

Rapport annuel Edition 2026



Table des matières

Introduction	3
Le parc locatif social	4
Répartition géographique	4
Répartition par bailleur	5
Répartition par mode de financement	6
Répartition par taille	7
La production de logements	7
Historique de la programmation.....	7
Mise en chantier 2025	8
Historique des livraisons.....	9
Livraisons 2025	10
Evolution des durées de chantier.....	11
Prévisions de livraison à court terme	12
Extrait de l'observatoire de la pathologie est des sinistres	13
La réhabilitation du parc social	16
Historique de la programmation.....	16
Mises en chantier 2025	17
Durée de chantier.....	18
La demande de logement social.....	18
Profil des demandeurs	19
Les attributions.....	21
La tension	22
Conclusion	23

Introduction

Depuis plus de vingt ans, l'ARMOS-oi, qui regroupe les maîtres d'ouvrage sociaux du département de La Réunion, collecte, consolide et analyse l'ensemble des données relatives au parc, à la demande et aux attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire. Cette démarche répond à plusieurs objectifs :

- **Mettre à disposition des acteurs du logement et de l'aménagement** des données actualisées en temps réel sur la situation du parc social.
- **Renforcer la transparence et la concertation locale** autour des enjeux de l'habitat social, à tous les niveaux territoriaux : Région, Département, Intercommunalités, Communes.
- **Enrichir la connaissance des marchés locaux de l'habitat** et des dynamiques territoriales.
- **Contribuer à l'orientation et au suivi des politiques publiques** d'aménagement (SAR/SCOT) et d'habitat (PLH), en facilitant leur évaluation dans le temps.

Le présent rapport actualise les caractéristiques du parc locatif social de La Réunion au début de l'année 2026 et met en lumière les évolutions constatées au cours des douze derniers mois.

Depuis six ans, il intègre également un éclairage spécifique sur la **typologie des ménages bénéficiaires d'une attribution** de logement locatif social dans l'année. Par ailleurs, depuis quatre ans, des éléments d'analyse sur l'évolution de la **demande de logement** sont intégrés, permettant d'objectiver son poids au regard du nombre d'attributions réalisées. Des données plus détaillées sont disponibles dans l'Observatoire de la demande et des attributions, élaboré par GEOD et accessible librement sur le site de l'ARMOS-oi.

Nouveautés de cette édition

Cette année, deux axes prioritaires ont guidé les travaux :

1. **La production et la réhabilitation des logements**, afin de mieux appréhender les dynamiques de développement du parc.
2. **La qualité de la construction**, avec la création d'un **observatoire des sinistres**, dont les principales conclusions sont restituées dans ce rapport.

Plus que jamais, l'ARMOS-oi souhaite que ce rapport contribue à nourrir et à soutenir la redéfinition urgente de politiques d'aménagement et d'habitat à la fois pertinentes, ambitieuses et efficaces, afin de répondre durablement aux besoins en logements de l'ensemble des Réunionnais.

Le parc locatif social Répartition géographique

Au 1^{er} janvier 2026, le parc locatif social compte 86 293 logements et loge environ 24 % des habitations principales de La Réunion.

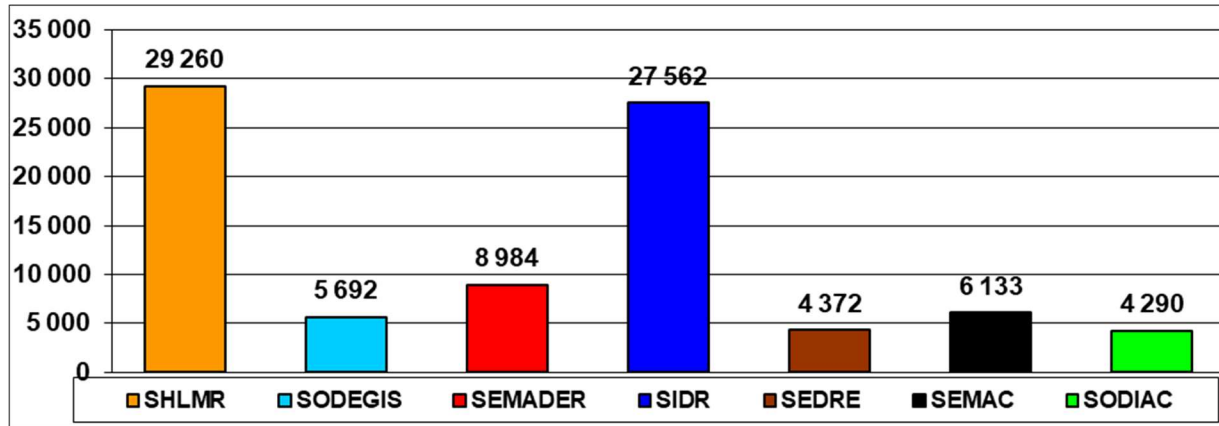
Communes	Habitations principales (*)	Parc Locatif Social	%PLS /Habitations principales
Bras-Panon	5 237	1 679	32%
La Plaine-des-Palmistes	2 867	447	16%
Saint-André	21 745	5 472	25%
Saint-Benoît	14 984	4 683	31%
Sainte-Rose	2 534	343	14%
Salazie	2 592	70	3%
CIREST	49 959	12 694	25%
Saint-Denis	68 229	23 685	35%
Sainte-Marie	14 467	4 188	29%
Sainte-Suzanne	9 582	2 442	25%
CINOR	92 278	30 315	33%
La Possession	14 411	4 663	32%
Le Port	12 770	7 177	56%
Saint-Leu	14 728	1 766	12%
Saint-Paul	42 398	6 986	16%
Trois-Bassins	2 752	304	11%
TO	87 059	20 896	24%
Les Avirons	5 020	649	13%
L'Étang-Salé	6 061	1 038	17%
Petite-Île	5 637	370	7%
Saint-Louis	21 045	3 942	19%
Saint-Pierre	36 710	7 483	20%
Cilaos	2 251	62	3%
Entre-Deux	3 041	277	9%
Saint-Joseph	16 319	2 119	13%
Saint-Philippe	2 100	190	9%
Le Tampon	34 684	6 258	18%
LE SUD	132 868	22 388	17%
TOTAL	362 164	86 293	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 01/01/2025

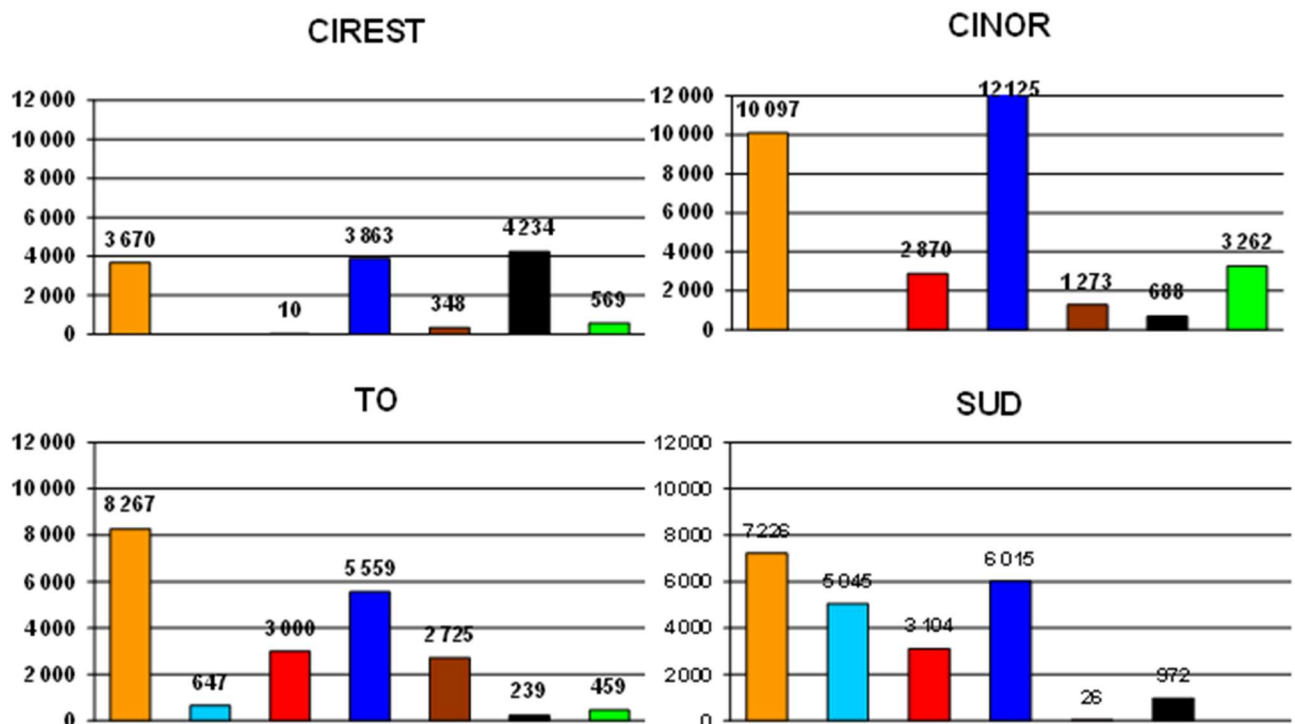
Le tableau ci-dessus met en évidence les disparités entre intercommunalités concernant le poids du parc locatif social. Ainsi, si la CINOR compte 33 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, cette proportion n'atteint que 17 % dans le Grand Sud (CIVIS + CASUD). Le TO et la CIREST occupent une position intermédiaire, avec respectivement 24 % et 25 % de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel.

Remarque : seuls les logements locatifs propriété des bailleurs 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 par bailleur



Début 2026, 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 24% des autres logements sociaux actuellement en gestion.



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.

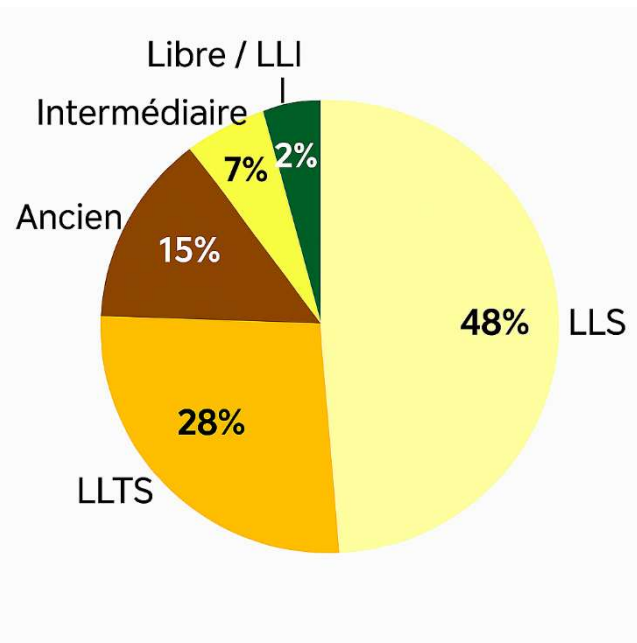
Répartition par mode de financement

En moyenne, le loyer mensuel du parc social s'établit à **6,80 €/m²**, soit un niveau **deux fois inférieur** à celui observé dans le parc privé (**11,50 €/m²**).

La comparaison nationale montre que les loyers du parc social réunionnais se situent dans la moyenne, alors même que ce parc est nettement plus récent : **22 ans d'âge moyen**, contre **42 ans au niveau national**.

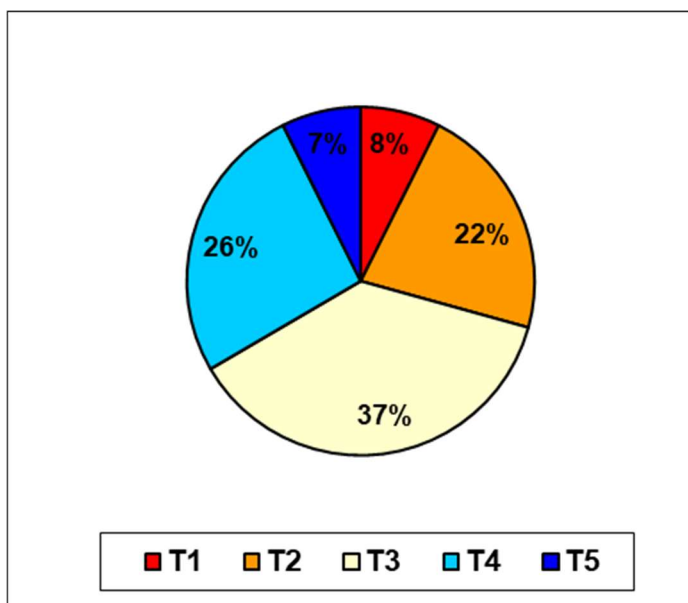
Le parc locatif social se répartit en quatre grandes catégories de financements :

- **Les LLS (logements locatifs sociaux)** : Ils constituent la catégorie la plus représentée, avec **48 % du parc social**. Les loyers moyens s'y établissent autour de **7,00 €/m²**.
- **Les LLTS (logements locatifs très sociaux)** : Construits à partir de 1996, ils présentent des niveaux de loyer en moyenne compris entre **5,50 € et 6,50 €/m²**. Leur poids dans le parc ne cesse de progresser : en **2025, ils représentent 28 %** des logements sociaux.
- **Les logements intermédiaires** : composés des logements **ILM** (Immeubles à Loyer Moyen) et **PLS** (Prêt Locatif Social), ils affichent des loyers moyens de l'ordre de **8,70 €/m²**.
- **Le "parc ancien"** : Construit avant 1986, ce parc regroupe des logements ayant bénéficié de financements aidés divers. Il représente aujourd'hui **15 % du parc social**, principalement détenu par la **SIDR** et la **SHLMR**. Ces logements sont caractérisés par les niveaux de loyers les plus bas, avoisinant **6,00 €/m²**.



À ces catégories s'ajoute un parc de **logements libres (LLI)**, au nombre de **1 400 environ**, soit moins de **2 % des logements gérés** par les bailleurs sociaux de La Réunion.

Répartition par taille



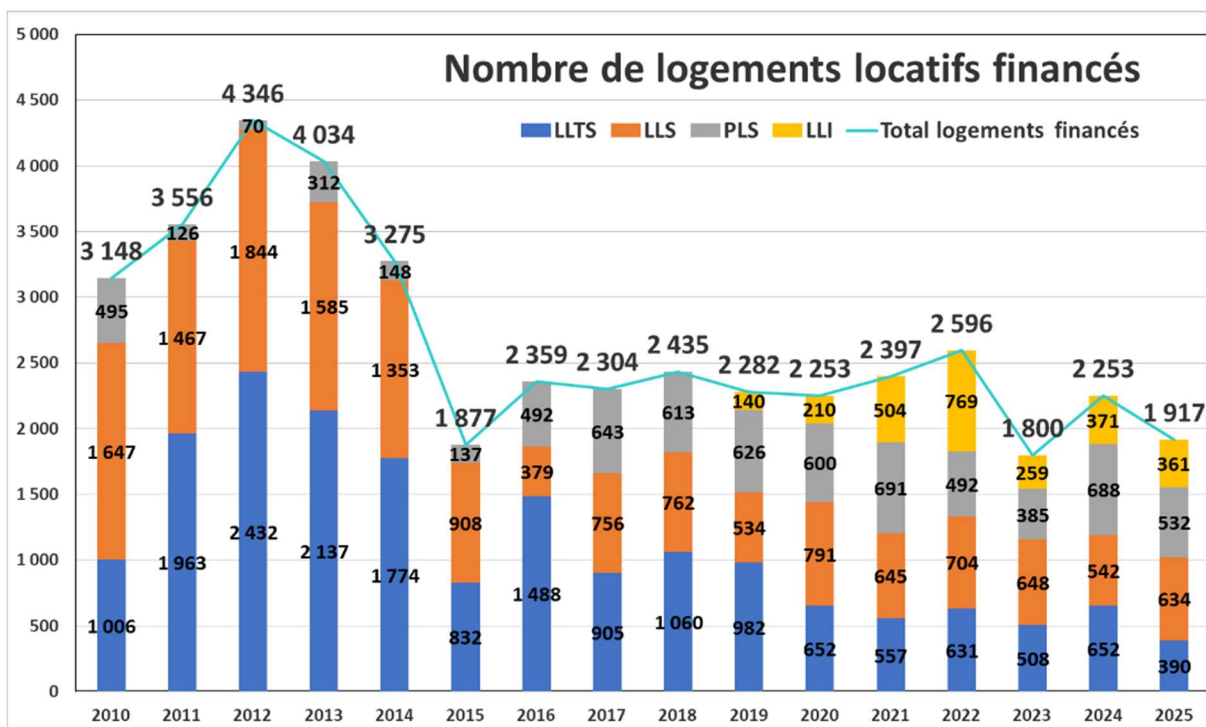
La répartition du parc locatif social de La Réunion par typologie est assez conforme à ce que l'on constate au niveau national. Les T3 constituent la typologie la plus nombreuse, avec 37% du total des logements. Les T1 et les T5 et plus sont les moins représentés avec respectivement 7 et 8% du total.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

La production de logements

Historique de la programmation



Le pic constaté sur la période 2010-2014 est la résultante de l'effet conjugué de plusieurs dynamiques :

D'une part, l'arrêt brutal de la défiscalisation dans le parc privé a généré une offre abondante de logements en VEFA, les promoteurs redirigeant massivement leurs opérations vers les bailleurs sociaux afin d'écouler leur production.

D'autre part, les financements importants issus des dispositifs de défiscalisation dédiés au logement social, mobilisés en complément de la Ligne budgétaire unique (LBU), ont soutenu fortement la production, malgré des montages fiscaux complexes et parfois longs à structurer. Enfin, le contexte était encore marqué par un coût de construction relativement contenu en début de période, avant l'augmentation progressive observée à partir de la fin 2010 avec l'entrée en vigueur de la RTAADOM, ce qui a permis de lancer de nombreux projets dans des conditions économiques encore favorables.

À partir de 2016, le rythme annuel des agréments s'est stabilisé à un niveau compris entre 2 250 et 2 600 logements par an. Cette dynamique s'est toutefois infléchie à compter de 2023, avec une baisse sensible du nombre de logements financés. L'année 2023 enregistre ainsi un niveau particulièrement bas, avec seulement 1 800 logements financés. Malgré un rebond observé en 2024, avec 2 253 logements, la tendance demeure très fragile, comme en témoigne le recul à 1 917 logements en 2025.

Concernant la place des VEFA dans les agréments, il est à noter qu'à l'exception des années 2010 et 2011, durant lesquelles leur proportion atteint 60 %, les acquisitions en VEFA ont représenté, sur l'ensemble de la période observée, la moitié des logements financés.

Mise en chantier 2025

Nbre de lgts en chantier	Produit					Total général
	LLI	LLS	LLTS	PLS	PSLA	
SEMAM		108	115	38		261
Trimestre1		40				40
Trimestre4		68	115	38		221
SEMADER	51	158	76	154		439
Trimestre2		54	8	50		112
Trimestre4	51	104	68	104		327
SHLMR	137	374	237	32	32	812
Trimestre1		30	56	6		92
Trimestre2		178	98		16	292
Trimestre3	45		54			99
Trimestre4	92	166	29	26	16	329
SIDR	44	104	291	136		575
Trimestre1		36	82			118
Trimestre2				22		22
Trimestre3			58			58
Trimestre4	44	68	151	114		377
SODEGIS		128	22			150
Trimestre2			4			4
Trimestre3		87				87
Trimestre4		41	18			59
SODIAC	20	38	18	21		97
Trimestre2	20	38	18	21		97
Total général	252	910	759	381	32	2 334

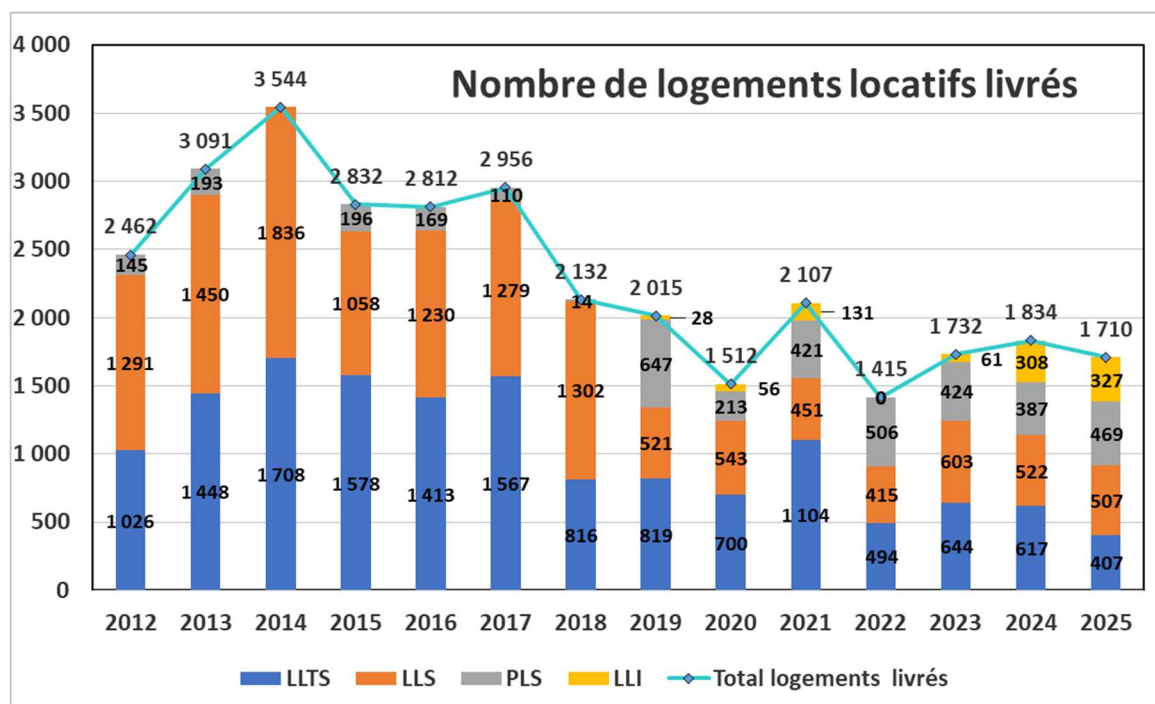
Au cours de l'exercice, 2 334 logements ont été mis en chantier correspondant à 85 opérations.

Il convient de souligner que plus de la moitié de ces opérations ont été engagées au cours du dernier trimestre. Ce calendrier résulte du séquençage du processus de

production, largement conditionné par les décisions annuelles de financement, lesquelles conduisent l'ensemble des bailleurs à lancer leurs procédures de consultation dans des

temporalités similaires avec un impact sur la capacité de réponse des entreprises du secteur du BTP. Elle contribue à une augmentation du nombre d'appels d'offres infructueux et à un allongement des délais de démarrage effectif des travaux, avec des incidences directes sur les calendriers de livraison des opérations.

Historique des livraisons



Le graphique ci-dessus présente l'évolution annuelle du nombre de logements livrés sur la période récente.

Dans la continuité des éléments évoqués dans le chapitre financement le rythme moyen des livraisons a suivi celui des agréments avec une forte accélération entre 2012 et 2014. Cette dynamique a conduit à un pic historique en 2014, avec plus de 3 500 logements livrés.

À partir de 2015, le volume des livraisons a connu un infléchissement, tout en se maintenant à un niveau soutenu, compris entre 2 800 et 2 900 logements par an jusqu'en 2017.

Une baisse plus marquée s'observe à compter de 2018, atteignant un point bas en 2020, principalement en raison de la crise sanitaire. Celle-ci a entraîné l'arrêt temporaire de nombreux chantiers durant les périodes de confinement, provoquant un décalage significatif des livraisons. L'année 2021, avec 2 069 logements livrés, a ainsi bénéficié en partie de ces reports.

La situation s'est fortement dégradée en 2022, avec seulement 1 415 logements livrés. Depuis lors, une reprise progressive est observée, avec 1 732 logements livrés en 2023, 1 834 en 2024 et 1 710 (hors PSLA) en 2025 sans toutefois retrouver les niveaux atteints au milieu des années 2010.

Livraisons 2025

Nb lgts livrés	Produits					Total général
	LLI	LLS	LLTS	PLS	PSLA	
SEMAC	52	76	58	89		275
Trimestre 3		56	58	64		178
Trimestre 4	52	20		25		97
SEMADER		112	111	61		284
Trimestre 3		46	54			100
Trimestre 4		66	57	61		184
SHLMR	227	77	28	17	20	369
Trimestre 1	75					75
Trimestre 3		37	26		16	79
Trimestre 4	152	40	2	17	4	215
SIDR	48	130	167	231		576
Trimestre 1		12				12
Trimestre 3	6		28	51		85
Trimestre 4	42	118	139	180		479
SODEGIS		94	43	71		208
Trimestre 3		20	36	31		87
Trimestre 4		74	7	40		121
SODIAC		18				18
Trimestre 4		18				18
Total général	327	507	407	469	20	1 730

En 2025, les bailleurs sociaux ont livré un total de **55 opérations**, représentant **1 730 logements**.

La répartition des livraisons au cours de l'année met en évidence une **forte concentration sur le second semestre** : près de **90 % des opérations ont été livrées aux troisième et**

quatrième trimestres. Plus précisément, **36 opérations ont été réceptionnées au seul quatrième trimestre**, traduisant un effet d'accumulation des mises en service en fin d'exercice.

Cette dynamique de livraisons tardives s'explique notamment par les **retards de chantier observés sur de nombreuses opérations**, liés aux tensions persistantes dans le secteur de la construction, et a pour conséquence un décalage dans la mise à disposition effective des logements pour les ménages. Elle souligne également la pression accrue pesant sur les équipes des OLS lors des derniers mois de l'année, tant sur les plans opérationnel, financier qu'administratif.

Répartition géographique :

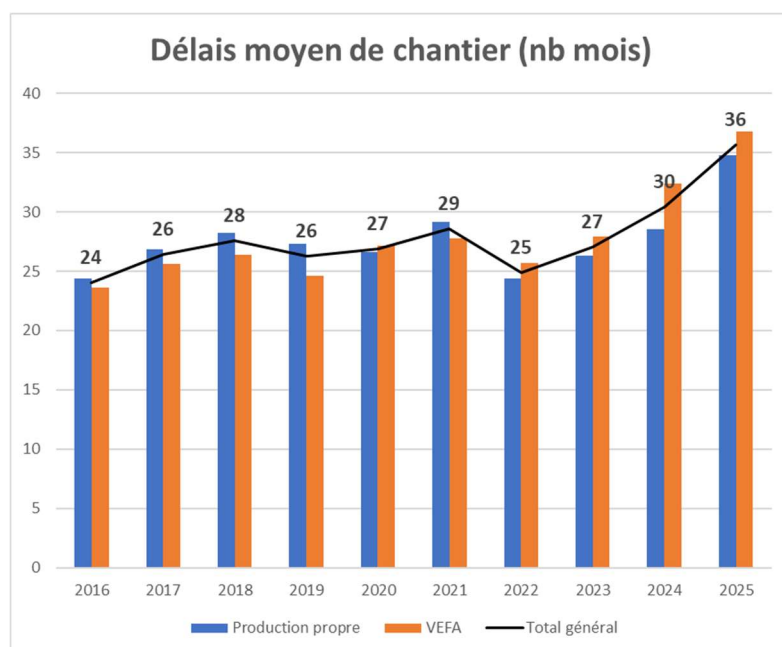
Nombre de logements livrés		Produits					Total général
EPCI	Commune	LLI	LLS	LLTS	PLS	PSLA	
CASUD	LE TAMPON	42	265	101	183		591
Total CASUD		42	265	101	183		591
CINOR	SAINT - DENIS	50	101	80	31		262
CINOR	SAINTE - MARIE	84			3		87
Total CINOR		134	101	80	34		349
CIREST	SAINT - ANDRE			58			58
Total CIREST				58			58
CIVIS	SAINT - LOUIS			2			2
CIVIS	SAINT - PIERRE			57			57
Total CIVIS				59			59
TO	LA POSSESSION	126	64	47	172		409
TO	LE PORT	25	25	32	80		162
TO	LES TROIS BASSINS		12	28			40
TO	SAINT - PAUL		40	2		20	62
Total TO		151	141	109	252	20	673
Total général		327	507	407	469	20	1 730

On observe une **distribution très inégale des livraisons** : la commune du **Tampon** concentre à elle seule **plus d'un tiers des logements livrés** avec **591 unités**, tandis que **La Possession** en totalise **409**, soit **près d'un quart** du total départemental.

Le **déséquilibre territorial est particulièrement marqué** lorsqu'on compare les livraisons à la structure réelle des demandes. Le cas de la **CIVIS** est le plus emblématique : elle ne bénéficie que **3,4 %** des logements livrés alors qu'elle représente **18 %** des demandes exprimées soit un écart de **-14,6 points**, révélateur d'une sous-couverture très importante.

Ce contraste met clairement en évidence que la répartition actuelle des livraisons **n'est pas en adéquation avec la géographie réelle de la demande exprimée** : plusieurs territoires se retrouvent aujourd'hui **nettement sous-dotés**, au premier rang desquels la **CIVIS**, mais également la **CIREST** et la **CINOR**.

Evolution des durées de chantier



Les données confirment un allongement marqué des durées de chantier depuis 2023, après plusieurs années de relative stabilité autour de 26 à 28 mois. En 2025, la durée moyenne dépasse désormais **36 mois**, traduisant une dégradation nette des conditions de réalisation des opérations.

La comparaison entre **production propre** et **VEFA** montre que les deux modèles suivent une tendance similaire. Historiquement proches

(moyenne générale : **28 mois** chacun), ils connaissent tous deux une hausse significative sur la période récente :

- **Production propre** : de 29 mois en 2023 à **35 mois en 2025**
- **VEFA** : de 28 mois en 2023 à **37 mois en 2025**

Cette convergence traduit un phénomène structurel touchant tout le secteur du BTP, indépendamment du mode de contractualisation. Les retards résultent notamment de la fragilisation des entreprises, des arrêts de chantier liés aux défaillances d'entreprises et des délais importants nécessaires aux reprises.

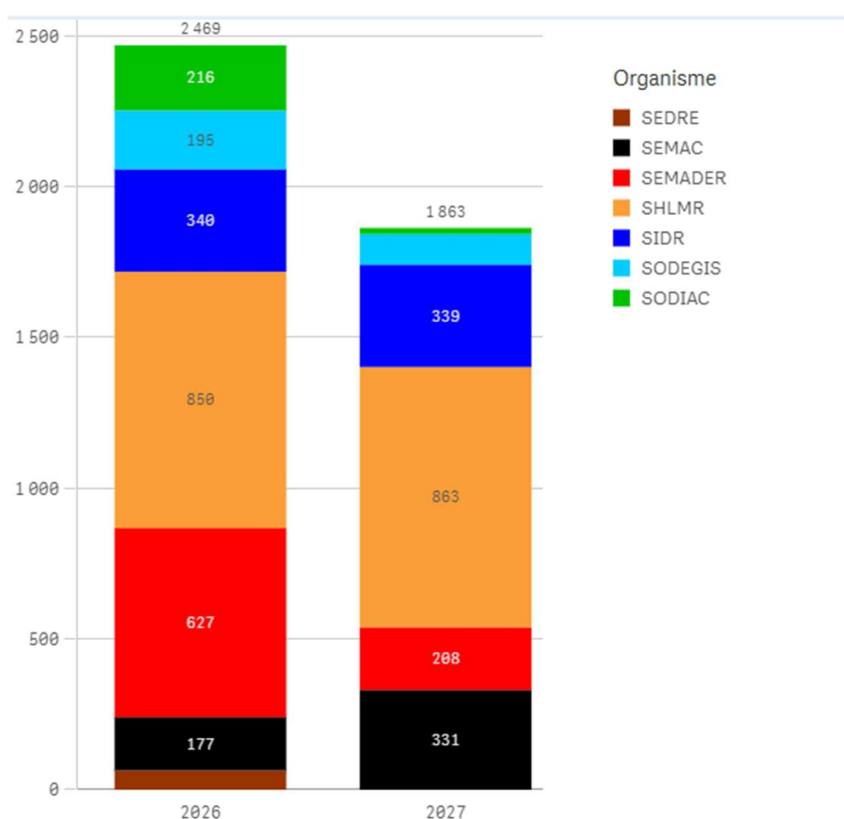
Les **conséquences de ces retards** sont multiples et particulièrement sensibles pour les maîtres d'ouvrage, ils se traduisent par des **impacts financiers importants**, liés notamment à l'allongement des frais financiers (coûts de portage et report des recettes) mais également pour les **familles en attente d'un logement**, avec un report de dates d'emménagement.

Prévisions de livraison à court terme

Les bailleurs sociaux anticipent pour **2026** un volume de livraisons situé dans une **fourchette haute** par rapport aux niveaux observés ces dernières années, avec **près de 2 500 logements neufs attendus**. Une partie de ces livraisons résulte toutefois de **reports d'opérations initialement prévues plus tôt**.

Depuis quatre ans, un **nombre important d'appels d'offres** a été déclaré **infructueux**, les prix proposés dépassant largement les **budgets prévisionnels de travaux**. Les surcoûts constatés ont atteint en moyenne **19 %** ces dernières années. Malgré les **réajustements budgétaires à la hausse**, plusieurs opérations envisagées par les bailleurs sociaux devront probablement faire l'objet de **reports importants**, faute de pouvoir être lancées dans des conditions financières soutenables.

La baisse programmée pour **2027**, avec un volume de livraisons estimé à **environ 1 900 logements**, apparaît préoccupante. Il est en effet probable que ces prévisions soient **impactées par des reports de mises en chantier** liés à la **hausse continue des coûts de construction**, ce qui laisse présager que certaines opérations pourraient ne pas être engagées dans les délais initialement prévus.



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.

Extrait de l'observatoire de la pathologie est des sinistres

Depuis plusieurs années, les bailleurs sociaux de La Réunion constatent une augmentation préoccupante des sinistres affectant les logements récemment livrés. Cette tendance n'est pas sans conséquence :

- **Pour les locataires**, elle se traduit par une dégradation de la qualité de vie, des inconforts liés aux désordres techniques et parfois des périodes prolongées d'indisponibilité des logements.
- **Pour les bailleurs**, elle engendre des coûts supplémentaires, des tensions sur les budgets d'exploitation et d'investissement, ainsi qu'une complexité accrue dans la gestion des opérations.
- **Pour l'ensemble du secteur**, elle affecte l'image des acteurs du logement social et soulève des interrogations sur la qualité des constructions et la robustesse des processus de maîtrise d'ouvrage.

Dans ce contexte, la création d'un **observatoire partagé des sinistres** répond à une nécessité: disposer d'une vision consolidée et objective de la sinistralité afin de mieux comprendre ses causes, d'identifier les points critiques et de mettre en œuvre des actions correctives et préventives.

Cet outil vise à fédérer les acteurs autour d'une démarche commune, fondée sur la transparence et l'amélioration continue.

Enjeux et objectifs

La mise en place de l'observatoire s'inscrit dans une logique stratégique qui dépasse la simple collecte de données. Elle répond à plusieurs enjeux :

- **Amélioration de la qualité de service** : Les sinistres génèrent des délais importants pour la remise en état des logements. L'objectif est de réduire ces délais, d'améliorer la réactivité des interventions et, lorsque cela est nécessaire, de mettre en place des mesures compensatoires pour limiter l'impact sur les locataires.
- **Maîtrise des impacts économiques** : Les désordres entraînent des coûts directs (réparations, expertises) et indirects (vacance locative, remises commerciales, suppression d'APL, astreintes judiciaires, surcoûts énergétiques). L'observatoire doit permettre d'optimiser la couverture assurantielle et de mieux anticiper ces charges.
- **Renforcement des processus internes et des compétences** : La gestion des sinistres mobilise des ressources importantes et nécessite des expertises techniques pointues. L'observatoire doit contribuer à améliorer les procédures internes, à structurer le suivi des expertises et des travaux, et à renforcer la formation des équipes.
- **Amélioration de la qualité des constructions** : Les enseignements tirés de l'analyse des sinistres doivent alimenter la révision des cahiers des charges, le contrôle des opérations en VEFA, et la montée en compétence des entreprises du BTP. L'objectif est de prévenir la réapparition des désordres en agissant dès la conception et la réalisation.
- **Communication et transparence** : Dans un contexte où la qualité des constructions est régulièrement questionnée, il est essentiel de disposer de données fiables pour informer les partenaires institutionnels et le grand public, et ainsi renforcer la confiance dans le logement social.

Mise en œuvre

La démarche repose sur un partenariat structurant avec l'Agence Qualité Construction (AQC), qui a développé un outil spécifique pour le suivi et l'analyse des sinistres. Ce projet bénéficie également du soutien d'Action Logement via le PIV Innovation, et a vocation à être étendu à l'ensemble des territoires ultramarins.

La première étape a consisté à définir précisément les données à collecter : nature des sinistres, typologie des désordres, délais de traitement, coûts associés, etc. Une campagne de collecte a ensuite été menée auprès des bailleurs sociaux de La Réunion, ciblant les sinistres déclarés au titre de l'assurance **Dommages-Ouvrage** pour les années **2022, 2023 et 2024**.

L'analyse repose sur la nomenclature **SYCODES**, utilisée par l'AQC, qui permet de classer les sinistres par catégories techniques et par niveau de gravité. Cette approche garantit une lecture homogène des données et facilite la comparaison avec d'autres territoires.

Les éléments collectés reposent sur les **rapports d'expertise établis par des experts mandatés** par les compagnies d'assurance dans le cadre des déclarations de sinistre. Ces rapports ont été analysés en veillant au respect des principes de neutralité et d'impartialité des experts, garantissant ainsi l'objectivité et la fiabilité des conclusions retenues.

Principaux enseignements

L'analyse des données permet de dégager plusieurs constats significatifs :

- **Maître d'ouvrage d'origine :**

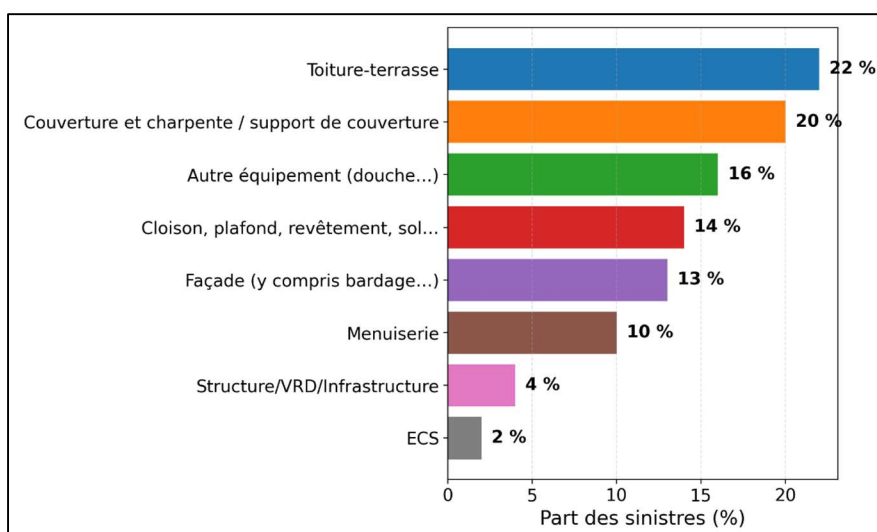
Aucun élément significatif n'a été relevé sur ce critère. Contrairement à certaines idées reçues, l'analyse ne met en évidence aucune surreprésentation des opérations en VEFA ni de celles réalisées en maîtrise d'ouvrage interne au sein de l'échantillon.

- **Volume et représentativité :**

Les données analysées proviennent de trois bailleurs sociaux majeurs : SIDR, SHLMR et SODIAC, représentant 21 600 logements couverts par une assurance Dommages-Ouvrage.

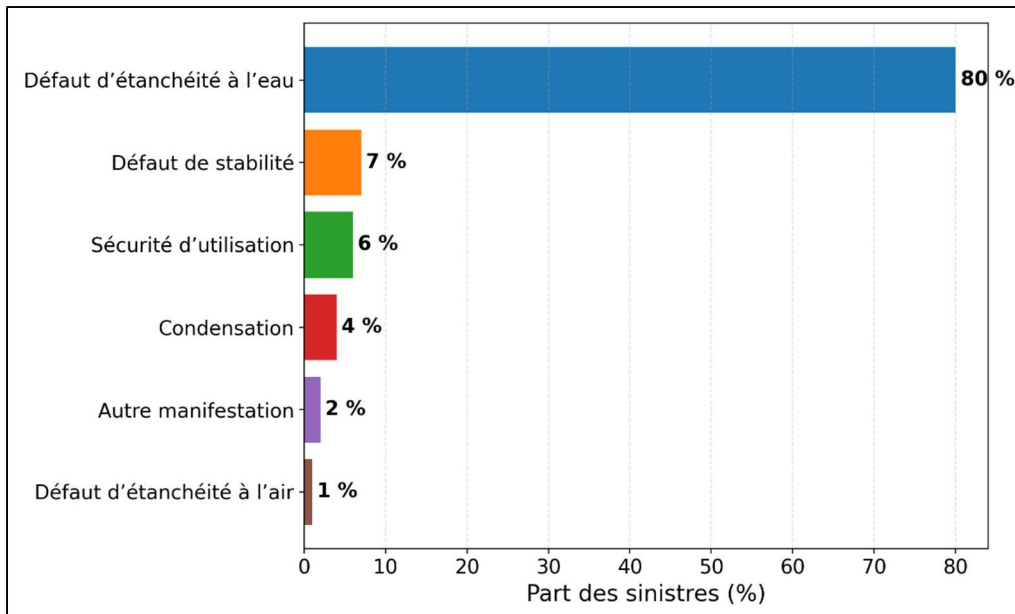
Au total, 2 019 sinistres ont été recensés, soit un taux de sinistralité proche de 10 %, ce qui constitue un niveau significatif et appelle à une vigilance renforcée.

- **Éléments de l'ouvrage concernés par le désordre :**



Les postes directement liés à l’enveloppe (toitures-terrasses, couvertures/charpentes, façades, menuiseries) représentent **65,4 %** des sinistres.

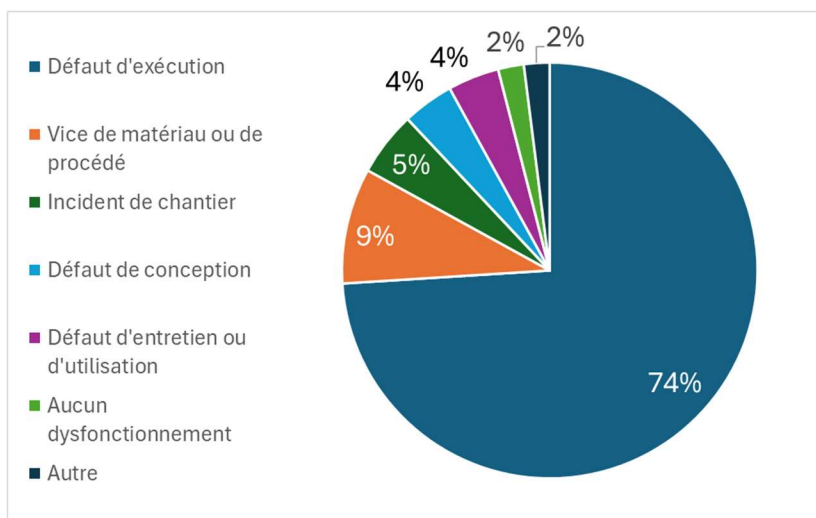
- **Manifestation du désordre :**



Domination absolue de l’étanchéité à l’eau (80 %) : la quasi-totalité des désordres provient d’entrées d’eau, confirmant que la **qualité de l’enveloppe** et des **points singuliers** (toiture-terrasse, couverture/charpente, façades, menuiseries, pièces humides) est le nœud central de la sinistralité.

Mise en perspective nationale : les rapports AQC montrent que **l’étanchéité à l’eau** est historiquement la **première source** de désordres décennaux (entre 61–64 % des cas) et les baromètres assureurs (SMABTP) confirment la **surreprésentation des défauts d’étanchéité** dans le gros œuvre — ce qui **corrobore** les 80 % constatés dans notre échantillon et souligne une **sensibilité accrue** dans le contexte réunionnais (pluies intenses, vent)

- **Cause des sinistres :**



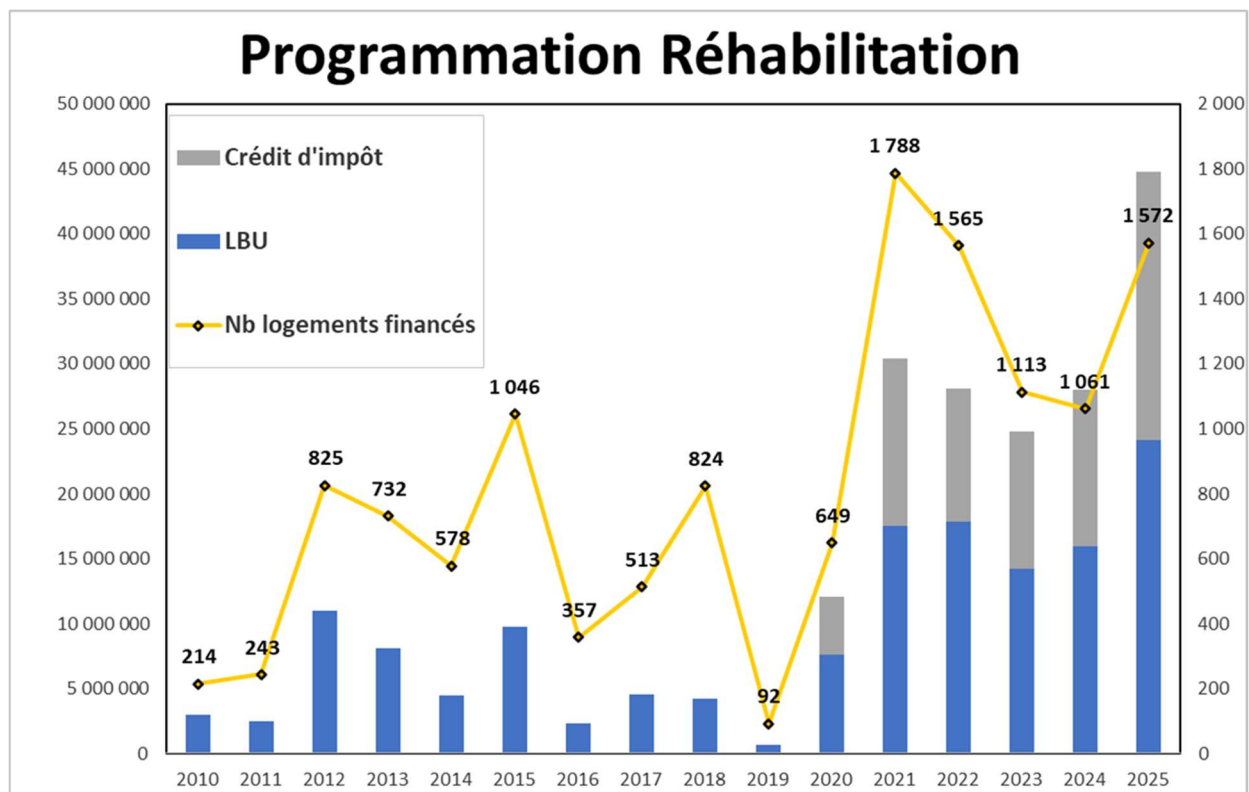
Ce constat montre une **prépondérance très forte des défauts liés à l'exécution (74%)**, suivis par des causes techniques (matériaux, incidents) et des causes marginales (conception, entretien).

En synthèse :

- **Un taux global de sinistralité proche de 10 %**, avec 2 019 sinistres recensés sur un parc de 21 600 logements couverts DO.
- **Nature des désordres** : près de **80 % liés à des défauts d'étanchéité**, confirmant la criticité des interfaces (toitures-terrasses, couvertures, façades, menuiseries, pièces humides).
- **Causes principales** : **74 % des sinistres relèvent d'un défaut d'exécution**, loin devant les vices de matériaux (9 %) ou les défauts de conception (4 %).
- **Typologie des éléments impactés** : l'enveloppe concentre plus de **65 % des sinistres**, suivie des conséquences intérieures (cloisons, revêtements) et des équipements sanitaires.
- **Impact économique et opérationnel** : coûts indirects significatifs (vacance locative, remises commerciales, astreintes, surcoûts d'exploitation) et mobilisation importante des ressources techniques.

La réhabilitation du parc social

Historique de la programmation



Le rythme des opérations de **réhabilitation du parc social à La Réunion** connaît une **hausse significative à partir de 2021**, marquant un changement d'échelle par rapport à la décennie précédente. Alors que la période **2010-2020** se caractérisait par une moyenne annuelle **inférieure à 600 logements réhabilités financés**, les années **2021 à 2025** enregistrent une accélération très nette, avec une moyenne dépassant **environ 1 400 logements réhabilités par an**.

Cette montée en puissance s'explique d'abord par l'**impact des programmes de renouvellement urbain de l'ANRU** et à un **besoin croissant de rénovation lié au vieillissement du parc social**, fortement marqué par la **vague de construction des années 1990**. Ces logements arrivent désormais à un stade où des interventions lourdes sont indispensables, tant pour maintenir leur qualité d'usage que pour améliorer leur confort thermique et leur adaptation aux attentes actuelles des ménages.

L'accélération observée est par ailleurs rendue possible par une **amélioration du cadre de financement des opérations**, notamment grâce à l'**apport du crédit d'impôt**, qui contribue à renforcer l'équilibre économique des projets. Ce levier financier, combiné aux financements spécifiques mobilisables (LBU, FEDER...), constitue un facteur déterminant de la dynamique récente.

Mises en chantier 2025

Nbre de lgts en chantier	OS 2025				Total général
	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	
SEDRE	75				75
SEMAC	67		44		111
SEMADER				41	41
SHLMR			276	457	733
SIDR				514	514
SODEGIS	125				125
SODIAC	91			41	132
Total général	358		320	1 053	1 731

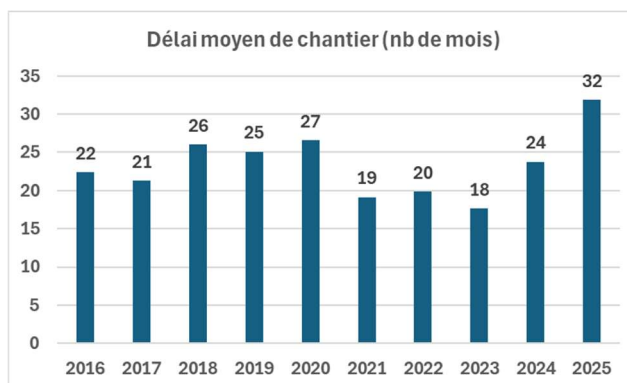
En 2025, **1 731 logements** répartis dans **21 opérations** ont été **mis en chantier**. Comme pour la production de logements neufs, le

calendrier de lancement des opérations de réhabilitation se caractérise par une forte concentration sur le second semestre : les trois quarts des opérations ont été engagés au cours de cette période et, surtout, plus de la moitié ont été lancées au quatrième trimestre.

Les causes et les conséquences évoquées précédemment se retrouvent ainsi pleinement dans le rythme de l'activité de réhabilitation.

Durée de chantier

Comme pour la production de logements neufs, les opérations de réhabilitation connaissent en **2025** un **allongement marqué des durées de chantier**. La durée moyenne atteint **32 mois**.

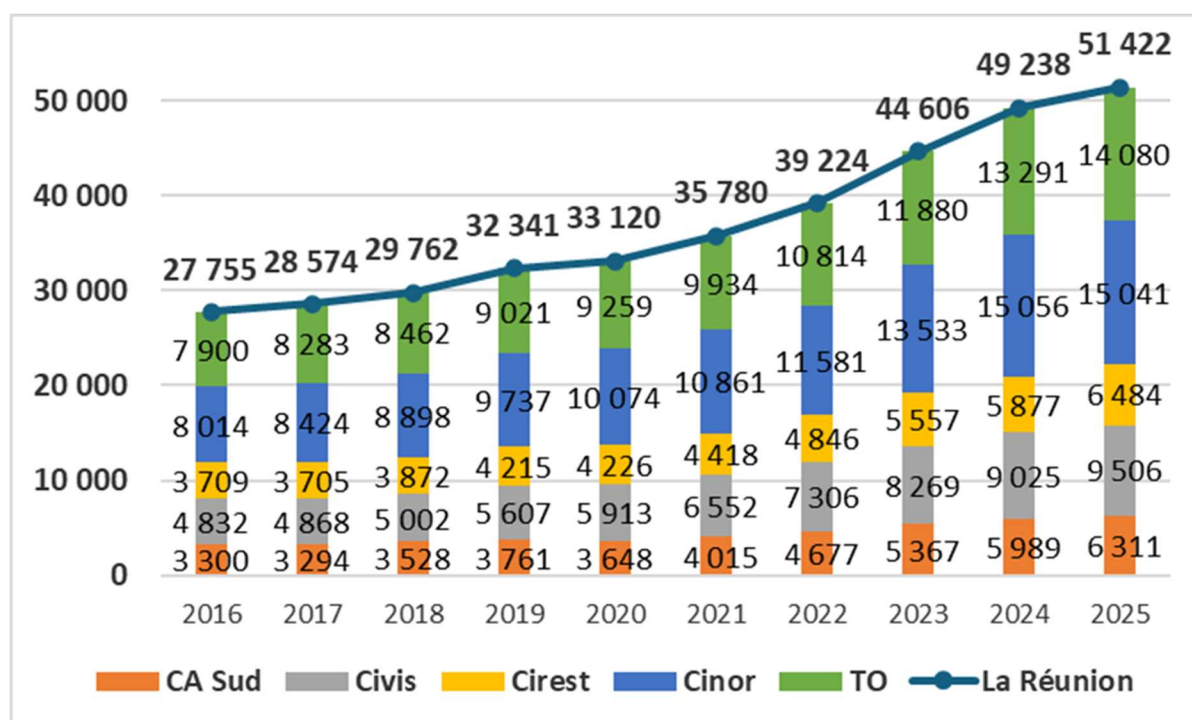


La demande de logement social

Avec la mise en place du **dossier unique** et la création, à l'initiative des bailleurs sociaux, de l'association **GEOD** (Gestion, Enregistrement, Observation de la Demande), l'ensemble des demandes de logement déposées auprès des bailleurs et de certaines collectivités est désormais enregistré dans un fichier commun, le **SNE – Système national d'enregistrement**. Ce dispositif permet de disposer d'informations fiables sur la demande de logement à La Réunion et d'établir un **profil précis des demandeurs**.

NB : Des analyses plus détaillées sont disponibles dans l'observatoire publié par GEOD.

Evolution du nombre de demandes de logement actives



Le nombre total de demandes, à La Réunion fin 2024 est de 51 422 dossiers.

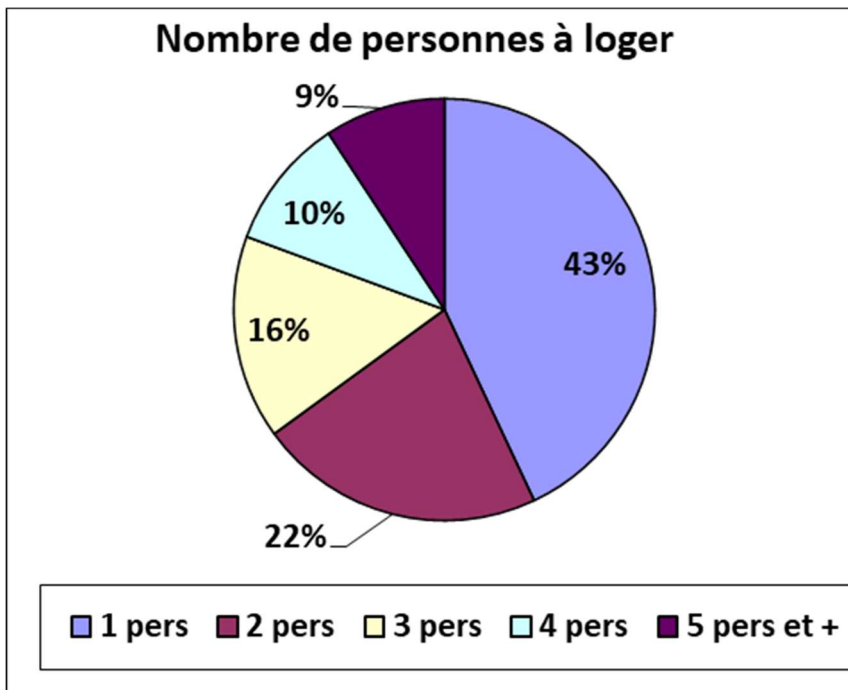
La distribution des dossiers reste relativement stable. La CINOR, le Territoire Ouest (TO) et le Grand Sud concentrent chacun environ 30 % des demandes, tandis que la CIREST représente les 13 % restants.

La progression est régulière depuis une décennie, avec une hausse globale de 85 %, soit une croissance moyenne de 8,5 % par an.

Après une forte accélération entre 2021 et 2024 (+8 % en 2021, +10 % en 2022, +14 % en 2023 et +10 % en 2024), la dynamique ralentit en 2025 avec une augmentation limitée à **+4 %**. Ce ralentissement touche l'ensemble des EPCI, à l'exception de la **CIREST**, qui enregistre encore une progression de **+10 %**. À noter : le nombre de dossiers est **stable à la CINOR**.

Profil des demandeurs

Composition familiale :



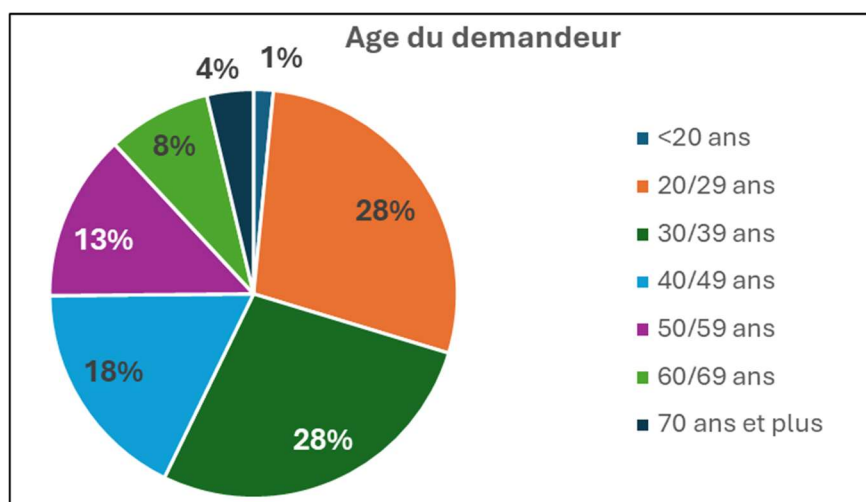
La très large majorité des demandes est constituée de ménages d'une ou deux personnes (65%).

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.

Âge du chef de famille :

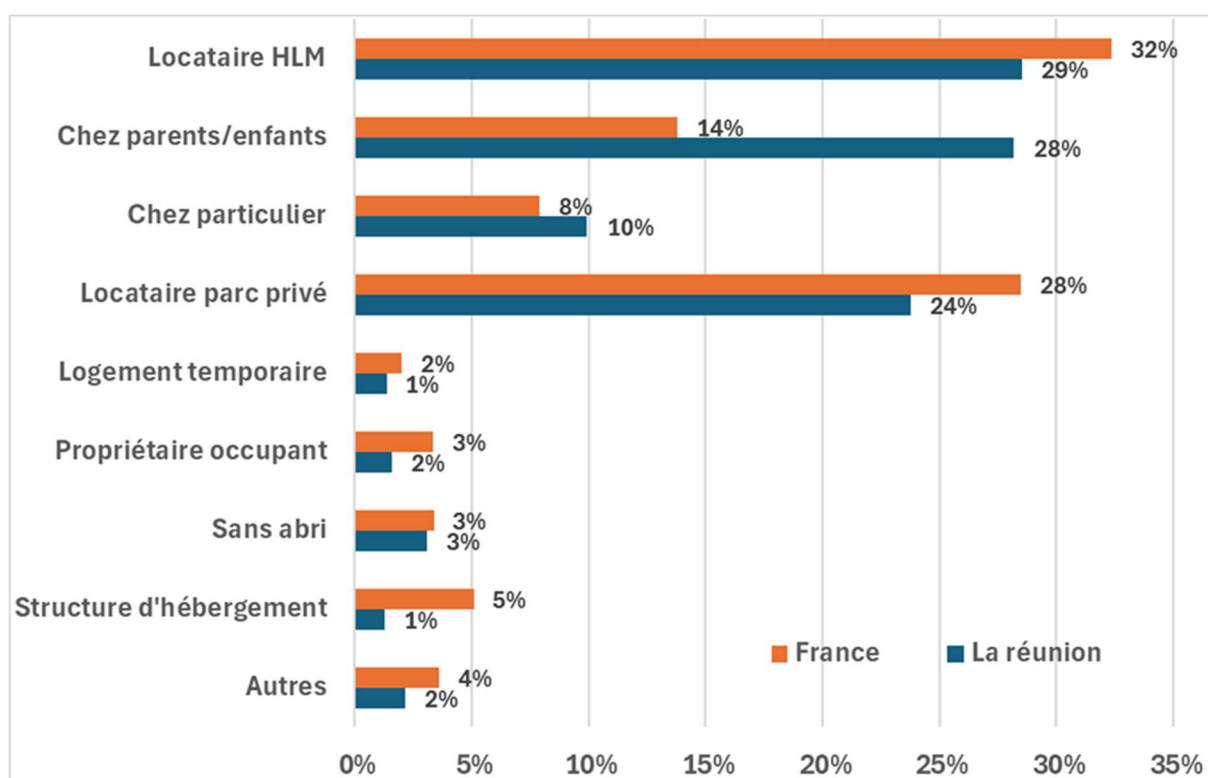


Il s'agit essentiellement de ménages jeunes, 30% ont moins de 30 ans. Pour une grande partie d'entre eux, ils se trouvent dans une situation de décohabitation.

A noter également que la part des plus âgés, même si elle reste inférieure à la situation

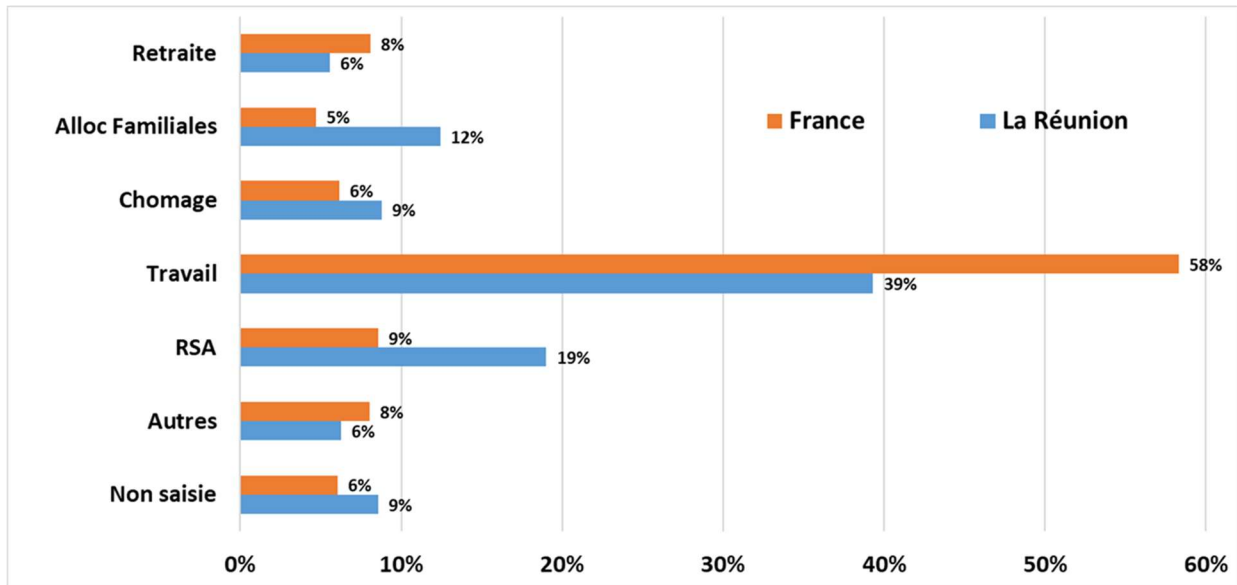
nationale, augmente de manière significative : les 60 ans et plus représentent à ce jour plus de 12% du total des demandeurs.

Situation du 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%).

Nature des revenus :

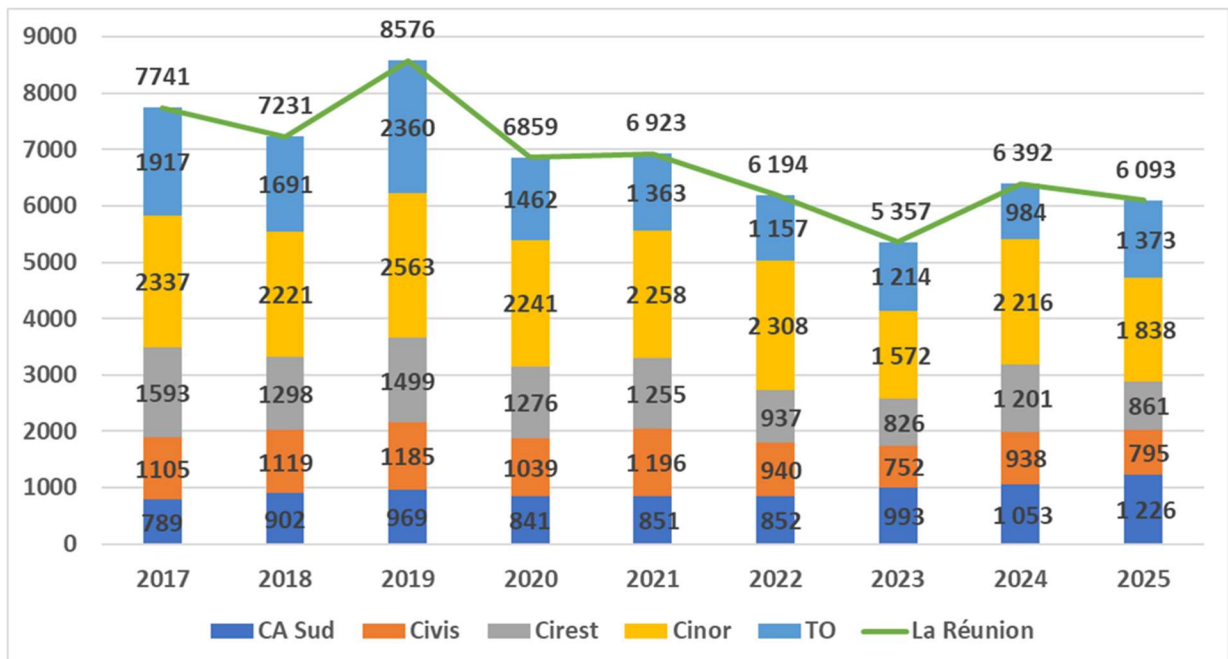


La comparaison avec la situation nationale met en lumière l'ampleur des écarts sociaux : alors qu'au niveau national plus de **58 % des ménages disposent de revenus d'activité**, cette proportion tombe à **à peine 39 %** parmi les demandeurs à La Réunion.

Un autre indicateur est tout aussi révélateur : **plus de 19 %** des demandeurs de l'île perçoivent le **RSA**, contre seulement **9 %** au niveau national.

Ces chiffres soulignent la fragilité socio-économique plus marquée du territoire et les difficultés d'accès à l'emploi qui restent structurelles.

Les attributions



Le niveau des 8 000 attributions annuelles s'est maintenu jusqu'en 2017, porté notamment par un volume élevé de livraisons neuves.

La période 2018-2019 a été marquée par l’immobilisation d’un nombre important de logements du parc existant, en raison de travaux lourds engagés en 2018. Leur remise en location en 2019 a temporairement masqué les premiers signes de dégradation observés sur les années suivantes.

En 2020, la baisse des attributions devient très nette : la crise sanitaire liée à la Covid-19 a entraîné une diminution des relogements dans le parc existant ainsi qu’un report de la livraison de certaines opérations à 2021.

La situation continue de se détériorer en 2022, puis plus encore en 2023, avec un nombre d’attributions qui atteint un niveau historiquement bas : moins de 6 200 logements attribués en 2022 et seulement 5 357 en 2023.

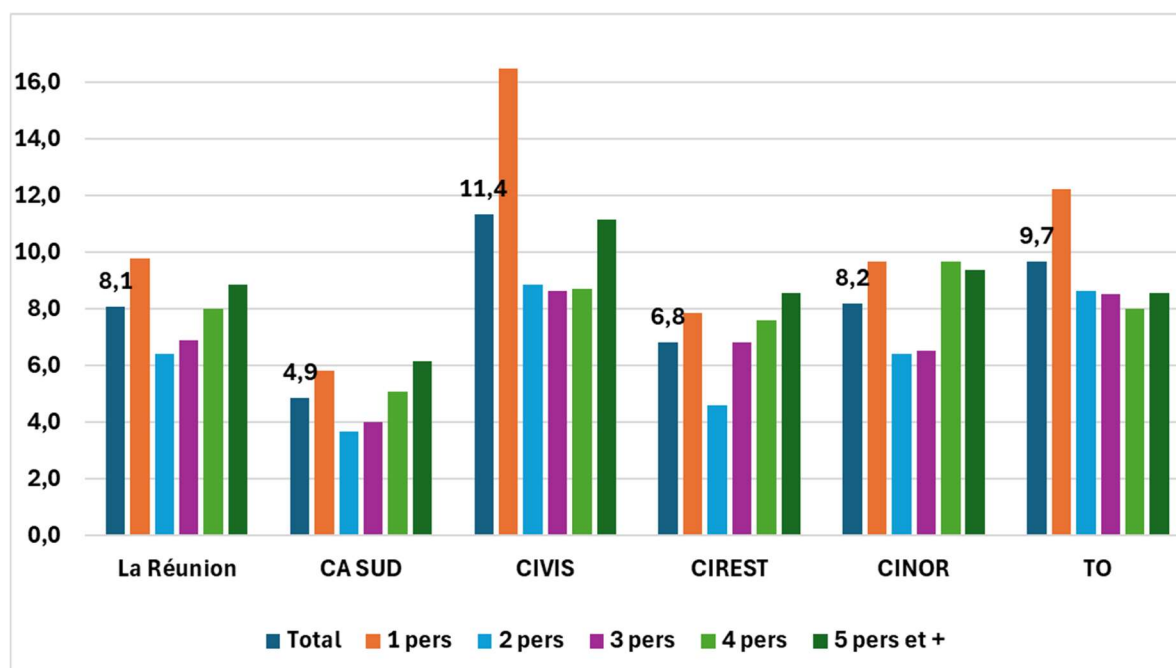
Les années 2024 et 2025 se distinguent toutefois par une reprise significative des attributions, en partie liée au report des livraisons de logements neufs. On enregistre ainsi 6 392 attributions en 2024 et 6 093 en 2025.

La tension

L’indicateur de tension mesure le **rapport entre le nombre de demandes en attente en début de période et le nombre d’attributions réalisées au cours de cette même période**. Il permet ainsi d’apprécier le niveau de pression exercée par la demande sur l’offre de logements disponibles.

L’indicateur présenté ici est **calculé sur la base des compositions familiales**, ce qui permet de mieux apprécier la tension selon la taille et la structure des ménages.

L’indicateur de tension qui était en hausse importante depuis quatre ans s’était stabilisé en 2024 ; il est reparti à la hausse cette année :



La moyenne départementale s'établit à 8,1 soit **plus de 8 demandes en attente par attribution réalisée**.

Les **disparités sont fortes entre les compositions familiales** : la tension est nettement plus importante pour les personnes seules (9,8) et les plus grandes familles (8,9).

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

La **situation est extrêmement préoccupante à la CIVIS** avec un indicateur de 11,4 encore en dégradation cette année. La situation devient alarmante pour les personnes seules : 16 demandes en attente pour chaque attribution réalisée.

La situation du TO s'est stabilisée mais reste très tendue avec 9,7. La situation devient très préoccupante notamment pour les personnes seules (12,2).

La CIREST et la CASUD se situent à un niveau inférieur à la moyenne départementale avec respectivement 6,8 et 4,9. A noter la dégradation importante à la CIREST qui est passée de 4,6 à 6,8 en une année.

A la CINOR la situation s'est également dégradée et se situe, cette année à dans la moyenne du territoire (8,2)

Conclusion

Face à l'ampleur des besoins et aux tensions persistantes sur la production de logements sociaux à La Réunion, **la relance durable de l'offre ne pourra s'opérer qu'à travers une action coordonnée et volontariste de l'ensemble des acteurs publics et parapublics**. Les constats dressés mettent en évidence des freins multiples — économiques, fonciers, réglementaires et financiers — qui appellent des réponses structurelles et pragmatiques.

Plusieurs **leviers opérationnels ont ainsi été identifiés pour sécuriser et accélérer la production**. Ils reposent notamment sur la **maîtrise des coûts de construction** :

- La mise en place d'un **bouclier prix sur les matériaux**
- Le soutien aux démarches collectives d'optimisation des coûts, telles que les organisations mutualisées (à l'image du GIEP).
- L'accès à **financements complémentaires ciblés** demeure également indispensable pour absorber les surcoûts liés aux révisions des marchés de travaux et garantir la soutenabilité économique des opérations.

Parallèlement, une **simplification des cadres administratifs et réglementaires** apparaît nécessaire afin de libérer la production, en particulier dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** et les périmètres **NPNRU**.

L'adaptation des **règles de financement et d'accès au parc social** constitue également un enjeu central :

- La révision des paramètres de calcul de l'allocation logement afin de **faciliter l'accès des personnes seules et aux personnes âgées**,
- L'assouplissement des conditions de financement des opérations intégrant des logements intermédiaires (PLS), notamment par la **suppression du quota annuel** limitant le nombre de logements finançables, ce qui permettrait de soutenir des opérations mixtes plus équilibrées.

- La possibilité de **financer des logements étudiants en LLS**, offrant une réponse plus adaptée aux besoins croissants de ce public, souvent en difficulté pour accéder à un logement abordable.
- L'adaptation de l'article 109 de la loi ELAN aux territoires ultramarins, ainsi que des règles relatives aux résidences étudiantes, afin de permettre une gestion réellement opérationnelle. L'absence de conventionnement APL en outre-mer constitue en effet un frein majeur au développement et à la gestion durable de ces structures.

Enfin, la **mobilisation du foncier aménagé** reste un facteur déterminant. À ce titre, un accompagnement renforcé des collectivités dans le **financement de l'aménagement**, notamment par un complément au **FRAFU**, apparaît indispensable pour sécuriser la sortie des opérations et rééquilibrer la production à l'échelle du territoire.

Dans ce contexte exigeant, les bailleurs sociaux réunis au sein de l'ARMOS-oi réaffirment leur pleine mobilisation aux côtés de l'État, de la Région et des collectivités locales, pour mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse, solidaire et adaptée aux réalités réunionnaises, visant à répondre de manière durable aux besoins en logement de l'ensemble de la population.