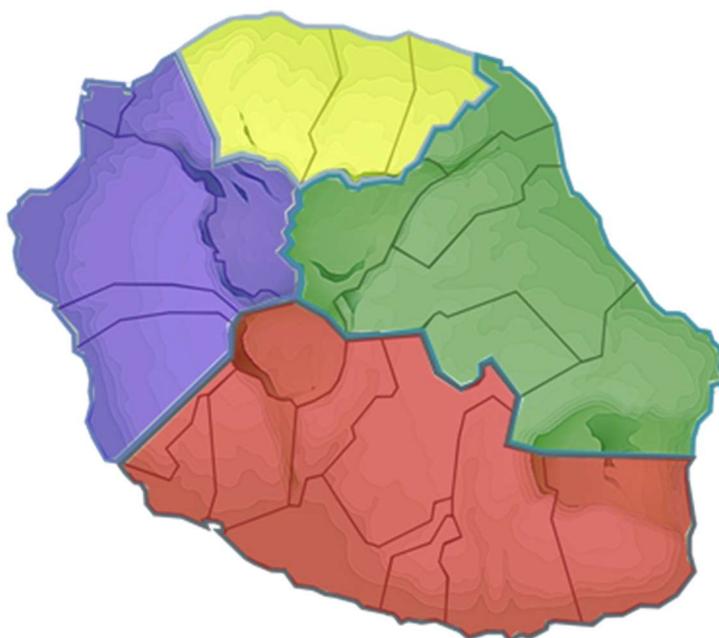


Le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à la Réunion



Édition 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
LE PARC LOCATIF SOCIAL	4
Poids du parc locatif social	4
Rythme de livraison du parc locatif social	5
Répartition du parc locatif social par bailleur	7
Type de financement du parc locatif social	8
Taille des logements	9
LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF	10
Profil des demandeurs	11
Situation familiale	12
Revenus	12
LES ATTRIBUTIONS	13
Évolution du nombre d'attributions de logements	13
Répartition des attributions par typologie	14
Évolution du taux d'attributions sur le parc existant	15
LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL	16
LES PREVISIONS A COURT TERME	17
CONCLUSION	18

Introduction

Depuis vingt ans, l'ARMOS-oi qui regroupe les maîtres d'ouvrage sociaux du département de La Réunion, rassemble les données disponibles portant sur le parc, la demande et les attributions de logements locatifs sociaux à La Réunion.

Par cette démarche, l'ARMOS-oi vise plusieurs objectifs :

- Mettre à disposition de l'ensemble des acteurs du logement et de l'aménagement les chiffres sur la situation, en temps réel.
- Améliorer la transparence et la concertation locale autour de l'habitat social à tous les échelons territoriaux : Région, Département, Intercommunalités, Communes.
- Enrichir la connaissance des marchés locaux de l'habitat.
- Contribuer à mieux orienter les politiques d'aménagement (SAR/SCOT) et d'habitat (PLH) et permettre le suivi de leur mise en œuvre.

Le présent document actualise les caractéristiques du parc locatif social de La Réunion début 2024 et permet ainsi de mesurer les évolutions intervenues depuis un an.

Depuis cinq ans ce rapport intègre un éclairage supplémentaire sur la typologie des ménages ayant bénéficié d'une attribution d'un logement locatif social dans l'année. Ont également été intégrés, depuis trois ans, des éléments d'évolution de la demande de logement ainsi que quelques données qui permettent d'objectiver le poids de cette demande par rapport aux attributions réalisées cette année. Des données plus complètes sont disponibles dans l'observatoire de la demande et des attributions établi par GEOD et libre accès sur le site de l'ARMOS-oi.

Plus que jamais, l'ARMOS-oi souhaite que ce rapport contribue à la redéfinition urgente de politiques d'aménagement et d'habitat pertinentes et efficaces afin de pouvoir répondre aux besoins de logements de tous les Réunionnais.

Le parc locatif social

1. Le poids du parc social

Au 1^{er} janvier 2024, le parc locatif social compte 83 150 logements et loge environ 24 % des ménages de La Réunion.

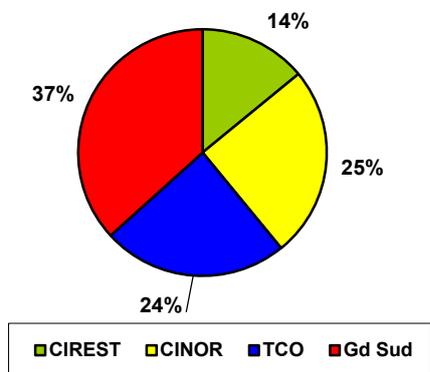
Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Bras-Panon	5 055	1 643	33%
La Plaine-des-Palmistes	2 681	447	17%
Saint-André	21 010	5 157	25%
Saint-Benoît	14 650	4 734	32%
Sainte-Rose	2 509	364	15%
Salazie	2 619	70	3%
CIREST	48 524	12 415	26%
Saint-Denis	64 381	23 101	36%
Sainte-Marie	13 591	3 882	29%
Sainte-Suzanne	8 806	2 413	27%
CINOR	86 778	29 396	34%
La Possession	13 484	4 239	31%
Le Port	12 373	7 093	57%
Saint-Leu	14 013	1 735	12%
Saint-Paul	41 259	6 843	17%
Trois-Bassins	2 592	264	10%
TCO	83 721	20 174	24%
Les Avirons	4 835	649	13%
L'Étang-Salé	5 869	1 008	17%
Petite-Île	5 444	291	5%
Saint-Louis	20 405	3 937	19%
Saint-Pierre	35 352	7 399	21%
Cilaos	2 208	62	3%
Entre-Deux	2 850	269	9%
Saint-Joseph	15 716	2 069	13%
Saint-Philippe	2 008	192	10%
Le Tampon	32 436	5 289	16%
LE SUD	127 123	21 165	17%
TOTAL	346 146	83 150	24%

(*) 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 01/01/2022

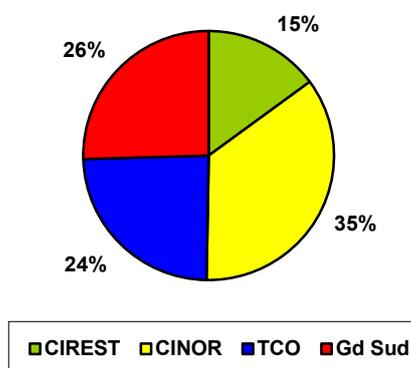
Le poids de ce parc est variable selon les intercommunalités : si 34% des habitations principales de la CINOR sont des logements locatifs sociaux, seules 17% des habitations principales sont dans ce cas dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TCO et la CIREST, avec 24 et 26%, sont dans une position intermédiaire.

Remarque : seuls les logements locatifs sociaux sont pris en compte dans ce décompte à l'exclusion des logements en accession (PSLA, LES) et des logements foyers (FJT, maisons relai...)

Répartition des habitations principales par bassin d'habitat



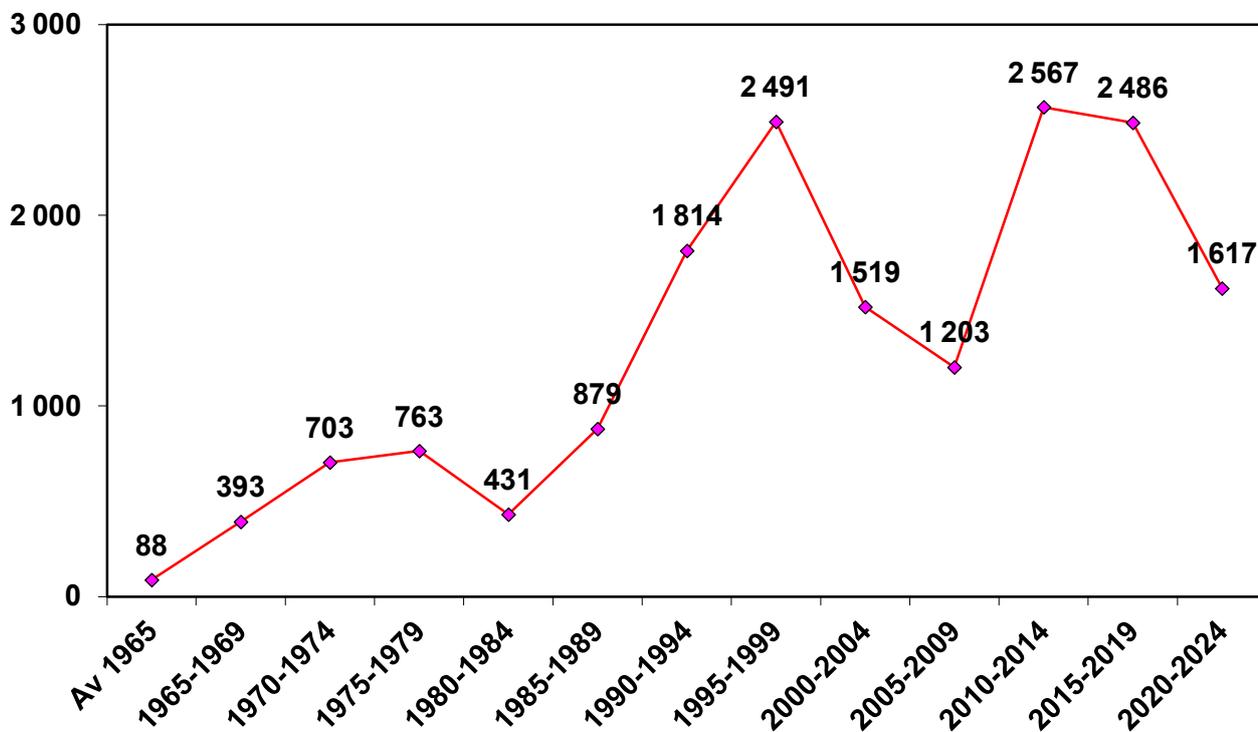
Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat



La comparaison entre la répartition, par bassin d'habitat, des habitations principales, d'une part, et du parc locatif social, d'autre part, met en évidence l'importance du parc locatif social à la CINOR (35% du parc social vs 25% des habitations principales) et son poids plus réduit sur le territoire des communes du Sud de l'île (26% vs 37%).

2. Rythme de livraison du parc social

Ancienneté du parc locatif social et rythme moyen annuel de livraison



NB : Le graphique ci-dessus permet de répertorier le nombre moyen annuel de logements livrés par période quinquennale.

La construction de logements sociaux a démarré à La Réunion dans les années soixante sur le territoire de la CINOR, avec une montée en charge progressive jusque dans les années 1975-1979,

suivie d'un ralentissement dans la période 1980-1984. La mise en place en 1986 de nouvelles modalités de financement du logement social dans les DOM a permis une forte accélération de la production de logements locatifs sociaux, dont le rythme annuel de livraison a culminé à plus de 2 500 logements dans la période 1995-1999.

Dans la décennie 2000-2009, le rythme annuel de livraisons a fortement chuté autour de 1 500 logements de 2000 à 2004 et a encore ralenti de 2005 à 2009 avec à peine plus de 1 200 logements neufs livrés en moyenne.

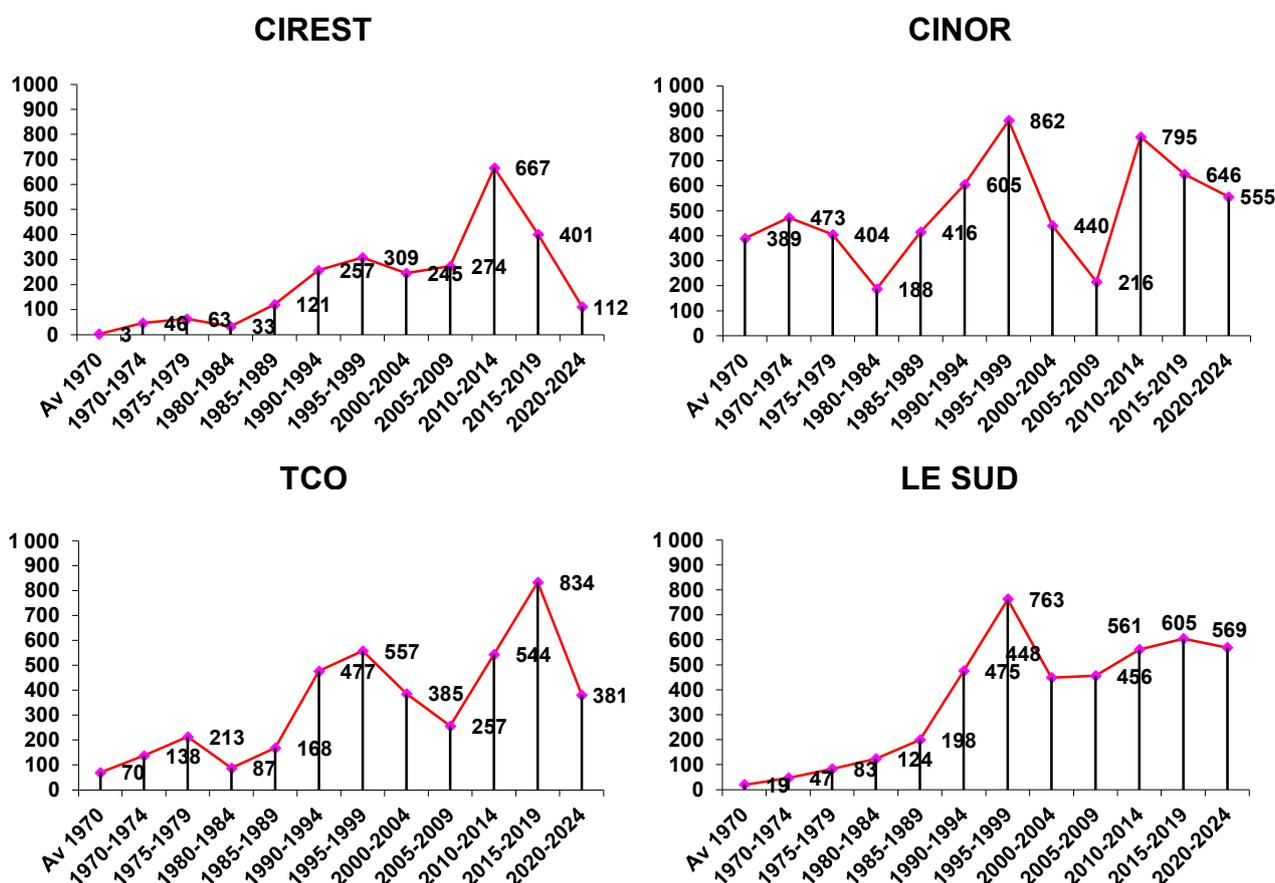
Du fait notamment de l'apport de financements issus de la défiscalisation en plus de ceux de la LBU (ligne budgétaire unique) ainsi qu'un recours important aux VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), le rythme moyen des livraisons de 2010 à 2014 s'est fortement accéléré, avec en moyenne près de 2 600 logements neufs livrés par an.

Cette accélération des livraisons s'est poursuivie de 2015 à 2019 avec plus de 2 500 logements livrés en moyenne sur ces cinq années. Il faut cependant souligner que cette moyenne masque une forte baisse en 2018 et 2019 avec respectivement 2 115 et 1 803 logements contre plus de 2 800 pour les années 2015, 2016 et 2017.

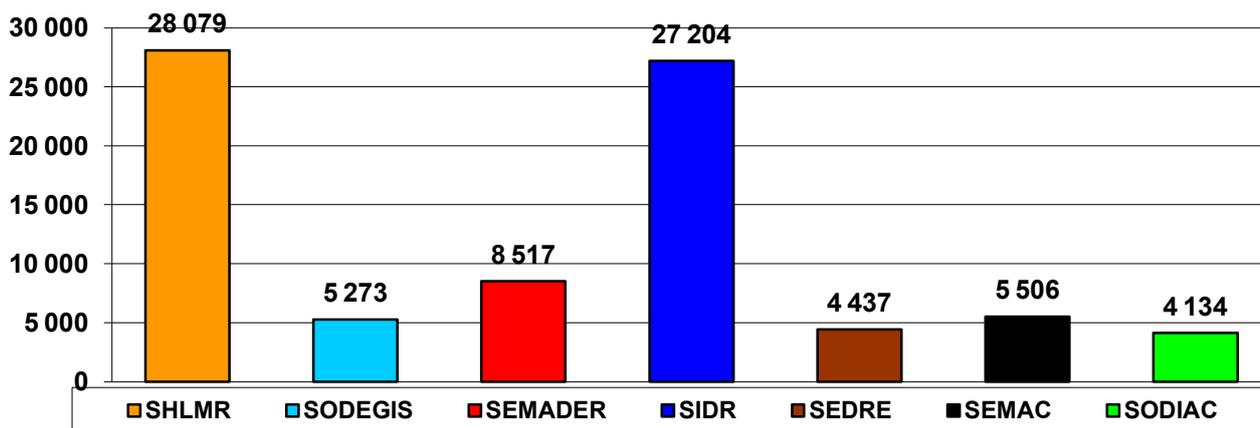
Cette baisse s'est poursuivie sur la période 2020-2024 avec seulement 1 620 logements livrés par an en moyenne : en 2020 la crise sanitaire, du fait d'un décalage de certaines livraisons consécutif à l'arrêts des chantiers durant la période de confinement l'explique en partie. 2021 avec 2 069 logements livrés a bénéficié de ce report. La situation s'est nettement dégradée en 2022 avec seulement 1 415 logements livrés. 2023 s'affiche dans la moyenne de la période quinquennale avec 1 670 nouveaux logements

Cette orientation à la baisse touche toutes les microrégions. La chute est moins marquée pour le Sud grâce au très fort dynamisme des constructions au Tampon.

Rythme moyen annuel de livraisons par microrégion

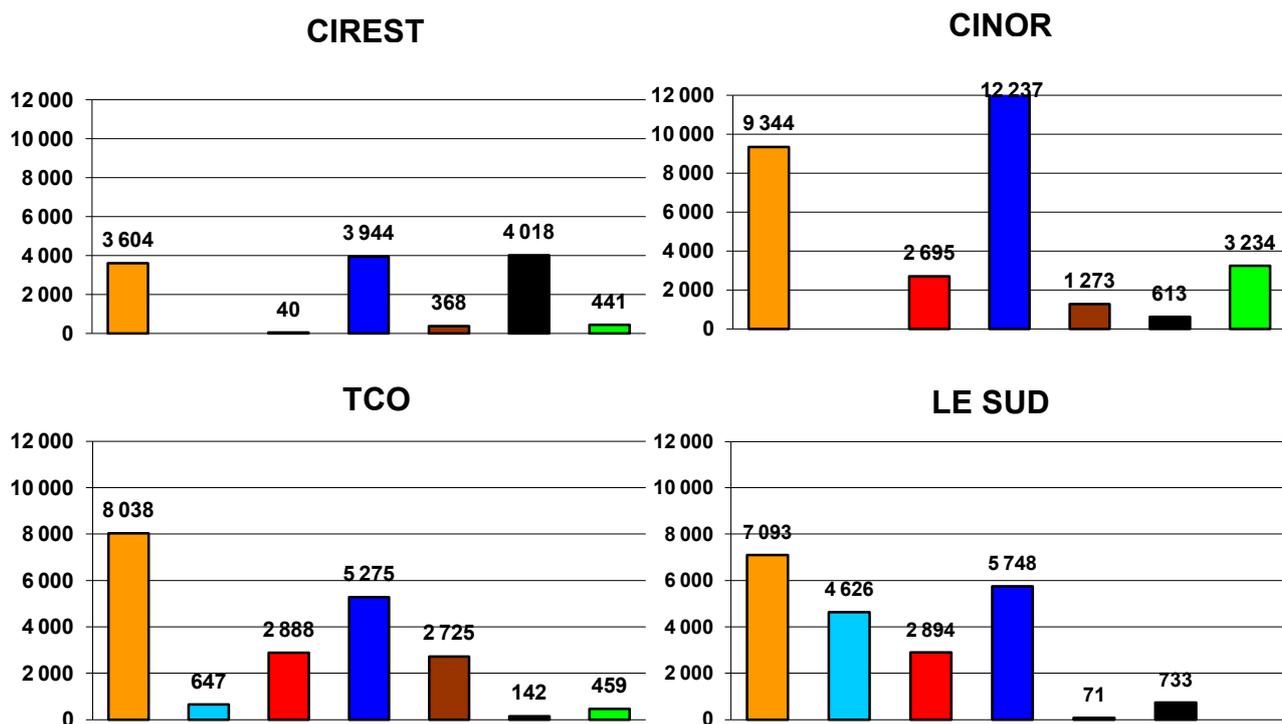


3. Répartition du parc social par bailleur



Début 2024, la SIDR et la SHLMR comptent chacune un tiers du parc locatif social, suivies par la SEMADER qui détient 10% du parc total. La SEDRE, la SODEGIS, la SODIAC et la SEMAC ont construit les 23% des autres logements sociaux actuellement en gestion.

Répartition du parc locatif social par bassin d'habitat



La SIDR et la SHLMR sont présentes dans tous les bassins d'habitat de l'île.

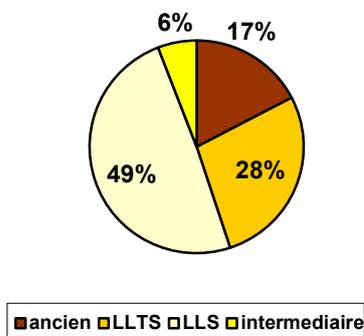
Les logements de la SEMAC sont implantés majoritairement à la CIREST, ceux de la SODIAC à la CINOR et ceux de la SODEGIS dans le Sud.

Le patrimoine de la SEDRE est principalement réparti dans le Nord et l'Ouest et de manière plus marginale dans l'Est et le Sud. Celui de la SEMADER est implanté de façon relativement homogène dans le Nord, l'Ouest et le Sud du département.

4. Types de financement

Le parc locatif social se répartit en quatre grandes catégories de logements :

Type de financement du parc locatif social à la Réunion

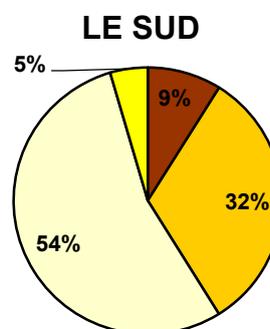
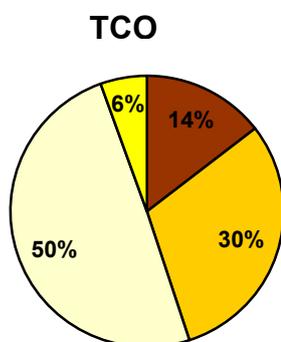
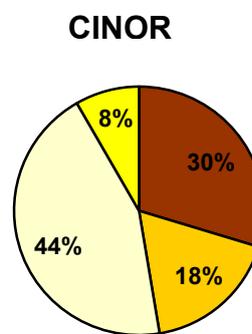
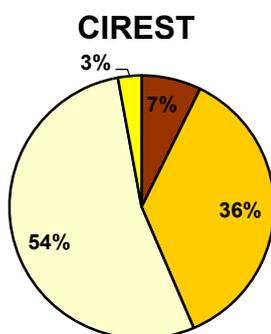


- Les LLS (logement locatif social) constituent la catégorie la plus nombreuse : 49 % du parc. Leurs loyers se situent entre 6,20€ et 6,70€/m².
- Les LLTS (logement locatif très social) ont été construits à partir de 1996 et disposent de niveaux de loyers de l'ordre de 5,50€ à 6€/m². Leur part augmente régulièrement, ils représentent 28% du parc social.
- Les logements intermédiaires sont composés des logements ILM (immeuble à loyer moyen) et des PLS (prêt locatif social), leur niveau de loyer se situe aux alentours de 7,70€/m² en moyenne.
- Le « parc ancien » a été construit avant 1986. Ces logements ont bénéficié de financements

aidés divers. A ce jour, ils représentent 17 % du total du parc social. Ils disposent des niveaux de loyers les plus faibles autour de 5,5 €/m².

En moyenne, le loyer mensuel du parc social est de 6,29€/m² soit pratiquement deux fois inférieur aux loyers moyens constatés dans le parc privé (11,50 €/m²). Il se situe dans la moyenne des loyers constatés sur la totalité du parc social au niveau national.

Type de financement par bassin d'habitat

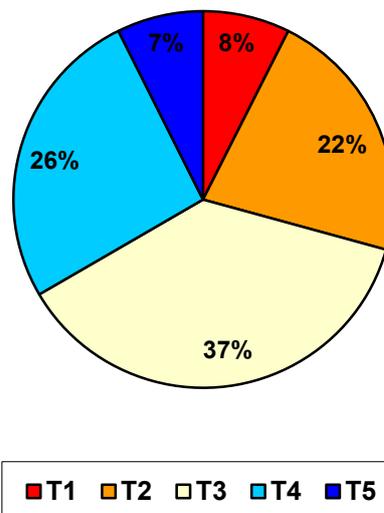


Le poids du parc ancien est le plus fort à la CINOR (essentiellement à St Denis), puis au TCO (majoritairement au Port), territoires où les politiques de réhabilitation de ce parc et d'adaptation au vieillissement des locataires devront prendre de plus en plus d'ampleur dans les années à venir.

5. Taille des logements

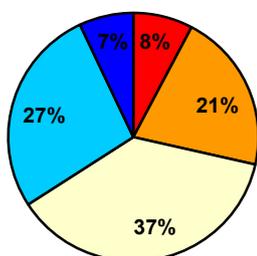
La répartition du parc locatif social de La Réunion par typologie est assez conforme à ce que l'on constate au niveau national. Les T3 constituent la typologie la plus nombreuse, avec 37% du total des logements. Les T1 et les T5 et plus sont les moins représentés avec respectivement 7 et 8% du total. Les T2 constituent 22% et les T4 26%.

Cette répartition s'est constituée au fil des années et elle évolue avec les nouvelles constructions vers une diminution de la typologie moyenne des logements. En effet, 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, comme le montre l'analyse des demandes (cf. ci-après). Les bailleurs orientent ainsi leur production pour correspondre au plus près à ces évolutions : depuis 2020 la part des T1 et T2 représente 44% du total des nouveaux logements.

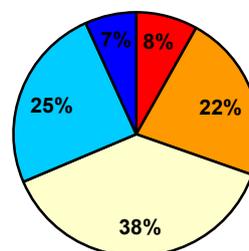


Répartition par taille de logement par bassin d'habitat

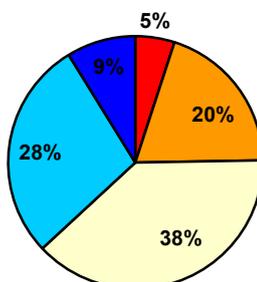
CIREST



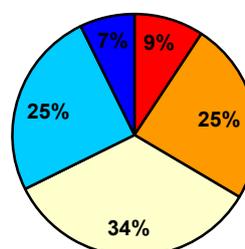
CINOR



TCO



LE SUD



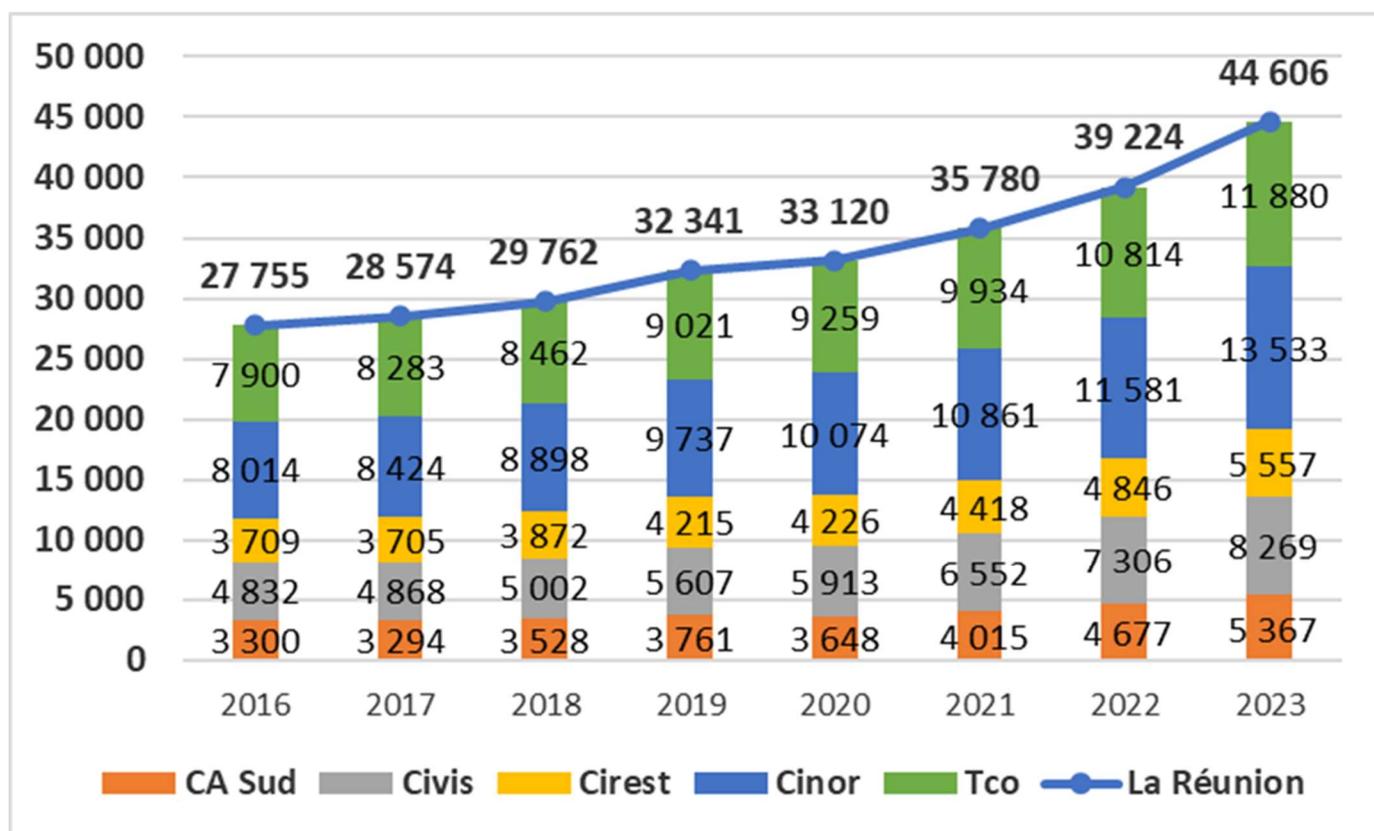
Le parc locatif social du TCO présente un pourcentage plus important (37%) de grands logements (T4/T5 et plus) par rapport à la moyenne départementale, celui du Sud un pourcentage plus important de T1 et T2 (34%).

La demande de logement social

Avec l'instauration du dossier unique et la création, à l'initiative des bailleurs sociaux, de l'association GEOD (Gestion, Enregistrement, Observation de la Demande) qui enregistre dans un fichier commun (SNE : système national d'enregistrement) la totalité des dossiers de demande de logement déposés chez les bailleurs et certaines collectivités, il est possible de disposer d'éléments fiables de connaissance des demandes de logement à La Réunion et de dresser un profil des demandeurs.

NB: des éléments plus complets sont disponibles dans l'observatoire établi par GEOD.

Evolution du nombre de demandes de logement actives



Le nombre total de demandes, à La Réunion fin 2023 est de 44 606 dossiers.

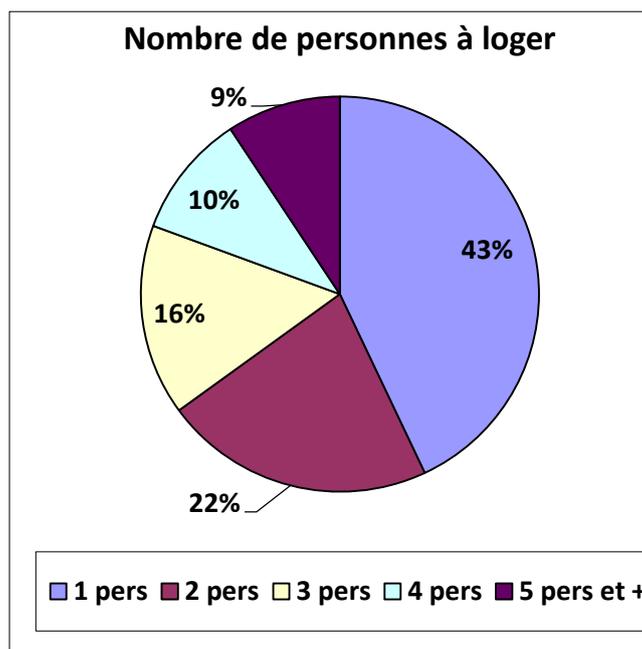
La répartition du nombre de dossiers entre les différents territoires a peu varié au cours de l'année : les territoires de la CINOR, du TCO et du « grand Sud » représentent chacun aux alentours de 30% des demandes (respectivement 30%, 26% et 31%) ; la CIREST le reste (12%).

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.

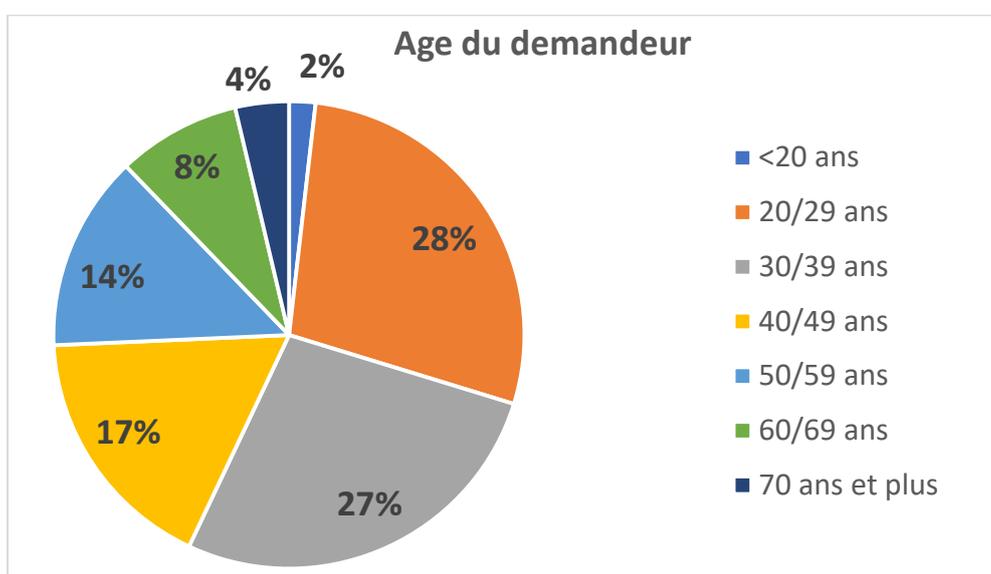
Tous les EPCI sont concernés par cette accélération même si l'augmentation est plus marquée à la CASUD et à la CIREST (+15%) et encore plus à la CINOR (+17%).

1. Profil des demandeurs



La très large majorité des demandes est constituée de ménages d'une ou deux personnes (65%). On assiste, au fil du temps, à une réduction de la taille des ménages qui devrait encore s'accroître dans les années à venir si l'on se réfère aux perspectives d'évolution de la population établies par l'INSEE.

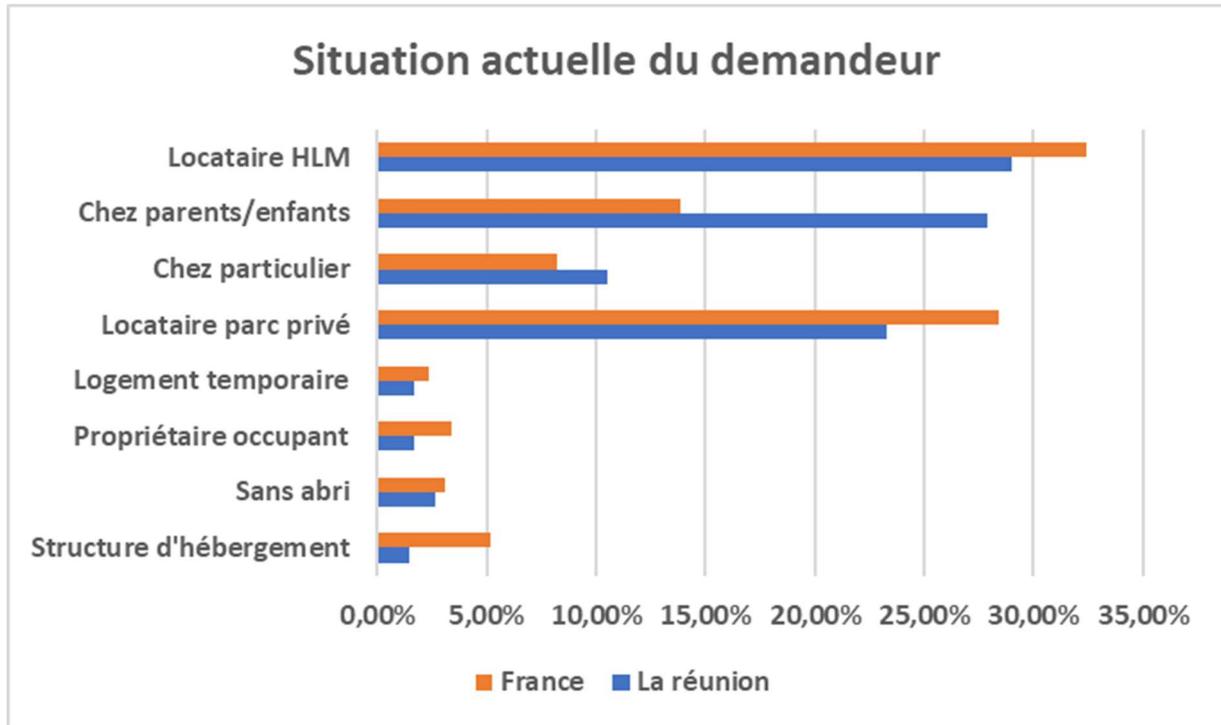
Les ménages de 3 personnes et + représentent un peu plus du tiers du total des dossiers actifs alors qu'ils constituaient plus de la moitié des demandes, il y a 10 ans. Les grands ménages (5 personnes et plus) représentent moins de 9% du total des ménages demandeurs.



Il s'agit essentiellement de ménages jeunes, 30% ont moins de 30 ans. Pour une grande partie d'entre eux, ils se trouvent dans une situation de décohabitation.

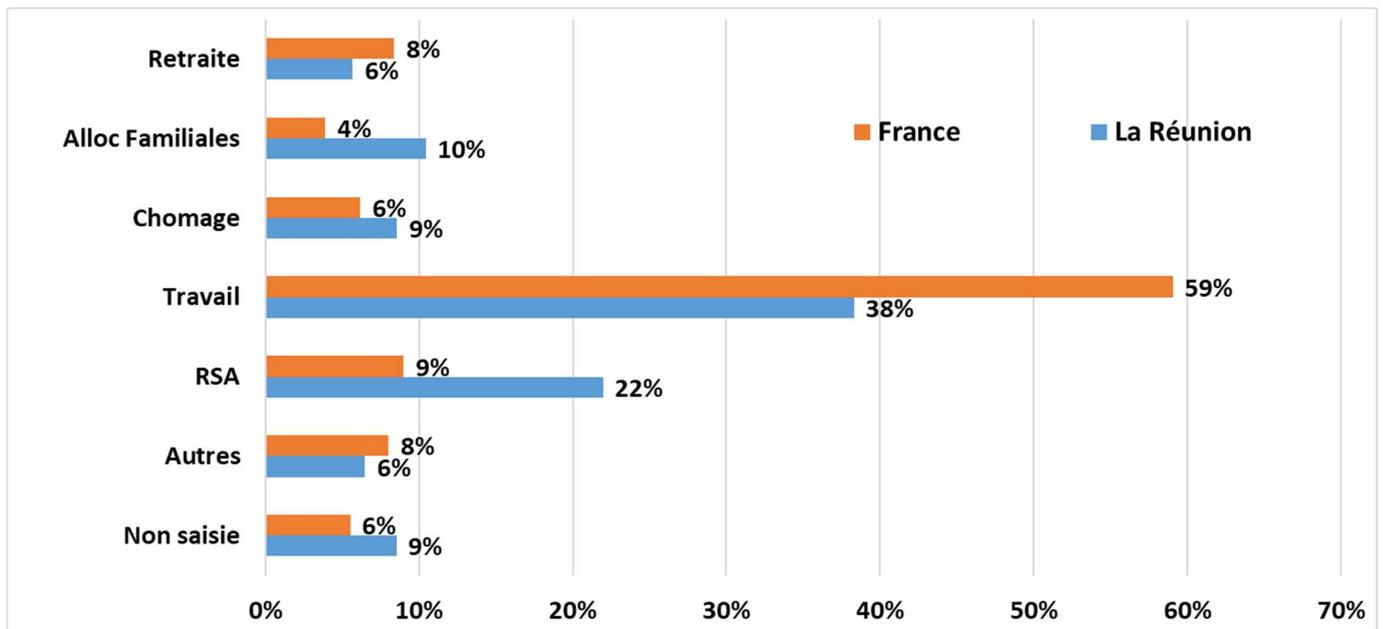
A noter également que la part des plus âgés, même si elle reste inférieure à la situation nationale, augmente de manière significative : les 60 ans et plus représentent à ce jour plus de 12% du total des demandeurs.

2. Situation de logement actuel



Les demandeurs qui sont hébergés dans la famille sont deux fois plus représentés que la moyenne nationale avec 28% du total des demandes. Ils sont quasiment aussi nombreux que les demandeurs locataires du parc social qui souhaitent changer de logement (29%). S'agissant de ces demandes de mutation, La Réunion se situe à un niveau inférieur au taux global (32%).

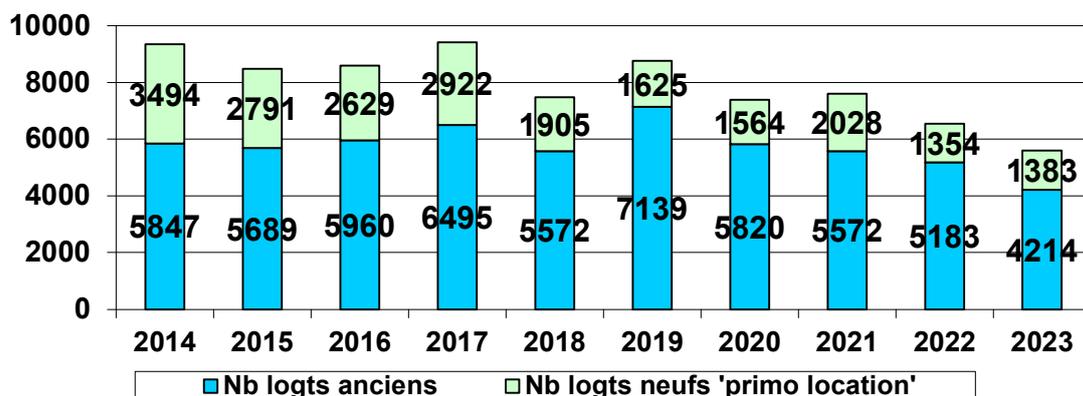
3. Revenus



La comparaison avec la situation nationale met en évidence de manière criante les écarts de niveau social : alors que les ménages bénéficiaires de revenus du travail dépassent 58% au niveau national, ils atteignent à peine 36% des demandeurs à la Réunion. Autre indicateur significatif : plus de 25% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA contre seulement 10% au niveau national.

Les attributions dans le parc social

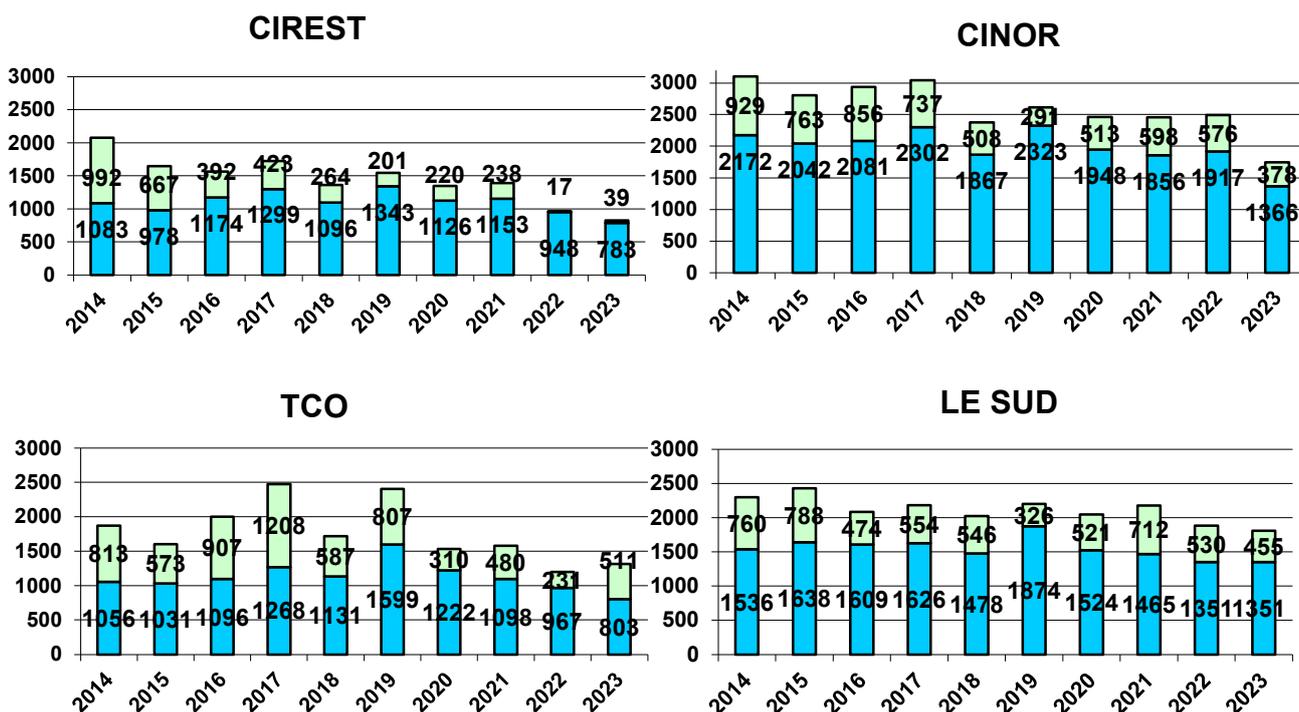
1. Evolution du nombre d'attributions



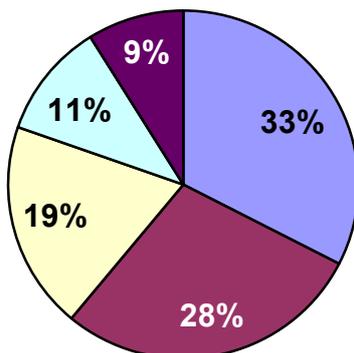
Le niveau des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu entre 2013 et 2017 grâce notamment au volume soutenu de livraisons. 2018 marque une rupture avec une baisse de 20% du nombre de logements attribués. Cette baisse a concerné aussi bien les attributions dans les logements neufs, avec moins de 2 000 logements livrés, que dans le parc existant avec un nombre conséquent de logements bloqués pour des travaux lourds. On a assisté à un rattrapage en 2019 avec la remise en location de ces logements alors que la baisse du nombre d'attributions de logements neufs s'est poursuivie avec seulement 1 625 logements attribués. Les chiffres se sont encore dégradés en 2020 : à peine 1 564 attributions ont été réalisées sur les logements livrés. Probablement, en lien avec la crise sanitaire, on a assisté à une forte chute du nombre de départ et donc de réattributions des logements du parc existant ; soit un total inférieur à 7 500 logements attribués.

Après une légère reprise en 2021, du fait du report de certaines opérations de 2020 (le nombre d'attributions sur les logements neufs a repassé la barre des 2 000), la baisse s'est poursuivie sur les deux dernières années avec seulement 6 537 attributions réalisées en 2022 et moins de 5 600 en 2023.

Il est à noter que cette tendance concerne malheureusement l'ensemble des micro-territoires.



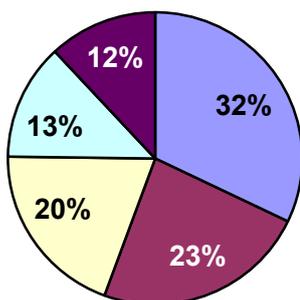
2. Répartition des attributions par typologie



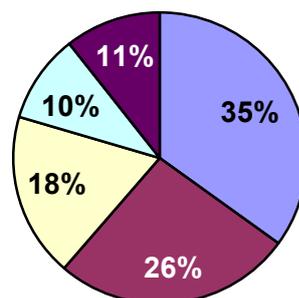
■ 1 pers ■ 2 pers □ 3 pers □ 4 pers ■ 5 pers et +

L'analyse de la répartition des attributions par taille de ménages fait apparaître que 61% des logements attribués en 2023 l'ont été à des ménages d'une ou deux personnes. Cette proportion augmente d'année en année illustrant l'adaptation progressive des typologies dans le parc social.

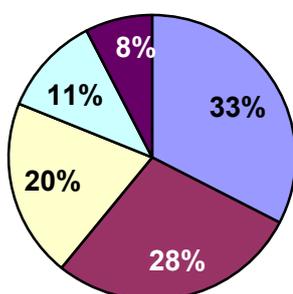
CIREST



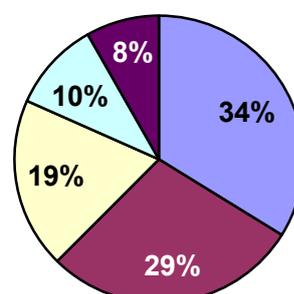
CINOR



TCO



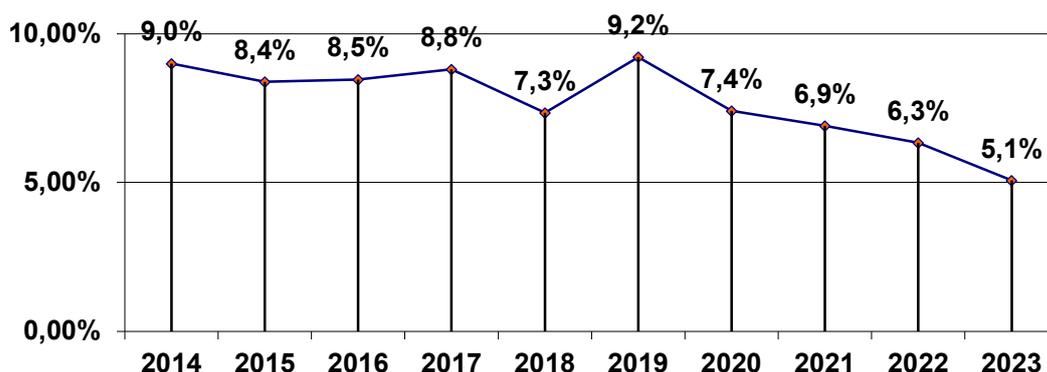
SUD



On note que les écarts entre les bassins d'habitat qui existaient dans le pourcentage des petits ménages relogés s'est nettement atténué : les personnes seules représente en 2023 aux alentours du tiers des attributions quel que soit le territoire.

La CIREST et la CINOR se démarquent avec respectivement 12% et 11% d'attributions au profit des plus grandes familles (5 personnes et plus).

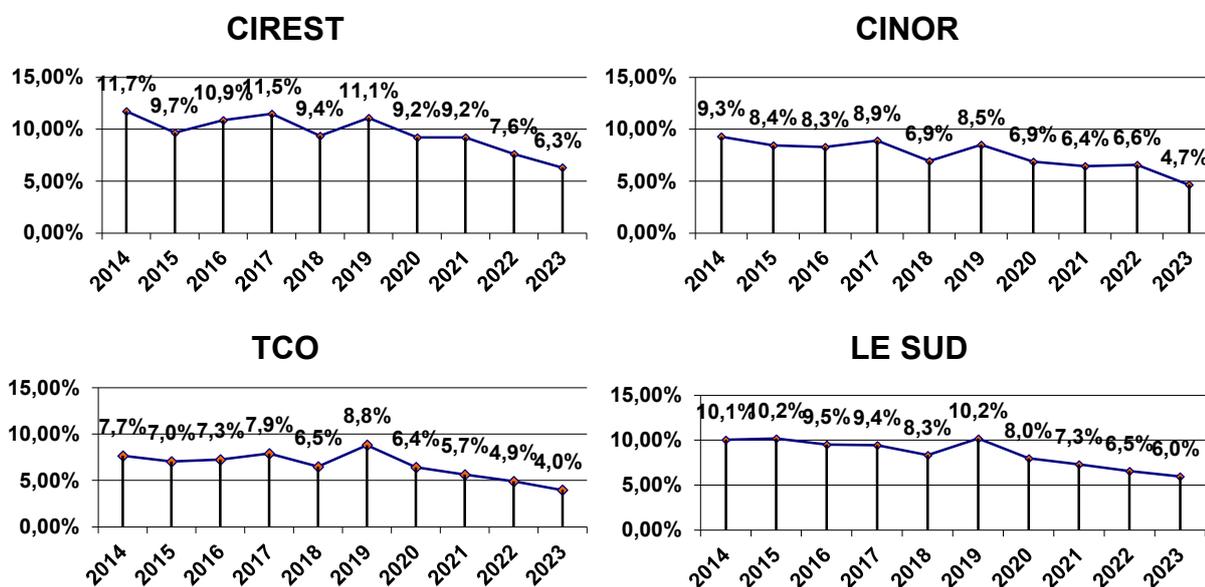
3. Evolution du taux d'attributions



Le taux d'attribution mesure le nombre d'attributions réalisées sur la période rapporté au nombre de logements en gestion. Ce taux est resté stable entre 8 et 9% jusqu'en 2017. En 2018, beaucoup de logements n'ont pas été reloués pour permettre la réalisation de travaux lourds, ce qui a eu pour conséquence une baisse sensible du taux d'attributions. La remise en location de ces logements explique la remontée de la courbe en 2019.

Depuis 2020, on constate une baisse constante de ce taux qui est illustrative d'une vraie tension sur le parc social : les locataires qui pourraient quitter le parc social ne trouvent pas de solution et se maintiennent dans leur logement ce qui limite ainsi la mobilité.

Le taux de 5,1% constaté cette année est historiquement bas, il s'explique également par la faiblesse du nombre de logements livrés qui limite la possibilité pour les bailleurs sociaux de réaliser un nombre suffisant de mutations et renforce ainsi la faiblesse de la rotation.

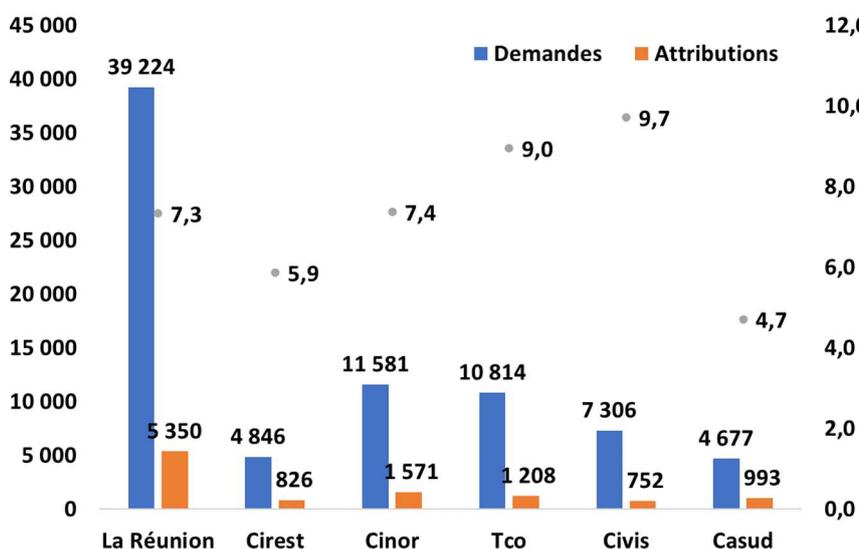


La tendance à la baisse du taux d'attributions depuis 2020 concerne tous les territoires. Les niveaux atteints, y compris à la CIREST qui était jusqu'à présent relativement préservée, sont symptomatiques d'un parc en tension (cf. ci-dessous).

La situation devient même critique au TCO et à la CINOR avec respectivement 4% et 4,7%. Sur ces territoires, la pression sur le parc social est d'autant plus forte que le niveau très élevé des loyers du parc locatif privé ne permet pas aux ménages les plus modestes de trouver des solutions de logements en dehors du parc social.

La tension sur le parc social

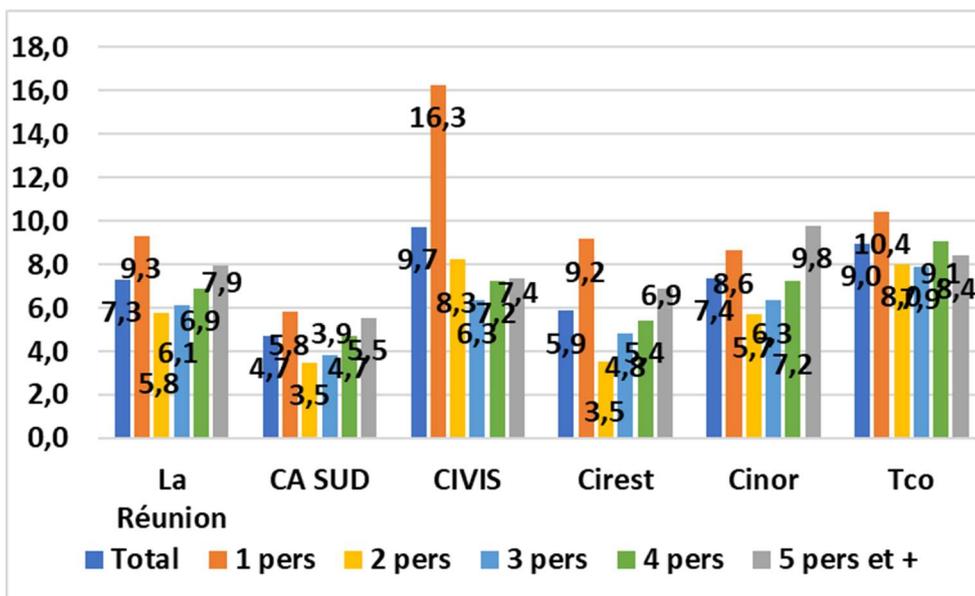
Afin de mesurer la capacité du parc social à répondre à la demande, on rapporte le nombre de demandes en attente au 1^{er} janvier de l'année au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année.



La tension globale s'établit en moyenne à plus de 7. Ce qui signifie que pour chaque attribution réalisée 7 demandeurs étaient en attente. Elle se renforce de manière très significative depuis quatre ans. L'explication est à rechercher dans ce qui a été évoqué ci-dessus : augmentation du nombre de demandes, baisse du taux de rotation, baisse du nombre de logements livrés. Les écarts entre EPCI

permettent d'illustrer des situations de tension très contrastées même si la dégradation de la situation est très nette partout :

- Le TCO et encore plus la CIVIS se trouvent dans une situation alarmante avec respectivement un indicateur de 9 et 9,7.
- Le CIREST et la CASUD restent à un niveau inférieur à la moyenne avec 5,9 et 4,7.
- La situation de la CINOR se dégrade fortement notamment à cause de la baisse des livraisons.



Les disparités sont fortes entre les compositions familiales : la tension est nettement plus importante pour les personnes seules (9,3) et pour les plus grandes familles (7,9). Les autres catégories de ménages se situent entre 5,8 et 6,9.

La situation des personnes seules est particulièrement

préoccupante à la CIVIS et au TCO avec des niveaux record de 16,3 et 10,4. Cette situation est d'autant plus alarmante que les personnes seules représentent plus de 40% des demandes en attente.

On peut également souligner les difficultés pour le relogement des plus grandes familles avec jusqu'à 8 demandes en attente par attribution au TCO et 7,4 à la CIVIS.

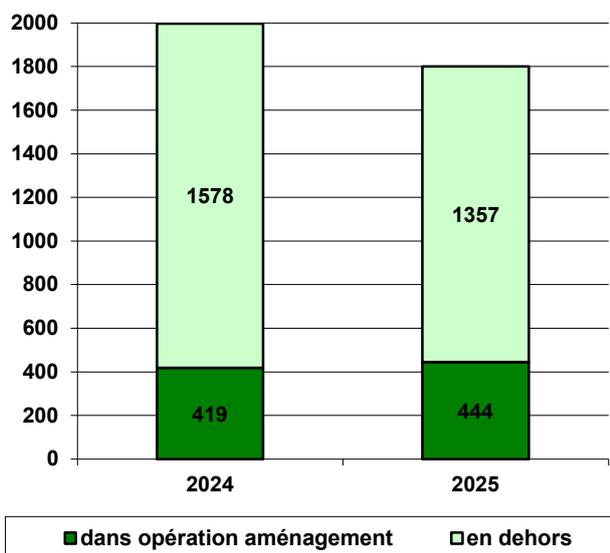
Les prévisions à court terme

Les bailleurs envisagent une année 2024 dans une moyenne basse comparativement aux volumes de livraisons constatées habituellement avec seulement 2 000 logements neufs attendus. A noter qu'une partie de ces logements est alimentée par un report d'opérations qui auraient dues être livrées en 2023. La baisse prévue en 2025 autour de 1 800 logements est inquiétante compte tenu des risques de report de mise en chantier du fait des augmentations des coûts de constructions : **il est probable que certaines mises en chantier ne pourront pas se concrétiser.**

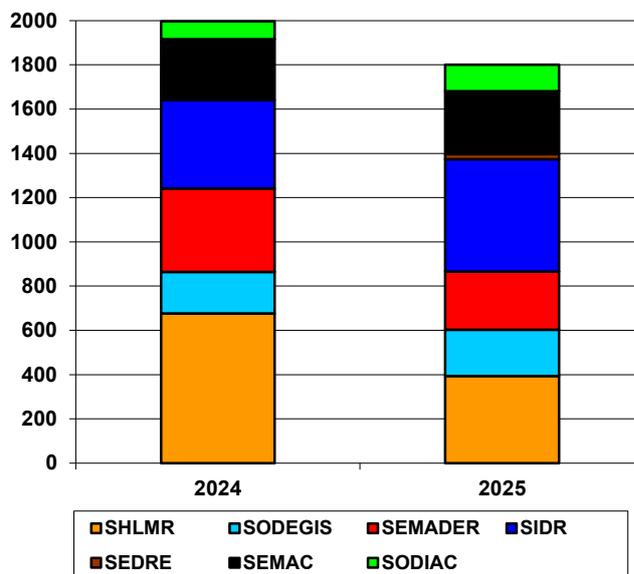
Depuis deux ans, de nombreux appels d'offres ont été déclarés infructueux compte tenu des prix proposés incompatibles avec les budgets prévisionnels de travaux : en moyenne les surcoûts étaient de l'ordre de 19% en 2022 et 21% en 2023. En conséquence, moins de 50% des opérations que les bailleurs sociaux avaient prévu de mettre en chantier ont effectivement été lancées.

Cette situation est extrêmement préoccupante car ces niveaux de production sont très inférieurs aux besoins du territoire. Il faut également noter qu'une part significative de la production des deux prochaines années se situera en dehors d'opérations d'aménagement alors qu'on sait qu'elles constituent un élément facilitateur de la production de logements sociaux en permettant de limiter le coût de la charge foncière.

Prévisions de livraisons

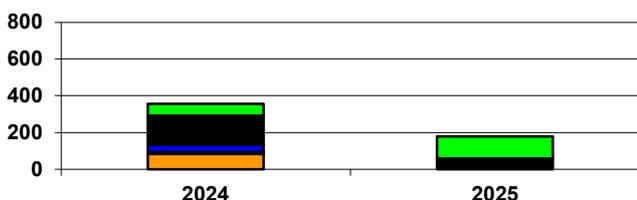


Prévisions de livraisons par bailleur

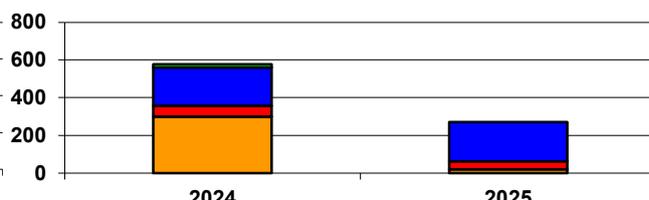


Prévisions de livraisons par bassin d'habitat par bailleur

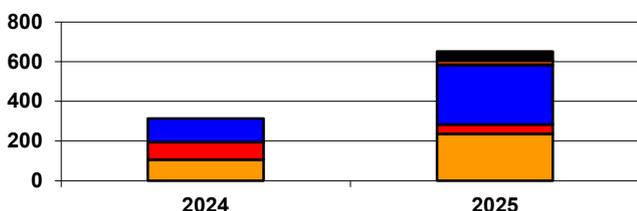
CIREST



CINOR



TCO



LE SUD



CONCLUSION

Au 1^{er} janvier 2024, le parc de logements sociaux s'établit à 83 150 logements locatifs sociaux à La Réunion. Ils représentent 24 % du parc des résidences principales de l'île et se répartissent de manière hétérogène sur les territoires avec de fortes disparités entre les communes.

Ce parc a été constitué lors de plusieurs cycles immobiliers contrastés :

- De 1986 à la fin des années 1990, la mise en place de modalités de financements efficaces de logement social (notamment par la LBU) a permis un rythme de construction élevé en locatif, mais également en accession sociale (2 500 locatifs sociaux mais aussi 1 500 logements en accession sociale/an entre 1995 et 1999).
- Dans les années 2000 et jusqu'en 2009, l'efficacité de cette politique s'est progressivement érodée avec pour conséquence un effondrement du rythme de construction avec à peine 1 200 logements locatifs sociaux livrés par an en fin de période.
- A partir de 2009, l'apport de la défiscalisation, en complément des ressources de la LBU, a permis d'accroître considérablement les crédits affectés au logement locatif social (de 90 M€ en 2009 à environ 250 M€ en 2012 et 2013) et d'augmenter significativement le rythme de livraisons annuelles : plus de 2 500 logements locatifs livrés en moyenne sur la période 2010-2014.
- Ce rythme moyen annuel de 2 500 logements s'est poursuivi sur la période 2015-2019. Cette moyenne masque cependant une baisse tendancielle très significative sur les deux dernières années de la période : 2 115 logements en 2018 et 1 803 en 2019.
- Cette baisse s'est poursuivie sur la période 2020-2024 avec seulement 1 620 logements livrés en moyenne.

Ces difficultés de production viennent directement impacter le nombre d'attributions qui est en diminution très nette: nous sommes passés d'un total de 8 764 attributions en 2019 à moins de 5 600 l'an dernier soit -36% en cinq ans.

Par voie de conséquence, le nombre de demandes en attente est lui en augmentation : actuellement plus de **44 600 familles** disposent d'un dossier de demande de logement social enregistré dans SNE (Système National d'Enregistrement) ; ce nombre est en augmentation constante : + 61% en 8 ans avec une accélération ces trois dernières années.

Selon l'INSEE, dans son étude de 2018, il serait nécessaire de livrer plus de **7 000 logements par an jusqu'en 2035** pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population réunionnaise. Compte tenu de la situation sociale très précaire des demandeurs, la pauvreté touche trois fois plus de personnes à La Réunion qu'en métropole, **il est impératif de maintenir un niveau de production soutenue de logements sociaux à bas loyer pour répondre aux besoins actuels et à venir. Plusieurs leviers doivent être combinés pour permettre la réalisation de ces objectifs :**

La nécessaire mobilisation des acteurs :

Les bailleurs sociaux sont de plus en plus confrontés à des recours sur les permis de construire qui traduisent un véritable problème d'acceptabilité dans l'implantation de nouveaux logements. La situation nécessite que tous les élus se mobilisent pour encourager une relance de la construction et fluidifier le processus à tous les stades de la production (recherche de foncier, relance de l'aménagement, instruction des permis...).

Le respect des obligations nées de la loi SRU lorsqu'il est réalisé, peut parfois constituer un frein : quelques communes remplissent ces obligations, elles peuvent avoir la tentation de considérer que les efforts réalisés sont suffisants alors que les besoins restent très importants y compris sur leurs territoires.

La réponse à la demande sociale passe par un soutien de tous les acteurs à la production.

Le foncier

La charge foncière a atteint des proportions sans précédent, résultant notamment d'évaluations du foncier dont la méthode d'estimation par France Domaines génère une forte augmentation des valeurs de référence sans prendre en compte les spécificités de certains projets (RHI par exemple). L'EPFR réalise des acquisitions foncières à destination, prioritairement, d'opérations de logements sociaux à la demande des collectivités locales. C'est un outil intéressant pour les bailleurs sociaux car il permet de porter les terrains et d'en limiter le coût grâce au mécanisme des bonifications. Son action pourrait être optimisée car :

- Une partie des terrains est achetée trop cher (cf. évaluation par France Domaines),
- Certains terrains sont acquis en dehors des secteurs prioritaires,
- Beaucoup de ces terrains nécessitent de l'aménagement (cf. paragraphe ci-dessous)

Nous devons disposer d'un foncier dont le coût reste compatible avec les équilibres économiques des opérations et garantir une production avec un niveau de loyer correspondant aux capacités financières des ménages prioritaires.

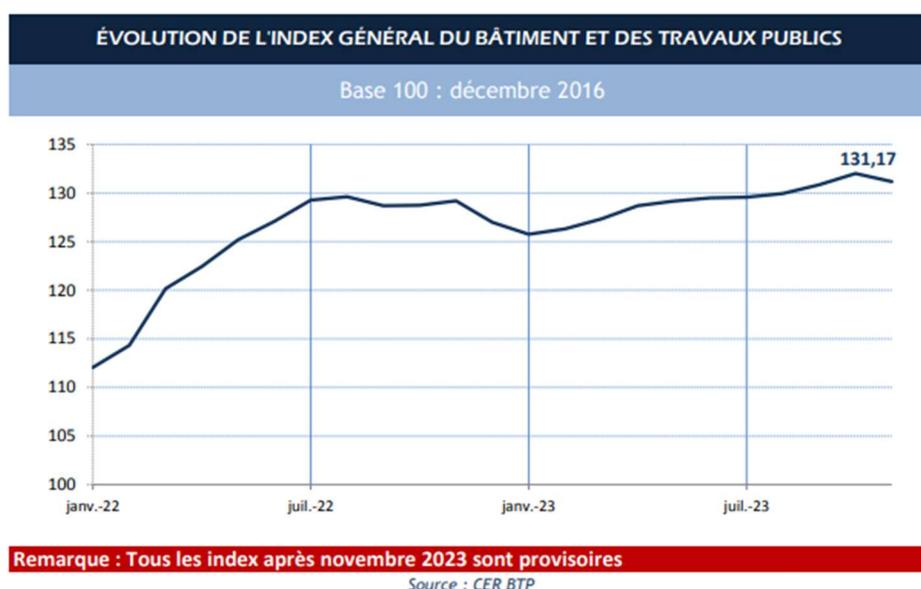
L'aménagement

La production de foncier aménagé est aujourd'hui en forte baisse avec très peu de nouvelles opérations qui se concrétisent, des projets anciens qui se terminent et un déséquilibre géographique à l'échelle de La Réunion très marqué : la quasi-totalité des projets se situe sur le territoire du TO, ce qui se traduit par une forte contribution financière des collectivités concernées et une absence de projets dans l'Est et le Sud de l'île.

Le territoire a besoin d'un véritable plan d'aménagement porté par un chef de file qui sera le garant de la mise à disposition de terrains adaptés à coût maîtrisé pour accueillir les logements et les équipements nécessaires. Les bailleurs peuvent y contribuer par leur connaissance des besoins et leurs capacités opérationnelles ; ce projet doit être partagé à l'échelle de l'ensemble des collectivités territoriales.

Le coût de construction

Depuis plusieurs mois nous assistons à une augmentation très significative des coûts de construction, directement liée à l'augmentation des prix des matériaux, du béton et de l'acier notamment et plus récemment à des répercussions des coûts du fret maritime sur les matériaux. Sur la période récente, les bailleurs sociaux ont constaté des niveaux de prix, dans les réponses des entreprises, bien supérieurs aux budgets prévus (en moyenne 19%) qu'illustre le graphique ci-dessous.



Cette situation entraîne des conséquences sur la réalisation de certaines opérations déjà financées : les résultats de nombreux appels d'offres sont déclarés infructueux, les prix proposés étant incompatibles avec les budgets prévisionnels de travaux. Il y a un fort risque que certaines de ces opérations ne sortent pas de terre et que d'autres subissent des décalages dans le planning de livraison : moins de 50% des logements que les bailleurs sociaux avaient prévu de mettre en chantier en 2022 et 2023 ont effectivement été lancés.

Dans le même temps, les bailleurs sociaux qui mènent en propre environ 50 % de la production de logements neufs sur l'île, doivent assumer pour une cinquantaine d'opérations en cours de réalisation, les surcoûts non financés des révisions de prix. En effet, à l'inverse de la VEFA (le dispositif qui permet au travers d'acquisition des programmes à des promoteurs privés), les bailleurs dans leurs contrats avec les entreprises du BTP mettent en œuvre des clauses de révisions de prix basées sur les index dont l'évolution est présentée dans le graphique ci-dessus. Cette pratique responsable et respectueuse de la filière BTP a impacté les bailleurs. Depuis deux ans, le surcoût est estimé à plus de 13 millions d'euros.

A court terme, il faut permettre de prendre en compte ces surcoûts dans le financement des opérations pour débloquer les constructions. Pour l'avenir, les bailleurs sociaux sont prêts à étudier et à expérimenter toutes les solutions alternatives qui permettraient de construire mieux, moins cher et plus vite (sans béton, avec des ossatures bois ou métalliques...).

La fragilité de la filière du BTP

La filière est en forte dépendance à la commande publique. Elle a déjà été fragilisée par la baisse d'activité liée, en particulier, à la fin de la défiscalisation dans le privé. La problématique de coût évoquée ci-dessus est de nature à accentuer ces difficultés avec des conséquences importantes pour les bailleurs sociaux : des marchés infructueux, des faillites d'entreprises ou des risques de rupture contractuelle en cours de chantier qui les obligent à relancer des consultations avec des conséquences à la fois sur la durée des chantiers et sur le coût des travaux.

Il est primordial de garantir un niveau d'activité soutenu pour permettre aux entreprises du BTP de répondre à nos appels d'offres sur l'ensemble de nos secteurs d'intervention (aménagement, construction, réhabilitation, maintenance).

La réhabilitation

Le parc locatif social, même s'il est récent comparativement à la situation nationale, est de plus en plus concerné par la question de la réhabilitation notamment du fait des conditions climatiques qui provoquent une usure prématurée des ouvrages. Les logements de plus de 20 ans nécessitant une potentielle remise à niveau représentent pratiquement la moitié du parc locatif social (environ 35 000 logements).

Avec la loi de finances pour 2020, le crédit d'impôt, qui jusqu'à présent ne couvrait que les opérations situées en secteur NPNRU, a été étendu aux périmètres des quartiers QPV. Pour le reste du territoire, la réhabilitation n'était pas financée par le crédit d'impôt et de manière insuffisante par la LBU.

Comme les annonces du CIOM d'étendre le crédit d'impôt au financement de la réhabilitation de l'ensemble du parc locatif social de plus de 20 ans sur la totalité du territoire réunionnais devraient se concrétiser dans la loi de finances 2024, nous souhaitons que leurs conditions de mise en œuvre produisent un réel effet levier dans le contexte tendu qui a été décrit.

Faire face au vieillissement de la population :

Le vieillissement de la population va s'accroître dans les années à venir : selon les projections, les plus de 60 ans qui représentaient 16% de la population en 2016 devraient atteindre un quart des habitants en 2050. Il est impératif de prendre en compte rapidement les besoins spécifiques de ce

public dans un contexte où le taux d'équipement en établissement est très bas et où la volonté d'un maintien à domicile est très forte.

Outre la nécessité de désigner un chef de file capable de mettre en synergie tous les acteurs et d'optimiser les actions, il est impératif que nous disposions de tout l'arsenal existant au niveau national. C'est pourquoi, nous demandons **l'application effective de l'APL foyer et le lancement d'un nombre conséquent de « résidences autonomie »** pour permettre d'apporter une offre nouvelle incluant les dispositifs d'animation et de coordination des services sociaux, médico-sociaux et sanitaires à l'échelle d'une résidence adaptée.

Les bailleurs sociaux réalisent un volume conséquent de travaux afin d'adapter les logements à la perte d'autonomie de leurs locataires. Ces travaux peuvent être partiellement financés par un dégrèvement de TFPB dès lors que les logements concernés sont soumis à la taxe. Compte tenu du fait que les besoins concernent également des résidences récentes, **nous souhaitons l'application d'une diminution de la TFPB globalement due par le bailleur** du montant des dépenses éligibles réalisées.

Plusieurs leviers ont été évoqués pour permettre de réaliser la production et la relancer :

- **Mettre en place un bouclier prix pour les matériaux de construction,**
- **Encourager les démarches visant à optimiser les coûts de réalisation des opérations (exemple GIEP)**
- **Permettre d'accéder à des fonds complémentaires pour couvrir les surcoûts liés aux révisions des marchés de travaux**
- **Lever les contraintes administratives et réglementaires pour libérer la production de nouveaux logements en QPV et dans les zones NPNRU**
- **Alléger les contraintes liées à l'application de certaines normes (PMR, environnementales, sismiques, para cyclonique...)**
- **Confirmer les annonces du CIOM sur l'extension du crédit d'impôt au financement de la réhabilitation de l'ensemble du parc locatif social de plus de 20 ans**
- **Favoriser l'accès des personnes seules au parc social en révisant les paramètres de calcul de l'allocation logement**
- **Accompagner les collectivités dans le financement de l'aménagement (complément au FRAFU)**
- **Lever les contraintes dans le financement de certaines opérations (ne plus limiter le nombre de PLS, supprimer l'obligation de 10% de fonds propres dans les PLS, permettre de financer les logements étudiants en LLS).**

Les bailleurs sociaux regroupés au sein de l'ARMOS-oi sont plus que jamais mobilisés pour mettre en œuvre une politique d'habitat efficace, visant à couvrir les besoins de tous les Réunionnais.

Contact : Denis CHIDAINE
ARMOS oi
Courriel : contact@armos-oi.fr
Site internet : www.armos-oi.fr