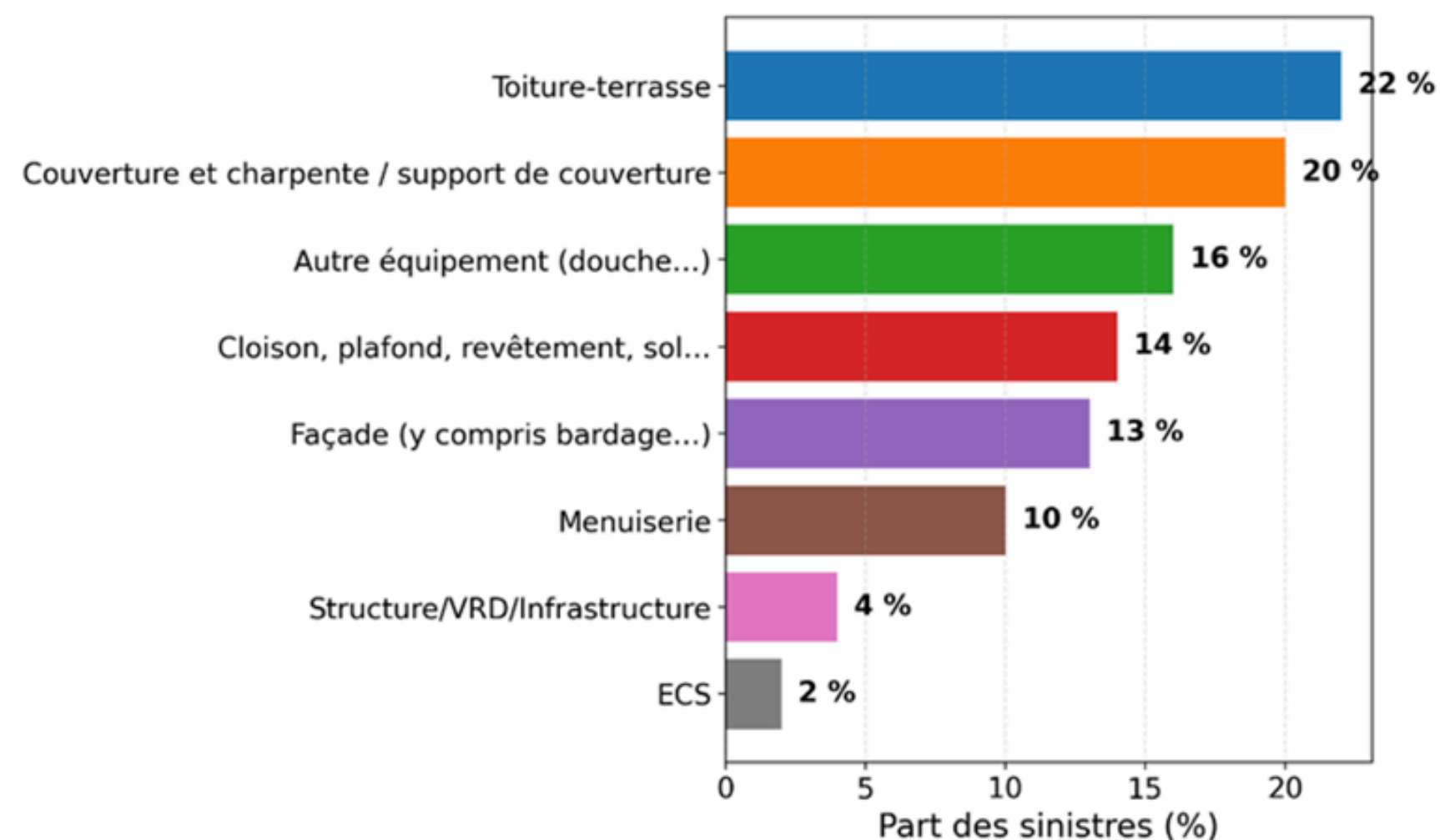
Observatoire de la sinistralité

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

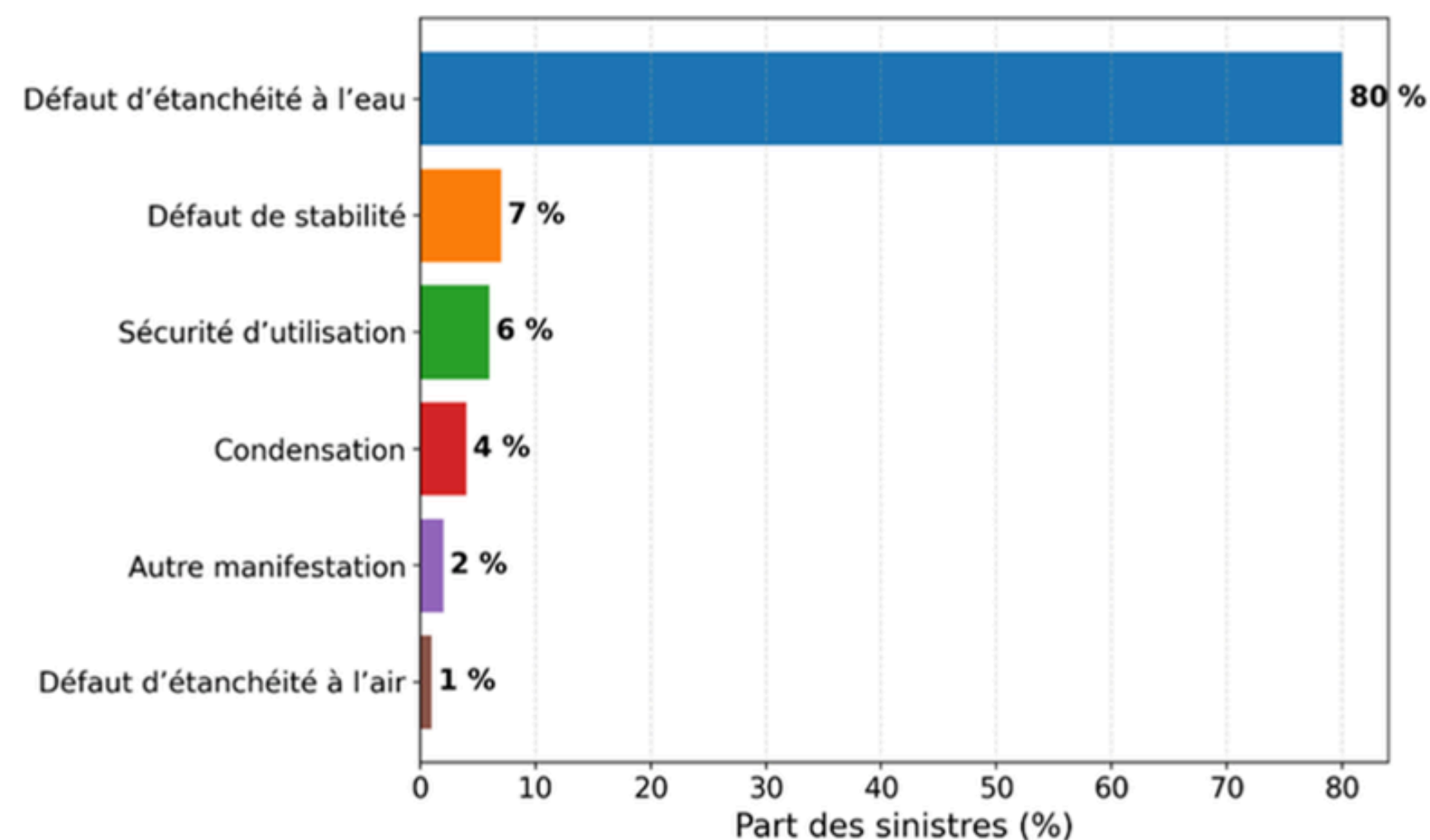
2^e Forum du
Logement
Social



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^e 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



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



Qualité
résidentielle

SHLMR 

Groupe ActionLogement



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

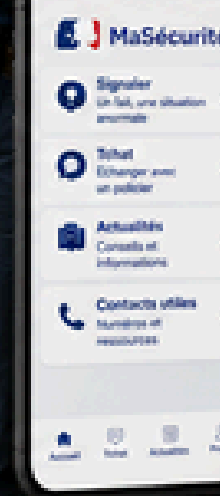


Prévention, médiation et tranquillité
publique



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

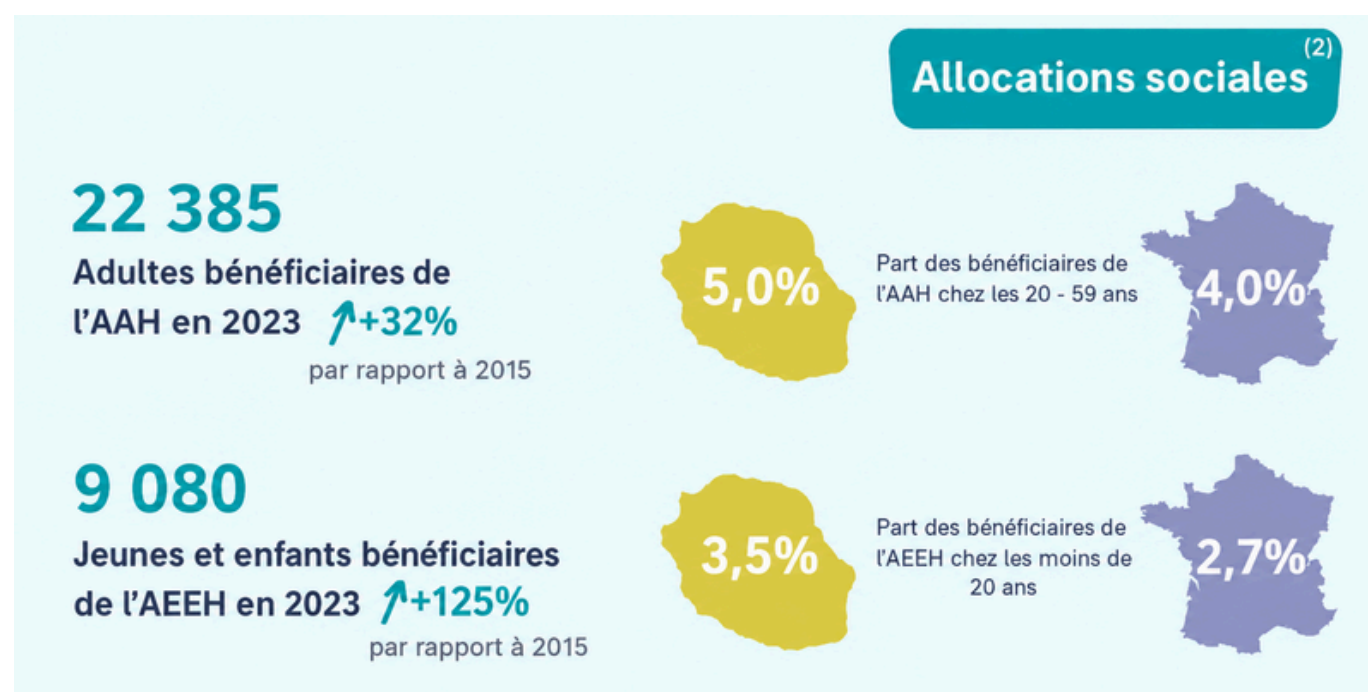
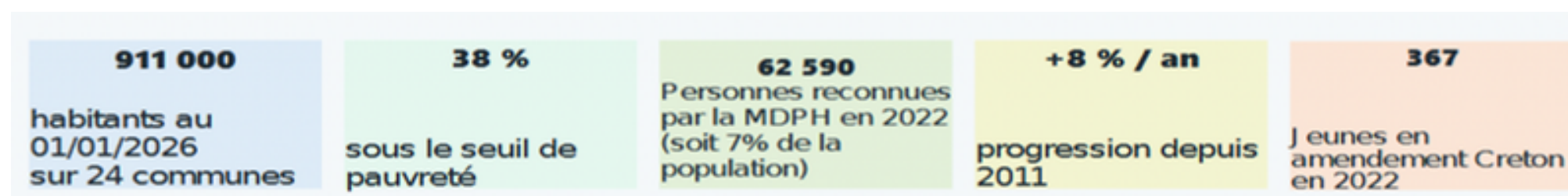


Service gratuit, confidentiel
et sécurisé



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^{ère} résidence autonomie de La Réunion

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



- Le projet comprend également 280 m² de locaux communs, dont 176 m² 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 kartier!



Une réalisation





DES QUESTIONS ?

Conclusion

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

**2^e Forum du
Logement
Social**



Valérie LENORMAND

Présidente de l'ARMOS-oi

Des bailleurs sociaux résolument engagés

Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

2^e 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**



Mercredi 10 juin 2026 08h30 à 13h30

2^e Forum du Logement Social



Soutenu par

