



OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL A LA REUNION EN 2023

Edition N° 8 – ANNEE 2024

Sommaire

Introduction.....	3
Résumé :	3
Première partie : analyse des demandes	4
Evolution du nombre de demandes à la Réunion.....	4
Evolution du stock de demandes à La Réunion en 2023	5
Ancienneté des demandes.....	6
Focus sur les demandes de mutation	7
Répartition par type de logement demandé	8
Taille du ménage.....	9
Composition familiale	10
Age du demandeur	11
Montant des revenus mensuels.....	12
Nature des revenus.....	13
Situation actuelle de logement/hébergement	14
Deuxième partie : analyse des attributions.....	15
Historique attributions.....	15
Ancienneté de la demande	16
Type de logement attribué	17
Taille du ménage.....	18
Composition familiale	19
Age du demandeur	20
Montant des revenus mensuels.....	21
Nature des revenus.....	22
Situation de logement/hébergement (avant relogement).....	23
Attributions et mobilité	24
Indicateur de tension	25
Conclusion :	26
Contact :	26

Introduction

Cette huitième édition de l'observatoire de la demande et des attributions sur le territoire de la Réunion a pour vocation de dresser un état de la demande active fin 2023 et des attributions réalisées au cours de l'exercice. Il est destiné à l'ensemble des acteurs intervenants dans le domaine du logement pour alimenter les réflexions et constituer un des éléments de connaissance du besoin.

Pour mémoire, GEOD (Gestion, Enregistrement, Observation de la Demande) a été créée en 2016, à l'initiative des bailleurs sociaux de la Réunion regroupés au sein de l'ARMOS-oi pour améliorer le traitement des demandes de logement social. Concrètement, les dossiers déposés chez les bailleurs sociaux sont transmis à GEOD qui enregistre les informations dans le fichier commun (SNE), se charge par l'intermédiaire d'un prestataire de numériser les pièces justificatives et met ainsi à disposition des bailleurs et aussi des partenaires, la totalité des informations collectées. L'intérêt de cette organisation est multiple :

- Simplifier les démarches pour les demandeurs qui n'ont plus qu'un seul dossier à déposer,
- Homogénéiser l'enregistrement des informations et éviter les doublons,
- Rationaliser le traitement administratif de l'enregistrement des demandes,

...mais également de :

- Disposer des éléments de connaissance des besoins et permettre ainsi la production de cet observatoire.

Certaines intercommunalités en tant que chefs de file de la mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions, ont décidé de s'appuyer sur GEOD comme outil opérationnel.

Résumé :

Principales caractéristiques de la demande :

- Le nombre de dossiers en attente de 44 606 en hausse de **14%** en un an
- 29% des demandeurs sont locataires du parc social et demandent à changer de logement soit un solde net de 31 646 dossiers
- 87% des demandes en attente ont moins de 3 ans et 53% moins d'un an
- 65% des demandes émanent de ménages d'une ou deux personnes
- 81% des demandeurs se déclarent vivre seuls (avec ou sans enfants)
- Les moins de 30 ans représentent 30% des demandeurs
- Le montant des revenus mensuels moyen des demandeurs est inférieur de 31% à la situation nationale
- 22% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre 9% en métropole
- 28% des demandeurs sont hébergés dans la famille

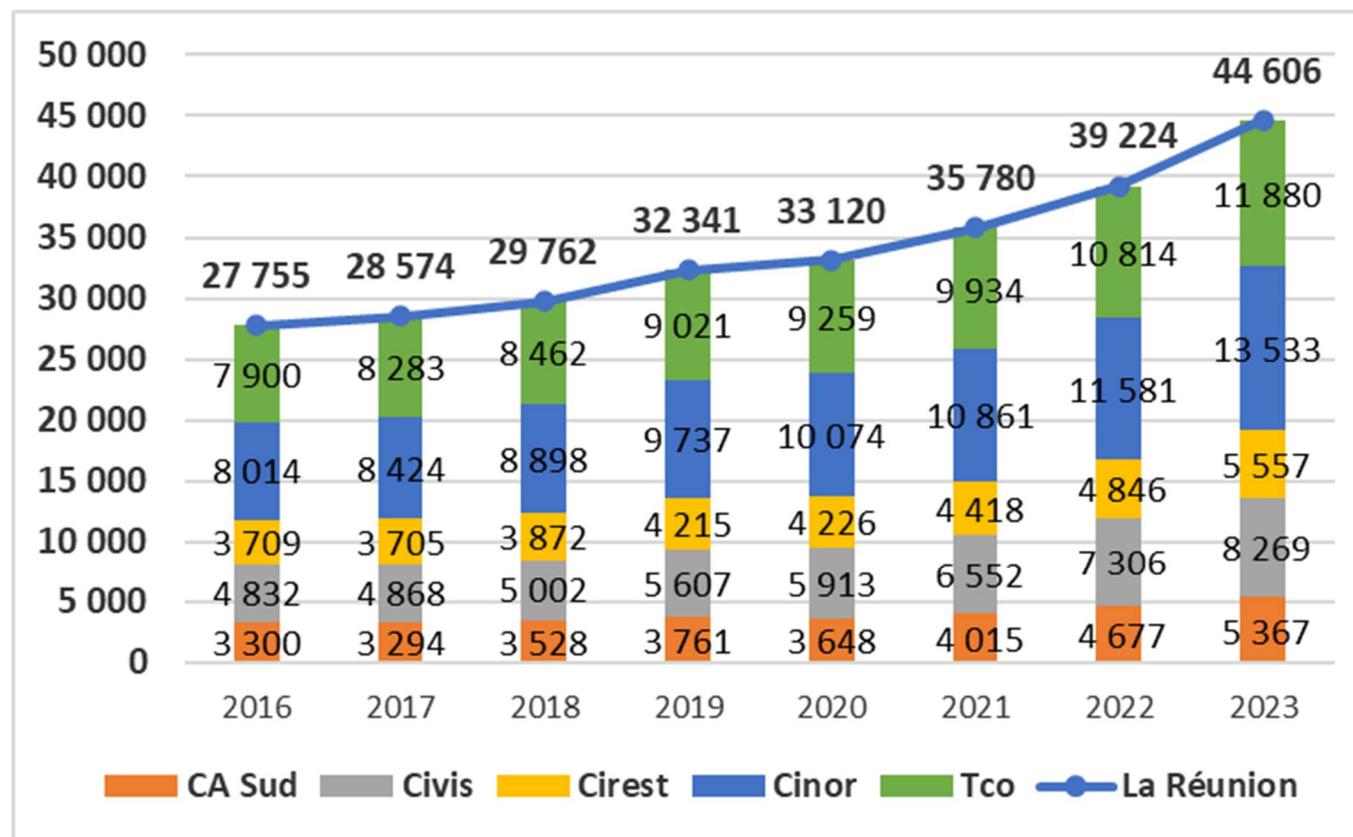
Principales caractéristiques des attributions :

- Un délai moyen d'attente de 16 mois à la Réunion contre 17 au niveau national
- Un déficit important d'attributions de petits logements (T1/T2)
- Une surreprésentation des attributions au bénéfice des jeunes (comparativement au poids de la demande)
- Des ménages relogés en situation financière bien plus précaire : 37% disposent de moins de 1 000 € mensuels contre 18% en métropole
- 29% des attributaires sont bénéficiaires du RSA contre 11% au niveau national
- 79% des ménages relogés (avec ou sans enfant) se déclarent vivre seuls
- Une tension en nette hausse depuis 2019

...mais une situation qui reste contrastée en fonction des territoires : la situation devient extrêmement préoccupante au TCO et à la CIVIS.

Première partie : analyse des demandes

Evolution du nombre de demandes à la Réunion



- Le **nombre total de demandes, à La Réunion fin 2023 est de 44 606 dossiers.**
- La répartition du nombre de dossiers entre les différents territoires a peu varié: les territoires de la CINOR, du TCO et du « grand Sud » représentent chacun aux alentours de 30% des demandes ; la CIREST le reste (13%).
- **La progression du nombre de dossiers est constante depuis plusieurs années** : en 8 ans, le nombre total de dossiers a augmenté de près de 61% soit une variation moyenne de 8% par an.
On note une accélération ces trois dernières années : la variation est de + 8% en 2021, +10% en 2022 et **+14%** en 2023.
Tous les EPCI sont concernés par cette accélération même si l'augmentation est plus marquée à la CA Sud et à la CIREST (+15%) et encore plus à la CINOR avec +17% en un an.

Evolution du stock de demandes à La Réunion en 2023

Evolution du stock de demandes	La Réunion	CA Sud	Civis	Cirest	Cinor	Tco
Dossiers en cours au 01/01/2023	39 202	4 562	7 374	4 965	11 494	10 807
Nouveaux dossiers	25 247	3 427	4 608	3 398	7 823	5 991
Dossiers radiés	19 843	2 622	3 713	2 806	5 784	4 918
dont non renouvellement	14 183	1 795	2 710	1 923	4 176	3 579
dont attribution	4 878	734	834	775	1 394	1 141
dont abandon	782	93	169	108	214	198
Dossiers en cours 31/12/2023	44 606	5 367	8 269	5 557	13 533	11 880
Répartition %		12%	19%	12%	30%	27%

Evolution du stock de demandes	France
Dossiers en cours au 01/01/2023	2 432 327
Nouveaux dossiers	1 454 761
Dossiers radiés	1 278 500
dont non renouvellement	813 980
dont attribution	394 760
dont abandon	68 856
Dossiers en cours 31/12/2023	2 608 588

- Le taux de dossiers radiés se situe depuis deux ans à un niveau comparable au niveau national (53% contre 51%). Pour mémoire, nous avons constaté, lors des années précédentes, des écarts très significatifs par rapport à la moyenne nationale avec un taux de dossiers radiés supérieur de près de 20%. Cet écart portait essentiellement sur le nombre de dossiers radiés pour non-renouvellement. L'amélioration tient à deux phénomènes qui se conjuguent :
 - Les demandeurs sont maintenant mieux informés et effectuent le renouvellement de leurs dossiers sur le site « ma demande de logement ».
 - Par manque de solutions de relogement, les demandeurs maintiennent à jour leur dossier.
- A relever également des écarts importants entre EPCI :
 - Le taux de radiation pour attribution est significativement plus élevé à la CIREST et à la CASUD aux alentours de 16%.
 - Le TCO se démarque avec un taux de radiation extrêmement faible : moins de 11% des demandeurs disposant d'un dossier au 1^{er} janvier de l'année ont été relogés en 2023.

Ancienneté des demandes

Ancienneté des demandes en cours	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
< 1 an	23 656	53,06%	3 129	58,30%	7 297	53,96%	3 140	56,56%	4 360	52,76%	5 730	48,24%	1 280 908	49,18%
1 à < 2 ans	9 976	22,38%	1 170	21,80%	2 990	22,11%	1 248	22,48%	1 891	22,88%	2 677	22,54%	522 725	20,07%
2 à < 3 ans	5 018	11,26%	521	9,71%	1 461	10,80%	606	10,91%	959	11,60%	1 471	12,39%	278 816	10,70%
3 à < 4 ans	2 527	5,67%	199	4,25%	601	5,19%	187	3,86%	359	4,91%	662	6,12%	144 829	5,99%
4 à < 5 ans	1 417	3,18%	126	2,35%	429	3,17%	127	2,29%	258	3,12%	477	4,02%	105 299	4,04%
5 à < 10 ans	1 858	4,17%	155	2,89%	564	4,17%	187	3,37%	301	3,64%	651	5,48%	207 302	7,96%
10 ans ou +	132	0,30%	11	0,20%	31	0,23%	5	0,09%	14	0,17%	71	0,60%	57 154	2,19%
Somme :	44 584		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	

- Fin 2023 à la Réunion, **la part des demandes récentes est encore très importante même si elle a tendance à diminuer** : les demandes de moins d'un an représentaient 69% du total des dossiers en 2017, elles sont **53% en 2023**. C'est sans doute un des effets positifs de la mise en place du dossier unique avec le déploiement des guichets dispensant une information harmonisée et la possibilité pour le demandeur d'effectuer le suivi de son dossier sur le portail internet. L'écart se réduit par rapport à la moyenne nationale qui est de 49%.
- **5 934 demandes ont plus de 3 ans** et seraient potentiellement éligibles à un recours DALO. Elles représentent en moyenne 13% du total des dossiers. Près du tiers de ces demandes sont concentrées au TCO.
- L'analyse par EPCI fait apparaître une situation relativement disparate dans le département :
 - Le TCO présente un pourcentage de demandes récentes moins important que les autres EPCI avec seulement 48% de demandes de moins d'un an et également un pourcentage plus important de demandes de plus de trois ans (16%). Ces constats sont illustratifs de la tension sur les attributions.
 - A l'opposé, la CIREST et la CASUD présentent un taux de demandes récentes très supérieur avec 57 et 58% de dossiers de moins d'un an.
 - La CINOR et la CIVIS se situent dans la moyenne départementale.

Focus sur les demandes de mutation

Ancienneté des demandes en cours	La Réunion			CASUD			CINOR			CIREST			CIVIS			TCO		
	Nbr dossiers	Mutation	%	Nbre dossiers	Mutation	%	Nbre dossiers	Mutation	%	Nbre dossiers	Mutation	%	Nbre dossiers	Mutation	%	Nbre dossiers	Mutation	%
< 1 an	23 656	5 888	24,89%	3 129	572	18,28%	7 297	1 981	27,15%	3 140	918	29,24%	4 360	972	22,29%	5 730	1 445	25,22%
1 à < 2 ans	9 976	2 823	28,30%	1 170	224	19,15%	2 990	989	33,08%	1 248	430	34,46%	1 891	433	22,90%	2 677	747	27,90%
2 à < 3 ans	5 018	1 743	34,73%	521	132	25,34%	1 461	585	40,04%	606	237	39,11%	959	290	30,24%	1 471	499	33,92%
3 à < 4 ans	2 527	998	39,49%	255	67	26,27%	752	338	44,95%	239	116	48,54%	481	160	33,26%	800	317	39,63%
4 à < 5 ans	1 417	601	42,41%	126	41	32,54%	429	197	45,92%	127	56	44,09%	258	99	38,37%	477	208	43,61%
5 à < 10 ans	1 858	828	44,56%	155	51	32,90%	564	274	48,58%	187	94	50,27%	301	96	31,89%	651	313	48,08%
10 ans ou +	132	57	43,18%	11	3	27,27%	31	8	25,81%	5	4	80,00%	14	7	50,00%	71	35	49,30%
Somme :	44 584	12 938	29,02%	5 367	1 090	20,31%	13 524	4 372	32,33%	5 552	1 855	33,41%	8 264	2 057	24,89%	11 877	3 564	30,01%

Ancienneté des demandes en cours	France		
	Nbre dossiers	Mutation	%
< 1 an	1 280 908	353 222	27,58%
1 à < 2 ans	522 725	171 880	32,88%
2 à < 3 ans	278 816	105 586	37,87%
3 à < 4 ans	152 454	60 727	39,83%
4 à < 5 ans	105 299	42 491	40,35%
5 à < 10 ans	207 302	87 211	42,07%
10 ans ou +	57 154	24 107	42,18%
Somme :	2 604 658	845 224	32,45%

NB : les pourcentages exprimés ici décrivent la proportion des demandes de mutation par rapport à la totalité des demandes.

- Fin 2023, les mutations (demandeurs déjà logés dans le parc social souhaitant changer de logement) représentent 12 938 dossiers :
La demande nette (hors mutations du parc social) est de 31 646 dossiers.
- La part des dossiers de mutation dans la demande globale était en hausse constante depuis 2017, elle s'est stabilisée en 2020 et 2021 à 32% pour s'orienter à la baisse depuis 2 ans avec moins de **30% des demandes actives**.
- On peut noter que l'augmentation du nombre de primo-demandeurs est plus rapide que celle des demandeurs de mutation (+16% contre +9%)
- La proportion est très variable sur le territoire : les deux EPCI du Sud se démarquent avec des taux nettement plus bas que la moyenne (respectivement 20 et 25%) alors que les taux sont plus élevés sur le reste du territoire : 33% à la CIREST, 32% à la CINOR et 30% au TCO.
- **Les demandes de mutation les plus anciennes sont surreprésentées** par rapport à la demande globale. Il est probable qu'une partie de l'explication soit liée à une exigence plus élevée de ces demandeurs ou à des situations atypiques pour lesquelles les solutions de relogements dans le parc social sont peu nombreuses.

Répartition par type de logement demandé

Type de logement demandé	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
Chambre	289	0,65%	36	0,67%	101	0,75%	27	0,49%	55	0,67%	70	0,59%	28 394	1,09%
T1	7 551	16,94%	1 062	19,79%	2 280	16,86%	843	15,18%	1 481	17,92%	1 885	15,87%	402 223	15,44%
T2	14 192	31,83%	1 926	35,89%	4 400	32,53%	1 612	29,03%	2 602	31,49%	3 652	30,75%	867 122	33,29%
T3	11 801	26,47%	1 297	24,17%	3 539	26,17%	1 404	25,29%	2 171	26,27%	3 390	28,54%	721 730	27,71%
T4	8 217	18,43%	823	15,33%	2 431	17,98%	1 223	22,03%	1 509	18,26%	2 231	18,78%	476 118	18,28%
T5	1 991	4,47%	190	3,54%	561	4,15%	358	6,45%	342	4,14%	540	4,55%	98 188	3,77%
T6 ou plus	543	1,22%	33	0,61%	212	1,57%	85	1,53%	104	1,26%	109	0,92%	10 883	0,42%
Somme :	44 584		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	

- La proportion de demandes de **petits logements** (chambre, T1 et T2) est importante sur le territoire, elle représente près de **49% de la demande totale**. Les T2 à eux seuls représentent près du tiers de la demande (32%)
La demande de petits logements est significativement plus importante à la CA Sud, c'est le territoire pour lequel cette proportion est la plus forte avec 56% des demandes pour les chambres, T1 et T2.
- **Les logements familiaux restent très demandés** : 45% du total des demandes concernent un T3 ou un T4.
- La **part des grands logements est faible** : moins de 6% des demandes portent sur les logements T5 et plus.
- Globalement, à La Réunion, la tendance s'oriente vers une **diminution significative des typologies demandées**.
Les écarts sont de moins en moins marqués entre la situation locale et la situation nationale, la structure de la demande de logement est quasiment identique sur ce critère. On peut uniquement relever que :
 - la part des T2 reste encore un peu plus importante au niveau global avec 33% contre 32% à la Réunion.
 - la proportion des demandes pour les logements plus grands est légèrement supérieure dans le département : la part des T4 et plus atteint 25% contre 23% pour la situation France entière.

Taille du ménage

Taille du ménage	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
1 pers	19 172	43,00%	2 661	49,58%	5 891	43,56%	2 227	40,11%	3 686	44,60%	4 707	39,63%	1 250 949	48,03%
2 pers	9 799	21,98%	1 168	21,76%	2 851	21,08%	1 052	18,95%	1 800	21,78%	2 928	24,65%	514 807	19,76%
3 pers	6 971	15,64%	735	13,69%	2 027	14,99%	857	15,44%	1 275	15,43%	2 077	17,49%	342 780	13,16%
4 pers	4 508	10,11%	456	8,50%	1 327	9,81%	671	12,09%	805	9,74%	1 249	10,52%	248 165	9,53%
5 pers	2 274	5,10%	207	3,86%	756	5,59%	379	6,83%	391	4,73%	541	4,56%	151 728	5,83%
6 pers	1 022	2,29%	90	1,68%	353	2,61%	190	3,42%	162	1,96%	227	1,91%	64 188	2,46%
7 pers	466	1,05%	31	0,58%	166	1,23%	93	1,68%	84	1,02%	92	0,77%	21 740	0,83%
>= 8 pers	372	0,83%	19	0,35%	153	1,13%	83	1,49%	61	0,74%	56	0,47%	10 301	0,40%
Somme :	44 584		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	

- Près des **deux tiers des ménages demandeurs sont composés d'une ou deux personnes**, dont 43% de personnes seules. C'est une tendance de fond qui devrait se poursuivre dans les années à venir : les projections de l'INSEE indiquent clairement une poursuite de la baisse de la taille des ménages.
- A noter un pic pour la CA Sud à 71%, dont 50% de personnes seules. Une partie de l'explication repose probablement sur l'importance du parc de la SODEGIS. Celui-ci est composé d'une part significative de logements destinés aux étudiants et aux personnes âgées ce qui provoque un afflux de demandes de personnes seules.
- A l'inverse, la CIREST se distingue avec 59% de ménages composés d'une ou deux personnes.
- La différence avec la situation nationale est assez marquée pour les **ménages d'une personne qui représentent 43% à La Réunion contre 48% au niveau national**. Pour le reste des compositions familiales les écarts sont beaucoup moins significatifs.

L'analyse croisée des compositions familiales et des typologies demandées permet de mettre en évidence que :

- 50% des personnes seules demandent à bénéficier d'un T2,
- 63% des ménages de deux personnes se positionnent sur un T3.

Composition familiale

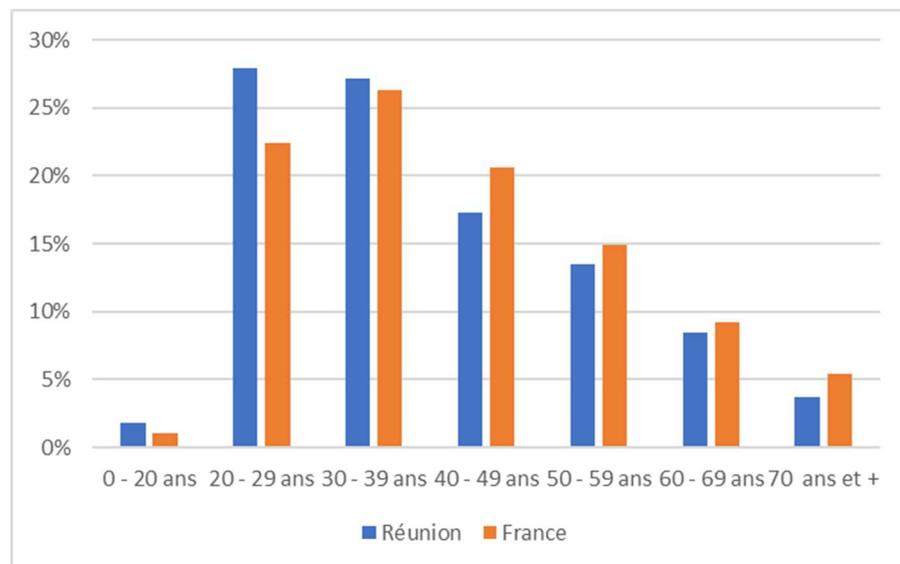
Composition familiale	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossier	%	Nbre dossier	%	Nbre dossier	%	Nbre dossier	%	Nbre dossier	%	Nbre dossier	%	Nbre dossiers	%
Personne seule	19 172	44%	2 661	50%	5 891	44%	2 227	40%	3 686	45%	4 707	40%	1 250 949	48%
Pers. seule + 1 pers. à Ch	7 186	16%	794	15%	2 035	15%	781	14%	1 362	16%	2 214	19%	274 125	11%
Pers. seule + 2 pers. à Ch	5 172	12%	516	10%	1 476	11%	669	12%	954	12%	1 557	13%	202 229	8%
Pers. seule + 3 pers. à Ch	2 623	6%	249	5%	786	6%	454	8%	462	6%	672	6%	97 285	4%
Pers. seule + 4 pers. à Ch	1 179	3%	108	2%	407	3%	208	4%	201	2%	255	2%	37 437	1%
Pers. seule + 5 pers. à Ch ou +	163	0%	72	1%	370	3%	192	3%	163	2%	184	2%	19 733	1%
Sous- total personnes seules	35 495	81%	4 400	82%	10 965	81%	4 531	82%	6 828	83%	9 589	81%	1 881 758	72%
2 personnes	2 729	6%	384	7%	852	6%	287	5%	453	5%	753	6%	246 866	9%
2 personnes + 1 pers. à Ch	1 766	4%	216	4%	545	4%	179	3%	321	4%	505	4%	137 568	5%
2 personnes + 2 pers. à Ch	1 851	4%	206	4%	526	4%	214	4%	340	4%	565	5%	149 552	6%
2 personnes + 3 pers. à Ch	1 063	2%	95	2%	340	3%	168	3%	180	2%	280	2%	113 315	4%
2 personnes + 4 pers. à Ch	469	1%	40	1%	157	1%	89	2%	68	1%	115	1%	50 648	2%
2 personnes + 5 pers. à Ch ou +	393	1%	26	0%	139	1%	84	2%	74	1%	70	1%	24 951	1%
Sous- total 2 personnes	8 271	19%	967	18%	2 559	19%	1 021	18%	1 436	17%	2 288	19%	722 900	28%
Somme totale	43 766		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	

- Alors que les personnes qui se déclarent vivre seul représentent 72% des demandes exprimées sur l'ensemble du territoire national, elles sont près de **81% à la Réunion**. Par différence, le nombre de couples est très inférieur à La Réunion 19% contre plus de 28% au niveau national.
- Les taux sont relativement homogènes sur le territoire, seule la CIVIS présente un taux de célibataires un peu supérieur à la moyenne de La Réunion avec 83%.

Age du demandeur

Total des demandes par tranche d'âge	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
0 - 20 ans	813	1,82%	131	2,44%	297	2,20%	106	1,91%	138	1,67%	141	1,19%	27 759	1,07%
20 - 29 ans	12 466	27,96%	1 384	25,79%	3 821	28,26%	1 591	28,66%	2 144	25,95%	3 526	29,69%	582 965	22,38%
30 - 39 ans	12 122	27,19%	1 272	23,70%	3 630	26,84%	1 525	27,47%	2 278	27,57%	3 417	28,77%	685 771	26,33%
40 - 49 ans	7 720	17,32%	839	15,63%	2 317	17,13%	942	16,97%	1 467	17,75%	2 155	18,14%	536 752	20,61%
50 - 59 ans	6 035	13,54%	810	15,09%	1 874	13,86%	701	12,63%	1 163	14,07%	1 487	12,52%	389 622	14,96%
60 - 69 ans	3 785	8,49%	629	11,72%	1 135	8,39%	495	8,92%	721	8,73%	805	6,78%	241 082	9,26%
70 ans et +	1 641	3,68%	302	5,63%	449	3,32%	192	3,46%	352	4,26%	346	2,91%	140 656	5,40%
Somme :	44 582		5 367		13 523		5 552		8 263		11 877		2 604 607	

La situation est relativement homogène entre les microrégions. On peut cependant relever que la CA Sud est dans une situation un peu atypique avec une proportion plus importante de plus âgés (plus de 60 ans). L'influence du patrimoine SODEGIS est certainement significative dans ce constat (cf. page 9).



Deux éléments de différenciation par rapport à la situation nationale sont à relever :

- Une part plus importante du public jeune : **les moins de 30 ans** représentent **30% des demandeurs à la Réunion** contre de 23% sur l'ensemble du territoire national.

Ce constat met en exergue la problématique importante que constitue le relogement des jeunes qui vivent toujours chez leurs parents et qui souhaitent décohabiter.

Il est fort probable que le nombre réel de jeunes soit nettement plus élevé : une frange importante de jeunes sans ressources n'effectue pas les démarches de constitution d'un dossier.

- La proportion des plus âgés est très inférieure à la moyenne nationale avec près de **12% de plus de 60 ans à la Réunion** alors qu'ils représentent plus de 15% des demandeurs sur l'ensemble du territoire. Compte tenu des perspectives d'évolution de la population, cet écart devrait se combler rapidement : **le logement des séniors doit faire partie des axes prioritaires dans les années à venir.**

Montant des revenus mensuels

NB : la totalité des revenus perçus mensuellement est prise en compte : les salaires, retraites, pensions, aides et prestations à l'exception de l'allocation logement.

Montant revenus mensuels	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
0€	547	1,23%	72	1,34%	170	1,26%	79	1,42%	109	1,32%	117	0,99%	23 382	0,90%
1 - 499€	2 342	5,25%	345	6,43%	640	4,73%	320	5,76%	486	5,88%	551	4,64%	70 175	2,69%
500 - 999€	13 578	30,45%	1 951	36,35%	3 884	28,72%	1 805	32,51%	2 722	32,94%	3 216	27,08%	456 009	17,51%
1 000 - 1 499€	9 831	22,05%	1 172	21,84%	2 999	22,18%	1 225	22,06%	1 802	21,81%	2 633	22,17%	516 244	19,82%
1 500 - 1 999€	7 510	16,84%	784	14,61%	2 342	17,32%	824	14,84%	1 345	16,28%	2 215	18,65%	588 957	22,61%
2 000 - 2 499€	3 778	8,47%	324	6,04%	1 232	9,11%	427	7,69%	607	7,35%	1 188	10,00%	343 773	13,20%
2 500 - 2 999€	2 022	4,54%	183	3,41%	693	5,12%	237	4,27%	313	3,79%	596	5,02%	199 161	7,65%
3 000 - 3 499€	1 081	2,42%	102	1,90%	326	2,41%	114	2,05%	192	2,32%	347	2,92%	126 633	4,86%
3 500 - 3 999€	487	1,09%	35	0,65%	169	1,25%	51	0,92%	64	0,77%	168	1,41%	77 459	2,97%
4 000 - 4 499€	272	0,61%	23	0,43%	94	0,70%	10	0,18%	48	0,58%	97	0,82%	44 512	1,71%
4 500 - 4 999€	112	0,25%	5	0,09%	34	0,25%	19	0,34%	16	0,19%	38	0,32%	24 223	0,93%
>= 5 000€	138	0,31%	8	0,15%	49	0,36%	12	0,22%	25	0,30%	44	0,37%	36 506	1,40%
Non saisie	2 876	6,45%	363	6,76%	888	6,57%	429	7,73%	534	6,46%	662	5,57%	96 682	3,71%
Somme :	44 584		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	
R. moyen mensuel	1 310		1 154		1 361		1 245		1 246		1 398		1 834	

- A la Réunion, les demandeurs disposent d'un revenu mensuel très faible : **37% des ménages bénéficient de moins de 1 000€ par mois.**
- La comparaison avec la situation nationale met en évidence des écarts importants :
 - Le montant de **revenu moyen à la Réunion est inférieur de près de 31%** par rapport à celui de la métropole (1 310 € contre 1 834€),
 - La proportion des **demandeurs qui disposent de moins de 1000 € par mois est de 14% supérieure** dans le département à la situation générale.
- On constate également des écarts entre EPCI :
 - La proportion des ménages qui disposent de moins de 1 000€ par mois est nettement plus importante à la CA Sud avec 44%.
 - La CIVIS et la CIREST présentent une situation proche de la moyenne départementale avec 40%.
 - Les demandeurs de la CINOR et du TCO sont « moins défavorisés » avec respectivement 35 et 33% des demandeurs qui perçoivent moins de 1000€ par mois.

La situation n'a quasiment pas évolué par rapport aux années précédentes.

Nature des revenus

Nature des revenus	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
Alloc Familiales	4 658	10,45%	495	9,22%	1 325	9,80%	829	14,93%	945	11,44%	1 064	8,96%	101 709	3,90%
Autres	2 879	6,46%	438	8,16%	898	6,64%	321	5,78%	564	6,82%	658	5,54%	208 380	8,00%
Chomage	3 819	8,57%	535	9,97%	1 098	8,12%	431	7,76%	710	8,59%	1 045	8,80%	160 626	6,17%
Non saisie	3 808	8,54%	497	9,26%	1 156	8,55%	552	9,94%	723	8,75%	880	7,41%	143 932	5,53%
Retraite	2 529	5,67%	465	8,66%	712	5,26%	281	5,06%	529	6,40%	542	4,56%	217 702	8,36%
RSA	9 797	21,97%	1 210	22,55%	2 963	21,91%	1 337	24,08%	1 874	22,68%	2 413	20,32%	234 191	8,99%
Travail	17 094	38,34%	1 727	32,18%	5 372	39,72%	1 801	32,44%	2 919	35,32%	5 275	44,41%	1 538 118	59,05%
Somme :	44 584		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	

- En corrélation avec le paragraphe précédent, on constate que **22% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA** contre seulement 9% au niveau national. Ce taux a cependant diminué significativement par rapport aux années précédentes : les bénéficiaires du RSA représentaient près du tiers des demandeurs.
- Les EPCI présentent des disparités importantes.

A titre d'illustration, on peut noter que les ménages bénéficiant de revenus liés au travail ne représentent que 32% des situations à la CA Sud et à la CIREST alors qu'ils sont respectivement de 40 et 44% à la CINOR et au TCO.

- Comme évoqué à la page précédente, la comparaison avec la situation France entière met en évidence de manière criante les **écarts de niveau social** : alors que les ménages bénéficiaires de revenus du travail représentent 59% du total des demandeurs au niveau national, ils sont à peine **38% des demandeurs à la Réunion**.
- A noter également, le pourcentage plus faible des retraites (6% des revenus et des situations professionnelles déclarées) par rapport à la situation nationale (8%). Ceci corrobore les écarts constatés au niveau des tranches d'âge.

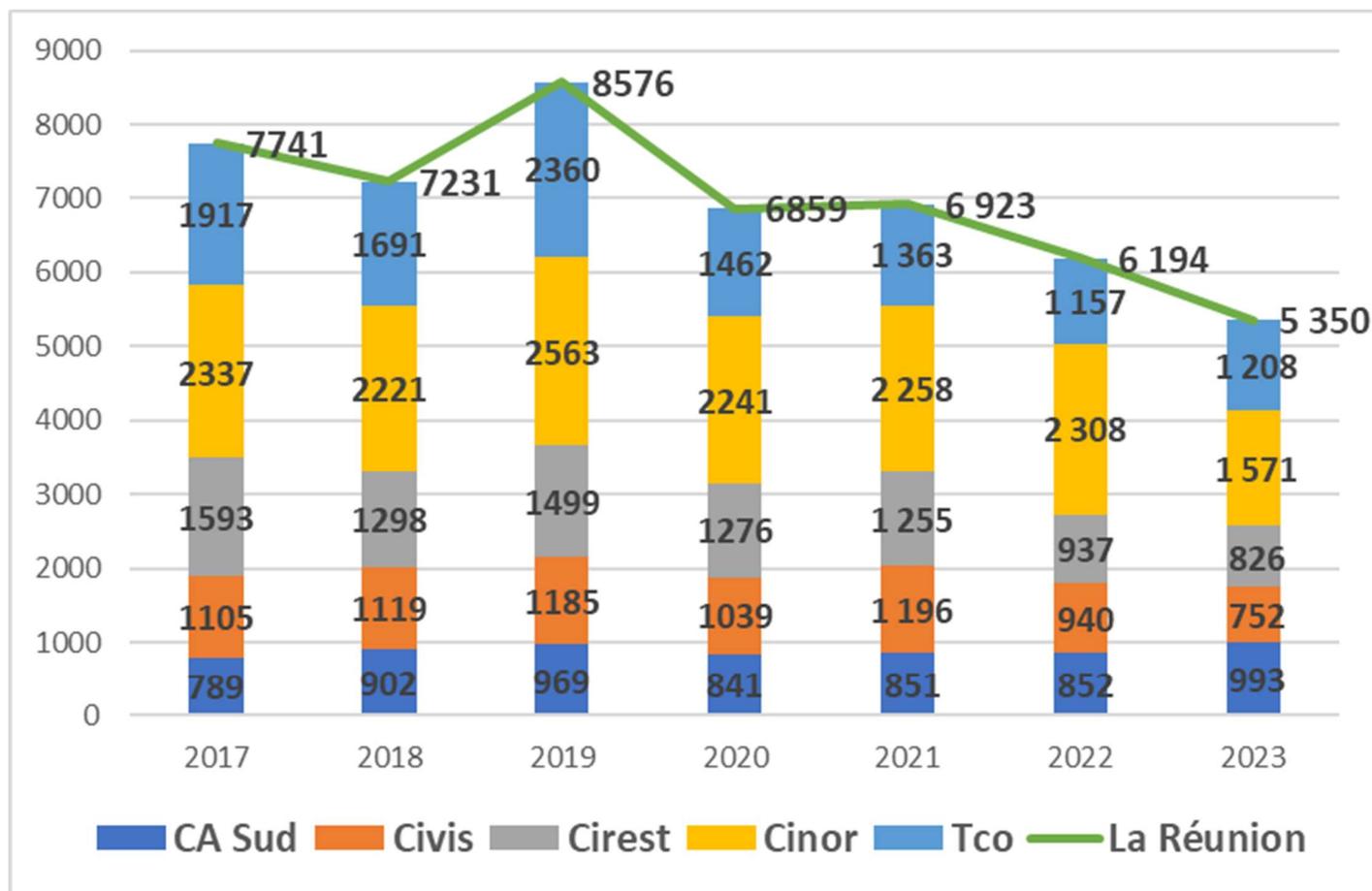
Situation actuelle de logement/hébergement

Situation de logement actuel	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
Locataire HLM	12 938	29,02%	1 090	20,31%	4 372	32,33%	1 855	33,41%	2 057	24,89%	3 564	30,01%	845 098	32,45%
Locataire parc privé	10 393	23,31%	1 788	33,31%	3 194	23,62%	1 166	21,00%	2 203	26,66%	2 042	17,19%	738 990	28,37%
Chez parents/enfants	12 431	27,88%	1 371	25,54%	3 433	25,38%	1 485	26,75%	2 258	27,32%	3 884	32,70%	360 419	13,84%
Chez particulier	4 702	10,55%	543	10,12%	1 420	10,50%	589	10,61%	867	10,49%	1 283	10,80%	213 408	8,19%
Logement temporaire	734	1,65%	68	1,27%	205	1,52%	113	2,04%	154	1,86%	194	1,63%	60 197	2,31%
Structure d'hébergement	632	1,42%	48	0,89%	235	1,74%	62	1,12%	134	1,62%	153	1,29%	133 654	5,13%
Propriétaire occupant	762	1,71%	123	2,29%	172	1,27%	87	1,57%	155	1,88%	225	1,89%	88 308	3,39%
Sans abri	1 182	2,65%	222	4,14%	246	1,82%	116	2,09%	293	3,55%	305	2,57%	79 917	3,07%
Autres	810	1,82%	114	2,12%	247	1,83%	79	1,42%	143	1,73%	227	1,91%	84 667	3,25%
Somme :	44 584		5 367		13 524		5 552		8 264		11 877		2 604 658	

- Ces données corroborent les éléments globaux sur la part des mutations dans la demande globale : **29% des demandeurs sont locataires du parc social** et souhaitent changer de logement (cf. page 8). Notre situation est proche de la moyenne nationale (32%).
- La part des demandeurs qui sont locataires du parc privé est très inférieure à la situation constatée au niveau national : 23% au niveau départemental contre 28% pour la France entière.
Sur ce critère, les disparités sont fortes entre les EPCI : les locataires du parc privé représentent 21% à la CIREST, 24% à la CINOR, 27% à la CIVIS, 33% à la CA Sud alors qu'ils ne sont que 17% au TCO. Ces répartitions illustrent les écarts de tension constatés sur le parc privé avec une tension bien plus marquée dans l'Ouest où les niveaux de loyers du privé ne permettent pas aux locataires modestes de se loger.
- **La situation des demandeurs est bien plus précaire que ce que l'on constate au niveau national : les ménages hébergés dans la famille représentent 28% du total des demandes soit deux fois plus qu'au niveau national.**
- On peut également relever, la faiblesse du pourcentage des demandeurs en structure d'hébergement (un peu plus d'1% contre plus de 5% au niveau global).

Deuxième partie : analyse des attributions (source SNE)

Historique attributions



La période 2018 et 2019 a été caractérisée par une immobilisation d'un nombre important de logements pour des travaux lourds en 2018 et leurs remises en location en 2019 qui masque le début de la dégradation de la situation sur la période la plus récente.

La baisse est très nette en 2020 avec, du fait de la crise Covid, moins de relogements sur le parc existant et un report de certaines livraisons d'opérations sur 2021. Cette dégradation s'accroît en 2022 et encore plus en 2023 avec un nombre de logements attribués qui se situe à un niveau historiquement bas moins de 6 200 en 2022 et 5350 en 2023.

NB : les données présentées ici sont issues du SNE (système national d'enregistrement) – Le nombre d'attributions répertoriées chez les bailleurs sociaux est de 5 597 soit un écart de 4%.

Ancienneté de la demande

Ancienneté	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
< 1 an	2 652	49,51%	588	59,21%	852	54,20%	464	56,17%	370	49,20%	378	31,14%	226 761	57,71%
1 à < 2 ans	1 446	26,99%	229	23,06%	399	25,38%	234	28,33%	199	26,46%	385	31,71%	78 488	19,98%
2 à < 3 ans	693	12,94%	96	9,67%	194	12,34%	70	8,47%	107	14,23%	226	18,62%	35 242	8,97%
3 à < 4 ans	254	4,74%	35	3,52%	54	3,44%	30	3,63%	36	4,79%	99	8,15%	17 975	4,57%
4 à < 5 ans	160	2,99%	23	2,32%	47	2,99%	18	2,18%	17	2,26%	55	4,53%	11 617	2,96%
5 à < 10 ans	138	2,58%	18	1,81%	24	1,53%	10	1,21%	21	2,79%	65	5,35%	19 192	4,88%
10 ans ou +	10	0,19%	1	0,10%	1	0,06%			2	0,27%	6	0,49%	3 491	0,89%
Somme :	5 357		993		1 572		826		752		1 214		392 928	

Ancienneté moyenne en mois	La Réunion	Civis	CA Sud	Cirest	Cinor	Tco	France
	16	17	14	14	15	23	17

- L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites à la Réunion est pratiquement identique à la moyenne nationale : **16 mois contre 17**. A noter que le TCO, secteur géographique le plus tendu, présente une moyenne supérieure à la moyenne nationale (23 mois).
- Pour la moitié des dossiers, les délais d'attente sont inférieurs à 1 an. Plusieurs éléments peuvent être soulignés :
 - Nous nous situons maintenant en moyenne à un taux inférieur à la situation nationale ce qui n'était pas le cas les années précédentes.
 - Une forte dispersion entre EPCI : le taux est de 56% à la CIREST, 59% à la CASUD et 54% la CINOR alors qu'il n'est que de 49% à la CIVIS et 31% au TCO. Ces écarts sont significatifs des disparités entre les micro-territoires de la Réunion.
- Les demandeurs attributaires d'un logement ayant attendu 3 ans et plus représentent 10% des attributions. Le **TCO se démarque une nouvelle fois sur ce critère avec un taux de 19%** alors qu'il s'échelonne entre 5% et 9% pour les autres microrégions.

La tension est la plus forte au TCO : tous les indicateurs mettent en lumière des délais d'attente plus importants que sur le reste du territoire.

Type de logement attribué

Attributions par type de logement	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
T1	656	12,26%	139	14,00%	274	17,44%	56	6,78%	30	3,99%	157	13,00%	30 784	7,83%
T2	1 340	25,05%	322	32,43%	369	23,49%	158	19,13%	184	24,47%	307	25,41%	97 757	24,87%
T3	1 945	36,36%	330	33,23%	572	36,41%	378	45,76%	277	36,84%	388	32,12%	153 946	39,17%
T4	1 143	21,36%	173	17,42%	291	18,52%	182	22,03%	211	28,06%	286	23,68%	90 633	23,06%
T5	256	4,79%	29	2,92%	61	3,88%	52	6,30%	48	6,38%	66	5,46%	18 391	4,68%
T6 et plus	10	0,19%			4	0,25%			2	0,27%	4	0,33%	1 555	0,40%
Somme :	5 350		993		1 571		826		752		1 208		393 066	

- La répartition des attributions par type de logement est légèrement différente de la situation nationale : le **pourcentage d'attributions sur les petits logements (T1 et T2) est plus important à La Réunion** (37% contre 32%). Par symétrie, les attributions des logements T3 et T4 sont proportionnellement plus importantes au niveau national.
- L'analyse par EPCI met en évidence certaines disparités :
 - Le pourcentage de T1 attribués est plus important à la CA Sud (14%) et surtout à la CINOR (17%)
 - Les attributions de **T1 ont représenté seulement 4% du total à la CIVIS** cette année.
 - La part des attributions de T3 à la CIREST (46%) est significativement plus importante que la moyenne départementale (36%).
- Les grands logements (T5 et +) représentent seulement 5% du total des attributions dans une proportion peu différente de la situation nationale. On peut relever certains écarts entre les intercommunalités :
 - Elles représentent seulement 3% des attributions à la CASUD
 - Le pourcentage est de 6% à la CIREST et au TCO, il est proche les 7% à la CIVIS

Taille du ménage

Taille des ménages	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
1 pers	1 796	33,57%	403	40,58%	573	36,47%	213	25,79%	200	26,60%	407	33,69%	165 502	42,11%
2 pers	1 520	28,41%	296	29,81%	432	27,50%	256	30,99%	200	26,60%	336	27,81%	95 584	24,32%
3 pers	1 001	18,71%	153	15,41%	280	17,82%	153	18,52%	174	23,14%	241	19,95%	63 453	16,14%
4 pers	569	10,64%	86	8,66%	160	10,18%	109	13,20%	93	12,37%	121	10,02%	37 944	9,65%
5 pers	274	5,12%	40	4,03%	72	4,58%	50	6,05%	51	6,78%	61	5,05%	19 927	5,07%
6 pers	114	2,13%	11	1,11%	32	2,04%	22	2,66%	22	2,93%	27	2,24%	7 499	1,91%
7 pers	41	0,77%	3	0,30%	11	0,70%	10	1,21%	8	1,06%	9	0,75%	2 192	0,56%
>= 8 pers	35	0,65%	1	0,10%	11	0,70%	13	1,57%	4	0,53%	6	0,50%	965	0,25%
Somme :	5 350		993		1 571		826		752		1 208		393 066	

- On peut relever quelques écarts entre la situation de La Réunion et la situation nationale :
 - Moins de personnes seules (34% contre 42%),
 - Plus de ménages de 2 personnes (28% contre 24%),
 - Plus de ménages de 3 personnes (19% contre 16%).
- **La CA Sud se distingue avec un relogement de 71% de ménages composés d'une ou deux personnes** alors que la moyenne départementale s'établit à 63%. Comme évoqué plus haut, cela peut s'expliquer par la composition du parc de la SODEGIS qui est très présente sur les communes de la CA Sud et dispose d'un nombre important de petits logements.
La CINOR se situe au-dessus de la moyenne départementale avec 64 % de logements attribués à des ménages composés d'une ou deux personnes. La CIREST la CIVIS se situe en dessous de la moyenne avec 57% et 53%.
- Les ménages de 3 personnes se situent entre 15 et 20% à la CA Sud, à la CIREST, à la CINOR et au TCO; ils ont plus nombreux à la CIVIS (23%).
- Les grandes familles (5 personnes et plus) sont les plus nombreuses à la CIREST avec 12% du total des attributions.

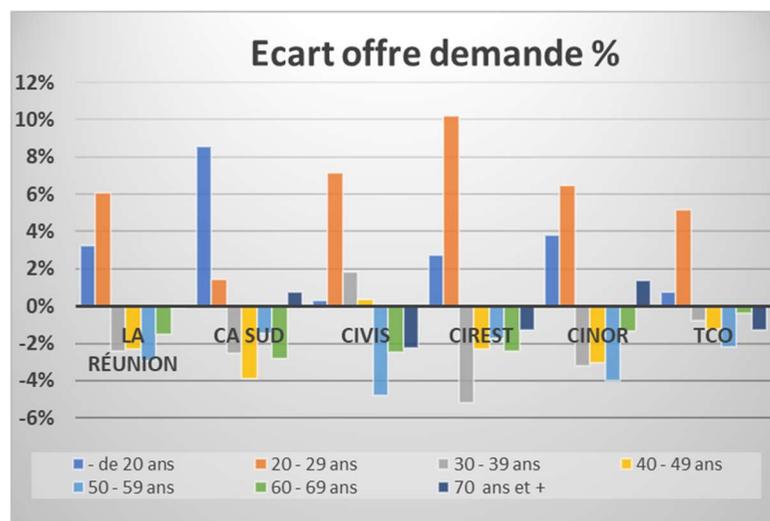
Composition familiale

Composition familiale	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
Personne seule	1 798	34%	403	41%	573	36%	213	26%	200	27%	409	34%	165 450	42%
Pers. seule + 1 pers. à Ch	1 190	22%	195	20%	335	21%	227	27%	175	23%	258	21%	55 411	14%
Pers. seule + 2 pers. à Ch	714	13%	100	10%	187	12%	113	14%	128	17%	186	15%	36 702	9%
Pers. seule + 3 pers. à Ch	329	6%	48	5%	92	6%	68	8%	49	7%	72	6%	14 446	4%
Pers. seule + 4 pers. à Ch	130	2%	12	1%	33	2%	30	4%	30	4%	25	2%	4 511	1%
Pers. seule + 5 pers. à Ch ou +	82	2%	8	1%	20	1%	21	3%	17	2%	16	1%	1 865	0%
Sous- total personnes seules	4 243	79%	766	77%	1 240	79%	672	81%	599	80%	966	80%	278 385	71%
2 personnes	345	6%	105	11%	100	6%	31	4%	27	4%	82	7%	40 850	10%
2 personnes + 1 pers. à Ch	279	5%	50	5%	92	6%	39	5%	44	6%	54	4%	26 383	7%
2 personnes + 2 pers. à Ch	238	4%	37	4%	67	4%	40	5%	44	6%	50	4%	23 292	6%
2 personnes + 3 pers. à Ch	144	3%	28	3%	39	2%	20	2%	21	3%	36	3%	15 306	4%
2 personnes + 4 pers. à Ch	63	1%	5	1%	17	1%	13	2%	11	1%	17	1%	6 154	2%
2 personnes + 5 pers. à Ch ou +	45	1%	2	0%	17	1%	11	1%	6	1%	9	1%	2 558	1%
Sous- total 2 personnes	1 114	21%	227	23%	332	21%	154	19%	153	20%	248	20%	114 543	29%
Somme totale	5 357		993		1 572		826		752		1 214		392 928	

- La proportion des **personnes relogées se déclarant vivre seules représente 79%** des ménages. Notre situation est en très fort décalage avec la situation nationale pour laquelle elle représente 71% des familles relogées.
Il y a peu de différences dans la situation des intercommunalités :
 - La CIREST, la CIVIS et le TCO se situent légèrement au-dessus de la moyenne départementale,
 - A l'inverse, les personnes relogées se déclarant vivre seules représentent 77% des attributaires à la CASUD,
 - La CINOR présente une situation proche de la moyenne.
- La structure des attributions à La Réunion est identique à celle des demandes : on retrouve quasiment les mêmes proportions sur ce critère.

Age du demandeur

Attributions par tranche d'âge du demandeur	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
- de 20 ans	248	4,64%	79	7,96%	100	6,37%	34	4,12%	15	1,99%	20	1,66%	9 798	2,49%
20 - 29 ans	1 705	31,87%	257	25,88%	546	34,75%	310	37,53%	248	32,98%	344	28,48%	104 717	26,64%
30 - 39 ans	1 366	25,53%	239	24,07%	368	23,42%	207	25,06%	220	29,26%	332	27,48%	107 311	27,30%
40 - 49 ans	780	14,58%	129	12,99%	222	14,13%	116	14,04%	126	16,76%	187	15,48%	76 298	19,41%
50 - 59 ans	598	11,18%	108	10,88%	166	10,57%	90	10,90%	81	10,77%	153	12,67%	49 012	12,47%
60 - 69 ans	449	8,39%	119	11,98%	116	7,38%	48	5,81%	46	6,12%	120	9,93%	27 960	7,11%
70 ans et +	204	3,81%	62	6,24%	53	3,37%	21	2,54%	16	2,13%	52	4,30%	17 970	4,57%
Somme :	5 350		993		1 571		826		752		1 208		393 066	



Le graphique ci-contre permet de mesurer, par tranches d'âge, les poids respectifs des attributions réalisées en 2023 et des demandes en attente (par exemple les moins de 20 ans représentent moins de 2% des demandeurs (cf. page 11) et 5% des attributaires à La Réunion soit un écart positif de 3%) :

- Globalement, le point le plus marquant est **la surreprésentation des jeunes** dans la proportion des attributions réalisées comparativement aux demandes de ces mêmes tranches d'âge : le déséquilibre est marqué pour les moins de 20 ans (+3%) mais surtout pour les 20-29 ans (+6%).

La CIREST est l'EPCI qui présente le plus gros écart avec une proportion des attributions de 10 points supérieure à celles des demandes pour la catégorie 20-29 ans.

- On peut également noter qu'à la CINOR les tranches d'âges des plus âgées (70 ans et +) sont sur-représentées.

Montant des revenus mensuels

NB : la totalité des revenus perçus mensuellement est prise en compte : les salaires, retraites, pensions, aides et prestations à l'exception de l'allocation logement

Montant revenus mensuels	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
0€	11	0,21%	5	0,50%	2	0,13%	1	0,12%	2	0,27%	1	0,08%	3 019	0,77%
1 - 499€	97	1,81%	38	3,83%	21	1,34%	13	1,57%	5	0,66%	20	1,66%	4 390	1,12%
500 - 999€	1 572	29,38%	320	32,23%	426	27,12%	293	35,47%	212	28,19%	321	26,57%	61 677	15,69%
1 000 - 1 499€	1 367	25,55%	236	23,77%	376	23,93%	254	30,75%	202	26,86%	299	24,75%	85 887	21,85%
1 500 - 1 999€	1 073	20,06%	175	17,62%	339	21,58%	151	18,28%	178	23,67%	230	19,04%	101 242	25,76%
2 000 - 2 499€	524	9,79%	90	9,06%	158	10,06%	64	7,75%	69	9,18%	143	11,84%	58 241	14,82%
2 500 - 2 999€	278	5,20%	42	4,23%	86	5,47%	26	3,15%	39	5,19%	85	7,04%	33 427	8,50%
3 000 - 3 499€	132	2,47%	17	1,71%	38	2,42%	11	1,33%	17	2,26%	49	4,06%	19 829	5,04%
3 500 - 3 999€	63	1,18%	8	0,81%	16	1,02%	5	0,61%	11	1,46%	23	1,90%	10 781	2,74%
4 000 - 4 499€	22	0,41%	3	0,30%	6	0,38%	1	0,12%	3	0,40%	9	0,75%	5 557	1,41%
4 500 - 4 999€	10	0,19%	1	0,10%	3	0,19%	1	0,12%	3	0,40%	2	0,17%	2 704	0,69%
>= 5 000€	17	0,32%	2	0,20%	5	0,32%	1	0,12%	3	0,40%	6	0,50%	2 859	0,73%
Non saisie	184	3,44%	56	5,64%	95	6,05%	5	0,61%	8	1,06%	20	1,66%	3 421	0,87%
Somme :	5 350		993		1 571		826		752		1 208		393 066	

- Les écarts constatés sur les revenus des demandeurs par rapport à la situation nationale sont comparables pour les attributaires : la part des ménages qui disposent de moins de 1 000€ mensuels représente 31% à La Réunion alors qu'elle n'est que de 18% au niveau global.
- Les différences entre EPCI sont, ici encore, importantes et témoignent des disparités sociales constatées sur le territoire : la part des ménages qui disposent de moins de 1 000€ est supérieure à la moyenne départementale à la CA Sud et à la CIREST (37%); alors qu'elle se situe entre 28 et 29% à la CIVIS, à la CINOR et au TCO.

Nature des revenus

Nature des revenus	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
RSA	1 525	28,50%	214	21,55%	410	26,10%	343	41,53%	244	32,45%	314	25,99%	39 812	10,13%
Travail	2 088	39,03%	353	35,55%	653	41,57%	234	28,33%	295	39,23%	553	45,78%	250 142	63,64%
Chomage	504	9,42%	98	9,87%	154	9,80%	77	9,32%	77	10,24%	98	8,11%	25 393	6,46%
Alloc Familiales	323	6,04%	58	5,84%	67	4,26%	89	10,77%	45	5,98%	64	5,30%	9 446	2,40%
Retraite	339	6,34%	93	9,37%	94	5,98%	36	4,36%	29	3,86%	87	7,20%	30 114	7,66%
Autres	343	6,41%	99	9,97%	94	5,98%	36	4,36%	49	6,52%	65	5,38%	30 124	7,66%
Non saisie	228	4,26%	78	7,85%	99	6,30%	11	1,33%	13	1,73%	27	2,24%	8 035	2,04%
Somme :	5 350		993		1 571		826		752		1 208		393 066	

- **La comparaison avec la situation France entière met en évidence de manière criante les écarts de niveau social des attributaires du parc social à la Réunion** : à titre d'illustration, les ménages relogés qui touchent le RSA ne représentent que 10% des ménages au niveau national alors qu'ils sont 29% à La Réunion.
De la même manière alors que les attributaires sont 64% à bénéficier d'un revenu du travail pour l'ensemble du territoire national, ils ne sont que 39% à La Réunion.
- La structure de la nature des revenus des ménages relogés est relativement homogène avec celle des ménages demandeurs (cf. page 14) : le public relogé est à l'image du public demandeur.
- On peut relever quelques écarts entre les EPCI :
 - Les bénéficiaires du RSA sont nettement plus nombreux à la CIREST (42% du total des attributaires)
 - Au TCO et à la CINOR, le pourcentage des ménages qui bénéficient d'un revenu lié au travail (respectivement 46% et 42%) est supérieur à la moyenne départementale (40%)
- Globalement, la situation est stable par rapport aux années précédentes.

Situation de logement/hébergement (avant relogement)

Situation de logement avant relogement	La Réunion		CASUD		CINOR		CIREST		CIVIS		TCO		France	
	Nbre dossiers	%	Nbre dossiers	%										
Locataire HLM	1 096	20,49%	157	15,81%	298	18,97%	206	24,94%	168	22,34%	267	22,10%	105 140	26,75%
Chez parents/enfants	2 171	40,58%	349	35,15%	680	43,28%	337	40,80%	280	37,23%	525	43,46%	70 329	17,89%
Locataire parc privé	1 048	19,59%	287	28,90%	311	19,80%	121	14,65%	153	20,35%	176	14,57%	98 923	25,17%
Chez particulier	385	7,20%	71	7,15%	108	6,87%	66	7,99%	50	6,65%	90	7,45%	37 583	9,56%
Logement temporaire	104	1,94%	14	1,41%	39	2,48%	24	2,91%	15	1,99%	12	0,99%	11 636	2,96%
Structure d'hébergement	129	2,41%	24	2,42%	40	2,55%	23	2,78%	16	2,13%	26	2,15%	28 758	7,32%
Propriétaire occupant	51	0,95%	11	1,11%	11	0,70%	5	0,61%	9	1,20%	15	1,24%	13 463	3,43%
Sans abri	236	4,41%	55	5,54%	51	3,25%	27	3,27%	46	6,12%	57	4,72%	11 026	2,81%
Autres	130	2,43%	25	2,52%	33	2,10%	17	2,06%	15	1,99%	40	3,31%	16 208	4,12%
Somme :	5 350		993		1 571		826		752		1 208		393 066	

- Globalement à la Réunion, la part la plus importante des relogements effectués concerne des **demandeurs hébergés dans la famille pour 41%** ; dans des proportions très supérieures à la situation France entière (18%). Viennent ensuite les ménages qui sont déjà logés dans le parc HLM qui représentent 20% des relogements. Les locataires du parc privé avec également 20% du total des relogements se situent à un taux très inférieur à la situation nationale qui est de 25%.
 - On peut relever certaines disparités entre EPCI :
 - Les **locataires du parc HLM sont plus représentés à la CIREST (25%)**. Ils ne représentent que 16% des situations à la CA Sud et 19% à la CINOR
 - A la CIREST et au TCO, la part des ménages qui étaient logés dans le parc privé est très inférieure à la moyenne départementale (15%).
 - Les situations d'hébergement dans la famille se retrouvent plus fréquemment au TCO et à la CINOR avec 43% des attributions.
 - La comparaison avec la structure des demandes fait apparaître quelques écarts (cf. page 14) :
 - La proportion des **demandes de mutation est moins bien satisfaite** : 29% des demandes contre 20% des attributions.
 - Les ménages qui étaient en situation d'hébergement sont surreprésentés 41% des attributaires étaient hébergés dans la famille alors que ces situations représentent 28% des demandes.
- ➔ La précarité de la situation du demandeur est priorisée par les commissions d'attribution.

Attributions et mobilité

Commune attribuée	Même commune	Autre com même EPCI	Autre com hors EPCI
LE TAMPON	64%	4%	32%
ENTRE DEUX	77%	6%	16%
SAINT PHILIPPE	100%		
SAINT JOSEPH	84%	7%	9%
TOTAL CASUD	68%	4%	28%
SAINTE MARIE	48%	35%	16%
SAINTE SUZANNE	53%	23%	24%
SAINT DENIS	74%	7%	19%
TOTAL CINOR	67%	14%	19%
PLAINE DES PALMISTES	51%	39%	9%
BRAS PANON	55%	31%	14%
SAINT BENOIT	75%	15%	11%
SAINT ANDRE	68%	14%	18%
SAINTE ROSE	84%	16%	
SALAZIE	100%		
TOTAL CIREST	68%	19%	13%
L'ETANG SALE	45%	36%	19%
PETITE ILE	88%	13%	
LES AVIRONS	63%	25%	13%
SAINT PIERRE	78%	9%	13%
SAINT LOUIS	78%	11%	11%
CILAOS	33%		67%
TOTAL CIVIS	75%	12%	13%
LA POSSESSION	60%	29%	11%
SAINT LEU	71%	15%	14%
LE PORT	73%	18%	10%
SAINT PAUL	77%	14%	8%
TROIS BASSINS	50%	50%	
TOTAL TCO	71%	19%	10%
TOTAL GENERAL	69%	14%	17%

Le tableau ci-contre permet de mettre en évidence la mobilité des attributions réalisées en 2023 en mesurant le pourcentage d'attributions par commune en fonction de la commune de résidence du demandeur avant l'attribution.

On constate qu'en moyenne dans 69% des cas, la famille résidait déjà dans la commune dans laquelle elle a été logée. La situation est relativement homogène d'un EPCI à l'autre : le taux varie de 67% à la CINOR, 68% à la CASUD et à la CIREST, 71% au TCO et 75% à la CIVIS.

Il peut en revanche exister de très fortes disparités entre les communes : l'échantillon est très étendu. Notons les deux extrêmes : toutes les familles relogées à Saint-Philippe habitaient la commune avant le relogement alors que seulement 45% des relogements ont bénéficié à des demandeurs qui résidaient à L'Etang Salé avant l'attribution.

Contrairement à certaines idées reçues qui mettent en avant l'attractivité plus importantes des grandes métropoles, on constate que St Pierre et St Denis se situent au-dessus de la moyenne départementale avec respectivement 78 et 74% de familles logées qui résidaient déjà dans la commune.

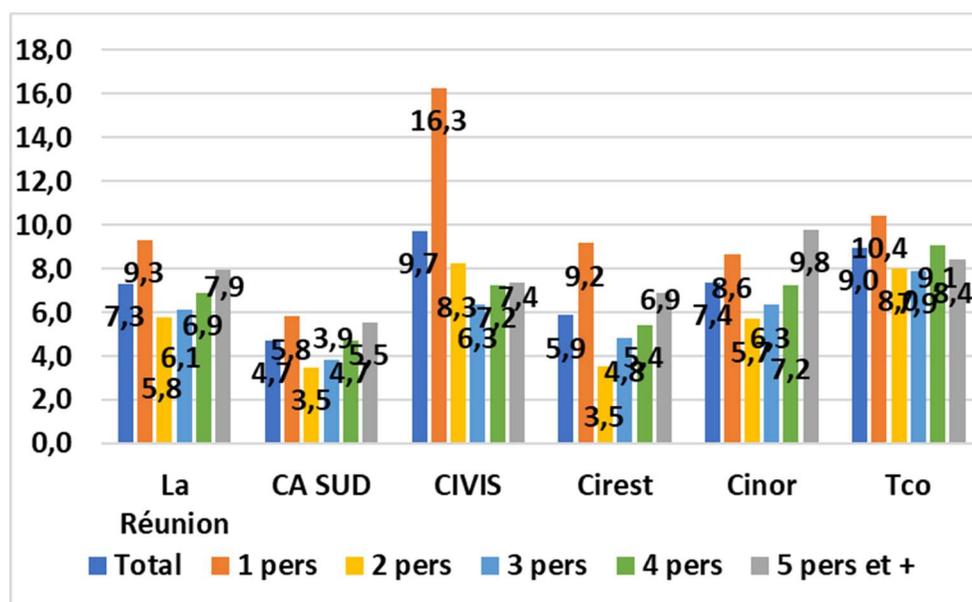
On peut également relever que d'une manière générale les communes plus « rurales » présentent des taux nettement plus élevés que la moyenne. A la CASUD on peut citer Entre-Deux, Saint-Joseph et Saint-Philippe par exemple où Ste Rose et Salazie à la CIREST.

La mobilité entre les communes d'un même EPCI est globalement relativement faible : en moyenne seuls 14% des relogements ont bénéficié à des demandeurs qui résidaient dans une autre commune de l'EPCI.

Il y a paradoxalement plus de mobilité entre les communes extérieures à l'EPCI : en moyenne 17%. La CASUD se démarque avec un taux de 28% qui concerne pour un nombre important des familles relogées au Tampon qui résidaient à St Pierre.

Indicateur de tension

Taille du ménage	La Réunion			CA Sud			Civis			Cirest			Cinor			Tco		
	Dem.	Attrib.	Tension	Dem.	Attrib.	Tension	Dem.	Attrib.	Tension	Dem.	Attrib.	Tension	Dem.	Attrib.	Tension	Dem.	Attrib.	Tension
Total	39 224	5 350	7,3	4 677	993	4,7	7 306	752	9,7	4 846	826	5,9	11 581	1 571	7,4	10 814	1 208	9,0
1 pers	16 757	1 796	9,3	2 347	403	5,8	3 250	200	16,3	1 954	213	9,2	4 955	573	8,6	4 251	407	10,4
2 pers	8 746	1 520	5,8	1 030	296	3,5	1 654	200	8,3	908	256	3,5	2 463	432	5,7	2 691	336	8,0
3 pers	6 110	1 001	6,1	590	153	3,9	1 103	174	6,3	738	153	4,8	1 773	280	6,3	1 906	241	7,9
4 pers	3 929	569	6,9	405	86	4,7	674	93	7,2	592	109	5,4	1 158	160	7,2	1 100	121	9,1
5 pers et +	3 682	464	7,9	305	55	5,5	625	85	7,4	654	95	6,9	1 232	126	9,8	866	103	8,4



L'indicateur de tension est en hausse importante depuis quatre ans. Cela s'explique par une baisse significative du nombre d'attributions aussi bien sur les logements neufs que sur le parc existant avec une baisse du taux de rotation.

La moyenne départementale s'établit à 7,3 soit **plus de 7 demandes en attente par attribution réalisée**.

Les **disparités sont fortes entre les compositions familiales** : la tension est nettement plus importante pour les personnes seules (9,3) que pour les autres ménages pour lesquelles elle se situe entre 5,8 et 7,9.

Les écarts entre EPCI permettent d'illustrer les situations de tension très différentes même si tous les territoires sont en nette dégradation :

La situation est extrêmement préoccupante à la CIVIS et au TCO avec un indicateur respectivement de 9,7 et 9,0.

La situation de la CIVIS s'est nettement dégradée depuis deux ans à cause de la chute du nombre de logements livrés, elle a même dépassé le TCO cette année. La CIREST, la CA Sud se situent à un niveau inférieur à la moyenne départementale avec respectivement 4,7 et 5,9

La CINOR se situe dans la moyenne du territoire mais sa situation s'est également nettement dégradée du fait comme à la CIVIS d'une chute du nombre de logements livrés.

Conclusion :

Depuis la création de GEOD nous disposons d'une base de données grâce à laquelle il est possible de fournir une information fiable sur la situation de la demande de logement social à la Réunion

Les éléments retranscrits dans cet observatoire sont le reflet de l'expression d'un besoin à un instant « t ». Il permet de confirmer que malgré les efforts significatifs de production de nouveaux logements ces dernières années, le nombre de familles réunionnaises qui sont en attente de logement reste encore très important et augmente encore cette année de **14%**. Au total, on recense plus de 44 600 dossiers dont 12 938 mutations (demandeurs déjà logés dans le parc social et souhaitant changer de logement) ; soit **un besoin net de plus de 31 600 logements**. A noter que la proportion des demandes de mutations qui était en constante augmentation depuis la création de l'observatoire s'est stabilisée aux alentours de 30% depuis quatre ans.

L'analyse par EPCI fait apparaître des disparités importantes :

- La CINOR et le TCO restent les territoires les plus attractifs avec respectivement 13 533 et plus de 11 880 demandes en attente,
- La tension devient préoccupante au TCO et se dégrade fortement à la CIVIS et à la CINOR,
- La CIREST et la CASUD se situent à un niveau de tension inférieur à la moyenne départementale.

Un paradoxe est de nouveau constaté cette année : les dossiers sont globalement très récents ; même si les écarts avec la situation nationale ont tendance à se réduire, **les demandes de moins d'un an représentent encore 53%** du total des dossiers contre 49% en métropole.

L'analyse de la situation des demandeurs se caractérise par une grande précarité :

- Des ménages jeunes : les moins de 30 ans sont les plus nombreux, ils représentent 30% des demandes en attente
- Des bénéficiaires du RSA en nombre très élevé : 22% des demandeurs contre 9% en métropole,
- Un revenu moyen mensuel très faible (1 310€ tous revenus confondus), inférieur de 31% à la moyenne nationale,
- Des demandeurs sont majoritairement sans emploi : seulement 44% disposent d'un emploi stable ou d'une retraite contre 67% au niveau national
- Des personnes isolées avec ou sans enfants très nombreuses : 81% des demandeurs
- Vivant dans des conditions très instables : 28% des demandeurs sont hébergés dans la famille.

Ce profil se retrouve de manière quasi mimétique lorsque l'on examine la situation des ménages relogés.

Le parc social de la Réunion joue pleinement son rôle dans le relogement des plus précaires. Cependant, compte tenu du nombre croissant de demandes en attente, seulement 1 demande sur 7, a pu être satisfaite cette année. La production de nouveaux logements bon marché doit être encouragée pour faire face aux besoins de la population réunionnaise.

Contact :

Denis CHIDAINE (ARMOS oi / GEOD)

12 ruelle tortue 97400 St Denis

Tel : 02 62 94 73 15

Mail : denis.chidaine@armos-oi.fr