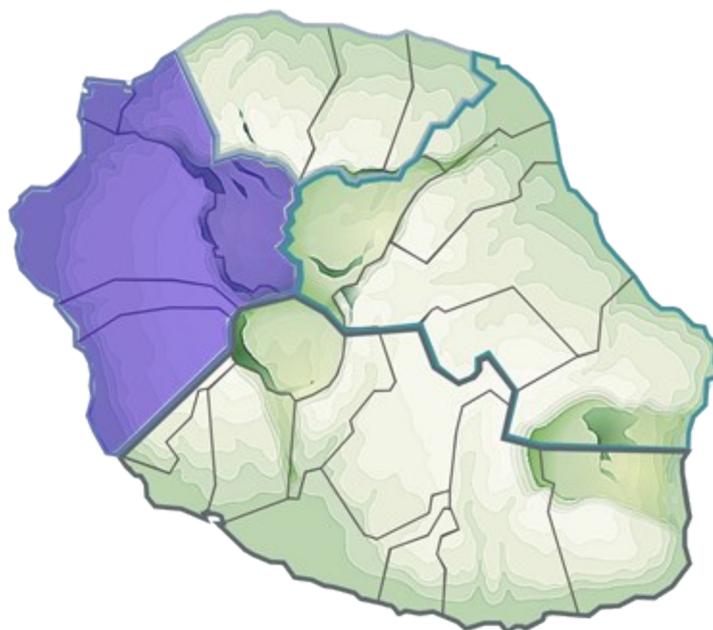


Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux au TCO



La Possession, Le Port, Saint Paul, Trois Bassins, Saint Leu

Édition 2020

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	8
Taille des logements	9
LES ATTRIBUTIONS	10
Évolution du nombre d'attributions de logements	11
Répartition des attributions par typologie	12
Évolution du taux d'attribution sur le parc existant	13
LES PREVISIONS A COURT TERME	14
CONCLUSION	16

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Poids du parc locatif social

Au TCO, en moyenne 23% des ménages sont logés dans le parc locatif social, ce qui place l'intercommunalité au niveau de la moyenne du département.

Il faut cependant souligner que cette moyenne cache des disparités importantes entre communes:

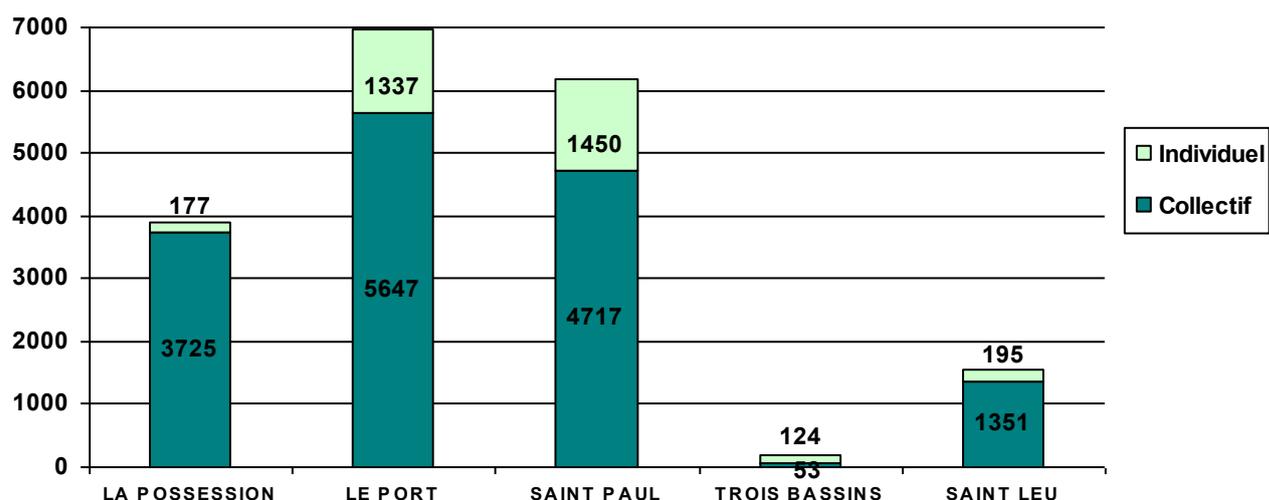
- d'un côté des communes fortement dotées: 30 % des résidences principales à la Possession sont des logements locatifs sociaux et 58% au Port.
- de l'autre côté St Paul ne compte que 16% de logements locatifs sociaux, St Leu 12% et Trois Bassins 7%.

Répartition du parc locatif social par commune

Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Le Port	12 104	6 984	58%
La Possession	12 962	3 902	30%
Saint-Leu	13 214	1 546	12%
Saint-Paul	39 160	6 167	16%
Les Trois-Bassins	2 550	177	7%
TCO	79 990	18 776	23%

(*) 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 01/01/2019

Répartition entre logements individuels/collectifs



Seuls 17 % des logements locatifs sociaux du TCO sont des logements individuels .

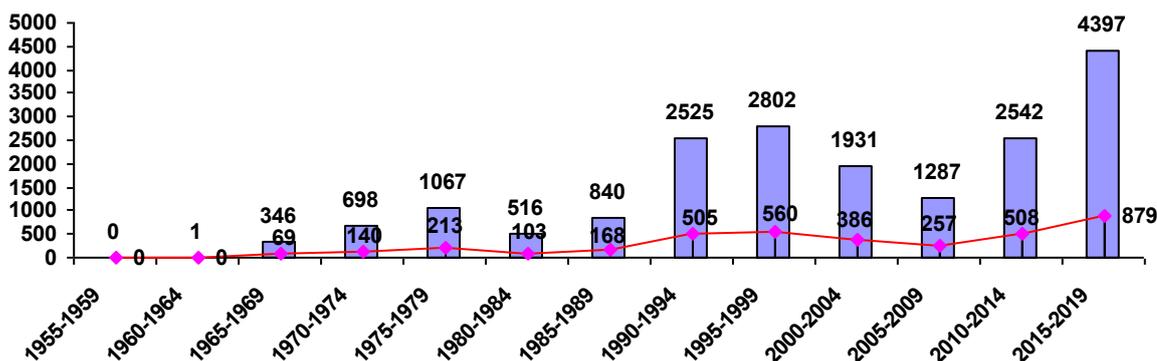
Rythme de livraison du parc locatif social

Au TCO, le parc locatif social a commencé à se constituer sur la commune du Port à partir des années 60 avec un pic de construction entre les années 1975-1979

où le rythme annuel moyen de livraisons a culminé à presque 213.

Après un net ralentissement pendant les années 80, la construction de logements

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



sociaux s'est accélérée sur toutes les communes pendant les années 90, pour atteindre un maximum de 560 livraisons en moyenne entre 1995 et 1999.

Durant les années 2000, on assiste à un ralentissement important du rythme de livraisons sur presque toutes les communes.

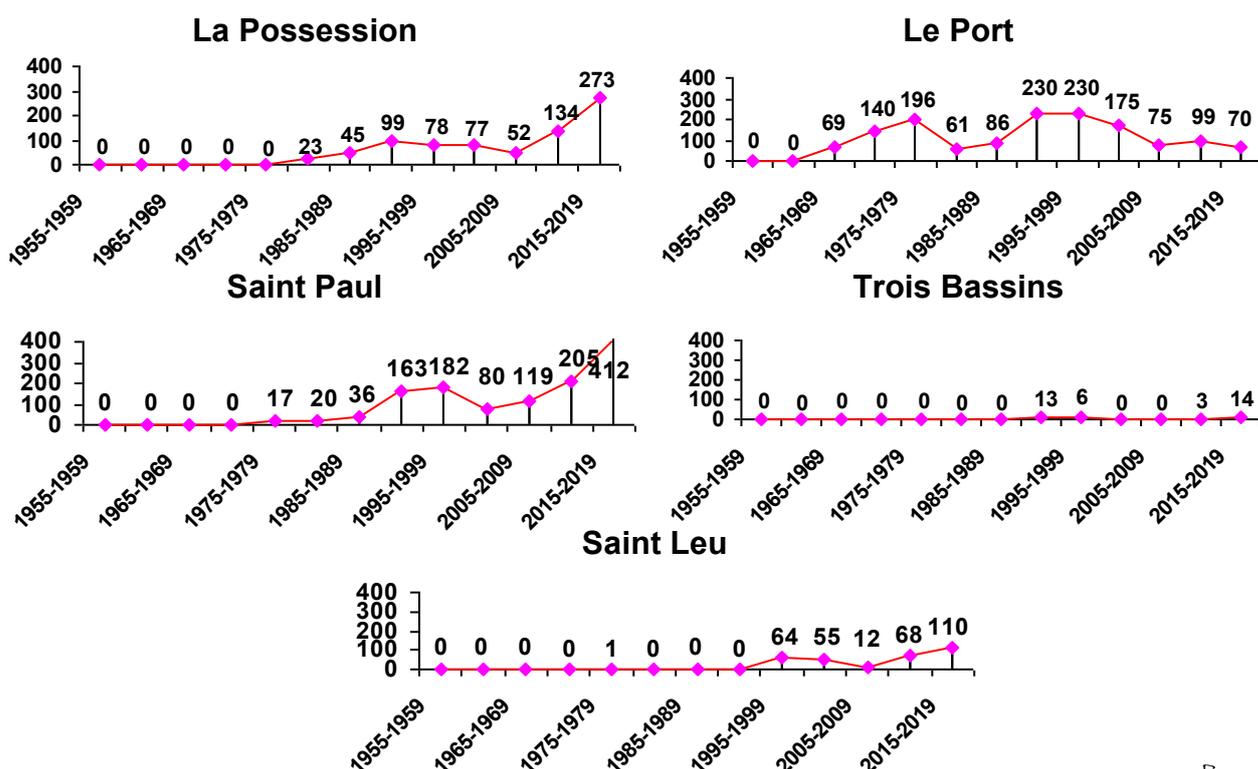
Cette tendance s'inverse sur la période

2010-2014 avec, en moyenne, plus de 500 livraisons effectuées par an.

L'accélération du rythme s'est poursuivie sur la dernière période avec 879 logements neufs par an dont un volume important à St Paul et la Possession.

Il est malheureusement à craindre que cette tendance s'inverse, dans les années à venir, compte tenu des prévisions.

Rythme moyen annuel de livraison par commune



Répartition du parc locatif social par bailleur

La SHLMR est le bailleur social qui dispose du parc le plus important au TCO; c'est également le cas sur quatre des cinq communes (Le Port, St Paul, St Leu et Trois Bassins) avec 7 770 logements.

La SIDR est elle aussi présente sur toutes les communes du TCO mais dispose d'un nombre de logements moins important.

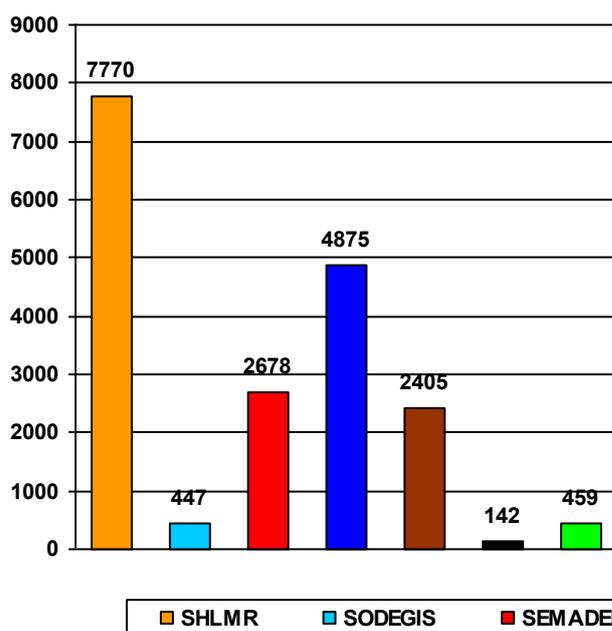
La SEMADER est très présente au Port et à la Possession: elle y a beaucoup construit dans les années 90 dans le cadre des opérations RHI.

La SEDRE est surtout présente à St Paul, mais dispose également de logements à la Possession, au Port et à St Leu.

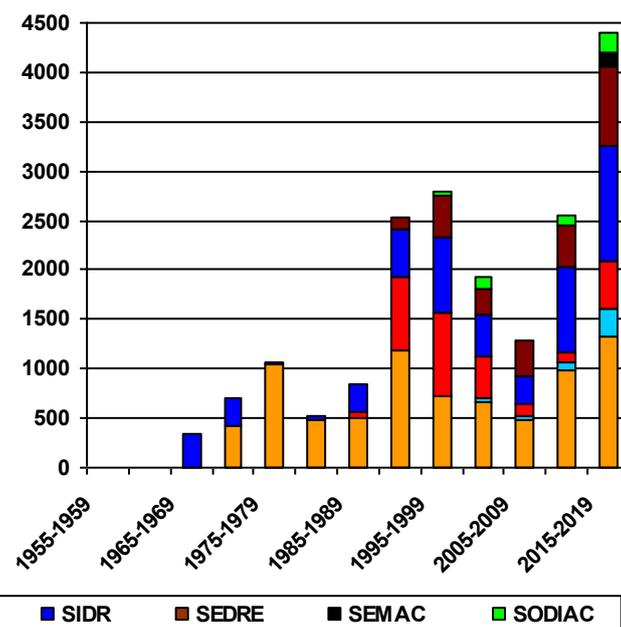
Les autres bailleurs sont moins présents: la SODIAC dispose d'opérations au Port et à La Possession; la SODEGIS à Saint Leu, à Trois Bassins et à St Paul; la SEMAC qui n'était pas encore présente sur le territoire a livré ses premiers logements à St Paul en 2016 et à La Possession en 2019.

(Cf. détail par commune page suivante)

Répartition du parc locatif par bailleur

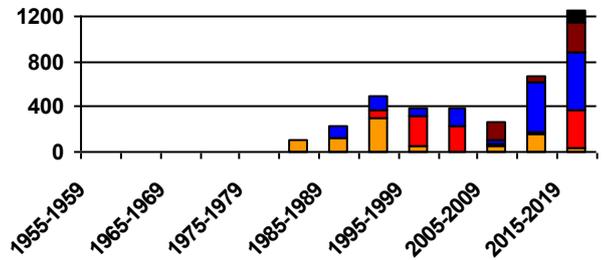
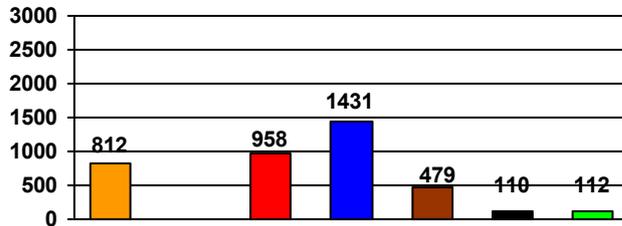


Répartition du parc locatif par bailleur par année de livraison

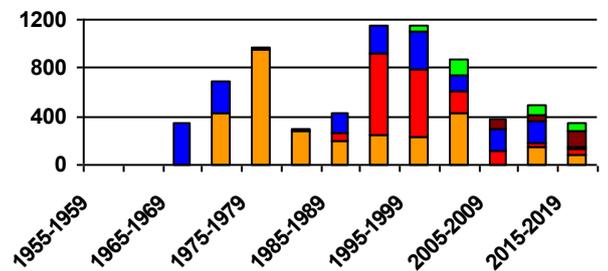
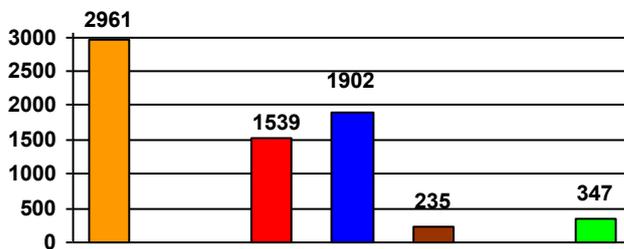


Répartition du parc locatif social par commune

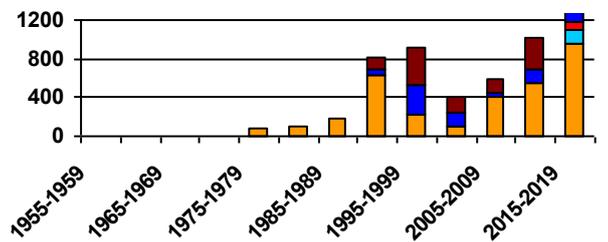
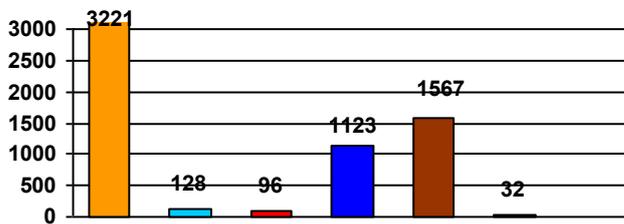
La Possession



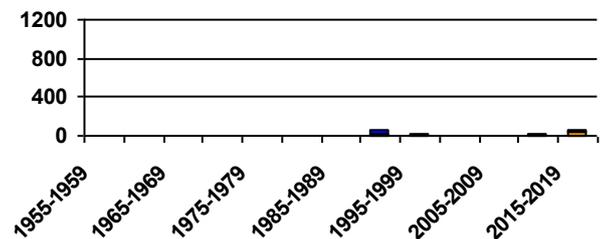
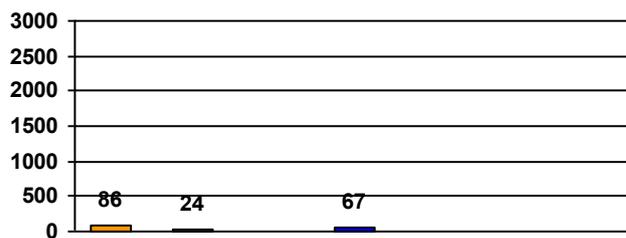
Le Port



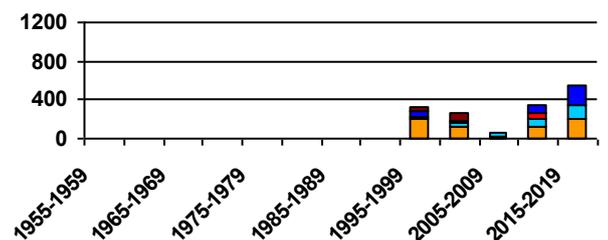
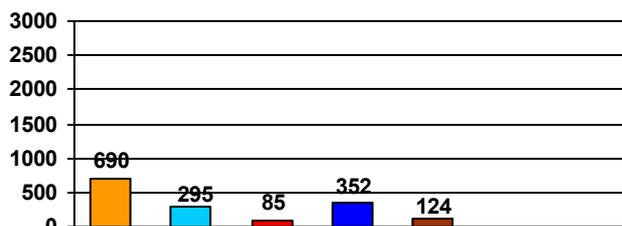
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu

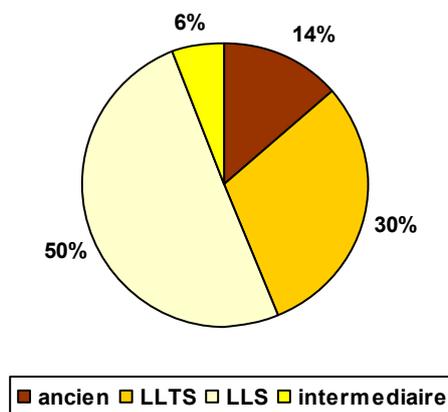


Type de financement du parc locatif social

Le parc ancien (avant 1986) représente 14 % du parc locatif social du TCO, mais se concentre surtout sur la commune du Port où il constitue 32 % du parc social.

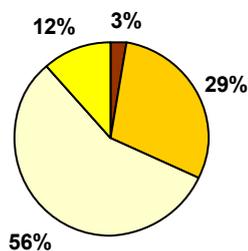
Sur cette commune, les logiques de réhabilitation de ce parc ancien de la SIDR et de la SHLMR vont prendre de plus en plus de poids.

Type de financement du parc

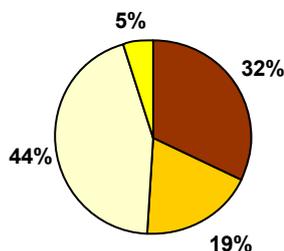


Type de financement du parc par commune

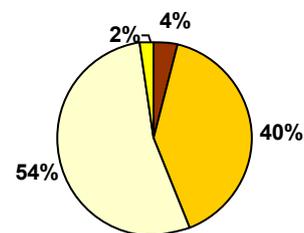
La Possession



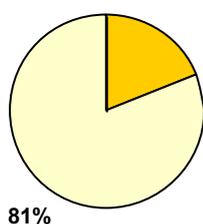
Le Port



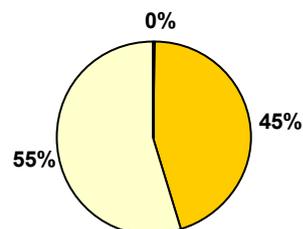
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu



Dans les autres communes, le financement LLS est très largement majoritaire, les LLTS étant cependant présents de manière

significative à St Leu et Saint Paul avec respectivement 45 et 40% du parc.

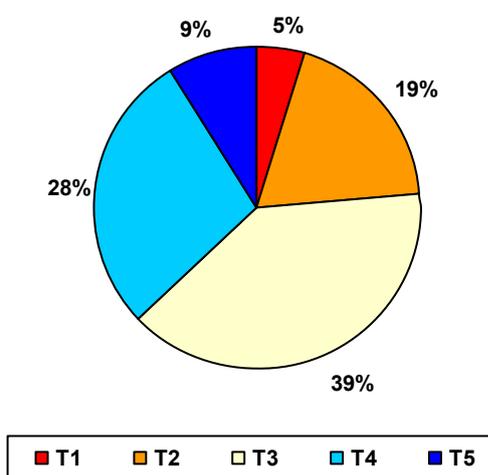
Taille des logements

En matière de répartition par taille des logements, le TCO se distingue de la moyenne départementale par un poids plus important de grands logements (T4 et plus) qui représentent 37 % des logements (contre 34 % pour La Réunion) et une proportion de petits logements (T1/T2) plus faible 24 % du parc locatif total contre 28%.

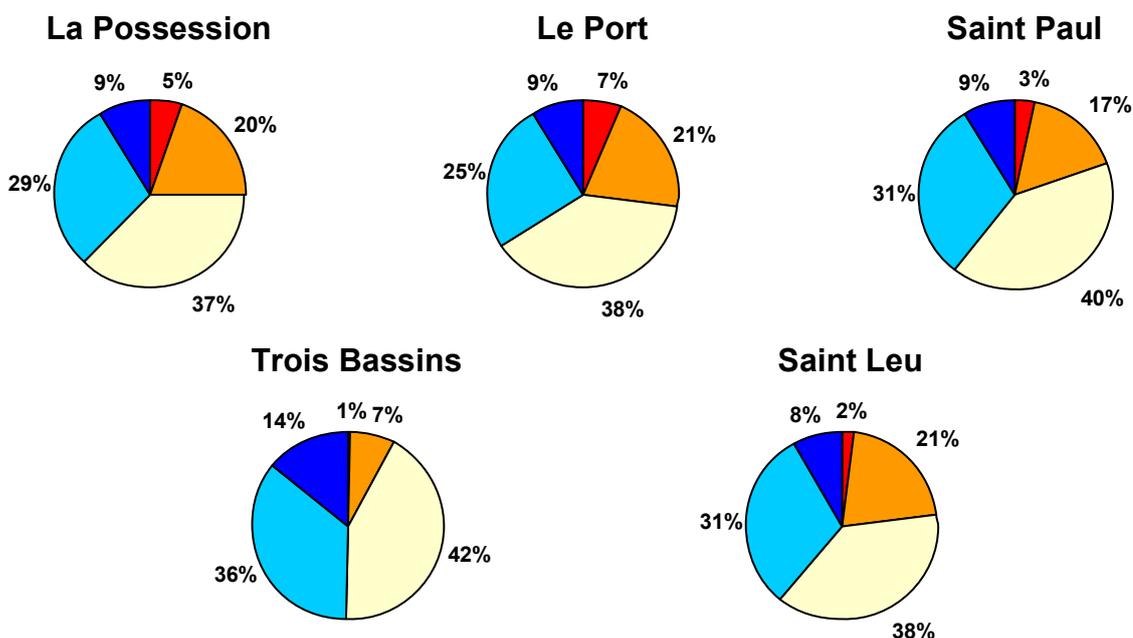
Cette répartition des typologies dans le parc social, répondait historiquement au

relogement de familles; d'où la construction de manière très majoritaire de logements familiaux (du T3 au T5 et plus). Avec l'évolution de la société et la diminution de la taille des familles, le besoin en petits logements est de plus en plus important, ce qui nécessite de réorienter une part plus importante de la production vers les plus petites typologies (T1 et T2).

Répartition par taille de logement



Répartition par taille de logement par commune



LES ATTRIBUTIONS

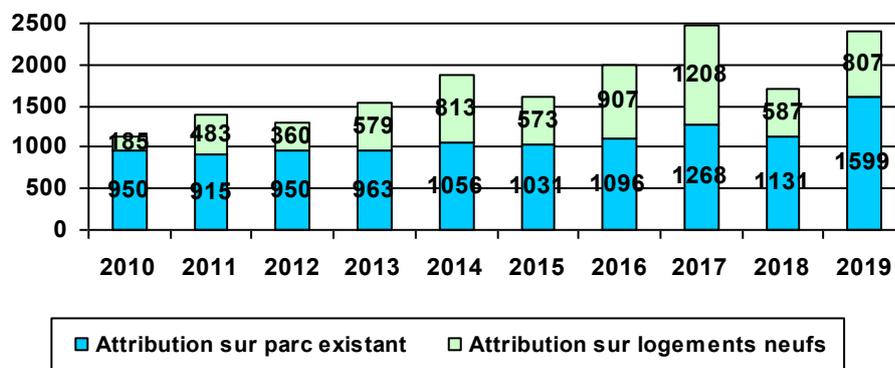
Évolution du nombre d'attributions de logements locatifs sociaux

Le nombre d'attributions annuelles dépasse 1500 à partir de 2013 avec un pic en 2017 à près de 2500 attributions grâce à la mise en service de 1200 logements neufs cette année là.

Alors qu'en 2018, on avait constaté une baisse de plus de 30% du nombre de

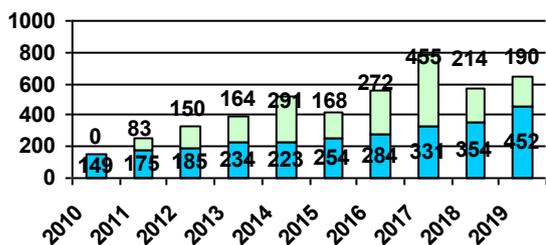
logements attribués (aussi bien sur les livraisons que sur le parc existant), en 2019 nous avons retrouvé un volume d'attributions important avec plus 2400 logements attribués dont 800 logements neufs mais surtout 1600 logements dans le parc existant ce qui constitue un record.

Les attributions ces 10 dernières années

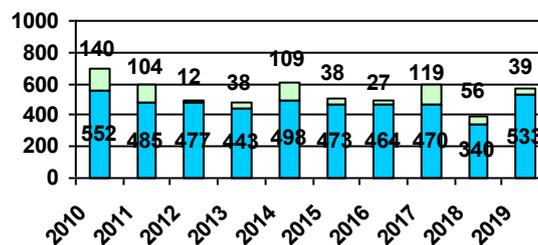


Les attributions par commune

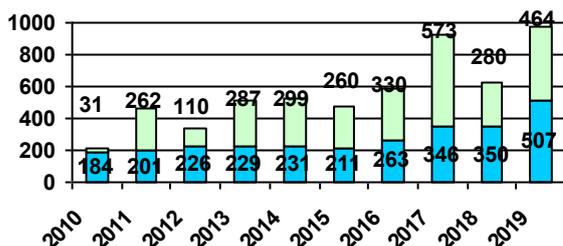
La Possession



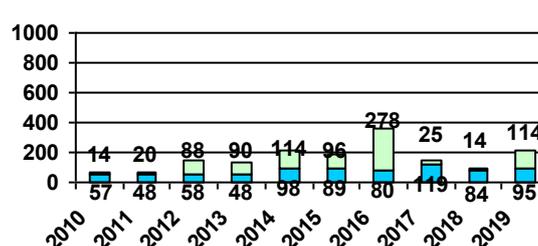
Le Port



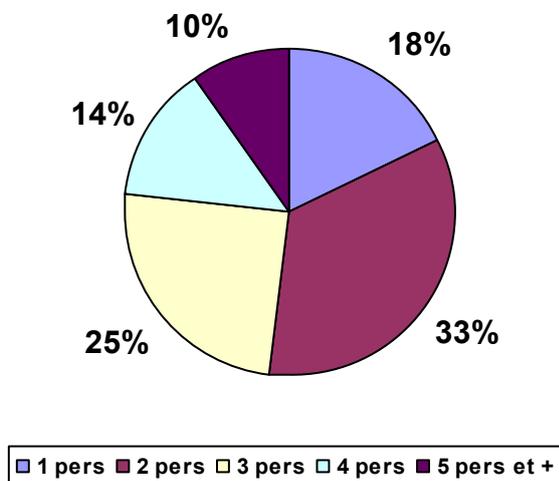
Saint Paul



Saint Leu



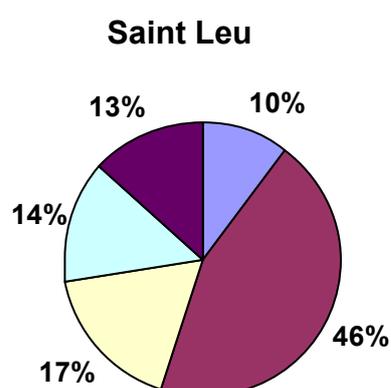
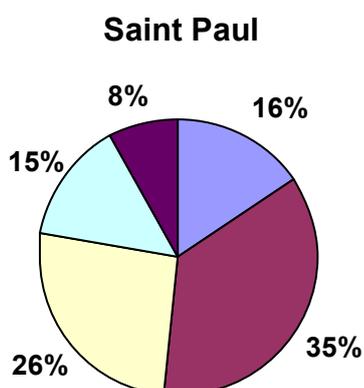
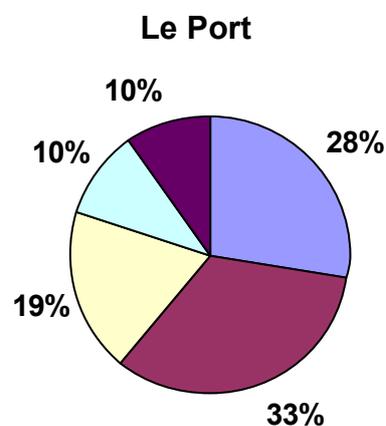
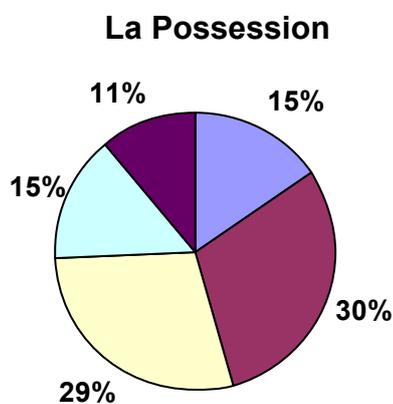
Répartition des attributions par typologie



Au sein du TCO, la part des personnes seules ayant bénéficié d'une attribution en 2019 est beaucoup plus faible que dans les autres bassins d'habitat (18% contre 28% au niveau départemental).

Cela constitue une problématique extrêmement forte pour le territoire compte tenu du poids que représentent les personnes isolées dans la demande de logement (33%).

Les attributions par commune



Évolution du taux d'attribution sur le parc existant

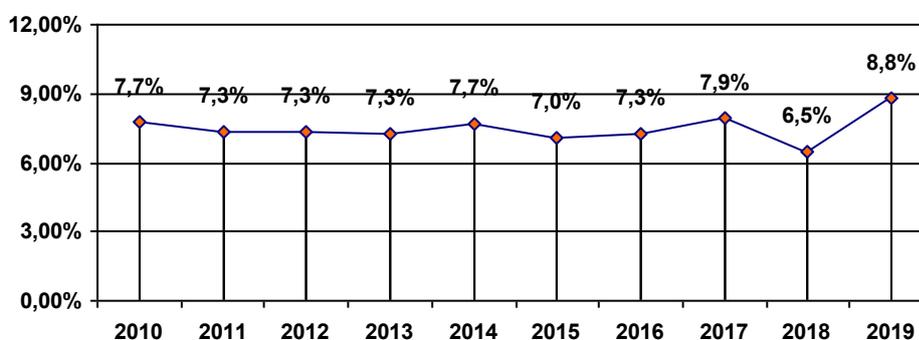
Le taux d'attribution se maintenait, ces dernières années, entre 7 et 8%. C'est le taux le plus faible de tout le territoire: il se situe à un niveau significativement plus bas que la moyenne départementale qui est aux alentours de 9%.

En lien avec le constat fait plus avant, nous retrouvons ici la particularité de l'année

2018 durant laquelle le taux est descendu jusqu'à 6,5% pour remonter à 8,8% en 2019.

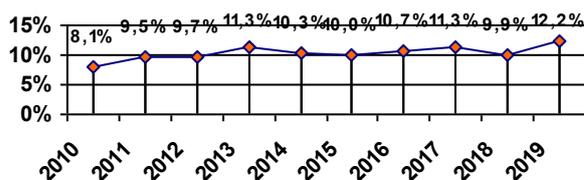
NB: la moyenne des ces deux années situerait le taux à un niveau comparable aux exercices antérieurs.

Évolution du taux d'attributions

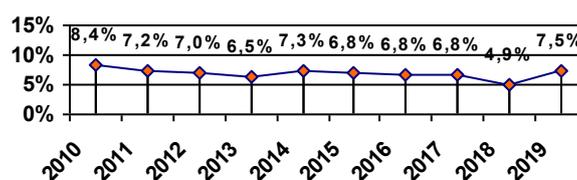


Évolution du taux par commune

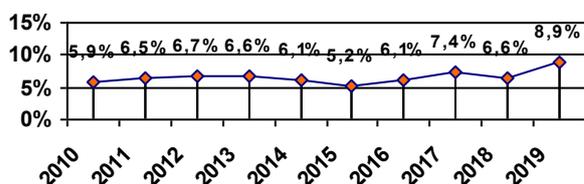
La Possession



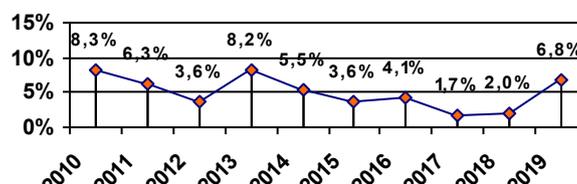
Le Port



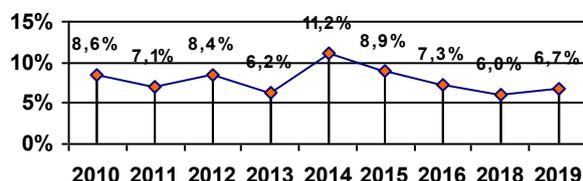
Saint Paul



Trois Bassins



Saint Leu



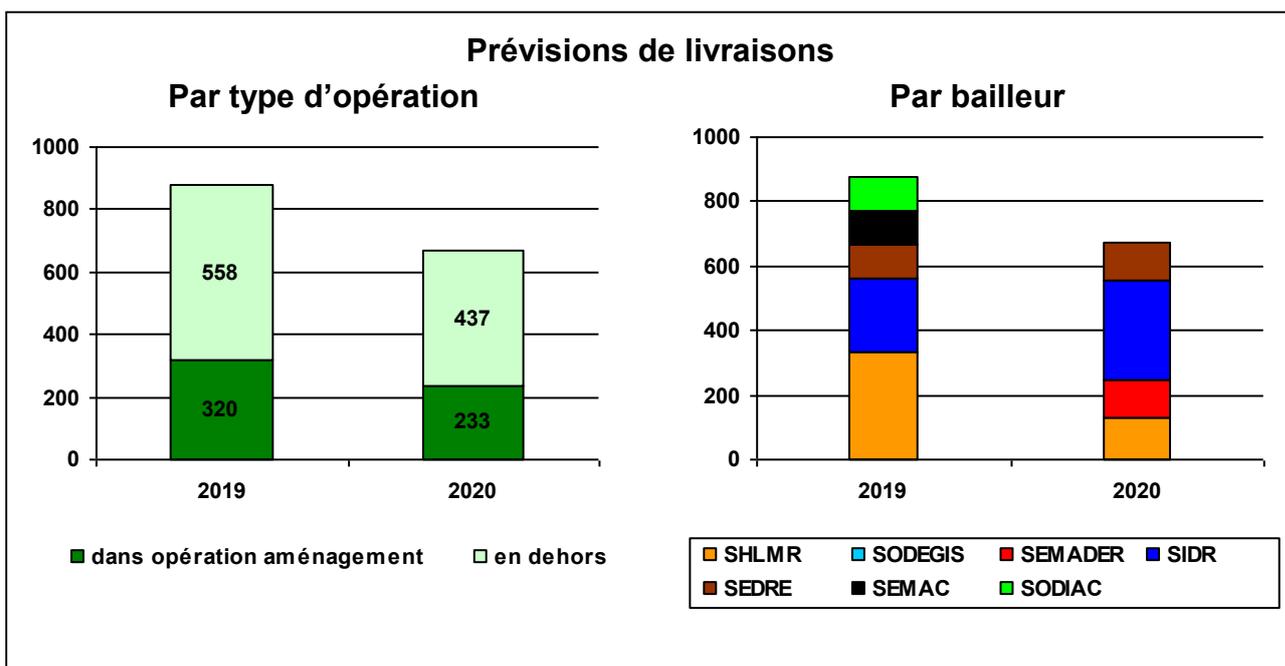
LES PREVISIONS A COURT TERME

Les prévisions à court terme

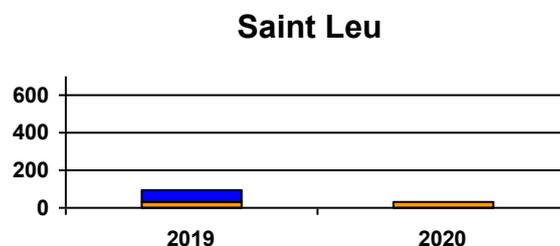
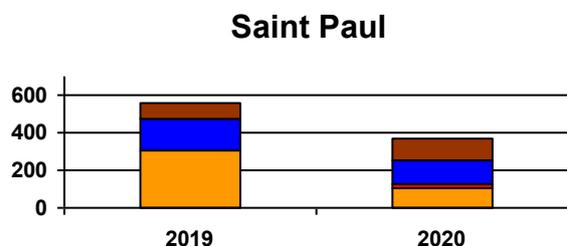
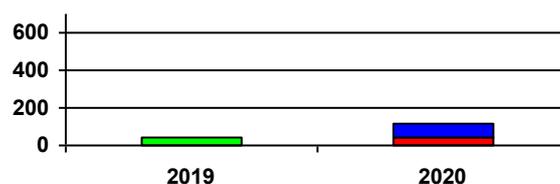
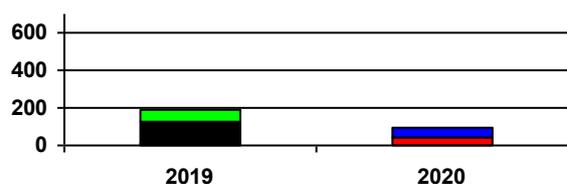
En 2019, les prévisions de livraisons établies par les bailleurs laissent espérer une production à un niveau légèrement en hausse avec un peu près de 880 logements neufs attendus, essentiellement

en dehors d'opérations d'aménagement (ZAC, RHI).

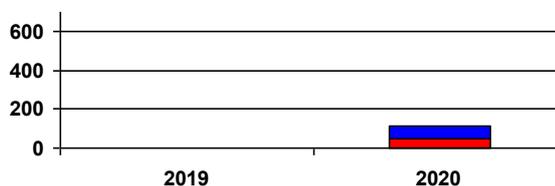
Le niveau prévu pour 2020 est plus inquiétant: seulement 670 logements sont programmés dont une partie pourrait



Prévisions de livraisons par bailleur par commune



Trois Bassins



Conclusion

Si lors de ces dernières années la reprise d'un rythme de livraison moyen au-delà de 500 logements par an a permis d'améliorer la situation dans le TCO, les niveaux très faibles du taux de rotation dans les communes indiquent le maintien d'une tension très forte sur le marché de l'habitat social. Le volume des attributions dans ce parc reste faible par rapport au poids de population du TCO et largement insuffisant pour répondre aux besoins.

Les livraisons même si elles seront en légère hausse en 2019 avec près de 900 logements attendus ne permettront pas réduire de manière significative la tension sur le parc social.

Dans les années à venir, pour approcher les objectifs que le TCO s'est fixé, plusieurs conditions sont nécessaires :

- La remise à plat des opérations d'aménagement en cours, la vérification de leur faisabilité et le renforcement du soutien aux communes pour leur financement pour la période à venir.
- Le renforcement au sein du TCO d'outils de suivi du PLH et de moyens d'accompagnement pour la réalisation des objectifs de ce plan.
- 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).
- Le maintien des moyens de financements du logement social à un niveau suffisant pour permettre les conditions favorables au lancement de nouveaux programmes. La garantie de maintien du crédit d'impôt jusqu'en 2025 inscrit dans la loi de finance 2019 est un élément positif.

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 du TCO.

Contact Denis CHIDAINE

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