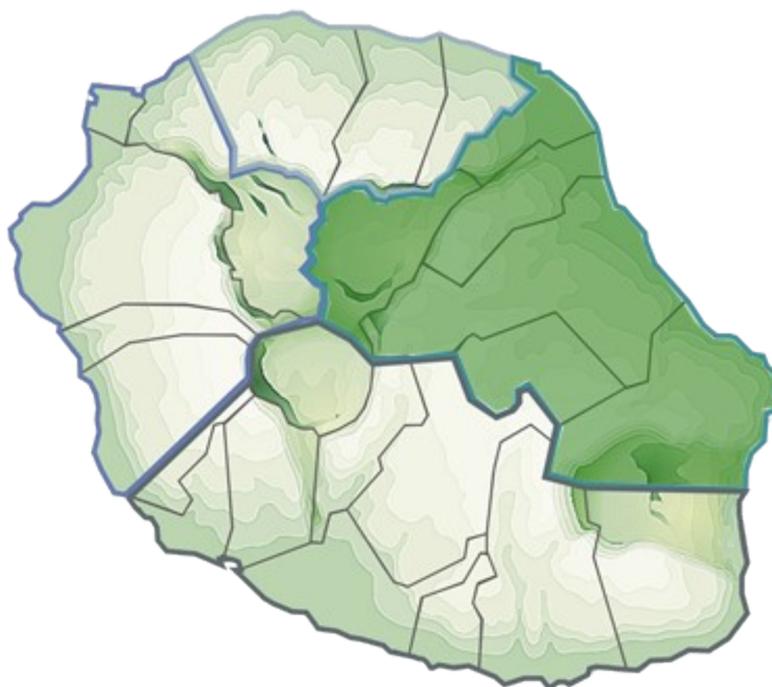


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CIREST



Sainte Rose, Saint Benoît , La Plaine des Palmistes, Bras
Panon, Salazie, Saint André

Édition 2017

Sommaire

LE PARC LOCATIF SOCIAL	3
Poids du parc locatif social	4
Rythme de livraison du parc locatif social	5
Répartition du parc locatif social par bailleur	6
Type de financement du parc locatif social	7
Taille des logements	8
LES ATTRIBUTIONS	9
Évolution du nombre d'attributions de logements	10
Répartition des attributions par typologie	11
Évolution du taux de rotation	12
LES PREVISIONS A COURT TERME	13
CONCLUSION	15

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Début 2017, la CIREST regroupait près de 14 % des ménages de La Réunion et environ 16% du parc locatif social de l'île.

Sur son territoire, 25% des ménages sont logés dans le parc locatif social mais avec des disparités importantes entre communes urbaines et rurales :

- 32 % des résidences principales de St Benoît et de Bras Panon sont des logements locatifs sociaux, et 25 % à St André.
- 11 % seulement des ménages sont logés dans le parc locatif social à Ste Rose, 15 % à la Plaine des Palmistes, et 1% à Salazie qui, en 2010 a connu sa première (et unique) livraison de logements locatifs sociaux.

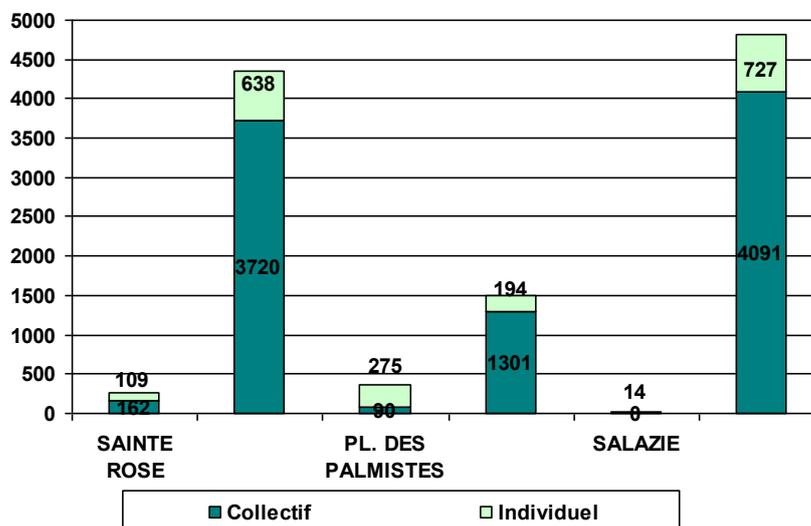
Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	PLS	%PLS /Habitations principales
SAINTE ROSE	2 366	271	11%
SAINT BENOIT	13 619	4 358	32%
LA PLAINE DES PALMISTES	2 356	365	15%
BRAS PANON	4 710	1 495	32%
SALAZIE	2 379	14	1%
SAINT ANDRE	19 223	4 818	25%
CIREST	44 653	11 321	25%

(*) NB : Pour les habitations principales, les dernières données connues à ce jour sont celles figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation au 01/01/2016

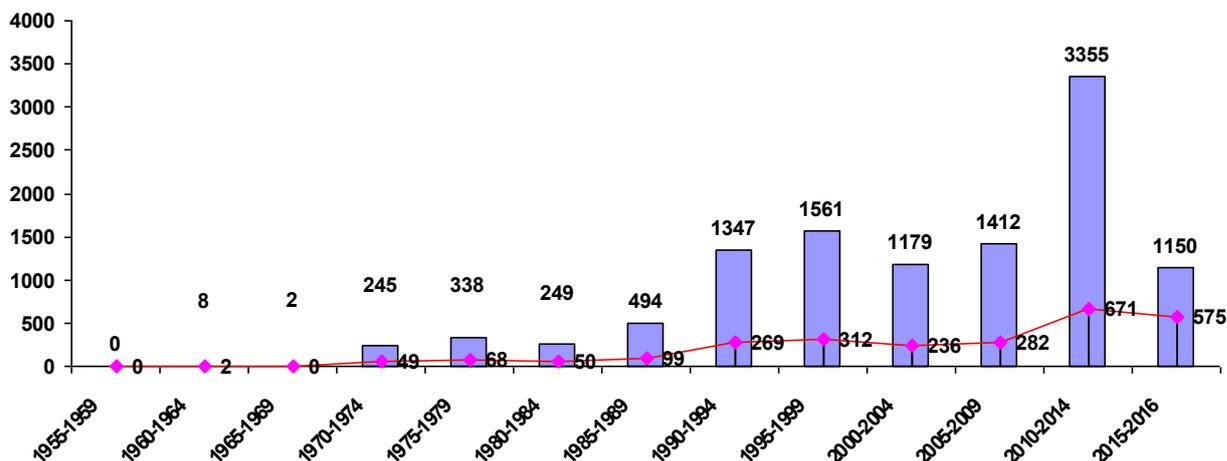
17 % de ces logements sont des logements individuels et 83 % des logements collectifs.

Répartition entre logements individuels/collectifs



Rythme de livraison du parc locatif social

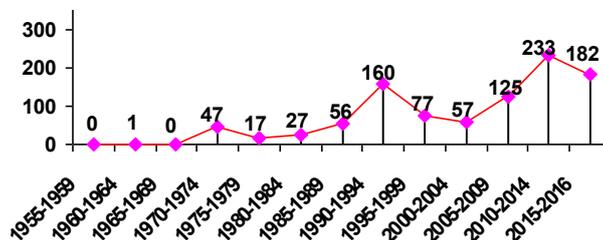
Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



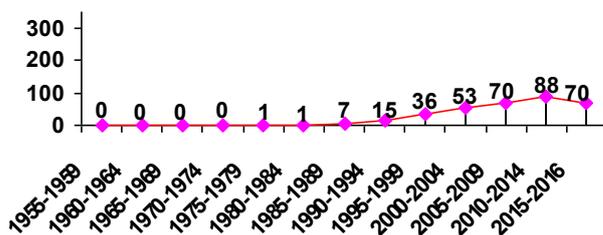
Rythme moyen annuel de livraison par commune

Le patrimoine locatif social a commencé à se constituer à partir des années 70 sur les communes de St Benoît et St André, mais le rythme de livraison s'est considérablement accéléré à compter du début des années 90 pour culminer à une moyenne de plus de 300 logements livrés par an entre 1995 et 1999.

Saint Benoît



Bras Panon



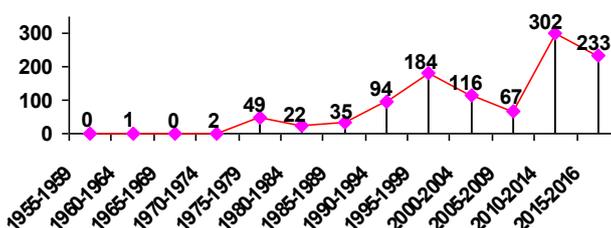
De 2010 à 2014, ce sont des livraisons importantes sur St André, mais également à St Benoît et Bras Panon, qui ont permis d'élever la production à hauteur de 671 logements par an dans la CIREST.

Ce rythme de livraison important s'est ralenti en 2015 et 2016 avec 575 logements livrés en moyenne par an.

De 2000 à 2004, à l'exception des communes de Bras Panon et de la Plaine des Palmistes, le rythme de livraison s'est ralenti et est passé sous la barre de 250 logements neufs par an à l'échelle de la CIREST.

La production a augmenté entre 2005 et 2009, avec 280 logements neufs par an livrés dans la CIREST, grâce notamment à une forte hausse des livraisons sur la commune de Saint Benoît.

Saint André

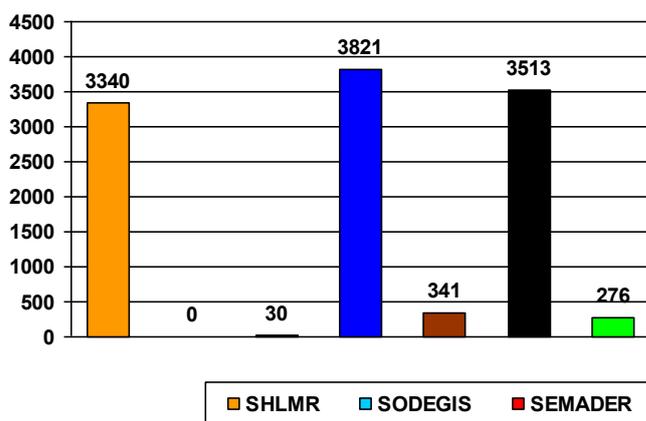


Répartition du parc locatif social par bailleur

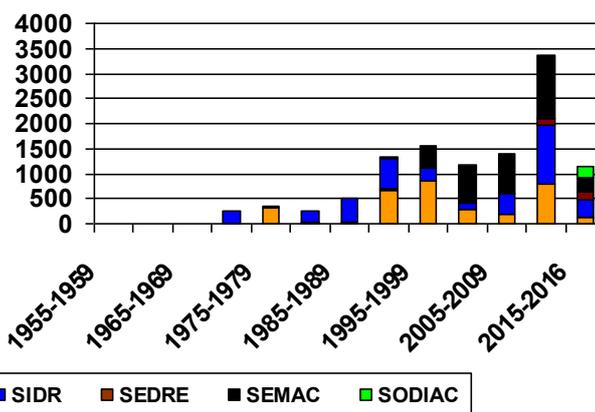
La SIDR (plus de 3820 logements) est le bailleur social au patrimoine le plus important sur le territoire de la CIREST. Depuis 2000, la SEMAC est le bailleur ayant livré le plus grand nombre de logements

locatifs sociaux sur ce territoire, son patrimoine dépasse 3500 logements début 2017. La SHLMR compte 3340 logements début 2017.

Répartition du parc locatif par bailleur



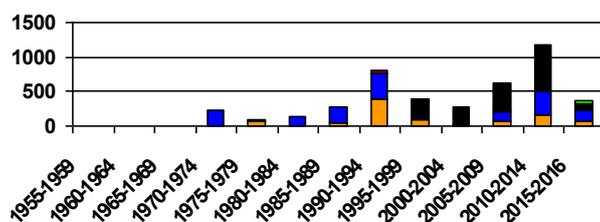
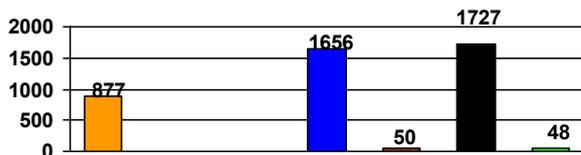
Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison



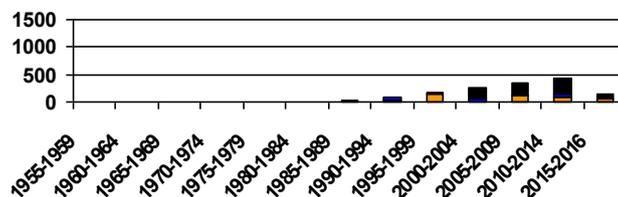
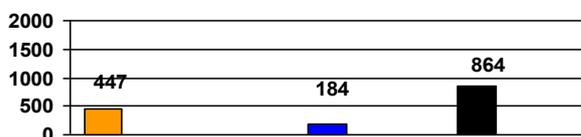
La SEMADER, la SODIAC et la SEDRE ne sont présentes que de façon marginale dans la CIREST.

Répartition par commune

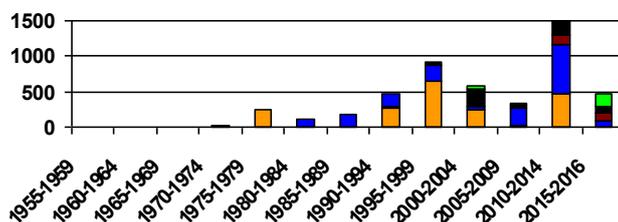
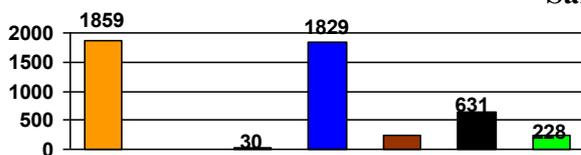
Saint Benoît



Bras Panon



Saint André



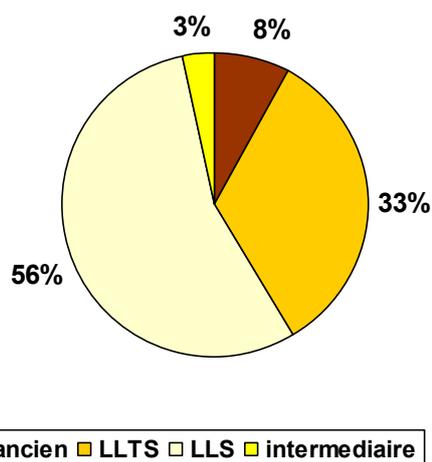
Types de financement du parc locatif social

Le parc ancien ne représente que 8 % des logements locatifs sociaux de la CIREST et se situe essentiellement sur St Benoît et St André.

Les LLTS qui représentent 33 % du total des logements locatifs de la CIREST ont un poids important à Sainte Rose et La Plaine des Palmistes (respectivement 58 et 62%).

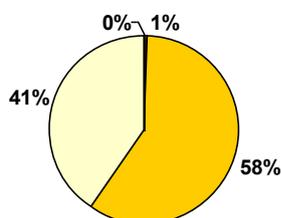
Les LLS sont cependant majoritaires avec 56 % du parc locatif social de la CIREST.

Type de financement du parc

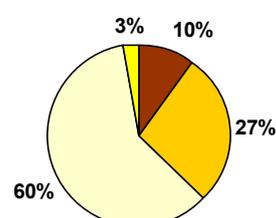


Type de financement du parc par commune

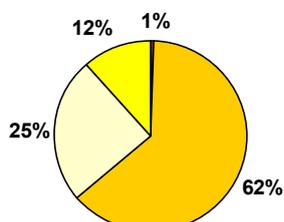
Sainte Rose



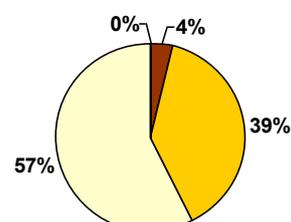
Saint Benoît



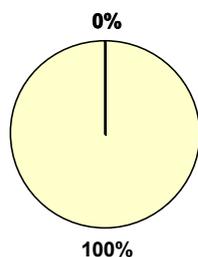
La Plaine des Palmistes



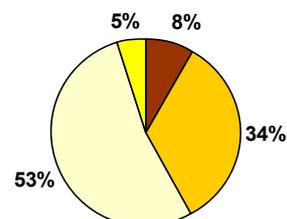
Bras Panon



Salazie



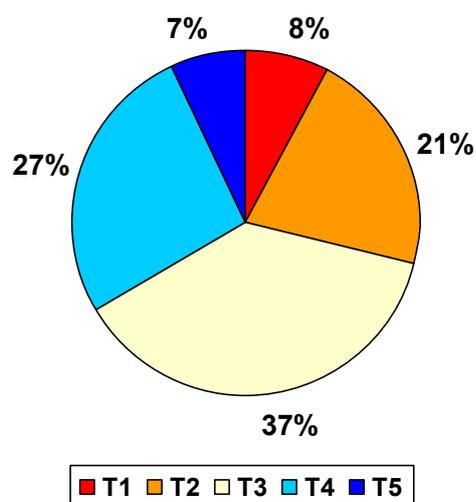
Saint André



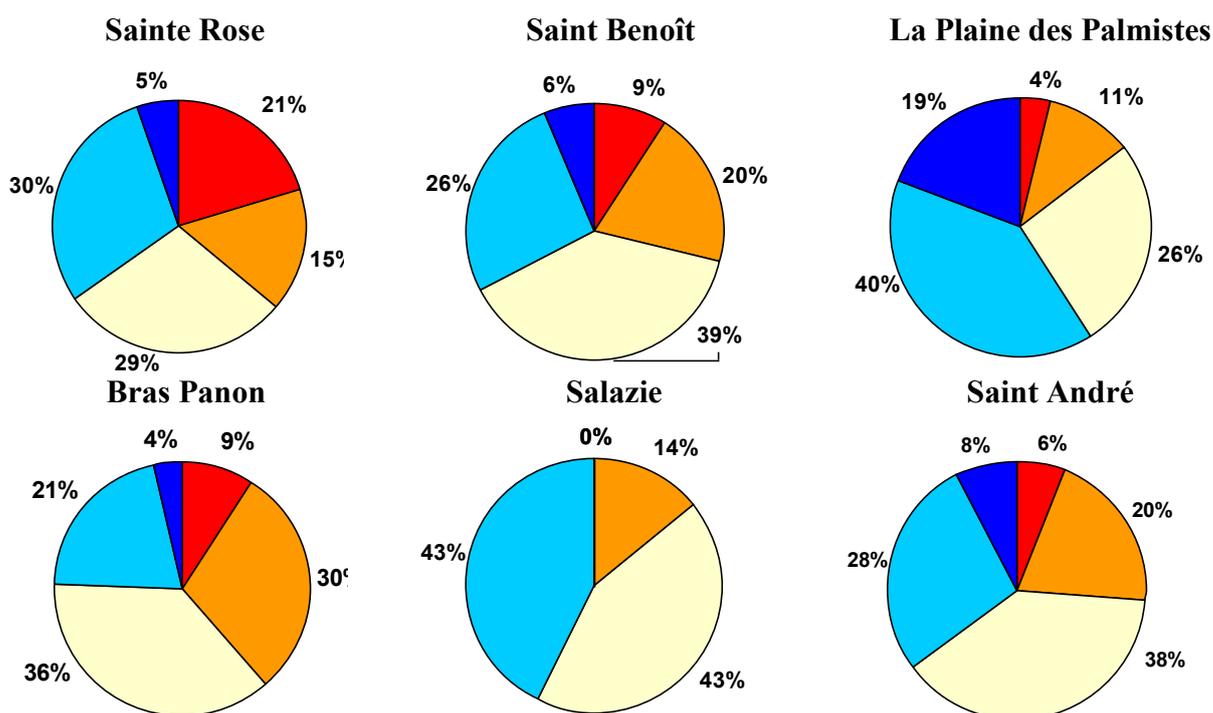
Taille des logements

A l'échelle de la CIREST, la répartition des logements par taille est conforme à la moyenne départementale, et globalement en phase avec la typologie des ménages demandeurs de logements locatifs sociaux.

Répartition par taille de logement



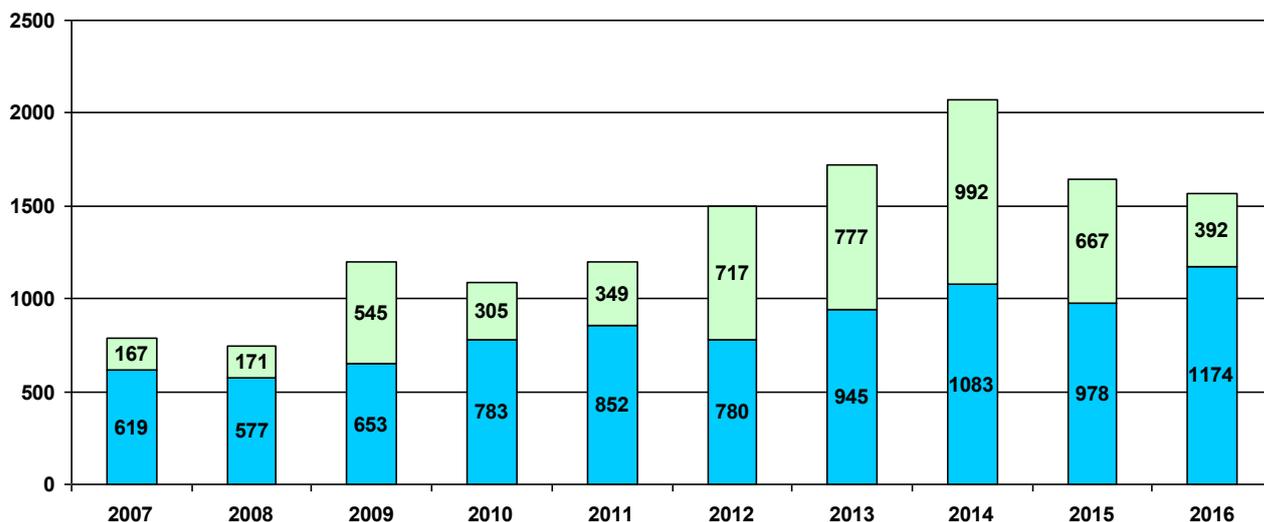
Répartition par taille de logement par commune



LES ATTRIBUTIONS

Évolution du nombre d'attributions de logements

Les attributions ces 10 dernières années

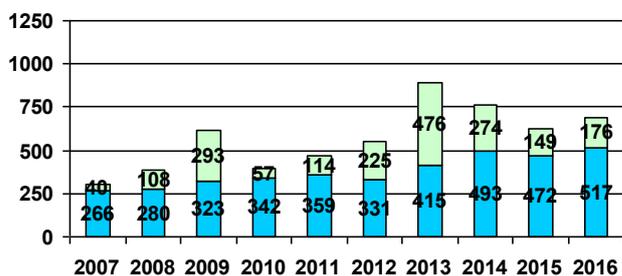


En 2016, 1566 attributions ont été réalisées dans la CIREST, soit une baisse par rapport à 2014 et 2015 mais à un niveau qui reste élevé.

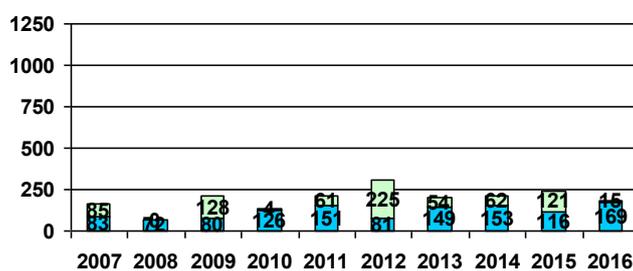
En effet, de 2013 à 2016 plus de 1750 ménages ont intégré le parc locatif social en moyenne par an dans la CIREST, contre moins de 800 en moyenne avant 2009.

Les attributions par commune

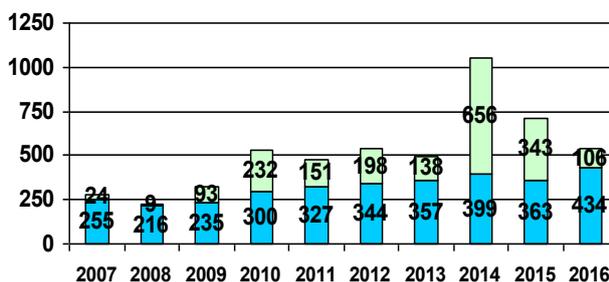
Saint Benoît



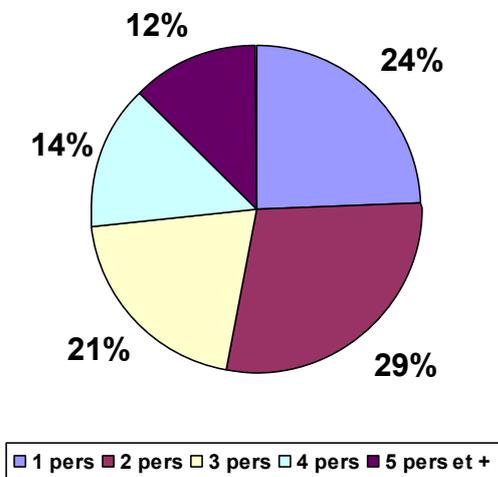
Bras Panon



Saint André



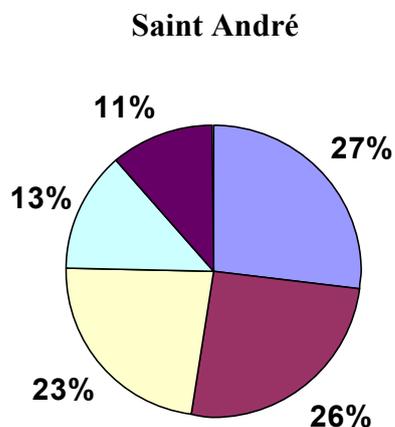
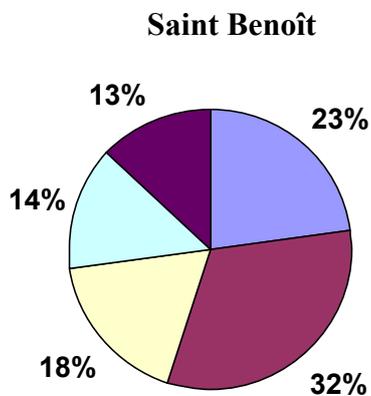
Répartition des attributions par typologie



A l'échelle de la CIREST plus de la moitié des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement en 2016 est composée d'une ou deux personnes.

Cette proportion est nettement plus importante à Bras Panon (68%) compte tenu de la typologie des opérations de cette commune (RPA).

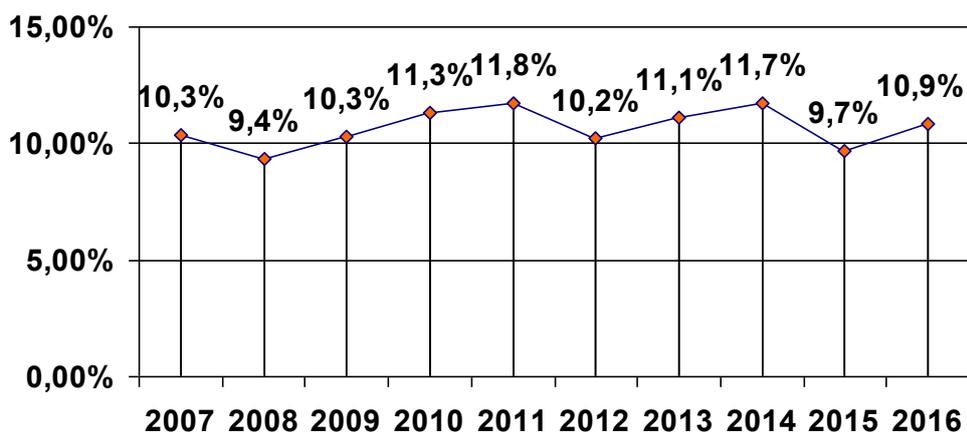
Les attributions par commune



Évolution du taux de rotation

Le taux de rotation augmente de plus d'un point dans la CIREST en 2016 par rapport à 2015. Ce niveau reste très supérieur à la moyenne départementale (8,8%) et très largement supérieur à la zone la plus tendue de l'île à savoir le TCO (7,3%).

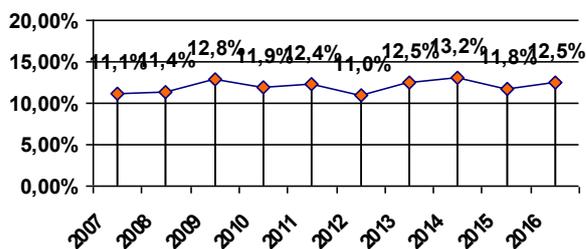
Évolution du taux de rotation



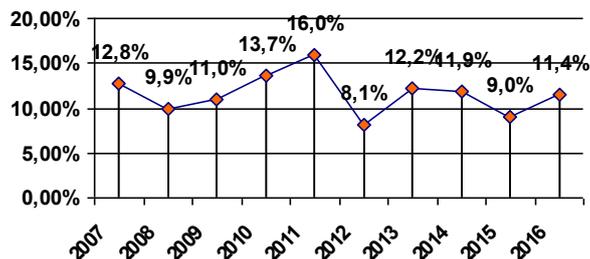
Cette hausse se constate à Bras Panon (+2,4%), à St André (+1,1%) mais est moindre à St Benoît (+0,7%).

Évolution du taux de rotation par commune

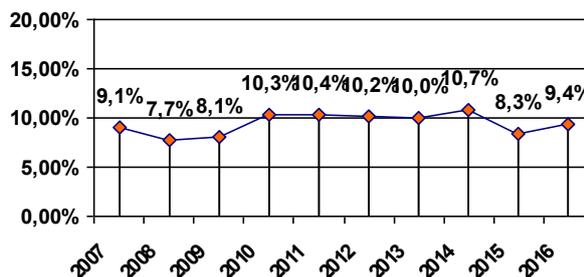
Saint Benoît



Bras Panon



Saint André



LES PREVISIONS A COURT TERME

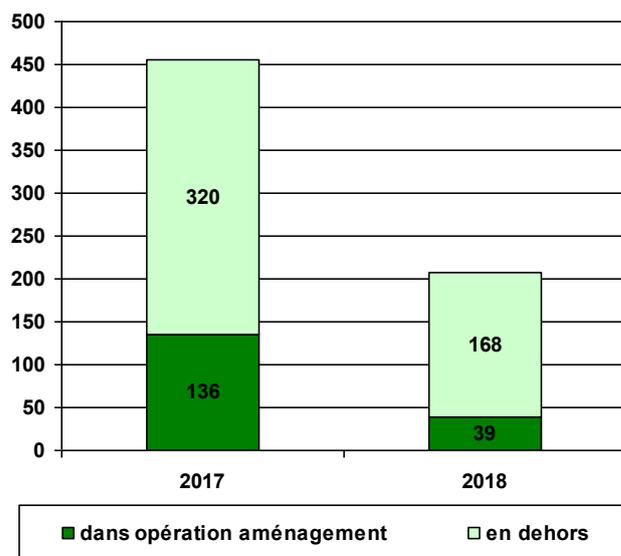
Les prévisions à court terme

Les prévisions de livraisons pour 2017 sont encore importantes et devraient se situer autour de 400 logements .

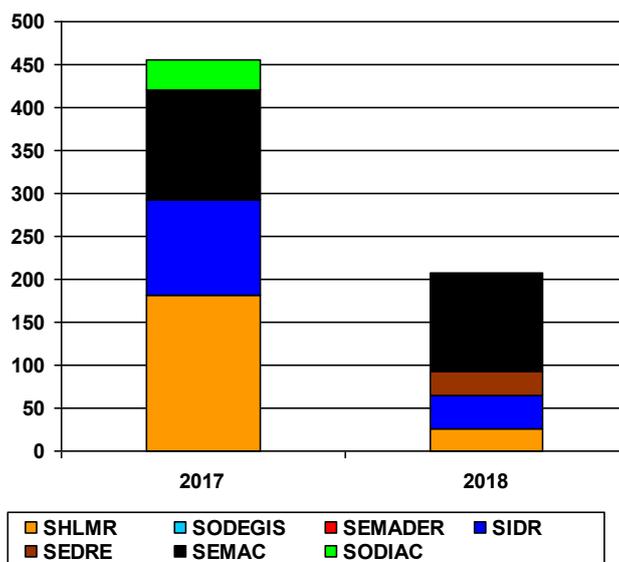
En 2018, le rythme devrait nettement se ralentir conformément à la forte baisse de la programmation de logements neufs constatée depuis 2014 sur la CIREST.

Prévisions de livraisons

Par type d'opération

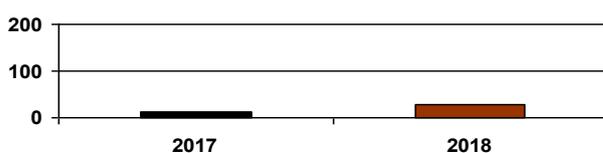


Par bailleur

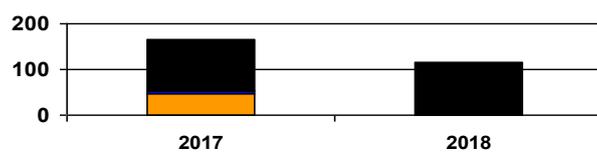


Prévisions de livraisons par bailleur par commune

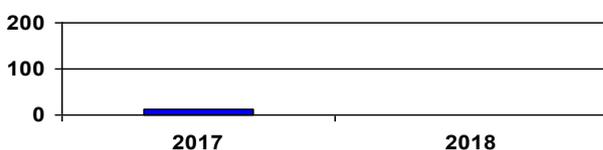
Sainte Rose



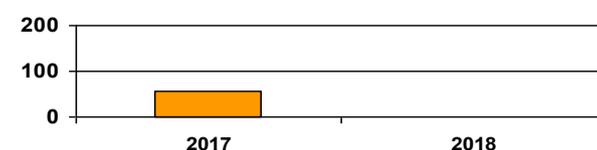
Saint Benoît



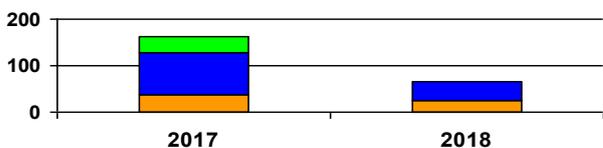
La Plaine des Palmistes



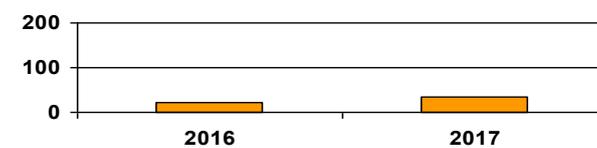
Bras Panon



Saint André



Salazie



Conclusion

En 2017, le volume des livraisons de logements locatifs sociaux au sein de la CIREST devrait être inférieur aux objectifs du PLH actuel, à savoir 510 logements par an. Ce niveau de production dans un contexte de demande stabilisée, devrait permettre un maintien du taux de satisfaction de la demande sur le court terme.

Au-delà de 2017, pour maintenir cette situation, plusieurs conditions sont nécessaires :

- L'augmentation des crédits consacrés au financement de logement social, par la LBU, la défiscalisation et le crédit d'impôts. Au-delà de la question du volume des crédits il est également nécessaire et urgent de retrouver visibilité, simplicité et efficacité dans les modalités de financement du logement social à la Réunion.
- Le renforcement du soutien aux communes pour le financement de nouvelles opérations d'aménagement pour la période à venir, le stock de foncier aménagé au sein d'opérations d'aménagement en cours arrivant à son terme.
- La mise en place au sein de la CIREST d'outils d'observation et d'accompagnement de la mise en œuvre du PLH.
- La déclinaison dans les documents d'urbanisme des communes des outils réglementaires à leur disposition pour favoriser l'implantation de logements sociaux où cela est souhaitable (emplacements réservés, fiscalité sur terrains vacants ...).

L'ARMOS quant à elle est prête à apporter sa contribution à toutes les démarches portées par les élus allant dans ces directions et visant à apporter des solutions aux besoins d'habitat de tous les ménages de la CIREST.

Contact **Michel OBERLE**

ARMOS OI
Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et aménageurs Océan Indien
91, rue de la République 97400 Saint Denis
Tél. : 0262 94 73 15
Email : contact@armos-oi.re
Site internet: www.armos-oi.re