

Logement social à La Réunion Le parc locatif social s'accroît de 5 % en 2014

Près de 65 000 logements sociaux sont proposés à la location à La Réunion au 1^{er} janvier 2015. Après une décennie 2000 difficile, l'offre s'est redynamisée depuis 2011 et le parc s'accroît encore de 5 % en 2014. L'Est a bénéficié de près d'un tiers des mises en service de l'année et atteint 23 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales. Par comparaison, la région Sud demeure le territoire le moins bien doté et propose des logements plus petits qu'ailleurs. La demande reste forte sur le département et la vacance de plus de 3 mois est quasi inexistante (0,5 %). Début 2015, le loyer moyen d'un logement social s'élève à 5,80 euros du m² habitable.

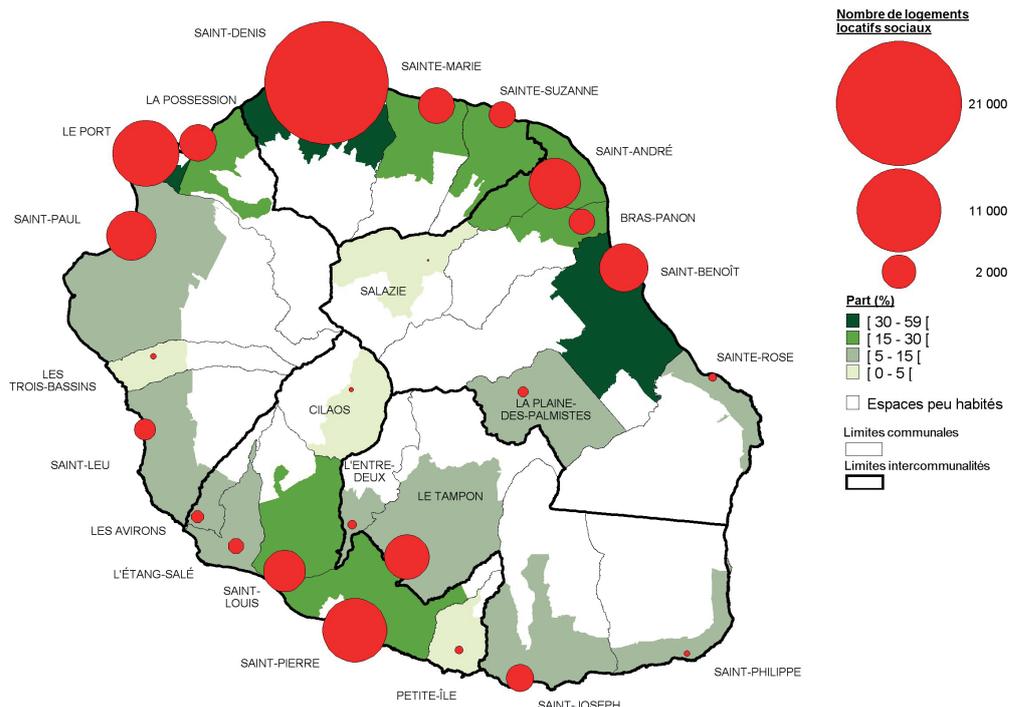
Au 1^{er} janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux (*définitions*) est composé de 64 995 logements à La Réunion, dont 98,7 % sont proposés à la location. Les autres sont en attente de travaux ou de démolition, ou sont pris en charge par des associations.

Après avoir fortement ralenti durant la décennie 2000, les livraisons de logements sociaux ont repris de la vigueur entre 2011 et 2015. En 2014, le parc locatif social progresse une nouvelle fois rapidement (+ 5,0 %),

après une très bonne année 2013 (+ 4,9 %). Cette forte progression place La Réunion au deuxième rang des 28 régions françaises, derrière la Guyane (+ 6,9 %). Dans les DOM hors Mayotte, le parc augmente de 4,2 % en 2014, beaucoup plus rapidement qu'en France métropolitaine (+ 1,5 %). Par région métropolitaine, l'Aquitaine et le Languedoc-Roussillon enregistrent la plus forte progression (+ 3,2 %), alors qu'à l'opposé la Franche-Comté stagne (+ 0,2 %).

Figure 1 - Le Nord est mieux doté

Nombre et part de logements sociaux dans le parc de résidences principales au 01/01/2015



Sources : SOeS-DEAL, RPLS au 1^{er} janvier 2015 ; DGFiP résidences ppales au 01/01/2015.

© IGN - DEAL 2016

De fortes disparités sur le territoire

Rapporté au nombre de résidences principales, le parc locatif social représente 21 % des logements de l'île, avec une répartition inégale sur les territoires (*figures 1 et 2*). Les communes de la Cinor sont les mieux dotées, avec 31 logements sociaux pour 100 résidences principales, puis la Ciresat à 23 % et le TCO à 20 %.

Le Sud accuse un déficit important, avec respectivement 11 % de logements sociaux pour la CASud et 16 % pour la Civis (*cadre réglementaire*).

La commune du Port se détache particulièrement, avec une très forte proportion de logements sociaux sur son territoire (58 % du parc de résidences principales). Saint-Denis, en deuxième position, en compte 34 %. Ces deux communes ont la particularité d'avoir le parc social le plus ancien, un tiers des logements ayant été construits avant 1980. Saint-Benoît et Bras-Panon disposent aussi d'une offre importante en matière de logements locatifs sociaux (entre 28 % et 30 % des résidences principales), avec un parc plus récent. En effet, les trois-quarts des logements sociaux de Bras-Panon et la moitié de ceux de Saint-Benoît ont été construits depuis 2000. Pour l'ensemble de La Réunion, 19 % du parc locatif social a été livré depuis 2010, 21 % entre 2000 et 2009 et 16 % avant 1980.

Trois catégories d'organismes se partagent le parc locatif social à La Réunion : des sociétés anonymes d'économie mixte de construction, une entreprise sociale pour l'habitat et une société civile immobilière, soit en tout huit bailleurs (*sources*).

3 330 logements mis en service en 2014

Entre début 2014 et début 2015, 223 logements sociaux sont sortis du parc, principalement pour vente à l'occupant (89 %) ou démolition (10 %). Dans le même temps, 3 330 logements ont été mis en service (*définitions*), soit 5,1 % du parc. L'intégralité des logements entrants dans le parc locatif social sont des constructions neuves. La majorité d'entre elles ont été acquises en ventes en l'état de futur achèvement (Vefa - 56 %), le reste ayant été construit par l'organisme. Par ailleurs, 51 % des mises en service sont des logements locatifs sociaux (LLS - *définitions*) et 49 % des logements locatifs très sociaux (LLTS). Aucun logement financé avec un prêt locatif social (PLS) n'a été mis en service en 2014.

Figure 2 - Le Sud accuse un déficit important

Parc locatif social au 1^{er} janvier 2015

Communes / EPCI	Parc locatif social		Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2014	Loyer moyen
	Logements	Part dans rés. ppales	Livraisons 2014	Part dans le parc social			
	nombre	%	nombre	%			
La Réunion	64 995	21,0	3 331	5,1	0,5	9,4	5,80
Civis	10 657	16,4	499	4,7	0,4	8,2	5,93
Les Avirons	358	8,7	0	0,0	0,0	9,8	6,23
L'Étang-Salé	553	11,2	36	6,5	0,0	8,1	6,07
Petite-Île	169	3,7	35	20,7	0,0	9,0	5,22
Saint-Louis	3 081	17,6	254	8,2	0,3	8,9	5,98
Saint-Pierre	6 434	20,3	174	2,7	0,6	7,7	5,90
Cilaos	62	3,0	0	0,0	0,0	17,7	6,10
CASud	5 272	11,3	76	1,4	0,4	13,1	5,92
Entre-Deux	198	8,1	0	0,0	0,0	15,8	6,04
Saint-Joseph	1 481	10,7	30	2,0	0,0	10,3	5,97
Saint-Philippe	97	5,6	0	0,0	0,0	18,6	5,32
Le Tampon	3 496	12,2	46	1,3	0,6	14,0	5,92
Ciresat	10 121	23,1	987	9,8	1,7	11,5	5,78
Bras-Panon	1 288	28,2	61	4,7	0,4	12,5	5,90
La Plaine-des-Palmistes	280	12,0	0	0,0	0,7	9,3	5,77
Saint-André	4 354	23,1	652	15,0	0,7	10,3	5,70
Saint-Benoît	4 008	30,2	274	6,8	3,3	12,8	5,82
Sainte-Rose	177	7,5	0	0,0	0,0	5,7	6,14
Salazie	14	0,6	0	0,0	0,0	14,3	6,35
Cinor	24 344	30,7	991	4,1	0,3	9,2	5,81
Saint-Denis	20 566	34,1	676	3,3	0,3	8,4	5,74
Sainte-Marie	2 378	20,6	315	13,2	0,2	16,1	5,91
Sainte-Suzanne	1 400	18,5	0	0,0	0,4	9,3	6,70
TCO	14 601	19,5	778	5,3	0,3	7,9	5,64
Le Port	6 907	58,4	108	1,6	0,5	7,5	5,49
La Possession	2 495	22,2	285	11,4	0,2	9,9	6,03
Saint-Leu	965	8,0	88	9,1	0,1	11,2	5,63
Saint-Paul	4 124	11,1	297	7,2	0,1	6,8	5,64
Les Trois-Bassins	110	4,5	0	0,0	0,0	5,5	5,57

Sources : SOeS-DEAL, RPLS au 1^{er} janvier 2015 ; DGFIP résidences ppales au 01/01/2015.

Environ 30 % des nouvelles mises en service sont implantées dans l'Est (dont les deux tiers à Saint-André), autant que dans le Nord (*figure 3*). L'Ouest et le Sud bénéficient quant à eux de respectivement 23 % et 17 % des mises en service de l'année.

La livraison de ces opérations accroît le parc locatif social de l'Est de 10 % sur l'année. La progression ayant été particulièrement soutenue dans cette région depuis plusieurs années, l'Est dispose du parc le plus récent de l'île, avec un tiers des constructions achevées depuis 2010. Sur le reste de l'île, les mises en service de 2014 représentent 1 % du parc locatif social dans la CASud, et jusqu'à 5 % sur le TCO.

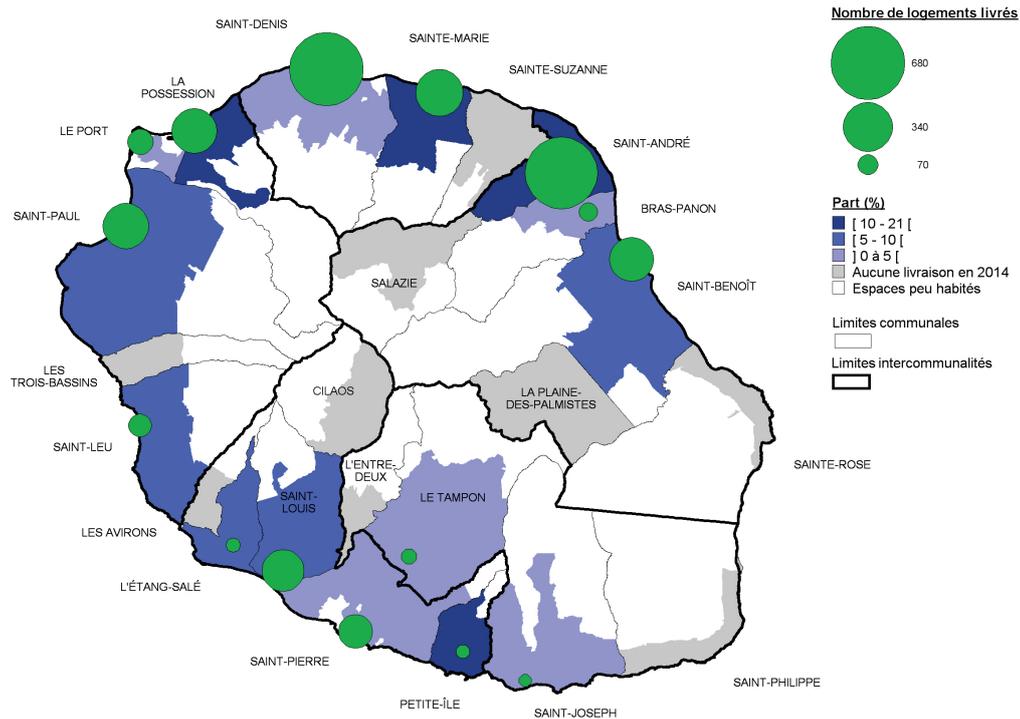
Peu de vacance et tension sur la demande

Au 1^{er} janvier 2015, 1,7 % des logements sociaux sont vacants (3,1 % en France). Le taux de vacance (*définitions*) est plus faible à La Réunion comparativement aux autres régions françaises, à l'exception de la Corse et du Nord-Pas-de-Calais (1,5 %). La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » qui correspond plus à un logement durablement libre, est quasi inexistante (0,5 %, soit 350 logements) (*figure 4*). Elle est à La Réunion la plus faible de France, où elle s'élève en moyenne à 1,6 %.

Cette tension sur le marché du logement social peut être également mesurée par

Figure 3 - De nombreuses mises en service dans l'Est

Nombre et part de mises en location dans le parc social en 2014



SourceS : SOeS-DEAL, RPLS au 1^{er} janvier 2015

© IGN - DEAL 2016

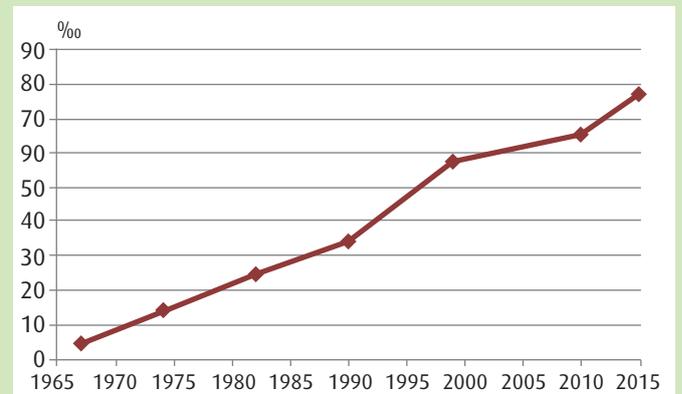
77 logements sociaux pour 1 000 habitants

Avec un ratio de 77 logements sociaux pour 1 000 habitants au 1^{er} janvier 2015, La Réunion se place au 6^e rang des régions françaises. Trois régions métropolitaines dépassent le seuil de 100 logements/1 000 habitants : Champagne-Ardennes (107), Nord-Pas-de-Calais (102) et Île-de-France (101). La Guadeloupe et la Martinique se placent au 4^e et 5^e rangs avec respectivement 84 et 79 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Depuis les années 60, ce ratio n'a cessé de progresser à La Réunion, et encore fortement depuis 5 ans (figure A). De 4 logements sociaux pour 1 000 habitants en 1967, il atteignait 25 ‰ en 1982 puis 57 ‰ en 1999. Moins dynamique durant la décennie 2000 (65 ‰ en 2010), le ratio augmente de nouveau fortement depuis.

Figure A - Un parc locatif social en progression

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants à La Réunion

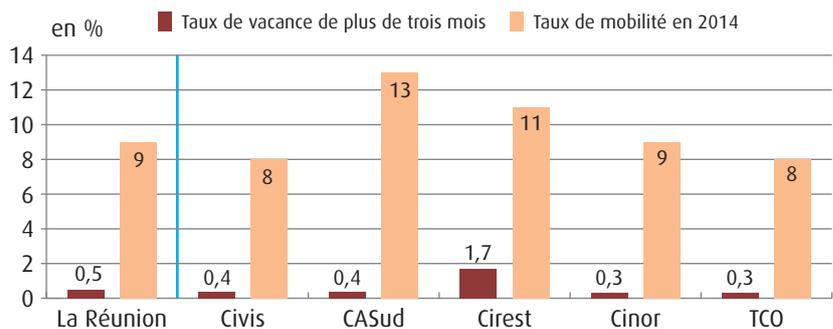


le nombre de demandes en attente. Hors mutations à l'intérieur du parc, 21 000 demandeurs sont en attente d'un logement social début 2015 (source SNE).

Le taux de mobilité (définitions) à La Réunion est proche de la moyenne française, avec près d'un logement social sur dix qui a changé d'occupant en 2014. Il peut varier fortement d'une commune à l'autre (6,8 % à Saint-Paul par exemple, 16,1 % à Sainte-Marie), tout comme en France métropolitaine où il varie du simple au double selon la région de résidence. Il est le plus faible en Île-de-France (6,2 %) et deux fois plus fréquent en Franche-Comté (13,3 %).

Figure 4 - 0,5 % de logements vacants depuis plus de 3 mois

Taux de mobilité et de vacance de plus de 3 mois par EPCI



Source : SOeS-DEAL, RPLS au 1^{er} janvier 2015.

Des loyers supérieurs à la moyenne française

Au 1^{er} janvier 2015, le loyer s'élève en moyenne à 5,80 euros du m² habitable (*définitions*) dans le parc locatif social réunionnais (5,65 €/m² en France). Les loyers sont plus élevés que dans les autres régions françaises hors Île-de-France (6,59 €/m²), Guadeloupe (6,00 €/m²) et Guyane (5,93 €/m²). À La Réunion, un quart des loyers sont inférieurs à 5,10 €/m² et un quart sont supérieurs à 6,48 €/m².

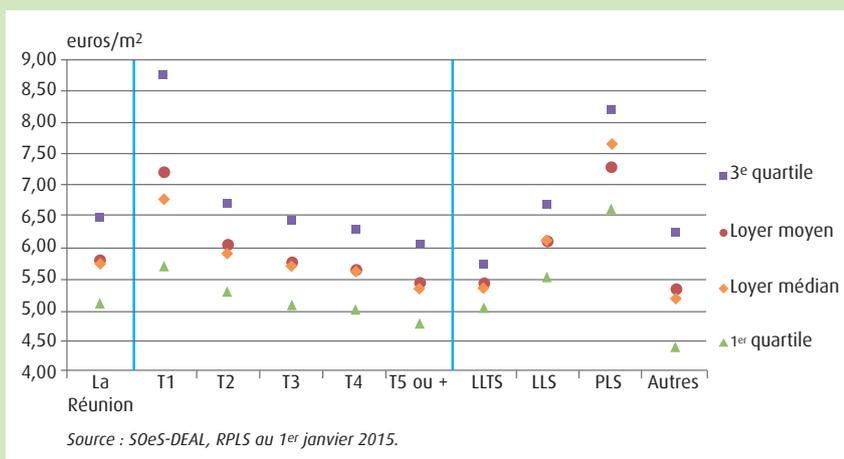
Les écarts de loyers sont faibles entre les intercommunalités. C'est dans le Sud que les loyers moyens sont les plus élevés (5,93 €/m²) et dans l'Ouest qu'ils sont les moins chers (5,64 €/m²). Les variabilités d'une commune à l'autre sont plus importantes, avec un loyer moyen allant

de 5,22 €/m² à Petite-Île à 6,70 €/m² à Sainte-Suzanne (7,55 €/m² pour la limite du quart le plus élevé).

Les loyers varient notamment en fonction du nombre de pièces du logement, du type de financement mais aussi de la période d'achèvement. Comme dans le parc privé, les T1 sont plus chers, avec un loyer moyen de 7,20 €/m² (*figure B*). Le T2 tombe ensuite à 6,04 €/m², et dégressivement jusqu'au T5 à 5,42 euros du m². Les LLTS, à destination des publics les plus défavorisés, sont logiquement moins chers que la moyenne (5,43 €/m²), alors que les LLS se négocient à 6,10 euros du m². Les logements les plus récents, dont la construction s'est achevée depuis 2010, sont aussi les plus chers (6,15 €/m²), alors que ceux construits avant 1980 se louent moins de 5,00 euros du m².

Figure B – Les petits logements sont plus chers

Loyers moyens et médians du parc locatif social à La Réunion par nombre de pièces et type de financement au 1^{er} janvier 2015



Lecture : le loyer moyen des logements locatifs sociaux s'élève à 5,80 €/m² à La Réunion au 1^{er} janvier 2015. La moitié des logements (médiane) ont un loyer inférieur à 5,74 €/m², un quart ont un loyer inférieur à 5,10 €/m² (1^{er} quartile) et un quart un loyer supérieur à 6,48 €/m² (3^e quartile).

Une forte demande de petits logements

Les logements de trois pièces sont les plus répandus dans le parc locatif social (38 %). Ils restent la norme si l'on s'attache à la taille moyenne des ménages réunionnais (2,8 personnes en 2012). À l'avenir, la taille des ménages devrait continuer à décroître, du fait du vieillissement de la population et de la décohabitation. Il n'en reste pas moins que les familles, parfois nombreuses, demeurent fréquentes à La Réunion.

Les plus grands logements sont donc aussi répandus, les quatre pièces représentant 26 % du parc et les cinq pièces ou plus 8 %. Les plus petits logements sont moins nombreux : 29 % ont une ou deux pièces. La taille des ménages en attente d'un logement social (hors mutations), avec 2,2 personnes en moyenne, est inférieure à la moyenne réunionnaise. Près de la moitié des demandes concernent des personnes seules (9 300 personnes) et 5 300 ménages en attente sont composés de deux personnes. À l'opposé, près de 1 500 demandes concernent des ménages d'au moins cinq personnes.

Plus de grands logements ont été construits depuis 2010 que durant la décennie 2000 : 38 % ont au moins quatre pièces, alors que 24 % ont une ou deux pièces (respectivement 31 % et 30 % entre 2000 et 2009).

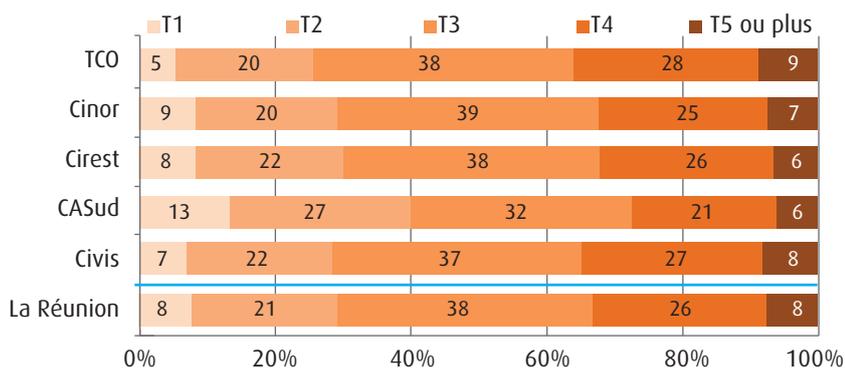
Sur les territoires, l'offre est relativement homogène en matière de typologie de logement (*figure 5*). Néanmoins, par exemple, plus de 40 % du parc locatif social de la CASud est composé de petits logements de une ou deux pièces. Cette part n'est que de 25 % sur le TCO, qui propose au contraire des logements plus grands (36 % ont au moins quatre pièces).

Nouvel essor du collectif

Le parc locatif social a la particularité d'être très majoritairement composé de logements collectifs (84 %), alors qu'ils ne représentent que 30 % de l'ensemble des résidences principales à La Réunion en 2012. La part du collectif n'a cessé de croître jusqu'à la décennie 90, puis a fléchi au début des années 2000. Elle reprend de la vigueur depuis 2007. En 2014, 89 % des logements nouvellement mis en location sont en immeuble collectif. ■

Figure 5 – Les T3 sont prépondérants

Répartition des logements sociaux par typologie au 1^{er} janvier 2015



Cadre réglementaire

De l'enquête RPLS aux obligations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Le titre II de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social a porté à 25 % le taux de logements sociaux dans les agglomérations ou les EPCI de plus de 50 000 habitants. Le taux est maintenu à 20 % dans les territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes défavorisées.

Le décret du 1^{er} août 2014 détermine la liste des agglomérations et des EPCI pour lesquelles le taux de logements sociaux est maintenu à 20 %. À La Réunion, l'obligation d'un taux à 25 % a été maintenue uniquement pour les communes du TCO ainsi que Saint-Philippe et Saint-Joseph.

Le calcul du taux de logements sociaux présenté dans ce document diffère sensiblement du taux SRU, car la méthodologie de comptabilisation n'est pas tout à fait identique. Dans le cadre de l'enquête SRU, les résultats RPLS sont tout d'abord consolidés par un inventaire contradictoire avec les communes. Des « équivalents logement » sont également pris en compte, comme par exemple les places en centre d'hébergement. De plus, les ventes de logements sociaux sont comptabilisées pendant cinq ans.

Sources

Le **répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée pour la dernière fois en 2010 par le service de l'observation et des statistiques (SOEs). Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement du champ des organismes et des logements, avec des résultats qui ne sont pas totalement comparables.

Le RPLS a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année. Il est alimenté par les informations qu'ils transmettent. Les bailleurs tenus à cette transmission sont notamment les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH. À La Réunion, la SCI foncière (Association foncière logement) et sept bailleurs qui ont leur siège dans le département sont concernés : Semader, Sedre, Semac, SHLMR, SIDR, Sodegis et Sodiatic. Ces bailleurs déclarent l'ensemble des logements ordinaires pour lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété, bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers ni les résidences sociales.

Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats. Le répertoire est mis à jour chaque année.

Le **système informatique national d'enregistrement (SNE)** répertorie les demandes de logement locatif social.

Définitions

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements qui appartiennent aux bailleurs sociaux. Le **parc locatif social** désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM, etc.).

Dans les DOM, le parc locatif social se décompose en plusieurs catégories de logements, dont :

- les **logements locatifs très sociaux (LLTS)**, destinés à un public défavorisé, cumulant difficultés sociales et économiques. Le plafond annuel de ressources (revenu fiscal de référence) est fixé à 13 572 euros au 1^{er} janvier 2015 ;
- les **logements locatifs sociaux (LLS)**, qui s'adressent aux ménages à revenus modestes. Le plafond annuel de ressources est fixé à 18 096 euros au 1^{er} janvier 2015.

Les **nouvelles mises en service** correspondent aux logements mis en service entre le 2 janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Le **taux de vacance** est le rapport entre les logements vacants parmi les logements proposés à la location (hors logements vides pour raison technique) et les logements proposés à la location.

Le **taux de mobilité** correspond au rapport des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus sur les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité.

Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier 2015 et a pris effet dans le courant de l'année 2014.

La **surface habitable** correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

Le **loyer moyen** est le rapport de la somme des loyers sur la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2015.



Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de La Réunion

Service connaissance, évaluation, développement durable

Unité économie-statistiques

2, rue Juliette Dodu

CS 41009 97743 Saint-Denis dedex 9

Tél. : 0262 40 26 26

Mél. : deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr

Internet :

www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

www.side.developpement-durable.gouv.fr

Rédaction : Claire Grangé

Cartographie : Vincent Liaut

Directeur de la publication : Daniel Fauvre

ISSN : 1955-9070

Mise en page : Design System

© DEAL 2016