

# LE PARC LOCATIF SOCIAL à la Réunion

Résultats de l'enquête sur le parc locatif social

Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2006



SEMAG-Opération «Avenue Bourbon» St-André  
42 LLS



SIDR-Opération «Juan de Nova» St-Denis  
31 LLS



SIDR-Opération «Corbeil-Bout de l'Etang» St-Paul  
42 LLS



SEMADER-Opération «Tanambo» St-Pierre  
22 LLS/12 LLS



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Réunion



ASSOCIATION RÉUNIONNAISE DES MAÎTRES D'OUVRAGE SOCIAUX ET AMÉNAGEURS

# Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

Cette étude présente les résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2006 et analyse les évolutions constatées par rapport aux enquêtes précédentes.

L'enquête ne porte que sur le parc **locatif** social, lequel ne représente, depuis le début des années 2000, qu'une petite moitié (42% en 2005) des quelques 4 à 5 000 logements (4 748 en 2005) bénéficiant chaque année d'une aide de l'Etat. Les autres produits financés sont notamment l'amélioration des logements existants et le LES, et plus accessoirement, la réhabilitation du parc locatif social, le PTZ et le PLS

## Présentation de l'enquête

L'enquête EPLS résulte d'une démarche nationale coordonnée par le Service Economique, Statistique et Prospective (SESP) de la Direction des Affaires Economiques et Internationales (DAEI) du Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer.

Elle est effectuée, annuellement, auprès des organismes qui gèrent le parc locatif social : société anonyme d'HLM, Sociétés d'Économie Mixte de construction (SEM) et le Comité Interprofessionnel du Logement de La Réunion (C.I.L.R).

Elle est réalisée localement depuis 1997 par La Direction Départementale de l'Équipement de la Réunion qui bénéficie, pour cela de la collaboration efficace de l'Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux (ARMOS).

Destinée à obtenir une connaissance précise du parc locatif social, notamment de son origine (date de construction, financement, ...) et de son évolution (nouvelles constructions, taux d'occupation, ...), l'enquête fournit des éléments permettant d'orienter la politique du logement social.

Le caractère exhaustif de cette enquête qui recense le parc de tous les bailleurs sociaux et la grande variété des renseignements fournis permettent de constituer une importante source de données réactualisées chaque année.

Les résultats de l'enquête sont utilisés par l'ensemble des partenaires oeuvrant dans le domaine de l'habitat, en particulier les communes et leurs groupements à l'occasion de leurs démarches de planification (Plan Local d'Urbanisme et Programme Local de l'Habitat).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, l'enquête participe à la mise en œuvre des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui, dans un souci d'assurer la mixité sociale et urbaine, préconise dans les communes d'une certaine taille une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

Le Département de la RÉUNION compte 49 673 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2006, ce qui représente un peu moins de 21% du parc des résidences principales telles que définies par la loi SRU.

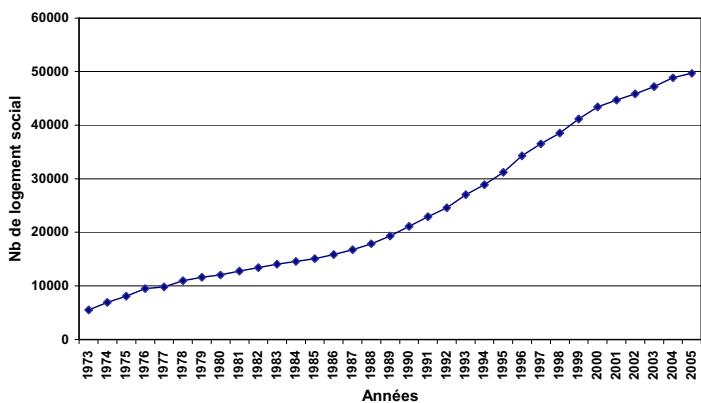
Ce niveau témoigne un accroissement relativement modeste du parc locatif social (+1,7% en 2005), qui reste néanmoins supérieur à la moyenne nationale (0,8%).

Cet accroissement est légèrement supérieur à la croissance démographique ce qui permet une légère progression du nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants qui s'élève,

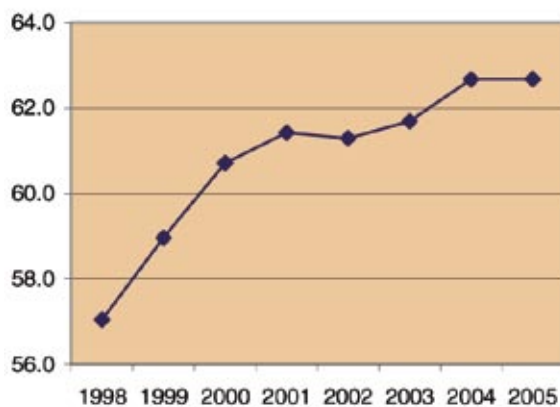
au 1<sup>er</sup> janvier 2006 à 62,7 logements pour 1000 habitants.

La partie Nord de l'île concentre la part la plus importante du parc réunionnais. Les mises en service effectuées en 2005 n'infléchissent pas sensiblement cet état de fait.

Outre les nouveaux logements produits, il convient de noter le lancement, au cours de l'année 2005, de la réhabilitation de 324 logements locatifs sociaux essentiellement sur la commune de Saint-Denis.

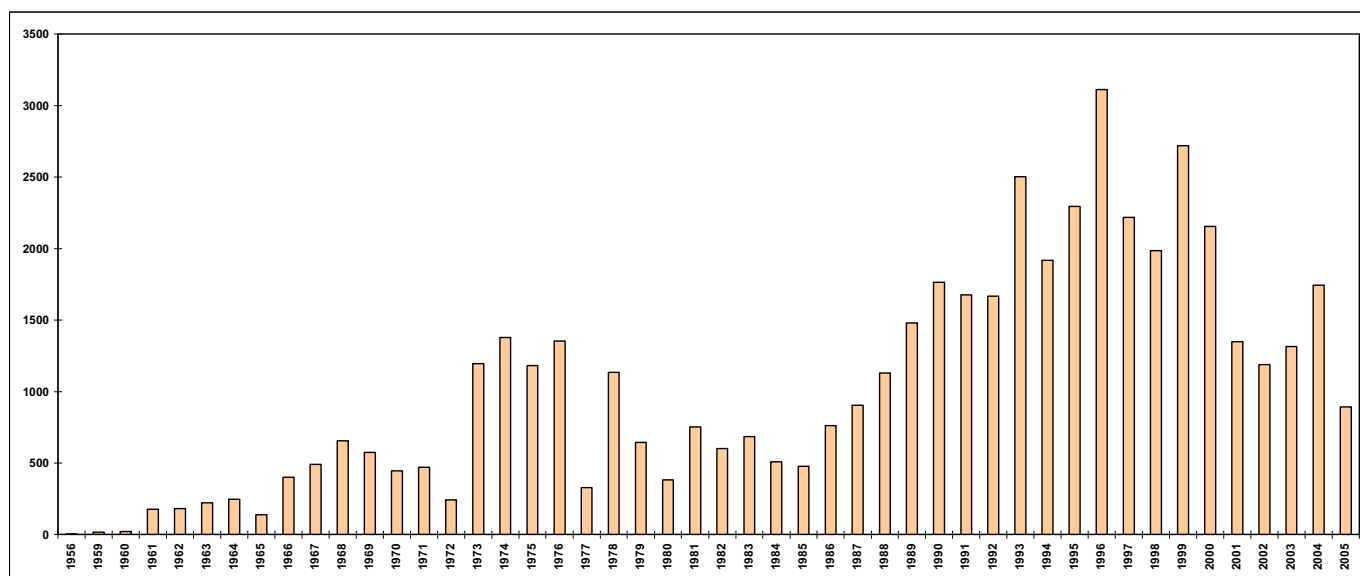


Evolution du parc social



Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants

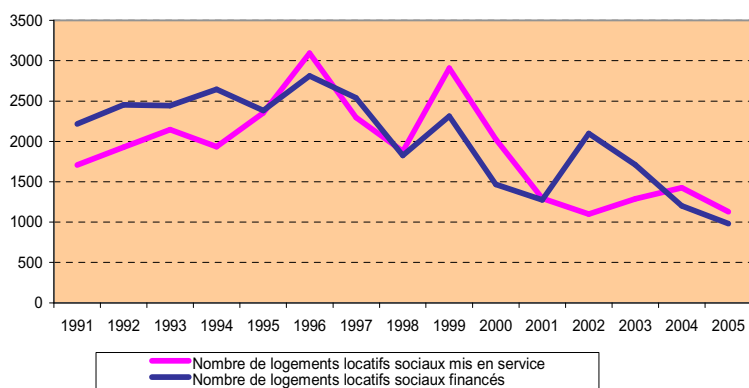
# Évolution du nombre des mises en service de logements locatifs sociaux par an



La construction de logements locatifs sociaux s'est intensifiée à partir de 1986 sous l'influence d'une part de la réforme du financement de la Ligne Budgétaire Unique qui est venu simplifier les mécanismes de financement en réduisant notamment le nombre de prêts nécessaires au montage d'une opération et d'autre part avec l'entrée dans le secteur locatif social des différentes

SEM à partir des années 1985. Le parc locatif social continue de progresser pour atteindre 49.673 logements avec la mise en service de 892 logements. Le niveau de livraison 2005 est médiocre et confirme les difficultés de la filière de construction de logements sociaux.

## Le parc locatif social financé et mis en service



En 2005, 892 logements ont été mis en service, soit 763 logements de moins qu'en 2004. Au cours de la période 1990-99, le nombre moyen de logements annuellement financés était de 2380 pour passer à 1551 durant la période 2000-05. Sur les mêmes périodes le nombre moyen annuel de livraisons est passé de 2250 à 1354.



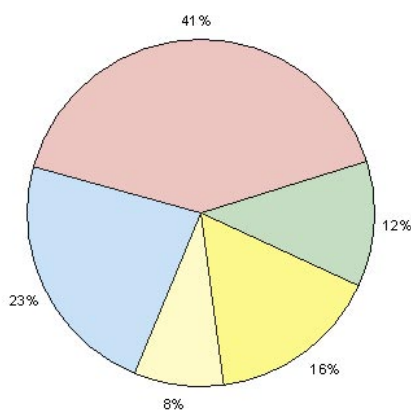
# Répartition géographique du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

*Le parc locatif social est réparti de façon très inégale selon les micro-régions.*

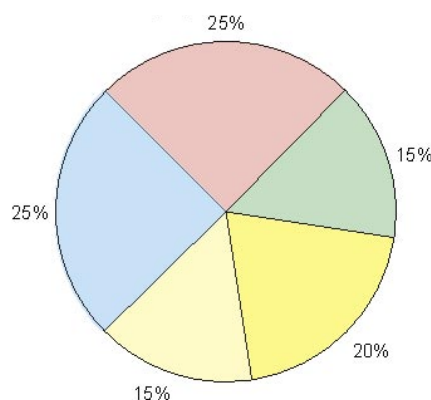
Communes	Parc locatif social au 01/01/2006	Part du parc locatif social	Population totale RGP 1999*	Part de la population	Logements sociaux mis en service en 2005	Nbre total de logements sociaux mis en location au 01/01/2006	Ventes et démolitions	Rapport du parc social / RésPrinc2005
411 - Saint-Denis	17 749	35.7%	131 649	19%	120	17 654	52	34.0%
418 - Sainte-Marie	1 384	2.8%	26 576	4%	54	1 383		16.9%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	2.6%	18 137	3%		1 305		21.3%
<b>La micro-région Nord</b>	<b>20 439</b>	<b>41.1%</b>	<b>176 362</b>	<b>25%</b>	<b>174</b>	<b>20 342</b>	<b>52</b>	<b>30.7%</b>
408 - La Possession	1 672	3.4%	21 883	3%		1 669		20.6%
407 - Le Port	6 444	13.0%	38 367	5%	37	6 431	17	55.2%
413 - Saint-Leu	604	1.2%	25 310	4%		600		7.3%
415 - Saint-Paul	2 651	5.3%	87 629	12%	59	2 643	4	9.4%
423 - Trois-Bassins	96	0.2%	6 597	1%		96		5.0%
<b>La micro-région Ouest</b>	<b>11 467</b>	<b>23.1%</b>	<b>179 786</b>	<b>25%</b>	<b>96</b>	<b>11 439</b>	<b>21</b>	<b>19.8%</b>
402 - Bras-Panon	584	1.2%	9 671	1%		583		18.8%
406 - Plaine-des-Palmistes	46	0.1%	3 433	0%		46		3.3%
409 - Saint-André	2 745	5.5%	43 150	6%	143	2 735	5	20.5%
410 - Saint-Benoît	2 346	4.7%	31 531	4%	12	2 324	13	24.6%
419 - Sainte-Rose	91	0.2%	6 545	1%		91		4.7%
421 - Salazie		0.0%	7 400	1%				
<b>La micro-région Est</b>	<b>5 812</b>	<b>11.7%</b>	<b>101 730</b>	<b>14%</b>	<b>155</b>	<b>5 779</b>	<b>18</b>	<b>18.5%</b>
424 - Cilaos	31	0.1%	6 115	1%		31		1.8%
404 - Etang-salé	474	1.0%	11 755	2%		472		11.0%
405 - Petite-Ile	87	0.2%	10 157	1%		87		2.4%
414 - Saint-Louis	2 101	4.2%	43 491	6%	36	2 101	10	16.0%
416 - Saint-Pierre	5 066	10.2%	69 009	10%	151	5 029	14	21.0%
<b>CIVIS</b>	<b>7 759</b>	<b>15.6%</b>	<b>140 527</b>	<b>20%</b>	<b>187</b>	<b>7 720</b>	<b>24</b>	<b>16.5%</b>
403 - Entre-Deux	146	0.3%	5 167	1%	14	145		7.4%
422 - Le Tampon	2 732	5.5%	60 311	9%	121	2 700	9	12.9%
401 - Les Avirons	259	0.5%	7 163	1%	69	256		9.3%
412 - Saint-Joseph	1 004	2.0%	30 276	4%	76	983		10.0%
<b>CC Sud</b>	<b>4 141</b>	<b>8.3%</b>	<b>102 917</b>	<b>15%</b>	<b>280</b>	<b>4 084</b>	<b>9</b>	<b>11.5%</b>
417 - Saint-Philippe	55	0.1%	4 858	1%		55		4.0%
<b>La micro-région Sud</b>	<b>11 955</b>	<b>24.1%</b>	<b>248 302</b>	<b>35%</b>	<b>467</b>	<b>11 859</b>	<b>33</b>	<b>14.4%</b>
<b>Total RÉUNION</b>	<b>49 673</b>	<b>100.0%</b>	<b>706 180</b>	<b>100%</b>	<b>892</b>	<b>49 419</b>	<b>124</b>	<b>20.7%</b>

\* : Résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation

Ainsi la micro-région Nord regroupe sur son territoire plus de 41% de ce parc alors qu'elle ne compte que 25% de la population. L'Ouest, qui a une population voisine, ne dispose que de 23 % du parc. Le Sud, avec 35% de la population accueille moins de 33% du parc global

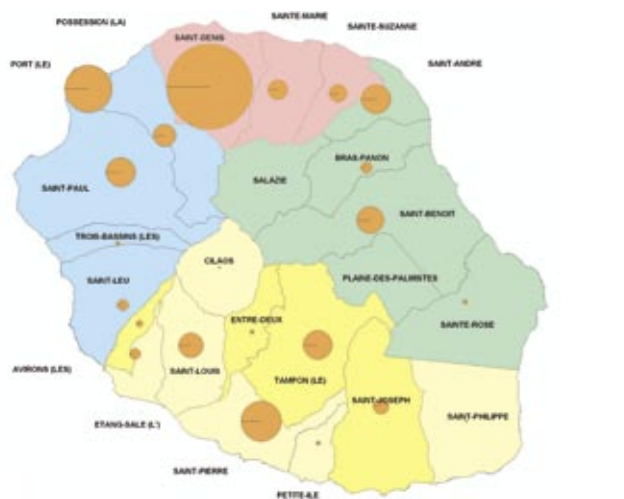


**Part du locatif social**

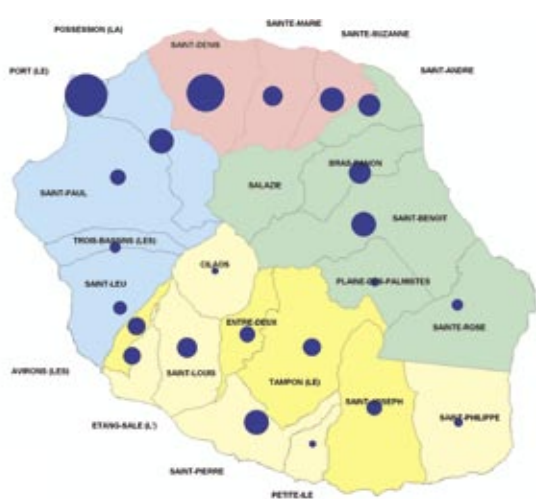


**Part de la population totale RGP 1999**

# Les disparités sont encore plus accentuées si l'on examine la répartition du parc par commune ...



**Nombre de logement au 1<sup>er</sup> janvier 2006**



**Taux de logements pour 1000 habitants**

Saint-Denis, Le Port, Le Tampon et Saint-Pierre concentrent 65% du parc pour 43 % de la population ; les livraisons 2005 ne modifient pas sensiblement cette situation.

La proportion de logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc de logement est en léger repli (de 21,9 à 20,8). Ce pourcentage a chuté dans toutes les intercommunalités sauf dans la micro-région sud.

## EPLS et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

L'article 55 de la loi SRU (13/12/2000) s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20% des résidences principales prises en compte pour le calcul de la taxe d'habitation.

Sur les 7 communes soumises à l'obligation des 20% de logements locatifs sociaux, à savoir Le Port, Saint-Denis, Saint-Pierre, La Possession, Sainte-Marie (17,0%), Le Tampon (13,0%) et Saint-Paul (9,9%) ; seules les trois dernières, qui n'atteignent pas ce seuil, ont du s'acquitter du prélèvement de 152,45 € par logement manquant. Le prélèvement est diminué du montant des dépenses et moins values effectivement supportées par la commune en faveur du logement social.

Pour 2005, le prélèvement total a été de 694.936,51 €.

Cette somme a été répartie comme suit :

- pour Sainte-Marie, à la C.I.N.O.R, intercommunalité de rattachement doté d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal (44.058,05 €),
- pour Le Tampon, à l'Établissement Public Foncier de la Réunion (222.951,31 €),
- pour Saint-Paul, au T.C.O, intercommunalité de rattachement doté d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal (427.927,15 €).



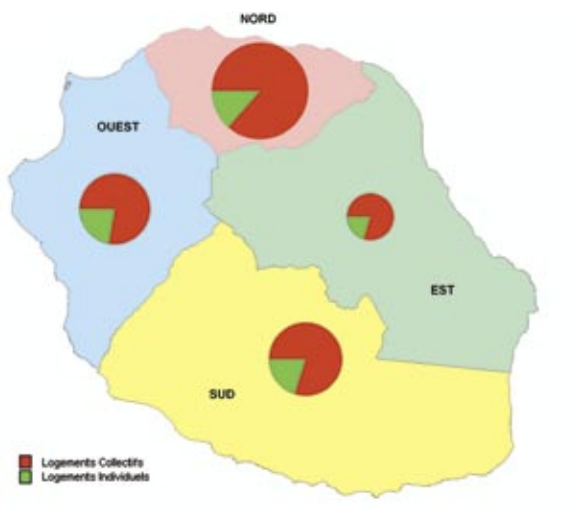
# La typologie du parc locatif social par type d'habitat (Individuel et Collectif)

Communes	Parc locatif social au 01/01/2006	Collectifs		Individuels	
		Nombre	Part	Nombre	Part
411 - Saint-Denis	17 749	15 379	87%	2 370	13%
418 - Sainte-Marie	1 384	1 189	86%	195	14%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 102	84%	204	16%
<b>La micro-région Nord</b>	<b>20 439</b>	<b>17 670</b>	<b>86%</b>	<b>2 769</b>	<b>14%</b>
408 - La Possession	1 672	1 565	94%	107	6%
407 - Le Port	6 444	4 978	77%	1 466	23%
413 - Saint-Leu	604	524	87%	80	13%
415 - Saint-Paul	2 651	1 790	68%	861	32%
423 - Trois-Bassins	96	54	56%	42	44%
<b>La micro-région Ouest</b>	<b>11 467</b>	<b>8 911</b>	<b>78%</b>	<b>2 556</b>	<b>22%</b>
402 - Bras-Panon	584	557	95%	27	5%
406 - Plaine-des-Palmistes	46	0	0%	46	100%
409 - Saint-André	2 745	2 127	77%	618	23%
410 - Saint-Benoît	2 346	1 884	80%	462	20%
419 - Sainte-Rose	91	60	66%	31	34%
421 - Salazie					
<b>La micro-région Est</b>	<b>5 812</b>	<b>4 628</b>	<b>80%</b>	<b>1 184</b>	<b>20%</b>
424 - Cilaos	31	20	65%	11	35%
404 - Etang-salé	474	314	66%	160	34%
405 - Petite-Ile	87	68	78%	19	22%
414 - Saint-Louis	2 101	1 287	61%	814	39%
416 - Saint-Pierre	5 066	4 501	89%	565	11%
<b>CIVIS</b>	<b>7 759</b>	<b>6 190</b>	<b>80%</b>	<b>1 569</b>	<b>20%</b>
403 - Entre-Deux	146	130	89%	16	11%
422 - Le Tampon	2 732	2 097	77%	635	23%
401 - Les Avirons	259	203	78%	56	22%
412 - Saint-Joseph	1 004	905	90%	99	10%
<b>CC Sud</b>	<b>4 141</b>	<b>3 335</b>	<b>81%</b>	<b>806</b>	<b>19%</b>
417 - Saint-Philippe	55	8	15%	47	85%
<b>La micro-région Sud</b>	<b>11 955</b>	<b>9 533</b>	<b>80%</b>	<b>2 422</b>	<b>20%</b>
<b>La RÉUNION</b>	<b>49 673</b>	<b>40 742</b>	<b>82%</b>	<b>8 931</b>	<b>18%</b>

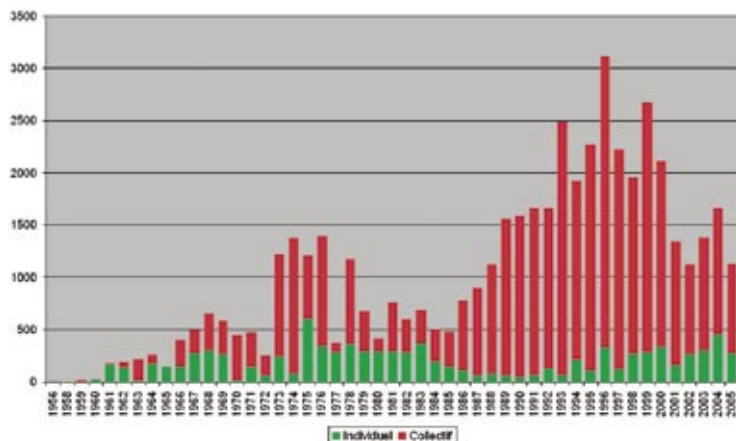
Sur l'ensemble du territoire, la grande majorité (82%) des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs. Bien que la part de l'habitat individuel (18%) continue de décroître régulièrement, la production de logements locatifs sociaux individuels reste significative.

Cette moyenne départementale masque des différences importantes entre communes : ainsi la proportion de logements locatifs sociaux en individuel va de 100% pour la Plaine des

Palmistes à 6% pour La Possession. Entre ces deux extrêmes, on peut distinguer parmi les 7 principales communes du département en terme de parc locatif social, celles dont la proportion d'individuel se situe en dessous de la moyenne départementale : La Possession (6%), Saint-Pierre (11%), Saint-Denis (13%), Sainte-Marie (14%) et celles se situant au-dessus : Le Port et Le Tampon (23%) et Saint-Paul (32%).



Répartition du parc locatif social par type de logements



Évolution annuelle de la livraison de logements

# Répartition du parc locatif social par nombre de pièces

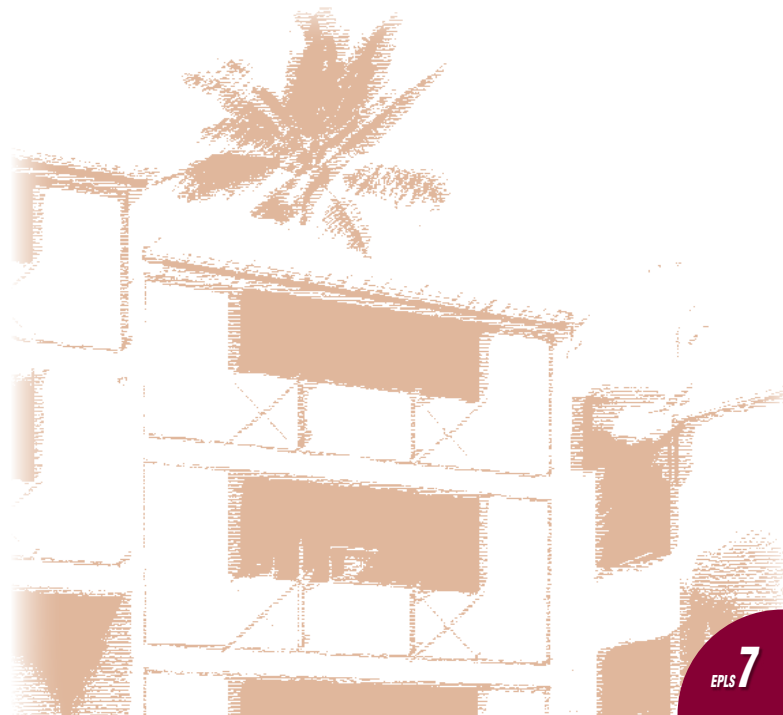
Communes	Parc locatif social au 01/01/2006	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2006	Logements de type T1		Logements de type T2		Logements de type T3		Logements de type T4		Logements de type T5	
411 - Saint-Denis	17 749	17 654	1 650	9.3%	3 436	19.4%	6 954	39.2%	4 169	23.5%	1 445	8.1%
418 - Sainte-Marie	1 384	1 383	124	9.0%	260	18.8%	462	33.4%	359	25.9%	178	12.9%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 305	45	3.4%	240	18.4%	548	42.0%	394	30.2%	78	6.0%
<b>CINOR</b>	<b>20 439</b>	<b>20 342</b>	<b>1 819</b>	<b>8.9%</b>	<b>3 936</b>	<b>19.3%</b>	<b>7 964</b>	<b>39.0%</b>	<b>4 922</b>	<b>24.1%</b>	<b>1 701</b>	<b>8.3%</b>
408 - La Possession	1 672	1 669	112	6.7%	410	24.5%	547	32.7%	446	26.7%	154	9.2%
407 - Le Port	6 444	6 431	384	6.0%	1 154	17.9%	2 547	39.5%	1 709	26.5%	637	9.9%
413 - Saint-Leu	604	600	33	5.5%	148	24.5%	203	33.6%	161	26.7%	55	9.1%
415 - Saint-Paul	2 651	2 643	99	3.7%	522	19.7%	1 026	38.7%	731	27.6%	265	10.0%
423 - Trois-Bassins	96	96	1	1.0%	14	14.6%	36	37.5%	29	30.2%	16	16.7%
<b>TCO</b>	<b>11 467</b>	<b>11 439</b>	<b>629</b>	<b>5.5%</b>	<b>2 248</b>	<b>19.6%</b>	<b>4 359</b>	<b>38.0%</b>	<b>3 076</b>	<b>26.8%</b>	<b>1 127</b>	<b>9.8%</b>
402 - Bras-Panon	584	583	68	11.6%	177	30.3%	162	27.7%	134	22.9%	42	7.2%
406 - Plaine-des-Palmistes	46	46					18	39.1%	22	47.8%	6	13.0%
409 - Saint-André	2 745	2 735	172	6.3%	591	21.5%	1 053	38.4%	726	26.4%	193	7.0%
410 - Saint-Benoît	2 346	2 324	227	9.7%	431	18.4%	847	36.1%	587	25.0%	232	9.9%
419 - Sainte-Rose	91	91	18	19.8%	21	23.1%	24	26.4%	24	26.4%	4	4.4%
421 - Salazie												
<b>CIREST</b>	<b>5 812</b>	<b>5 779</b>	<b>485</b>	<b>8.3%</b>	<b>1 220</b>	<b>21.0%</b>	<b>2 104</b>	<b>36.2%</b>	<b>1 493</b>	<b>25.7%</b>	<b>477</b>	<b>8.2%</b>
424 - Cilaos	31	31	1	3.2%	11	35.5%	16	51.6%	3	9.7%		
404 - Etang-salé	474	472	21	4.4%	145	30.6%	169	35.7%	102	21.5%	35	7.4%
405 - Petite-Ile	87	87		0.0%	12	13.8%	37	42.5%	31	35.6%	7	8.0%
414 - Saint-Louis	2 101	2 101	68	3.2%	310	14.8%	831	39.6%	655	31.2%	237	11.3%
416 - Saint-Pierre	5 066	5 029	520	10.3%	1 139	22.5%	1 750	34.5%	1 242	24.5%	378	7.5%
<b>CIVIS</b>	<b>7 759</b>	<b>7 720</b>	<b>610</b>	<b>7.9%</b>	<b>1 617</b>	<b>20.8%</b>	<b>2 803</b>	<b>36.1%</b>	<b>2 033</b>	<b>26.2%</b>	<b>657</b>	<b>8.5%</b>
403 - Entre-Deux	146	145	6	4.1%	64	43.8%	52	35.6%	22	15.1%	1	0.7%
422 - Le Tampon	2 732	2 700	414	15.2%	538	19.7%	889	32.5%	604	22.1%	255	9.3%
401 - Les Avirons	259	256	17	6.6%	76	29.3%	89	34.4%	57	22.0%	17	6.6%
412 - Saint-Joseph	1 004	983	88	8.8%	357	35.6%	284	28.3%	216	21.5%	38	3.8%
<b>CC Sud</b>	<b>4 141</b>	<b>4 084</b>	<b>525</b>	<b>12.7%</b>	<b>1 035</b>	<b>25.0%</b>	<b>1 314</b>	<b>31.7%</b>	<b>899</b>	<b>21.7%</b>	<b>311</b>	<b>7.5%</b>
417 - Saint-Philippe	55	55	1	1.8%	15	27.3%	18	32.7%	14	25.5%	7	12.7%
<b>La micro-région Sud</b>	<b>11 900</b>	<b>11 804</b>	<b>1 135</b>	<b>9.5%</b>	<b>2 652</b>	<b>22.3%</b>	<b>4 117</b>	<b>34.6%</b>	<b>2 932</b>	<b>24.6%</b>	<b>968</b>	<b>8.1%</b>
<b>Total Réunion</b>	<b>49 673</b>	<b>49 419</b>	<b>4 069</b>	<b>8.2%</b>	<b>10 071</b>	<b>20.3%</b>	<b>18 562</b>	<b>37.4%</b>	<b>12 437</b>	<b>25.0%</b>	<b>4 280</b>	<b>8.6%</b>
<b>Répartition selon leur taille du parc des résidences principales de la Réunion (RGP 1999)</b>				<b>4.5%</b>		<b>10.8%</b>		<b>24.3%</b>		<b>31.2%</b>		<b>29.1%</b>

La taille moyenne des logements du parc locatif social de la Réunion s'élève à 3,06 pièces. Ce nombre moyen de pièces tend à diminuer depuis 1999, date à laquelle il était en effet de 3,10 (la taille moyenne des résidences principales au sens du RGP99 était de 3,69 pièces).

La structure du parc locatif social selon la taille des logements met en évidence une présence relativement forte des logements de trois pièces. Ceux-ci représentent au 1er janvier 2006 environ 37,4% de l'ensemble du parc locatif social. Cette proportion est de 24,3% pour la totalité du parc des résidences principales de la Réunion.

La part des plus petits et des plus grands est la même: un peu plus de 8%.

La structure du parc social est très sensiblement différente de celle du parc privé dans lequel la taille des logements est plus grande.



# Répartition du parc locatif social entre bailleurs

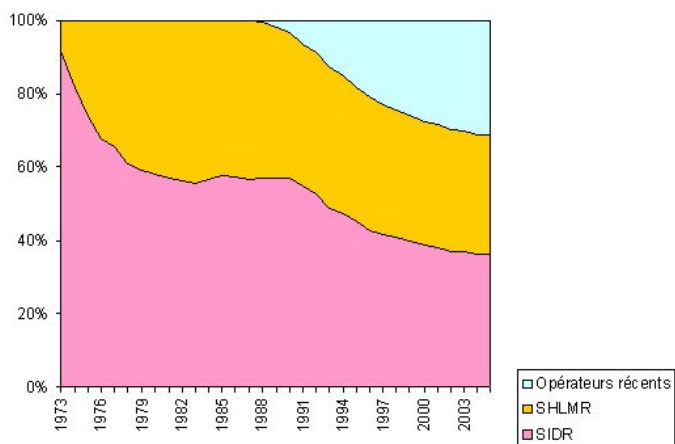
Le parc locatif social du Département de la Réunion se répartit entre les différents bailleurs (cités dans le tableau ci-dessous) qui en assurent la gestion.

La construction de logements locatifs sociaux a longtemps (jusqu'en 1985) été l'affaire de 2 opérateurs, la SIDR et la SHLMR. Le «marché» s'est progressivement ouvert : à partir de 1985, cinq sociétés d'économie mixte ont été créées et sont venues renforcer la production de logements locatifs sociaux avec la SEDRE

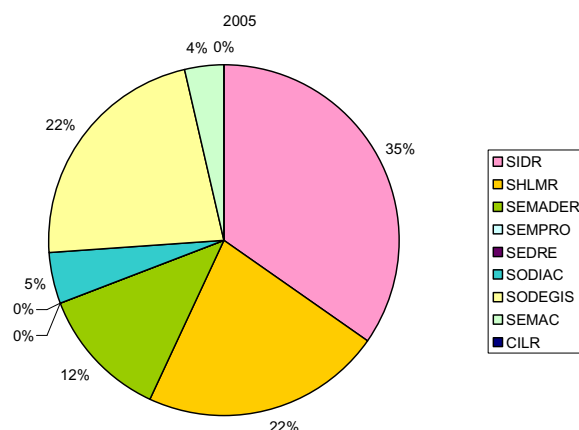
qui en 1988 élargit son champ d'intervention au domaine du logement social, mais le poids des 2 opérateurs historiques reste considérable : Ils assurent la gestion de près de 70% du parc locatif social.

Si les opérateurs récents ne représentent qu'à peine plus de 30% du parc, ils participent à la moitié de la production depuis les années 2000 (42,9% en 2005).

Années	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR		Parc total 01/01/2006		
	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%	Nombre de loqts	%			
Avant 1990	11024	57.0%	7966	41.2%	120	0.6%	0	0.0%	195	1.0%	14	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	30	0.16%	19 349
1990	980	55.6%	431	24.4%	262	14.9%			91	5.2%											1 764
1991	584	32.1%	407	22.3%	386	21.2%	389	21.4%	5	0.3%									51	2.80%	1 822
1992	305	18.3%	718	43.0%	287	17.2%	318	19.1%	40	2.4%											1 668
1993	300	12.5%	950	39.5%	314	13.1%	297	12.3%	394	16.4%	151	6.3%									2 406
1994	478	25.3%	378	20.0%	426	22.5%	128	6.8%	59	3.1%	277	14.6%	85	4.5%					62	3.28%	1 893
1995	393	17.0%	551	23.9%	841	36.4%	131	5.7%	59	2.6%	57	2.5%	194	8.4%	82	3.6%					2 308
1996	568	18.5%	1163	37.8%	573	18.6%	178	5.8%	287	9.3%	92	3.0%	133	4.3%	84	2.7%					3 078
1997	518	23.4%	348	15.7%	550	24.8%	267	12.0%	105	4.7%	141	6.4%	183	8.3%	86	3.9%			20	0.90%	2 218
1998	631	31.8%	347	17.5%	362	18.2%	78	3.9%	120	6.0%	236	11.9%	153	7.7%	60	3.0%					1 987
1999	572	21.5%	820	30.8%	562	21.1%	116	4.4%	162	6.1%	162	6.1%	136	5.1%	131	4.9%					2 661
2000	346	15.5%	570	25.5%	580	25.9%	173	7.7%	180	8.0%	144	6.4%	133	5.9%	111	5.0%					2 237
2001	282	22.3%	325	25.7%	264	20.9%			123	9.7%	71	5.6%	36	2.8%	165	13.0%					1 266
2002	16	1.3%	267	22.0%	166	13.7%	64	5.3%	112	9.2%	62	5.1%	332	27.4%	194	16.0%					1 213
2003	425	32.4%	133	10.1%	245	18.7%	94	7.2%	28	2.1%	129	9.8%	119	9.1%	94	7.2%			44	3.36%	1 311
2004	300	18.1%	481	29.1%	219	13.2%			62	3.7%	90	5.4%	102	6.2%	281	17.0%			120	7.25%	1 655
2005	310	34.8%	199	22.3%	109	12.2%					42	4.7%	200	22.4%	32	3.6%					892
<b>Total</b>	<b>18 032</b>	<b>36.3%</b>	<b>16 054</b>	<b>32.3%</b>	<b>6 266</b>	<b>12.6%</b>	<b>2 233</b>	<b>4.5%</b>	<b>2 022</b>	<b>4.1%</b>	<b>1 668</b>	<b>3.4%</b>	<b>1 806</b>	<b>3.6%</b>	<b>1 320</b>	<b>2.7%</b>	<b>327</b>	<b>0.66%</b>			<b>49 673</b>



Evolution de la répartition du parc par bailleur



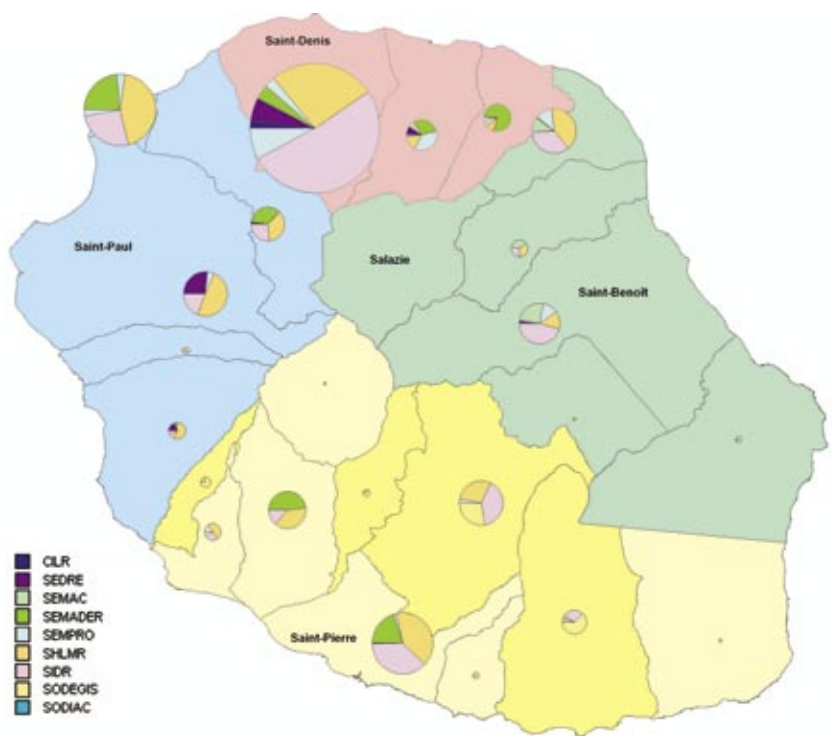
Répartition des livraisons 2005 par bailleur





# Le parc par bailleur et par commune au 1<sup>er</sup> janvier 2006

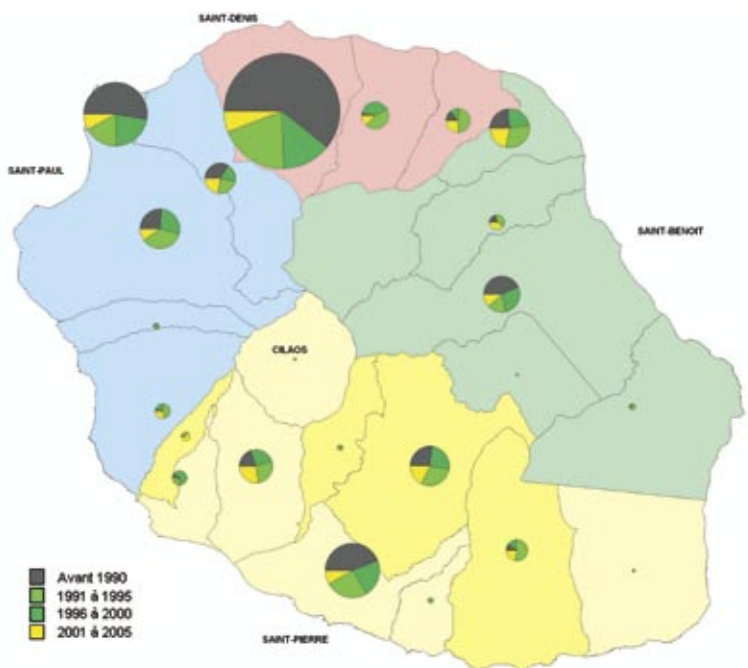
Communes	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR		Parc total 01/01/2006
	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	
411 - Saint-Denis	9 158	52%	4 702	26%	649	4%	483	3%	1 050	6%	1 395	8%					312	2%	17 749
418 - Sainte-Marie	36	3%	212	15%	410	30%	493	36%	129	9%					104	8%			1 384
420 - Sainte-Suzanne	93	7%	124	9%	1 012	77%					51	4%			26	2%			1 306
<b>La micro-région Nord</b>	<b>9 287</b>	<b>45%</b>	<b>5 038</b>	<b>25%</b>	<b>2 071</b>	<b>10%</b>	<b>976</b>	<b>5%</b>	<b>1 179</b>	<b>6%</b>	<b>1 446</b>	<b>7%</b>			<b>130</b>	<b>1%</b>	<b>312</b>	<b>2%</b>	<b>20 439</b>
408 - La Possession	448	27%	588	35%	586	35%	20	1%									30	2%	1 672
407 - Le Port	1 677	26%	2 818	44%	1 516	24%	253	4%			180	3%							6 444
413 - Saint-Leu	68	11%	334	55%	36	6%			120	20%			46	8%					604
415 - Saint-Paul	518	20%	1 298	49%			132	5%	673	25%							30	1%	2 651
423 - Trois-Bassins	42	44%	54	56%															96
<b>La micro-région Ouest</b>	<b>2 753</b>	<b>24%</b>	<b>5 092</b>	<b>44%</b>	<b>2 138</b>	<b>19%</b>	<b>405</b>	<b>4%</b>	<b>793</b>	<b>7%</b>	<b>180</b>	<b>2%</b>	<b>46</b>	<b>0.40%</b>			<b>60</b>	<b>1%</b>	<b>1 467</b>
402 - Bras-Panon	149	26%	197	34%											238	41%			584
406 - Plaine-des-Palmistes			46	100%															46
409 - Saint-André	956	35%	1 109	40%	30	1%	333	12%			42	2%			275	10%			2 745
410 - Saint-Benoît	1 068	46%	336	14%			278	12%	50	2%					614	26%			2 346
419 - Sainte-Rose			5	5%											86	95%			91
421 - Salazie																			
<b>La micro-région Est</b>	<b>2 173</b>	<b>37%</b>	<b>1 693</b>	<b>29%</b>	<b>30</b>	<b>1%</b>	<b>611</b>	<b>11%</b>	<b>50</b>	<b>1%</b>	<b>42</b>	<b>1%</b>			<b>1 213</b>	<b>21%</b>			<b>5 812</b>
424 - Cilaos													31	100%					31
404 - Etang-salé	121	26%	234	49%			75	16%					44	9%					474
405 - Petite-Ile			87	100%															87
414 - Saint-Louis	296	14%	794	38%	1 011	48%													2 101
416 - Saint-Pierre	1 941	38%	2 022	40%	1 014	20%	75	1%									14	0.28%	5 066
<b>CIVIS</b>	<b>2 358</b>	<b>30%</b>	<b>3 137</b>	<b>40%</b>	<b>2 025</b>	<b>26%</b>	<b>150</b>	<b>2%</b>					<b>75</b>	<b>1%</b>			<b>14</b>	<b>0.18%</b>	<b>7 759</b>
403 - Entre-Deux			48	33%									98	67%					146
422 - Le Tampon	1 088	40%	808	30%			77	3%					759	28%					2 732
401 - Les Avirons			56	22%									203	78%					259
412 - Saint-Joseph	281	28%	37	4%									625	62%	61	6%			1 004
<b>CC Sud</b>	<b>1 369</b>	<b>33%</b>	<b>949</b>	<b>23%</b>			<b>77</b>	<b>2%</b>					<b>1 685</b>	<b>41%</b>	<b>61</b>				<b>4 141</b>
417 - Saint-Philippe			55	100%															55
<b>La micro-région Sud</b>	<b>3 727</b>	<b>31%</b>	<b>4 141</b>	<b>35%</b>	<b>2 025</b>	<b>17%</b>	<b>227</b>	<b>2%</b>					<b>1 760</b>	<b>15%</b>	<b>61</b>	<b>1%</b>	<b>14</b>	<b>0%</b>	<b>11 900</b>
<b>La RÉUNION</b>	<b>17 940</b>	<b>36%</b>	<b>15 964</b>	<b>32%</b>	<b>6 264</b>	<b>13%</b>	<b>2 219</b>	<b>4%</b>	<b>2 022</b>	<b>4%</b>	<b>1 668</b>	<b>3%</b>	<b>1 806</b>	<b>4%</b>	<b>1 404</b>	<b>3%</b>	<b>386</b>	<b>1%</b>	<b>49 673</b>



Part des différents bailleurs sociaux

# Évolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en service par an et par commune depuis 2000

Communes	Avant 1990		1990-1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
411 - Saint-Denis	10410	54%	5524	25%	501	25%	291	23%	96	9%	156	11%	542	33%	120	13%
418 - Sainte-Marie	36	0%	1043	5%	111	5%		0%	66	6%		0%	62	4%	54	6%
420 - Sainte-Suzanne	133	1%	743	3%	107	5%	79	6%	95	9%	47	3%	102	6%		0%
<b>La micro-région Nord</b>	<b>10579</b>	<b>55%</b>	<b>7310</b>	<b>34%</b>	<b>719</b>	<b>35%</b>	<b>370</b>	<b>29%</b>	<b>257</b>	<b>23%</b>	<b>203</b>	<b>15%</b>	<b>706</b>	<b>43%</b>	<b>174</b>	<b>20%</b>
408 - La Possession	404	2%	885	4%		0%	134	10%	14	1%	170	12%	63	4%		0%
407 - Le Port	3286	17%	2277	10%	385	19%	189	15%	5	0%	269	19%	26	2%	37	4%
413 - Saint-Leu	15	0%	321	1%	96	5%	52	4%	37	3%	16	1%	72	4%		0%
415 - Saint-Paul	461	2%	1759	8%	177	9%	47	4%	16	1%	28	2%	104	6%	59	7%
423 - Trois-Bassins		0%	96	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
<b>La micro-région Ouest</b>	<b>4166</b>	<b>22%</b>	<b>5338</b>	<b>24%</b>	<b>658</b>	<b>32%</b>	<b>422</b>	<b>33%</b>	<b>72</b>	<b>7%</b>	<b>483</b>	<b>35%</b>	<b>265</b>	<b>16%</b>	<b>96</b>	<b>11%</b>
402 - Bras-Panon	65	0%	253	1%	36	2%	59	5%	56	5%	65	5%	51	3%		0%
406 - Plaine-des-Palmistes	7	0%		0%		0%			40	4%		0%		0%		0%
409 - Saint-André	649	3%	1383	6%	130	6%			136	12%	196	14%	166	10%	143	16%
410 - Saint-Benoît	824	4%	1189	5%	75	4%	155	12%	33	3%		0%	20	1%	12	1%
419 - Sainte-Rose	7	0%	76	0%		0%	10	1%		0%		0%		0%		0%
421 - Salazie		0%		0%		0%				0%		0%		0%		0%
<b>La micro-région Est</b>	<b>1552</b>	<b>8%</b>	<b>2901</b>	<b>13%</b>	<b>241</b>	<b>12%</b>	<b>224</b>	<b>17%</b>	<b>265</b>	<b>24%</b>	<b>261</b>	<b>19%</b>	<b>237</b>	<b>14%</b>	<b>155</b>	<b>17%</b>
424 - Cilaos		0%	31	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
404 - Etang-salé	30	0%	366	2%		0%		0%	78	7%		0%		0%		0%
405 - Petite-Ile		0%	71	0%	16	1%		0%		0%		0%		0%		0%
414 - Saint-Louis	408	2%	1068	5%	91	4%	164	13%	107	10%	181	13%	86	5%	36	4%
416 - Saint-Pierre	1875	10%	2662	12%	128	6%	113	9%	27	2%	11	1%	114	7%	151	17%
<b>CIVIS</b>	<b>2313</b>	<b>12%</b>	<b>4198</b>	<b>19%</b>	<b>235</b>	<b>12%</b>	<b>277</b>	<b>21%</b>	<b>212</b>	<b>19%</b>	<b>192</b>	<b>14%</b>	<b>200</b>	<b>12%</b>	<b>187</b>	<b>21%</b>
403 - Entre-Deux		0%	76	0%	24	1%		0%		0%		0%	28	2%	14	2%
422 - Le Tampon	636	3%	1295	6%	122	6%		0%	179	16%	155	11%	123	7%	121	14%
401 - Les Aviron		0%	66	0%	29	1%		0%	30	3%	65	5%		0%	69	8%
412 - Saint-Joseph	96	0%	581	3%		0%		0%	77	7%	23	2%	96	6%	76	9%
<b>CC Sud</b>	<b>732</b>	<b>4%</b>	<b>2018</b>	<b>9%</b>	<b>175</b>	<b>9%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>286</b>	<b>26%</b>	<b>243</b>	<b>18%</b>	<b>247</b>	<b>15%</b>	<b>280</b>	<b>31%</b>
417 - Saint-Philippe	7	0%	40	0%		0%		0%	8	1%		0%		0%		0%
<b>La micro-région Sud</b>	<b>3052</b>	<b>16%</b>	<b>6256</b>	<b>29%</b>	<b>410</b>	<b>20%</b>	<b>277</b>	<b>21%</b>	<b>506</b>	<b>46%</b>	<b>435</b>	<b>31%</b>	<b>447</b>	<b>27%</b>	<b>467</b>	<b>52%</b>
<b>La RÉUNION</b>	<b>19349</b>	<b>100%</b>	<b>21805</b>	<b>100%</b>	<b>2 028</b>	<b>100%</b>	<b>1 293</b>	<b>100%</b>	<b>1100</b>	<b>100%</b>	<b>1 382</b>	<b>100%</b>	<b>1 655</b>	<b>100%</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>



Age du parc locatif social

# Mobilité et vacance dans le parc locatif social

Communes	Parc locatif social 01/01/2006	Logts loués ou proposés à la location	Nb total d'emménagements en 2005	Logts emménagés pour la 1ère fois en 2005	Vacance totale	Dont vacance de + 3 mois	Mutation Interne	Taux de vacance		Taux de mobilité	
								en 1998	en 2005	en 1998	en 2005
411 - Saint-Denis	17 749	17 654	1733	201	183	86	315	1.3%	1.0%	11.2%	8.7%
418 - Sainte-Marie	1 384	1 383	197	58	5	1	14	1.0%	0.4%	24.3%	10.1%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 305	109	21	1	0	15	0.0%	0.1%	10.8%	6.7%
<b>La micro-région Nord</b>	<b>20 439</b>	<b>20 342</b>	<b>2 039</b>	<b>280</b>	<b>189</b>	<b>87</b>	<b>344</b>	<b>1.2%</b>	<b>0.9%</b>	<b>11.8%</b>	<b>8.7%</b>
408 - La Possession	1 672	1 669	148	2	9	2	14	0.6%	0.5%	21.3%	8.7%
407 - Le Port	6 444	6 431	514	59	63	38	82	1.0%	1.0%	11.1%	7.1%
413 - Saint-Leu	604	600	68	0	7	0	2	1.0%	1.2%	13.7%	11.3%
415 - Saint-Paul	2 651	2 643	231	58	8	0	14	2.6%	0.3%	16.0%	6.5%
423 - Trois-Bassins	96	96	4	0	0	0	0	1.0%	0.0%	17.7%	4.2%
<b>La micro-région Ouest</b>	<b>11 467</b>	<b>11 439</b>	<b>965</b>	<b>119</b>	<b>87</b>	<b>40</b>	<b>112</b>	<b>1.3%</b>	<b>0.8%</b>	<b>13.6%</b>	<b>7.4%</b>
402 - Bras-Panon	584	583	41	0	2	0	0	0.3%	0.3%	17.3%	7.0%
406 - Plaine-des-Palmistes	46	46	1	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%
409 - Saint-André	2 745	2 735	380	144	15	1	17	0.6%	0.5%	16.3%	8.6%
410 - Saint-Benoît	2 346	2 324	317	67	8	0	17	0.9%	0.3%	17.7%	10.8%
419 - Sainte-Rose	91	91	9	0	0	0	2	0.0%	0.0%	8.1%	9.9%
421 - Salazie								0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>La micro-région Est</b>	<b>5 812</b>	<b>5 779</b>	<b>748</b>	<b>211</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>36</b>	<b>0.7%</b>	<b>0.4%</b>	<b>16.9%</b>	<b>9.3%</b>
424 - Cilaos	31	31	7	0	0	0	0	3.2%	0.0%	9.7%	22.6%
404 - Etang-salé	474	472	60	0	7	0	1	0.5%	1.5%	28.3%	12.7%
405 - Petite-Ile	87	87	14	0	4	0	0	2.0%	4.6%	7.4%	16.1%
414 - Saint-Louis	2 101	2 101	251	64	8	4	28	0.6%	0.4%	10.7%	8.9%
416 - Saint-Pierre	5 066	5 029	687	175	78	44	84	1.2%	1.6%	13.8%	10.2%
<b>CIVIS</b>	<b>7 759</b>	<b>7 720</b>	<b>1 019</b>	<b>239</b>	<b>97</b>	<b>48</b>	<b>113</b>	<b>1.1%</b>	<b>1.3%</b>	<b>14.3%</b>	<b>10.1%</b>
403 - Entre-Deux	146	145	30	14	1	0	7	1.3%	0.7%	21.1%	11.0%
422 - Le Tampon	2 732	2 700	531	108	35	0	80	2.1%	1.3%	19.2%	15.7%
401 - Les Avirons	259	256	81	51	23	1	5	1.5%	9.0%	6.1%	11.7%
412 - Saint-Joseph	1 004	983	271	106	3	0	49	1.1%	0.3%	5.9%	16.8%
<b>CC Sud</b>	<b>4 141</b>	<b>4 084</b>	<b>913</b>	<b>279</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>141</b>	<b>1.9%</b>	<b>1.5%</b>	<b>17.3%</b>	<b>15.5%</b>
417 - Saint-Philippe	55	55	9	0	0	0	0	1.9%	0.0%	11.5%	16.4%
<b>La micro-région Sud</b>	<b>11 955</b>	<b>11 859</b>	<b>1 941</b>	<b>518</b>	<b>159</b>	<b>49</b>	<b>254</b>	<b>1.5%</b>	<b>1.3%</b>	<b>15.8%</b>	<b>12.0%</b>
<b>La RÉUNION</b>	<b>49 673</b>	<b>49 419</b>	<b>5 693</b>	<b>1 128</b>	<b>460</b>	<b>177</b>	<b>746</b>	<b>1.2%</b>	<b>0.9%</b>	<b>13.4%</b>	<b>9.2%</b>

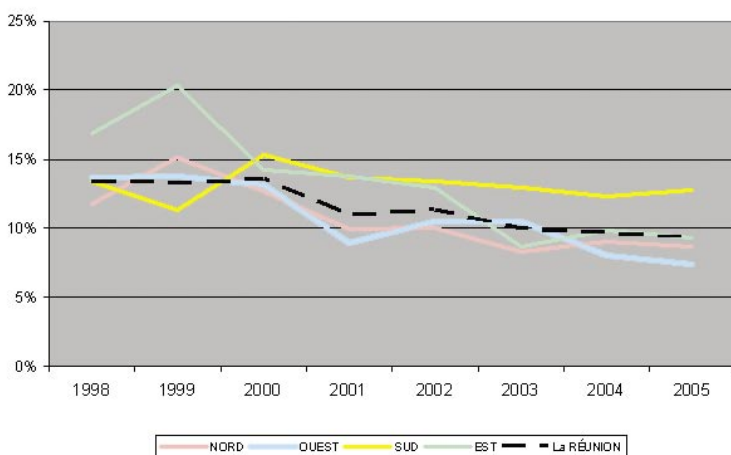
Le taux de vacance reste faible et relativement stable sur l'ensemble du parc.

Le taux de mobilité continue de décroître tendanciellement pour s'inscrire avec 9,2% durablement en dessous de 10%. Dans le nord, l'est et l'ouest, les niveaux sont proches de la moyenne départementale. Le sud se singularise avec une mobilité

supérieure 12%.

Durant l'année 2005, le nombre total d'emménagements comptabilisés est de 5693, soit 598 de moins que l'année précédente, ce qui est logique vu la faiblesse des livraisons 2005.

La part d'emménagements concernant des ménages déjà logés dans le parc locatif du bailleur s'établit à 13%.



**Évolution du taux de mobilité par an et par micro-région**



SEMADER  
Opération Amsterdam  
Le Port

# Répartition du parc locatif social selon le type de financement

Communes	Parc locatif social 01/01/2006	PLR/PSR	HLM/O	ILM	Autres financements	Fonds Propres Prêts Bancaires	LLS	LLTS	Total parc LLS & LLTS
411 - Saint-Denis	17 749	857	1 424	1 183	6 809	346	6 056	1 074	7 130
418 - Sainte-Marie	1 384				36	0	1 005	343	1 348
420 - Sainte-Suzanne	1 306	56			24	0	1 059	167	1 226
<b>CINOR</b>	<b>20 439</b>	<b>913</b>	<b>1 424</b>	<b>1 183</b>	<b>6 869</b>	<b>346</b>	<b>8 120</b>	<b>1 584</b>	<b>9 704</b>
408 - La Possession	1 672	117	26	122	6	30	1 236	135	1 371
407 - Le Port	6 444	1 483	504	139	835	50	2 804	629	3 433
413 - Saint-Leu	604	14				0	402	188	590
415 - Saint-Paul	2 651	247	50	54	4	30	1 834	432	2 266
423 - Trois-Bassins	96					0	96		96
<b>TCO</b>	<b>11 467</b>	<b>1 861</b>	<b>580</b>	<b>315</b>	<b>845</b>	<b>110</b>	<b>6 372</b>	<b>1 384</b>	<b>7 756</b>
402 - Bras-Panon	584	27				0	260	297	557
406 - Plaine-des-Palmistes	46	6				0		40	40
409 - Saint-André	2 745	256	48	94	248	0	1 333	766	2 099
410 - Saint-Benoît	2 346	80		59	440	0	1 544	223	1 767
419 - Sainte-Rose	91	5				0	56	30	86
421 - Salazie						0			
<b>CIREST</b>	<b>5 812</b>	<b>374</b>	<b>48</b>	<b>153</b>	<b>688</b>	<b>0</b>	<b>3 193</b>	<b>1 356</b>	<b>4 549</b>
424 - Cilaos	31					0	31		31
404 - Etang-salé	474			41	30	0	369	34	403
405 - Petite-Ile	87					0	71	16	87
414 - Saint-Louis	2 101	180	72		67	13	1 289	480	1 769
416 - Saint-Pierre	5 066	471	89	142	901	73	2 618	772	3 390
<b>CIVIS</b>	<b>7 759</b>	<b>651</b>	<b>161</b>	<b>183</b>	<b>998</b>	<b>86</b>	<b>4 378</b>	<b>1 302</b>	<b>5 680</b>
403 - Entre-Deux	146					0	90	56	146
422 - Le Tampon	2 732	144	35	52	278	0	1 914	309	2 223
401 - Les Avirons	259					0	156	103	259
412 - Saint-Joseph	1 004					0	648	356	1 004
<b>CC Sud</b>	<b>4 141</b>	<b>144</b>	<b>35</b>	<b>52</b>	<b>278</b>	<b>0</b>	<b>2 808</b>	<b>824</b>	<b>3 632</b>
417 - Saint-Philippe	55	7				0	40	8	48
<b>La micro-région SUD</b>	<b>11 955</b>	<b>802</b>	<b>196</b>	<b>235</b>	<b>1 276</b>	<b>86</b>	<b>7 226</b>	<b>2 134</b>	<b>9 360</b>
<b>Total</b>	<b>49 673</b>	<b>3 950</b>	<b>2 248</b>	<b>1 886</b>	<b>9 678</b>	<b>542</b>	<b>24 911</b>	<b>6 458</b>	<b>31 369</b>

Les deux principales sources de financement du logement locatif social sont les prêts LLS (Logement Locatif Social) et LLTS (Logement Locatif Très Social) mis en place respectivement en 1986 et 1996. Ce dernier financement permet la production de logements dont les loyers plus faibles sont en principe accessibles aux personnes les plus défavorisés.

## Pour en savoir plus...

Jean-Luc ROUSSELOT, Sylvert ALASTOR - DDE/prOspet/pES  
Téléphone : 0262 40 26 47

Rémy JOSSO - DDE/SHAU/CPLH  
Téléphone : 0262 40 28 11

Site internet de la DDE de la Réunion :  
<http://www.reunion.equipement.gouv.fr/>

Michel OBERLÉ - ARMOS  
Téléphone : 0262 94 73 15

## Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête :

**RGP :** Recensement Général de la Population  
**PLR/PSR :** programme à loyer réduit/programme social de relogement prêt pour les logements ordinaires  
**HLM/O :** immeuble à loyer moyen  
**LLS :** logements locatifs sociaux  
**LLTS :** logements locatifs très sociaux

**Logements mis en location :** Première année où un programme de logements est proposé à la location.  
**Financement initial :** Financement permettant l'entrée du programme dans le parc locatif social.

**Taux de mobilité =**  
$$\frac{\text{Emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}{\text{Logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}$$

\* Hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'enquête.

**Taux de vacance =**  
$$\frac{\text{Logements vacants parmi les logements proposés à la location}}{\text{Logements loués ou proposés à la location}}$$