

Guide du Logement Social à La Réunion

Édition 2026

Comprendre simplement
comment ça fonctionne, qui agit,
et pourquoi c'est essentiel



Sommaire

Introduction	P.03
01 L'ARMOS-oi : un acteur au service des territoires	P.04
02 Comprendre les enjeux du logement à La Réunion	P.07
03 Mieux comprendre le logement social	P.09
04 Comment ça fonctionne ? Demande, attribution, attente	P.12
05 Les bailleurs sociaux : construire, gérer, réhabiliter, accompagner	P.17
06 Qui fait quoi dans la politique du logement ?	P.20
07 Les leviers d'action des collectivités	P.22
08 Agir sur la qualité du cadre de vie	P.24
09 Monter un projet de logement : les étapes clés	P.27
10 Travailler ensemble : une condition de réussite	P.32
 Conclusion	 P.33
 Glossaire	 P.34

Introduction

Le logement social, un pilier de cohésion sociale et de développement territorial.

« Le logement social est souvent réduit à des chiffres et à des critiques, mais il est de plus en plus cité à travers ses démarches et initiatives en faveur du bien-vivre. C'est bien l'objet de ce guide que de partager la réalité du logement social : poser les faits, clarifier les rôles et donner à chacun les clés pour agir concrètement sur le territoire. »

Valérie Lenormand,
Présidente de l'ARMOS-oi

Pourquoi le logement social est un enjeu majeur à La Réunion

À La Réunion, se loger reste l'un des défis du quotidien. Avec près de 51 500 demandes de logement social en attente fin 2025. Dans son étude publiée en 2024 sur les besoins en logement, l'INSEE estime à 172 500 le nombre de logements à construire à La Réunion entre 2021 et 2050 afin de répondre à la croissance démographique et aux besoins existants, soit environ 5 750 logements par an, dont une part significative devrait relever du logement social. Un effort considérable, dans un territoire où le foncier aménagé est rare, les coûts de construction élevés et les financements publics sous tension.

Le rôle du logement social dans l'aménagement des territoires

Depuis 75 ans, les bailleurs sociaux ont façonné les villes, les quartiers et les paysages de l'île. Né dans l'urgence après le cyclone de 1948, le logement social a accompagné toutes les grandes mutations du territoire : urbanisation, croissance démographique, développement économique. Il est aujourd'hui un outil fondamental de structuration de l'île et un vecteur essentiel de justice sociale et de qualité de vie pour des milliers de Réunionnais. Plus d'un Réunionnais sur quatre vit dans un logement social.



Ce guide permet de comprendre :

- À quoi sert le logement social ?
- Comment se construit une réponse adaptée aux besoins ?
- Pourquoi l'attente peut être longue ?
- Ce que font les bailleurs sociaux au quotidien
- Comment les acteurs travaillent ensemble ?

L'ARMOS-oi : un acteur au service des territoires

Créée en 1991, l'ARMOS-oi est l'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et Aménageurs de l'océan Indien. Elle fédère l'ensemble des bailleurs sociaux de La Réunion : une société d'HLM (SHLMR) et six entreprises publiques locales (SEDRE, SEMAC, SEMADER, SIDR, SODEGIS, SODIAC). Son siège est à Saint-Denis.

Les chiffres clés* du logement social à La Réunion (décembre 2025)

86 293 logements en gestion	233 000 personnes logées	24% des ménages réunionnais
7 bailleurs sociaux membres	1 463 collaborateurs au service des locataires	9 900 emplois générés
384 M€ investis dans la construction neuve en 2025	+ 180 M€ pour la réhabilitation et la maintenance	Moyenne des loyers < 40% au parc privé

* Chiffres clés mis à jour annuellement et disponibles sur : <https://www.armos-oi.fr/a-propos/presentation>

Les missions de l'ARMOS-oi

L'ARMOS-oi accompagne les acteurs du logement social et de l'aménagement à La Réunion en mettant à leur disposition une **information fiable, partagée et opérationnelle**.
Notre rôle : faciliter la compréhension des dynamiques territoriales et renforcer la cohérence des politiques de l'habitat.

L'association collecte, analyse et diffuse **les indicateurs clés** du logement social et de l'aménagement. Ces données actualisées permettent aux professionnels de fonder leurs décisions sur une **vision objective et précise du territoire**.

Elle garantit une **représentation unifiée, solide et légitime** des acteurs du logement social à La Réunion.

Les bailleurs membres



La Société d'Équipement du Département de la Réunion est la première Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction à avoir été créée à la REUNION, en 1968. Ancrée localement depuis près de 60 ans, elle mobilise ses compétences en aménagement, foncier, immobilier et équipements publics pour accompagner les évolutions du territoire réunionnais.
www.sedre.fr



Créée en 1991, la SEMAC, Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction, est un bailleur social engagé dans le développement de La Réunion. 35 ans après sa création, la SEMAC gère 6 156 logements à La Réunion et renforce, avec CDC Habitat, son engagement en faveur d'un habitat social et intermédiaire adapté, durable et proche des habitants.
www.semac.re



Depuis 40 ans, la SEMADER, Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de la Réunion, contribue au développement économique et social de La Réunion à travers un important patrimoine de logements, d'immobilier d'entreprise et d'espaces aménagés.
www.semader.fr



Fondée en 1971, la SHLMR (Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion) accompagne l'accès au logement abordable à La Réunion en construisant, réhabilitant et gérant près de 30 000 logements, tout en contribuant au développement durable, économique et social du territoire.
www.shlmr.fr



Créée en 1949, la SIDR est un bailleur social historique de La Réunion qui gère plus de 30 000 logements et commerces et accompagne les collectivités dans le développement d'un habitat adapté aux besoins du territoire.
www.sidr.fr



Créée en 1990, la SODEGIS, Société de Développement et de Gestion de l'Immobilier Social, est une SEM locale du Sud de La Réunion qui accompagne les collectivités dans leurs politiques d'aménagement, de logement social, de résorption de l'habitat insalubre et de développement territorial..
www.sodegis.re



Créée en 1990, la SODIAC, Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, est un acteur réunionnais du logement social, de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement urbain, engagé aux côtés des habitants et des collectivités pour un développement territorial durable.
www.sodiac.fr

Le rôle de GEOD

L'association Gestion Enregistrement Observation de la Demande (GEOD) est l'outil créé à l'initiative des bailleurs réunionnais pour enregistrer les demandes de logement social dans le Système national d'enregistrement (SNE). Il permet de centraliser les dossiers via un fichier unique, d'éviter les doublons et d'harmoniser l'enregistrement des demandes sur l'ensemble du territoire. Pour les communes et les EPCI, GEOD est aussi un outil de connaissance de la demande de logement.

Les outils mis à disposition des acteurs du logement accessibles via armos-oi.fr

- L'Observatoire de la demande de logement social, publié chaque année.
- L'Observatoire de la sinistralité, qui documente l'état du parc et les besoins en réhabilitation.
- Les données globales du parc social, déclinées par commune.
- Les newsletters et publications thématiques.
- Le Forum annuel du logement social, espace de dialogue entre élus, bailleurs, État et partenaires.

À RETENIR

L'ARMOS-oi est à la fois un outil de connaissance, un espace de dialogue et une force de proposition. Elle fédère les bailleurs autour d'orientations communes, produit des données utiles à tous les acteurs du territoire et défend collectivement les intérêts du logement social auprès des pouvoirs publics.



© Résidence Mahatma Gandhi, Moulin Joli.

02

Comprendre les enjeux du logement à La Réunion

À La Réunion, les besoins en logement restent très importants. Le parc social occupe déjà une place centrale dans l'offre résidentielle, mais la demande demeure forte et les délais d'attente peuvent être longs.

Cette situation s'explique notamment par un ralentissement de la production de logements, tant dans le secteur privé que dans le logement social, alors même que les besoins continuent de croître. Plusieurs facteurs se cumulent : augmentation démographique et évolution des besoins, pression foncière, hausse du coût de la construction, contraintes d'aménagement.

51 422 demandes actives fin 2025	+4% de demandes en un an
21 mois délai moyen d'attente en 2025	28% des ménages demandeurs sont déjà locataires

Chiffres clés mis à jour annuellement et disponibles sur :
<https://www.armos-oi.fr/le-logement-social-a-la-reunion/donnees-de-la-demande>

Des besoins qui évoluent

La structure des ménages se transforme : davantage de ménages de petite taille, une part croissante de personnes âgées, une progression des situations monoparentales. Ces évolutions créent des besoins spécifiques auxquels le parc social doit s'adapter en permanence :

- **65 % des demandeurs sont des ménages d'une ou deux personnes, reflet du desserrement des structures familiales.**
- **28 % des demandes sont des demandes de mutation : des ménages déjà logés dans le parc cherchent un logement mieux adapté.**
- **Vieillesse** : à l'horizon 2050, un Réunionnais sur quatre aura 60 ans ou plus, ce qui appelle de nouvelles solutions résidentielles.
- **Jeunes** : les besoins des jeunes demeurent importants : les moins de 30 ans constituent près du tiers des demandeurs.

Mieux comprendre le logement social

Le logement social propose des logements à loyers encadrés à des ménages qui ne peuvent pas toujours accéder facilement au parc privé. Il répond à des situations très différentes et accompagne les parcours résidentiels à chaque étape de la vie.

Le vrai / faux du logement social

idée reçue #01

«Le logement social, c'est seulement pour les familles nombreuses.»

Faux !

En réalité, un tiers des locataires du parc social sont des personnes seules.

idée reçue #02

«Déposer une demande garantit un logement rapide.»

Faux !

Le délai moyen est de 21 mois en 2025, même si 42 % des demandeurs obtiennent un logement en moins d'un an seulement 1 demande sur 8 a pu être satisfaite.

idée reçue #03

«Une fois logé, on ne peut plus changer.»

Faux !

21 % des attributions ont permis à un locataire du parc social de bénéficier d'un logement mieux adapté à sa situation.

idée reçue #04

«Les loyers du parc social sont proches du privé.»

Faux !

Ils sont en moyenne 40 % inférieurs à ceux du parc privé.

Les enjeux sociaux, économiques et territoriaux

Le logement est bien plus qu'un toit. À La Réunion, où plus d'un tiers de la population vit sous le seuil de pauvreté, accéder à un logement abordable conditionne directement la capacité de chacun à s'insérer, à travailler et à vivre dignement.

Sur le plan économique, le secteur génère près de 9 900 emplois indirects, alimente la filière BTP et a mobilisé en 2025 plus de 564 millions d'euros d'investissements. À l'échelle du territoire, il structure les villes et les quartiers, maîtrise l'étalement urbain et maintient les services de proximité.

Le logement comme levier d'attractivité et de développement local

Une commune qui dispose d'une offre de logements diversifiée est une commune qui peut accueillir et retenir. Les actifs logés à proximité de leur travail consomment localement, inscrivent leurs enfants dans les écoles du territoire et participent à sa vie économique. Pour les entreprises, la question du logement de leurs salariés est souvent décisive dans le choix d'implantation. Un territoire où il est difficile de se loger perd en attractivité et peine à fidéliser ses talents. Une résidence bien conçue et bien gérée améliore aussi la qualité globale d'un quartier et peut enclencher une dynamique de requalification plus large.

Les impacts du mal-logement sur les territoires

Quand la production ralentit ou que le parc se dégrade, ce sont les habitants les plus fragiles qui en paient le prix en premier. La sur-occupation perturbe la scolarité des enfants, fragilise la santé des familles et génère des tensions qui débordent sur la vie de quartier. À l'échelle du territoire, le mal-logement alimente les dépenses sociales, mobilise les services d'urgence et concentre les difficultés dans certains secteurs, renforçant les inégalités.

Les différentes formes de logement social

Le logement social à La Réunion ne correspond pas à une offre unique : il se décline en plusieurs catégories, conçues pour s'adapter à la diversité des situations des ménages. Chaque type de logement répond à un niveau de ressources et à un objectif social spécifique, avec des loyers et des financements différents.

On distingue principalement trois grandes catégories pour les logements « familiaux » :

1. Les logements très sociaux (LLTS)

Les LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux) sont destinés aux ménages aux ressources les plus faibles.

Ils proposent les loyers les plus bas du parc social et bénéficient des niveaux de subventions les plus élevés.

2. Les logements locatifs sociaux (LLS)

Les LLS constituent le cœur de l'offre de logement social. Ils s'adressent à une large partie de la population réunionnaise, avec des loyers modérés compatibles avec des revenus modestes.

C'est le produit le plus courant, qui permet de loger la majorité des demandeurs.

3. Les logements intermédiaires (PLS ou LLI et assimilés)

Ces logements visent les ménages dont les revenus sont trop élevés pour accéder au logement social classique, mais insuffisants pour se loger facilement dans le parc privé.

Les loyers y sont plus élevés que dans le logement social classique, mais restent inférieurs aux prix du marché.

Cette catégorie permet d'accompagner les classes moyennes et de fluidifier les parcours résidentiels.



Des produits spécifiques pour des besoins particuliers

Au-delà de ces grandes catégories, le parc social comprend aussi des logements adaptés à certaines situations :

- **L'accession sociale à la propriété** : permet à des ménages modestes de devenir propriétaires grâce à des dispositifs aidés (prix maîtrisés, aides financières).
- **Les résidences spécifiques** : destinées à des publics particuliers (personnes âgées, étudiants, jeunes actifs, personnes en situation de handicap...).

À RETENIR

Le logement social ne se limite pas à un modèle unique : il offre une diversité de solutions adaptées aux besoins et aux parcours de vie de chacun.

Comment ça fonctionne ? Demande, attribution, attente

Le logement social repose sur un principe simple : proposer des logements abordables à des ménages qui remplissent certaines conditions. Mais les demandes sont nombreuses et les logements disponibles ne suffisent pas à répondre immédiatement à tous les besoins.

Comment sont étudiées les demandes ?

Chaque demande est analysée en fonction de plusieurs éléments :

- les ressources (plafonds réglementaires),
- la composition du foyer,
- les conditions de logement actuelles,
- l'ancienneté de la demande,
- les situations d'urgence,
- et surtout la disponibilité réelle des logements.

POINT CLÉ !

Une demande ancienne ne garantit pas une attribution rapide. Tout dépend de l'adéquation entre le logement disponible et le profil du ménage.

À RETENIR !

- Une seule demande suffit pour tous les bailleurs.
- Aucune réponse immédiate n'est garantie : les délais varient fortement selon les territoires.
- Le renouvellement annuel est obligatoire, sinon la demande est supprimée.

Qui décide des attributions ? Le rôle de la CALEOL

La **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** est l'instance qui prend les décisions d'attribution des logements sociaux. Elle garantit que les logements sont attribués de manière équitable, transparente et conforme à la réglementation.

Une décision collégiale

La CALEOL ne repose pas sur une décision individuelle. Elle réunit plusieurs acteurs :

- le bailleur social,
- le représentant de l'état (préfet) ou son représentant,
- le maire,
- les réservataires (État, collectivités...)
- des représentants des locataires.

Cette diversité permet de croiser les points de vue et d'éviter les décisions arbitraires.

Comment se déroule une attribution ?

Lorsqu'un logement se libère ou pour les logements neufs, plusieurs étapes sont suivies :

1. Sélection de plusieurs candidats

Le bailleur identifie au minimum 3 dossiers correspondant au logement (taille, ressources, situation).

Avant même le passage en CALEOL, il existe une étape essentielle : **la présélection des candidats**. Elle est réalisée par le bailleur et par les réservataires lorsqu'un logement se libère.

Une sélection à partir du dossier unique : tous les demandeurs étant enregistrés dans un fichier commun, le bailleur ou le réservataire peut rechercher les profils qui correspondent au logement disponible. Cette recherche se fait en croisant plusieurs critères :

- **La taille du logement** (T2, T3, etc.) par rapport à la composition familiale,
- **Le niveau de ressources**, compatible avec le type de financement du logement,
- **La localisation souhaitée**,
- **La situation actuelle du ménage** (logement inadapté, hébergement, urgence...),
- **L'ancienneté de la demande**.
- Et depuis récemment **la cotation de la demande**.

L'objectif est simple : identifier les ménages pour lesquels le logement est à la fois adapté et accessible financièrement.

2. Présentation en commission

Ces dossiers sont présentés à la CALEOL avec leurs caractéristiques : composition familiale, situation sociale, ancienneté de la demande, etc.

3. Examen et comparaison

La commission analyse les candidatures selon des critères réglementaires :

- adéquation logement / ménage,
- niveau de ressources,
- conditions de logement actuelles,
- situations prioritaires (handicap, mal-logement, situation DALO...),
- ancienneté de la demande.

La commission attribue le logement à un candidat principal et peut classer les autres en liste complémentaire.

Le rôle des réservataires

Certains logements sont dits « réservés » (État, communes, Action Logement...). Dans ce cadre, ces acteurs peuvent proposer des candidats, en fonction de leurs propres priorités. Cela signifie que la présélection peut provenir de plusieurs sources, tout en s'appuyant sur un même système : le dossier unique, partagé entre tous les acteurs.

Comment faire une demande de logement social ?

1

RÉCUPÉRER LE FORMULAIRE CERFA

Le formulaire CERFA peut être obtenu :

- sur le site **www.service-public.fr** ;
- en **mairie** ;
- auprès des bailleurs sociaux :
SEDRE, SEMAC, SEMADER, SHLMR, SIDR, SODEGIS, SODIAC.



S'ENREGISTRER EN LIGNE

Sur le site :

www.demande-logement-social.gouv.fr

En cas de difficulté lors de la saisie du dossier, une assistance est disponible au **0806 000 113** (appel non surtaxé).

2

COMPLÉTER LE FORMULAIRE CERFA

Le formulaire est complété, accompagné des pièces justificatives demandées, puis déposé auprès d'un bailleur social ou directement sur le site internet.



1 DOSSIER COMPLET = 1 ENREGISTREMENT RAPIDE

3

RECEVOIR LE NUMÉRO UNIQUE D'ENREGISTREMENT

Après validation, une attestation comportant le numéro unique d'enregistrement est adressée dans un délai d'un mois. Cette attestation confirme la prise en compte de la demande et doit être conservée, car elle pourra être demandée dans le cadre de différentes démarches.



S'INSCRIRE

La demande est automatiquement inscrite dans un fichier commun et devient visible pour l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires de logements sociaux.

Attention : les délais d'attente pour l'obtention d'un logement peuvent varier fortement selon les territoires.

4

RENOUVELER LA DEMANDE

La demande doit être renouvelée chaque année. Un courrier électronique, un SMS et un courrier papier sont adressés afin de rappeler cette échéance. Le renouvellement peut être effectué auprès d'un bailleur social en mairie ou directement sur internet.

5

METTRE À JOUR LE DOSSIER

Toute modification de situation (adresse, numéro de téléphone, composition familiale, revenus, logement recherché, etc.) doit être signalée et mise à jour auprès d'un bailleur social en mairie ou directement sur internet.

Les bailleurs sociaux : construire, gérer, réhabiliter, accompagner

Les bailleurs sociaux produisent, gèrent et entretiennent les logements sociaux. Leur mission ne s'arrête pas à la remise des clés. Ils sont présents sur toute la durée de vie des résidences et des parcours de leurs locataires.



© Actions de nettoyage avec les locataires dans la ZUP de la Vallée du Port

© La Colline, Saint-Denis.



Une évolution : la gestion en flux

Depuis 2025, le fonctionnement évolue avec la mise en place de la gestion en flux. Concrètement, les réservataires ne disposent plus de droits sur des logements précis (« logement par logement »), mais sur une part globale des attributions sur l'année. Cela change la logique :

- les logements ne sont plus attribués selon un « stock » prédéfini,
- mais selon un flux annuel d'attributions, réparti entre les différents réservataires.

Quels effets concrets ?

La gestion en flux permet :

- plus de souplesse dans la désignation des candidats,
- une meilleure adaptation aux besoins réels des ménages,
- une réduction des blocages liés à des logements réservés mais difficilement attribuables,
- et une plus grande fluidité du processus d'attribution.

En pratique, cela renforce le rôle de la coordination entre bailleurs et réservataires, tout en maintenant leurs priorités respectives.

Quatre missions fondamentales

Gérer

La gestion du patrimoine constitue une mission centrale des bailleurs sociaux. Elle repose sur une **gestion locative globale**, dont l'objectif est d'assurer à la fois la qualité du service et le bon fonctionnement des résidences. Elle est **administrative, sociale et relationnelle** : elle vise à **sécuriser les parcours, prévenir les difficultés et maintenir la qualité de vie** et repose sur une **présence de proximité et un travail partenarial**.

Produire

Produire du logement social consiste à **répondre à un besoin identifié** par une opération adaptée au territoire et aux habitants. C'est un processus **long, technique et partenarial**, mobilisant de nombreux acteurs. Il doit composer avec des **contraintes fortes** (coût du foncier, exigences réglementaires, équilibre économique). L'objectif est de créer des logements **durables, accessibles et bien intégrés dans leur environnement**.

Réhabiliter

La prise en compte du vieillissement d'une partie du parc constitue un axe prioritaire des bailleurs sociaux :

- amélioration du confort thermique,
- adaptation des logements aux évolutions des besoins de habitants ,
- remise à niveau des logements les plus anciens.

Les bailleurs se sont engagés dans des programmes massifs de réhabilitation.

Accompagner

Des dispositifs d'accompagnement existent pour soutenir les ménages en difficulté :

- actions de **prévention des impayés et des expulsions**,
- accompagnement social individualisé,
- mobilisation de dispositifs partenariaux (collectivités, services sociaux, associations).

L'objectif est d'agir en amont pour **maintenir les ménages dans leur logement** et éviter les ruptures de parcours.

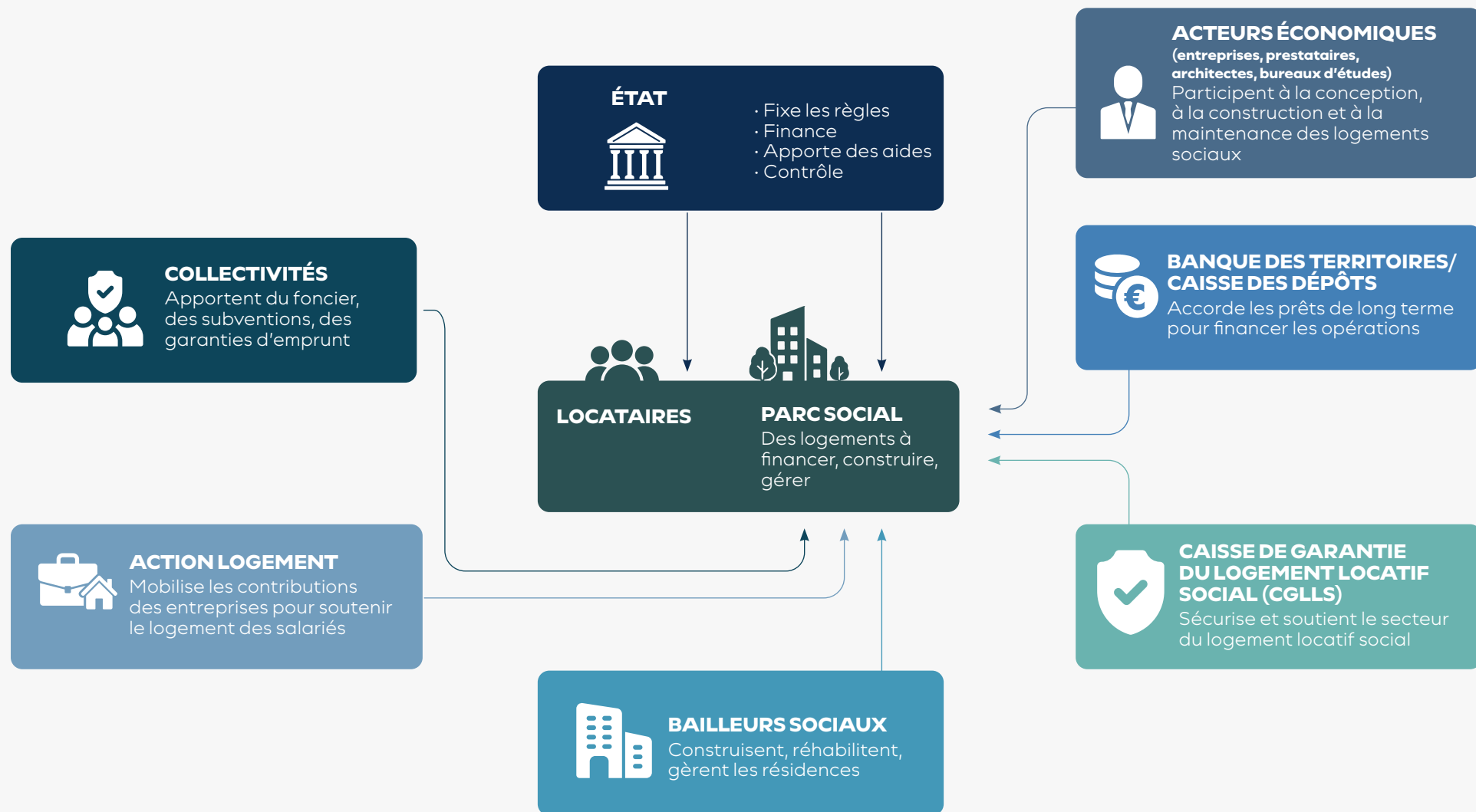
À RETENIR

Un bailleur social agit sur la durée : construire, entretenir, accompagner et améliorer le cadre de vie. Son modèle n'est pas celui d'un promoteur immobilier : sa finalité est l'intérêt général, pas la rentabilité financière.



Qui fait quoi dans la politique du logement ?

Le logement social repose sur une action collective. Aucun acteur ne peut répondre seul aux besoins du territoire. Comprendre qui fait quoi permet à chacun de mieux situer son rôle et de construire des partenariats efficaces.



Les leviers d'action des collectivités

Agir pour le logement social, ce n'est pas seulement construire de nouveaux immeubles. C'est mobiliser plusieurs leviers en même temps. Les communes et intercommunalités jouent un rôle déterminant.

Maîtriser le foncier : une condition clé pour produire du logement social

Le foncier est un **facteur déterminant** dans la production de logements sociaux. La hausse des prix du terrain renchérit fortement le coût des opérations et constitue l'un des principaux obstacles à leur réalisation.

Pour les collectivités, l'enjeu est donc d'**anticiper et organiser la maîtrise du foncier** afin de rendre possible la construction de logements abordables.

Une action à long terme : constituer des réserves foncières

La maîtrise foncière s'inscrit dans une stratégie de long terme. Plusieurs outils permettent aux collectivités d'anticiper les besoins :

L'EPFR

Il acquiert et porte des terrains sur la durée pour le compte des collectivités, facilitant ainsi la réalisation future de projets.

Les zones d'aménagement différé (ZAD)

Elles permettent de maîtriser progressivement un secteur stratégique et de limiter la spéculation.

Le droit de préemption urbain (DPU)

Il donne à la collectivité la possibilité d'acheter en priorité un bien mis en vente pour orienter son usage. Ces outils permettent **de constituer des réserves foncières** et de sécuriser les futurs projets.

Des leviers à court terme : faciliter les opérations

En complément, les collectivités disposent de leviers pour rendre immédiatement possible une opération :

- **Cession de terrain à prix maîtrisé**, voire symbolique, pour réduire le coût global de l'opération,
- **Mise à disposition de foncier via un bail emphytéotique**, permettant de dissocier le foncier du bâti,
- **Mobilisation du foncier public**, avec parfois des décotes importantes pour le logement social.

Ces interventions réduisent directement le coût de production et facilitent l'équilibre financier des projets.

Le rôle central de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont des outils clés pour orienter la production de logements :

- le **PLU** peut réserver des terrains pour le logement social,
- imposer des **secteurs de mixité** (part de logements sociaux dans les programmes),
- ou encore favoriser la **densification** à proximité des transports.

L'urbanisme devient ainsi un levier concret pour **rendre possible ou orienter la production**.

Aménager en lien avec le territoire

La production de logements sociaux s'inscrit dans une logique d'aménagement global. Selon les contextes, les opérations peuvent prendre différentes formes :

- le Schéma d'aménagement régional (SAR) fixe les orientations fondamentales d'aménagement de l'île,
- opérations ponctuelles sur une parcelle,
- projets d'aménagement plus larges (ZAC, lotissements),
- projets mixtes combinant logement social, accession et équipements.

À La Réunion, les bailleurs sociaux sont des acteurs historiques de l'aménagement : tous disposent de compétences d'aménageur, leur permettant d'intervenir à l'échelle de projets urbains structurants, au-delà de la seule production de logements. Ils contribuent ainsi directement à la fabrication de la ville et à la mise en œuvre des stratégies territoriales aux côtés des collectivités.

Les outils et financements disponibles

FRAFU

Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain

Finance les études et l'ingénierie foncière. Aide les collectivités à anticiper et préparer leurs réserves foncières pour des projets de logement.

ANRU et rénovation urbaine

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine finance la transformation des quartiers prioritaires. Des opérations de résidentialisation, de requalification des espaces et de diversification de l'offre y sont possibles.

Exonérations et aides directes

Les logements sociaux bénéficient d'une exonération partielle de taxe foncière (TFPB). Les collectivités peuvent abonder les opérations par des subventions ou des cessions de foncier à prix maîtrisé.

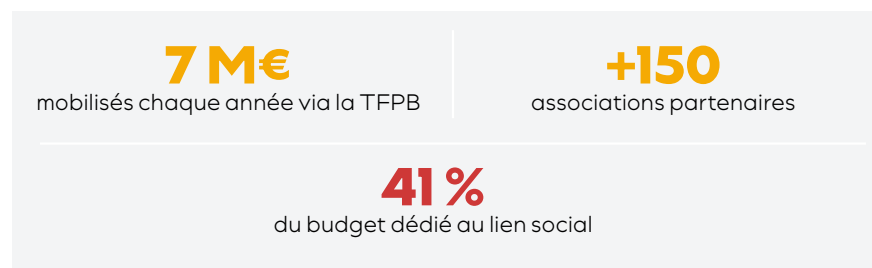
BON À SAVOIR

Une commune qui cède un terrain à prix réduit pour du logement social contribue directement à la faisabilité économique de l'opération et donc à la maîtrise des loyers finaux pour les habitants.

Agir sur la qualité du cadre de vie

Habiter un logement social, ce n'est pas seulement occuper un appartement. C'est vivre dans une résidence, un quartier et un environnement partagé. Les bailleurs interviennent sur de nombreux sujets du quotidien pour que cet environnement soit de qualité.

Le rôle de la TFPB dans le logement social



Au-delà des aides à la construction, certains dispositifs fiscaux jouent un rôle important dans la gestion et la qualité de vie du parc social. C'est le cas de la **taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**, et plus particulièrement de son abattement en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Depuis 2015, les bailleurs sociaux peuvent bénéficier d'un **abattement de 30 % de TFPB sur les logements situés en QPV**. En contrepartie, ils doivent s'engager à mettre en œuvre des actions concrètes au service des habitants.

Il ne s'agit donc pas d'une simple économie fiscale : cet abattement doit être **réinvesti directement dans les quartiers**.

À quoi sert concrètement l'abattement ?

La TFPB permet de financer des actions visant à améliorer le cadre de vie et le quotidien des locataires, notamment :

- renforcement de la présence humaine (médiation, gardiennage),
- entretien renforcé des espaces résidentiels,
- amélioration de la tranquillité et de la sécurité,
- soutien au lien social et à la vie de quartier,
- accompagnement des habitants face aux difficultés sociales ou environnementales.

L'objectif est de garantir une **qualité de service équivalente à celle des autres quartiers**, malgré des contextes souvent plus difficiles.

Un levier financier majeur à La Réunion

À La Réunion, le dispositif représente un volume financier significatif : plus de **7 M€ mobilisés chaque année**, soit un niveau supérieur aux crédits socles de la politique de la ville sur le territoire.

Cela en fait un **outil structurant**, à la fois pour les bailleurs et pour les politiques publiques locales.

Un outil au cœur de la politique de la ville

Avec le temps, la TFPB est devenu bien plus qu'un dispositif fiscal.

Il constitue aujourd'hui un véritable **levier d'action pour la politique de la ville**, en complément des autres financements publics.

Il permet notamment :

- de renforcer la coordination entre acteurs,
- d'impliquer davantage les bailleurs dans la vie des quartiers,
- de soutenir des projets associatifs et des initiatives locales,
- et de répondre de manière concrète aux besoins des habitants.

À La Réunion, il marque aussi une évolution du rôle des bailleurs sociaux, désormais pleinement engagés dans les enjeux de **cohésion sociale et de "mieux vivre ensemble"**.

Sécurité et tranquillité résidentielle

La tranquillité résidentielle est aujourd'hui une **préoccupation majeure des locataires et des bailleurs sociaux**, et constitue un indicateur central de la qualité de vie dans les résidences. Elle recouvre à la fois les enjeux de sécurité, de prévention des incivilités, de gestion des conflits d'usage et de qualité du vivre-ensemble.

Elle repose sur une action coordonnée entre les bailleurs sociaux, les communes, les forces de l'ordre et les acteurs associatifs. Cette approche partenariale permet d'apporter des réponses à la fois **préventives, dissuasives et curatives**.

Des outils opérationnels déployés par les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux mobilisent une palette d'actions concrètes pour renforcer la tranquillité résidentielle :

- **Présence humaine renforcée** : gardiens, agents de proximité, chargés de secteur ;
- **Médiation sociale** : interventions de médiateurs pour désamorcer les conflits, accompagner les habitants et maintenir le dialogue ;
- **Sécurisation des accès** : interphonie, contrôle d'accès, résidentialisation des espaces ;
- **Vidéoprotection** dans les secteurs les plus sensibles ;
- **Gestion active des troubles** : traitement des incivilités, suivi des situations complexes, procédures graduées en cas de troubles de voisinage.

Cette présence de proximité est essentielle pour **prévenir les tensions et rassurer les habitants**.

Une coopération structurée avec les partenaires publics

Plusieurs dispositifs viennent structurer la coopération entre bailleurs et partenaires publics :

- **Le GPO (Groupe de Partenariat Opérationnel)** : il permet d'organiser des interventions coordonnées avec les forces de l'ordre, notamment sur les situations sensibles ou les occupations illégales.
- **Les conventions de participation citoyenne** : elles associent les habitants à la vigilance collective et favorisent le lien avec les forces de sécurité.
- **Les partenariats locaux (CLSPD, contrats de ville...)** : ils permettent de partager les diagnostics, coordonner les actions et adapter les réponses aux réalités locales.

Une approche globale du « vivre ensemble »

Au-delà de la seule dimension sécuritaire, les actions menées visent à améliorer durablement le cadre de vie :

- soutien aux initiatives associatives,
- animation de la vie de quartier,
- actions de prévention auprès des jeunes,
- sensibilisation des habitants aux règles de vie collective.

L'enjeu est de produire des résidences **sûres, mais aussi apaisées et conviviales**.

BON À SAVOIR

Le cadre de vie dans les résidences sociales est un travail quotidien impliquant bailleurs, associations, habitants et collectivités.

Le logement social ne se limite pas à produire des logements : il constitue un outil global de solidarité, permettant d'accompagner les ménages les plus fragiles vers des solutions durables.

09

Monter un projet de logement : les étapes clés

Un projet de logement social se construit dans le temps. Il commence par l'identification d'un besoin : combien de logements, pour quels publics, sur quel territoire et avec quels services à proximité ?

1

Identifier les besoins

2

Trouver le foncier

3

Définir le programme

4

Monter le financement

5

Réaliser les travaux

6

Attribuer et gérer

1. Identifier les besoins : connaître finement son territoire

Définir une politique de logement efficace repose sur une connaissance précise du territoire. Les besoins ne peuvent être correctement identifiés qu'en analysant les réalités économiques, sociales et urbaines, ainsi que leurs évolutions.

Comprendre la population

Avant toute chose, il est indispensable de porter un regard attentif sur le territoire. Un projet de logement ne peut être pertinent que s'il répond à une réalité locale, faite d'évolutions démographiques, de transformations sociales et de dynamiques économiques.

Observer la population, c'est comprendre ses mutations : le vieillissement, la taille des ménages, les parcours résidentiels, mais aussi les fragilités. C'est à travers ces analyses que se dessine la nature des logements à produire, leur taille, leur niveau de loyer, et les services qui devront les accompagner.

S'appuyer sur les documents de planification

La connaissance du territoire s'inscrit dans un cadre structuré par plusieurs documents :

SCOT

grandes orientations à l'échelle du bassin de vie

PLU / PLUi

règles de constructibilité locales

PLH

stratégie de l'habitat sur 6 ans (objectifs de production, mixité sociale)

2. Trouver le foncier : une étape déterminante

Une fois les besoins identifiés, la recherche de foncier constitue souvent l'étape la plus délicate. Le terrain idéal doit à la fois être accessible, constructible, bien desservi et compatible avec les règles d'urbanisme.

À La Réunion, cette équation est particulièrement complexe. La rareté du foncier aménagé, les contraintes topographiques et les risques naturels rendent chaque opportunité précieuse. Dans ce contexte, des outils comme l'EPFR jouent un rôle déterminant pour sécuriser et préparer le foncier nécessaire aux projets.

3. Définir le programme

Définir un programme, c'est traduire une intention en projet concret.

Combien de logements ? Quelles typologies (T1, T2, T3...) ? Quelle produit (LLTS, LLS, PLS...) ? Quel public (familles, jeunes, personnes âgées...) ? Quels équipements et services ? Ce travail d'équilibrage est essentiel : il doit répondre aux besoins tout en tenant compte des contraintes du site et des réalités économiques.

4. Monter le financement

La réalisation d'une opération de logement social repose sur un équilibre financier complexe, qui combine plusieurs sources de financement. Les projets sont ainsi présentés chaque année auprès des partenaires (Etat, intercommunalités, communes) lors des réunions de Programmation PluriAnnuelle (PPA) du logement aidé (PPA). Aucun acteur ne finance seul un projet : il s'agit d'un "tour de table" associant prêts, subventions et fonds propres.

Un financement multipartenarial

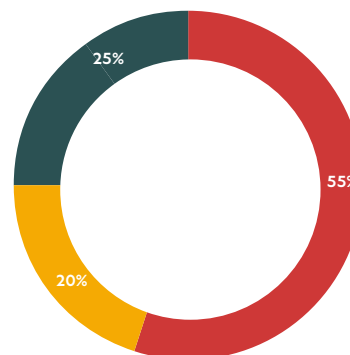
- **Les prêts de la Caisse des Dépôts** : Ils constituent la part principale. Accordés sur de très longues durées (jusqu'à 40-50 ans), ils sont indexés sur le livret A.
- **Les subventions de l'État (LBU et crédit d'impôts)**. Elles varient selon le type de logement (LLTS, LLS...) et permettent de réduire le coût global de l'opération.
- **Les aides des collectivités locales**. Elles peuvent prendre la forme de subventions, d'apports fonciers ou de garanties d'emprunt, souvent indispensables à la réalisation des projets.
- **Les contributions d'Action Logement**. Elles complètent le financement de certaines opérations en contrepartie de droits de réservation de logements.
- **Les fonds propres des bailleurs sociaux**. Ils sont de plus en plus mobilisés pour équilibrer les opérations.

Cet équilibre financier conditionne directement le niveau des loyers :

- **plus la part de subventions et de fonds propres est élevée,**
- **moins le recours à l'emprunt est important,**
- **et plus les loyers peuvent rester accessibles.**

Comment se finance une opération

Construire un logement social ne s'improvise pas : chaque opération repose sur un plan de financement précis, bouclé avant même le premier coup de pelleuse. À La Réunion, le coût moyen de construction d'un logement social est structurellement plus élevé qu'en métropole, de 30 à 40 %, en raison du relief, de l'insularité, du coût des matériaux et des exigences de construction paracycloniques ainsi que du respect de la réglementation thermique, acoustique et aération des départements d'outre-mer (RTAA DOM).



Répartition indicative pour 100€ investis dans un logement social à La Réunion

- Prêts et fonds propres du bailleur
- LBU
- Crédit d'impôt

Fourchettes indicatives, les proportions varient selon le type de logement (LLTS, LLS, PLS)

Ce montage est fragile par nature : si l'une de ces sources se réduit, c'est l'ensemble de l'équilibre qui est remis en question.

Le rôle des aides et financements publics

L'État occupe une place centrale à travers la Ligne Budgétaire Unique (LBU) et le crédit d'impôts ; principal levier de financement. Ces aides publiques ne constituent pas un simple soutien complémentaire : elles sont une condition indispensable à la production de logements sociaux à La Réunion. En leur absence, l'équilibre économique des opérations imposerait une hausse des loyers de l'ordre de 30 à 50 %, les rendant inaccessibles aux ménages ciblés.

Les collectivités territoriales viennent renforcer ce socle, soit par des subventions directes, soit via des mécanismes de maîtrise foncière, notamment grâce au portage assuré par l'EPFR, voire plus ponctuellement par des cessions de terrain à prix maîtrisé.

La Banque des Territoires joue également un rôle déterminant, comparable à celui d'une aide publique indirecte : en proposant des prêts à taux bonifiés et des durées de prêts sur 40 ou 50 ans, elle permet aux bailleurs sociaux de réduire le coût de leur dette et, ce faisant, de contribuer à la production de logements à bas niveau de loyer.

ACTION LOGEMENT

Action Logement intervient en complément de ces dispositifs en apportant des financements qui viennent compléter ceux de l'État et de la Banque des Territoires et sont indispensables pour équilibrer certaines opérations.

En contrepartie, Action Logement obtient des droits de réservation de logements pour les salariés, contribuant ainsi à répondre aux besoins en logement des actifs locaux tout en sécurisant les projets.

À l'inverse, une baisse des aides publiques entraîne une hausse de l'endettement, et donc une pression à la hausse sur les loyers.

Les équilibres financiers d'une résidence

Une fois livrée, une résidence sociale doit s'autofinancer sur le très long terme. Les loyers perçus couvrent le remboursement des prêts, les charges de gestion courante, les provisions pour travaux et la constitution progressive de fonds propres. Cet équilibre est étroit : un taux de vacance élevé, des impayés ou un parc vieillissant prématurément peuvent rapidement le fragiliser.

La qualité de la gestion locative et technique devient dès lors un enjeu central. Elle suppose un suivi rigoureux du peuplement, un accompagnement des locataires lorsque nécessaire, ainsi qu'une maintenance préventive du patrimoine afin de limiter les interventions lourdes et coûteuses. Dans un contexte réunionnais marqué par des conditions climatiques exigeantes et des coûts de maintenance élevés, ces enjeux sont encore accentués.

À plus long terme, la capacité du bailleur à anticiper et financer les opérations de réhabilitation conditionne la pérennité du parc. Un sous-investissement dans l'entretien ou un déséquilibre d'exploitation peuvent compromettre durablement la qualité du service rendu et la soutenabilité économique du patrimoine. L'exploitation des résidences sociales s'inscrit ainsi dans une logique de gestion fine et de temps long, où chaque décision impacte l'équilibre futur de l'organisme.

5. Réaliser les travaux

Les grandes étapes :

- **instruction du permis de construire (12 à 18 mois),**
- **consultation et suivi du chantier (36 mois),**
- **réception des travaux.**

Le délai moyen entre la décision et la livraison est de 4 à 6 ans.

6. Attribuer et gérer les logements

Une fois livrée, la résidence entre en phase d'exploitation. Les loyers perçus doivent permettre, sur plusieurs décennies, de rembourser les emprunts, d'entretenir le bâtiment et de préparer les travaux futurs.

Cet équilibre est fragile. Il dépend de la qualité de la gestion, de la relation avec les locataires, de la maîtrise des charges et de la capacité à anticiper les besoins d'entretien : vacance, impayés ou dégradation du patrimoine peuvent le déstabiliser. Dans le contexte réunionnais, marqué par des conditions climatiques exigeantes, ces exigences sont encore renforcées. La pérennité du parc repose ainsi sur une gestion attentive et sur une vision de long terme.

FOCUS

Le recours aux financements publics implique un contrôle fort de son utilisation. L'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) contrôle la gestion financière, la gouvernance, les attributions de logements et la stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux.

CONSEIL PRATIQUE

Associer très tôt le bailleur au projet de territoire, avant même l'identification précise du terrain, permet de gagner du temps et de construire un programme réellement adapté aux besoins locaux.

LA LBU : UN LEVIER DÉTERMINANT POUR L'ÉQUILIBRE DES LOYERS

Le niveau de financement des opérations de logement social, et en particulier celui de la LBU, a un impact direct et structurant sur le niveau des loyers des logements LLS et des LLTS : **plus la part de subventions (LBU) est élevée, moins le recours à l'emprunt est important, et plus les loyers peuvent être maintenus à un niveau accessible pour les ménages.** À l'inverse, une réduction des aides publiques entraîne mécaniquement une hausse du besoin de financement par la dette, ce qui se traduit par une pression à la hausse sur les loyers pour assurer l'équilibre des opérations.

Dans le contexte réunionnais, marqué par des coûts de construction élevés et des revenus modestes, la LBU joue ainsi un rôle central :

- **elle permet de compenser le décalage entre coût de production et capacité contributive des ménages**
- **elle constitue une condition indispensable au maintien de loyers compatibles avec le pouvoir d'achat local, en particulier pour les logements très sociaux (LLTS),**
- **Elle est également indispensable pour financer la réhabilitation du parc existant, permettant de maintenir la qualité des logements, d'améliorer leur performance et de préserver des loyers accessibles dans la durée.**

En synthèse : la LBU n'est pas seulement un outil de financement, c'est un levier direct de maîtrise des loyers.

Travailler ensemble : une condition de réussite

Le logement social est un enjeu collectif. Pour répondre durablement aux besoins des habitants, il faut renforcer la coopération entre les bailleurs, les collectivités, l'État, les financeurs, les associations et les habitants eux-mêmes.

Ce que chacun peut apporter

Les collectivités

- La connaissance fine des réalités locales et des besoins des habitants
- La maîtrise de l'urbanisme et du foncier
- La légitimité démocratique pour porter des projets ambitieux
- L'ancrage dans les quartiers et le lien avec les habitants

Les bailleurs

- L'expertise technique sur la production, la gestion et la réhabilitation
- Une vision à long terme du développement du parc
- Des données sur la demande, le parc et les besoins
- Un réseau de partenaires institutionnels et financiers

Les habitants

- Une connaissance directe du vécu dans les résidences
- Des retours concrets sur la qualité de service
- La participation à la vie collective des quartiers

Construire une dynamique collective durable

Comprendre le logement social, c'est comprendre un système qui touche à la fois l'habitat, l'aménagement, la solidarité, l'économie et le quotidien des habitants. À La Réunion, il constitue un outil essentiel pour construire des réponses durables, adaptées et partagées.

À RETENIR

Un partenariat efficace repose sur des échanges réguliers, des objectifs partagés et un équilibre économique. L'ARMOS-oi joue un rôle de facilitateur et de tiers de confiance dans ces coopérations entre acteurs.

Le logement social à La Réunion est un enjeu collectif de première importance. Derrière les chiffres, les milliers de demandes en attente, les milliers de logements à réhabiliter, les investissements à mobiliser, il y a des femmes et des hommes, des familles, des parcours de vie.

Les défis sont réels : financement incertain, foncier rare, coûts de construction élevés, parc vieillissant, besoins croissants et diversifiés. Mais les ressources existent aussi : des bailleurs engagés, un tissu associatif actif, des collectivités mobilisées et des partenaires financiers présents.

C'est ensemble, en renforçant la coopération entre tous les acteurs et en partageant une compréhension commune des réalités du logement, que La Réunion continuera construire des réponses durables, adaptées et dignes pour ses habitants.

APL	Aide Personnalisée au Logement, aide au loyer versée par la CAF
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
BRS	Bail Réel Solidaire, dispositif d'accèsion sociale à la propriété
CALEOL	Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
DALO	Droit au logement opposable. C'est un dispositif qui permet à une personne mal logée ou sans logement de faire reconnaître son droit à être relogée en priorité. Si elle remplit certaines conditions, l'État a l'obligation de lui proposer une solution de logement adaptée.
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (service de l'État)
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFR	Établissement Public Foncier de La Réunion
FONCIER	Terrain disponible pour construire ou aménager
FRAFU	Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain

GPO	Groupement de Protection des Organismes, coopération bailleurs / forces de l'ordre
LBU	Ligne Budgétaire Unique, principal financement du logement social en Outre-mer
LLS / LLTS / PLS	Logement Locatif Social / Très Social / Prêt Locatif Social
MUTATION	Demande d'un locataire déjà logé pour obtenir un logement plus adapté
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (parc privé)
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU / PLUI	Plan Local d'Urbanisme (communal ou intercommunal)
PSLA	Prêt Social Location-Accession, dispositif d'accèsion sociale
RÉHABILITATION	Travaux pour améliorer un logement ou une résidence existante
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, objectifs de logements sociaux dans les communes
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté



12, ruelle de la Tortue
97400 Saint-Denis
02 62 94 73 15

contact@armos-oi.fr
www.armos-oi.fr