

Logement locatif social à La Réunion au 01/01/2017 Une croissance soutenue du parc locatif social en 2016

Début 2017, La Réunion compte 70 400 logements sociaux, en progression de 4 % sur un an. Parmi ces logements, 2900 nouveaux ont été mis en service durant l'année 2016. Les deux tiers de ces nouvelles livraisons ont bénéficié aux régions Nord et Ouest. Le pourcentage de logements sociaux est de 23 logements pour 100 résidences principales.

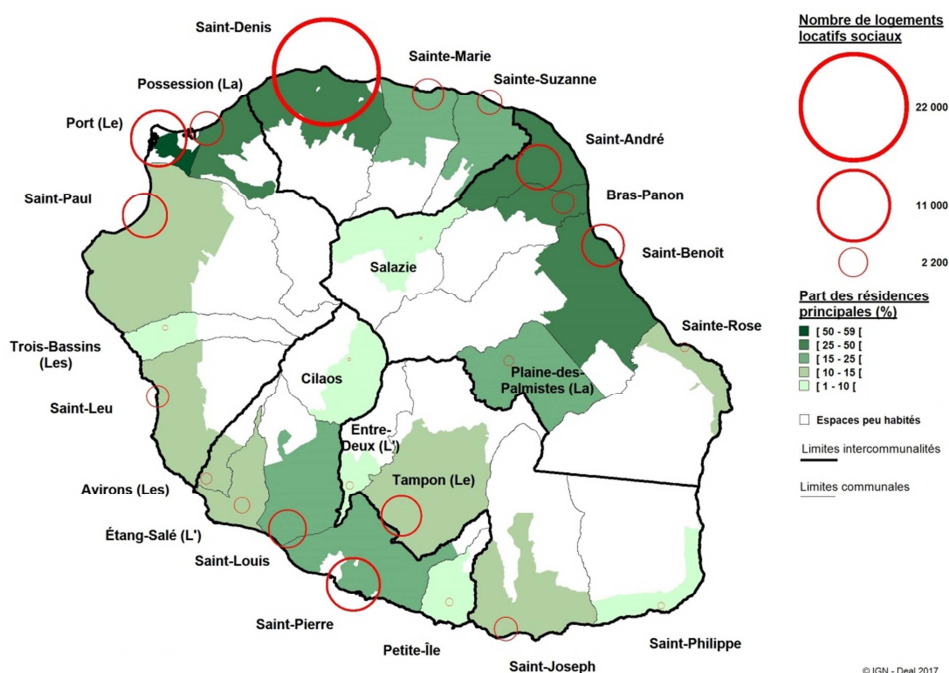
La proportion de logements vacants est de 1,65 %, en forte baisse. C'est le taux le plus bas de France. La vacance de plus de trois mois, bien que faible, poursuit sa progression pour s'établir à 0,7 %. Le loyer moyen par mètre carré de surface habitable dans le parc social s'élève à 5,87 €, contre 5,72 €/m² au niveau national.

Le parc social progresse de 4 % en 2016

Au 1er janvier 2017, le parc locatif social de La Réunion compte 70 366 logements. Il s'est accru de 4 % par rapport au 1er janvier 2016. C'est la troisième plus forte progression des régions françaises, juste après La Corse (+ 4,2 %) et La Guyane (+ 4,4 %). Dans les Dom hors Mayotte, le parc social augmente beaucoup plus rapidement (+3,5 %) qu'en France métropolitaine (+ 1,5 %).

L'Occitanie, La Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Bretagne figurent parmi les régions les plus dynamiques de la métropole, avec une progression de l'ordre de 2 %. La quasi-totalité des logements sociaux de La Réunion sont proposés à la location (98 %), les autres sont en attente de travaux ou de démolition, ou sont pris en charge par des associations.

Figure 1 – Une offre plus réduite dans le Sud
Nombre et part de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales



© IGN - Deal 2017

Source : SDES-Deal, RPLs au 1^{er} janvier 2017.

Un parc locatif social plus réduit dans les communes du Sud

Rapportée au nombre de résidences principales du département, la proportion de logements sociaux s'établit à 23 %, soit un taux supérieur de 5 points à la moyenne métropolitaine (figures 1 et 2). De fortes disparités existent entre les territoires. La Cinqor concentre à elle seule 37 % du parc locatif social réunionnais. C'est la plus forte densité avec 32 logements sociaux pour 100 résidences principales. C'est aussi le parc historiquement le plus ancien : un logement sur cinq a plus de 40 ans. Le poids de Saint-Denis dans cet ensemble y est particulièrement important : la commune accueille les quatre cinquièmes des logements sociaux sur son territoire.

La région Est dispose d'une offre toute aussi importante avec 26 logements sociaux pour 100 résidences principales. Ce sont les communes de Bras-Panon, Saint-Benoît et Saint-André qui sont les mieux dotées, soit une densité comprise entre 25 et 33 %.

A l'ouest, le parc locatif social est bien étoffé avec plus de 16 000 logements sociaux, représentant 21 % des résidences principales. Le territoire affiche le meilleur taux d'accroissement du parc (+ 6,5 %). Cependant la situation est très hétérogène selon les communes. Le Port dispose à la fois du parc social le plus ancien (26 ans en moyenne) et le plus dense du département : plus de la moitié des ménages vivent dans un logement social (58 %). A La Possession, le parc social continue de s'étoffer. Il progresse de près de 10 % en 2016 et représente un quart des résidences principales de la commune. En revanche, l'offre en logements sociaux est particulièrement modeste à Saint-Paul (13 %), alors que la commune accueille la moitié des ménages du TCO. C'est également le cas à Saint-Leu et Trois-Bassins qui affichent un taux de logements sociaux inférieur à 15 %. C'est dans le sud que la densité en logements sociaux est la

plus faible de l'île. Cette part est respectivement de 18 et 12 % dans la Cinqor et la CASud. Ce sont principalement les petites communes de la Cinqor qui ont les taux les plus bas : Petite-Île (4%), Cilaos (3%).

Plus de la moitié des logements sociaux de La Réunion sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville où vivent environ 163 000 personnes. (voir encadré).

Des nouvelles mises en services légèrement en baisse

Au cours de l'année 2016, 2 858 logements ont été mis en service dans le parc locatif social. Ils représentent 4 % du parc en stock.

Ce nombre très légèrement en baisse (-0,6 %) est le plus faible depuis 2012. La totalité des logements nouvellement intégrés dans le parc sont des constructions neuves. Les acquisitions sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) représentent 31 % des mises en service.

Les nouvelles livraisons ont été plus nombreuses sur le TCO (34 %). Elles représentent près d'un millier de logements, soit une hausse de 79 % par rapport à 2015. Les communes de Saint-Leu, de Saint-Paul et de La Possession ont été les principales bénéficiaires. Le Nord a bénéficié d'environ un tiers des nouvelles mises en services et maintient son niveau

Figure 2 - Caractéristiques du parc locatif social à la Réunion au 01/01/2017

Communes / EPCI	Parc locatif social		Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2016	Loyer moyen
	Logements au 01/01/2017	Part dans rés. ppales	Livraisons 2016	Part dans le parc social			
	nombre	%	nombre	%	%	%	euro/m ²
La Réunion	70 366	23	2 858	4,1	0,7	8,9	5,87
Cinqor	25 749	32	892	3,5	0,6	8,4	5,88
Saint-Denis	21 497	35	782	3,6	0,6	7,9	5,78
Sainte-Marie	2 604	22	68	2,6	0,1	11,4	6,01
Sainte-Suzanne	1 648	21	42	2,5	1,4	10,5	6,94
TCO	16 078	21	963	6,0	0,4	7,4	5,76
Le Port	6 920	58	60	0,9	0,5	6,9	5,60
La Possession	2 928	25	274	9,4	0,6	10,7	6,19
Saint-Leu	1 385	11	292	21,1	0,1	7,1	5,68
Saint-Paul	4 724	13	337	7,1	0,1	6,3	5,73
Les Trois-Bassins	121	5	0	0,0	0,0	4,2	5,53
Cirest	11 244	26	466	4,1	1,8	10,9	5,81
Bras-Panon	1 429	30	15	1,0	1,1	12,8	5,94
La Plaine-des-Palmistes	365	17	65	17,8	2,6	11,8	5,75
Saint-André	4 807	25	116	2,4	1,0	9,1	5,76
Saint-Benoît	4 358	33	216	5,0	2,8	12,5	5,84
Sainte-Rose	271	12	54	19,9	1,1	7,9	5,68
Salazie	14	1	0	0,0	15,4	0,0	6,36
Cinqor	11 549	18	347	3,0	0,7	8,8	6,03
Les Avirons	450	11	0	0,0	0,0	10,2	6,14
L'Étang-Salé	726	14	22	3,0	0,1	7,1	6,36
Petite-Île	199	4	0	0,0	0,5	8,0	5,24
Saint-Louis	3 508	19	195	5,6	0,2	10,1	6,09
Saint-Pierre	6 604	21	130	2,0	1,0	8,0	5,97
Cilaos	62	3	0	0,0	3,3	30,0	6,07
CASud	5 746	12	190	3,3	0,2	11,2	5,93
Entre-Deux	198	8	0	0,0	0,0	13,3	6,08
Saint-Joseph	1 536	11	56	3,6	0,1	9,54	5,97
Saint-Philippe	148	8	0	0,0	0,0	11,6	5,31
Le Tampon	3 864	13	134	3,5	0,3	11,7	5,94

Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017; Insee, RP 2014.

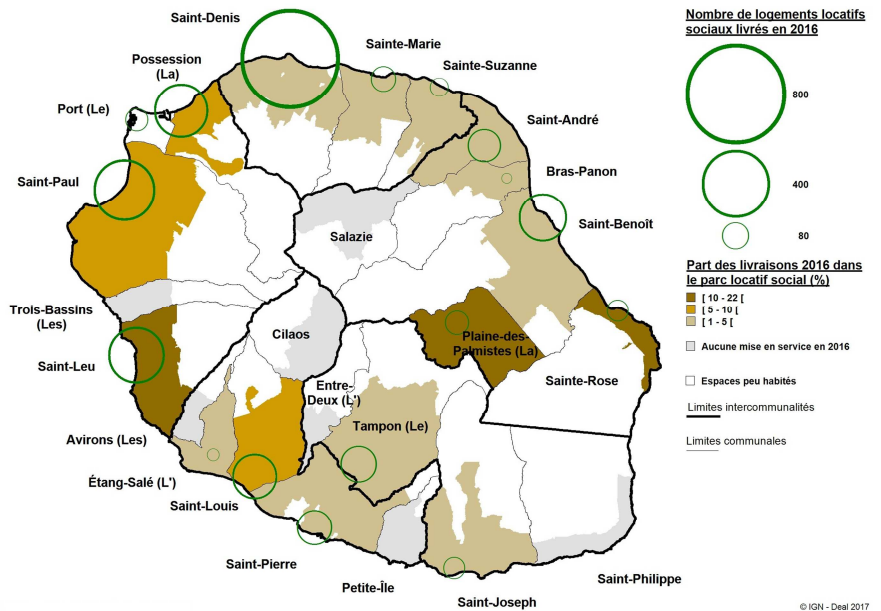
de production. A l'inverse, le volume des livraisons a fortement diminué dans le sud de l'île : - 35 % pour la Civis et -18 % pour la CASud par rapport à 2015. Après avoir fortement augmenté, la production de logements sociaux s'essouffle dans l'Est. Les nouvelles mises en services y ont diminué de plus de 30 % depuis 2014 (figure 3). Parallèlement à ces nouvelles livraisons, 150 logements sont sortis du parc en 2016, soit 284 logements de moins par rapport à 2015. Parmi ces sorties du parc, 129 locataires sont devenus propriétaires (86 %), la part des démolitions étant de 12 %.

Une offre locative davantage orientée vers les plus grands logements

Le parc locatif social réunionnais est très largement dominé par les logements collectifs (85 %). Sa structure diffère assez peu selon les Epci. La CASud et le TCO présentent toutefois un taux de logements individuels plus élevé que la moyenne régionale, de l'ordre de 20 %. Le collectif prédomine dans les grosses agglomérations ou celles situées sur le littoral. A l'exception de l'Entre-Deux et de Petite-Ile, ce sont généralement dans les petites communes des hauts où les constructions individuelles sont davantage représentées (entre 40 et 100 %), avec un parc locatif social moins étoffé et plus jeune. En 2016, les mises en location sont composées à 91 % de collectifs.

Les logements de trois pièces sont majoritaires dans le parc social. Leur part est restée stable au cours des cinq dernières années, soit 38 % (figure 4). Cette proportion n'est que de 29 % dans l'ensemble des résidences principales de l'île. Les T3 contribuent activement à la croissance du parc locatif social. Ils représentent 39 % des nouvelles locations en 2016. Cette offre locative demeure en adéquation avec la taille moyenne des ménages (2,8 personnes). Elle répond aux besoins d'un grand nombre de ménages, des couples sans enfants ou des familles

Figure 3 – Davantage de mises en service dans l'Ouest
Nombre et part de mises en location dans le parc social en 2016



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

avec un, voire deux enfants.

Les plus grands logements sont également bien représentés : les T4 constituent 26 % du parc et les logements de 5 pièces ou plus, 8 %. Sur la période récente, l'offre s'oriente davantage vers ces logements plus grands. Ils représentent globalement 40 % des livraisons entre 2012 et 2016. Cette tendance se poursuit et les logements de 4 pièces ou plus, demeurent majoritaires parmi les nouvelles mises en service (41 %).

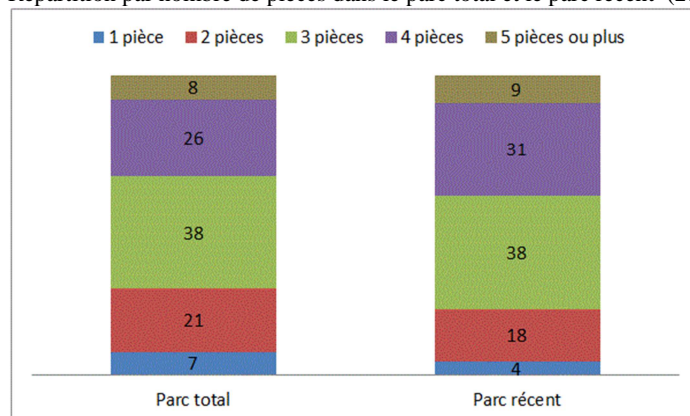
A contrario, les plus petits logements (T1, T2) sont les moins fréquents (29 %), ils ne représentent qu'un

cinquième des logements nouvellement entrés dans le parc.

La moitié des logements du parc récent sont financés par un prêt très social

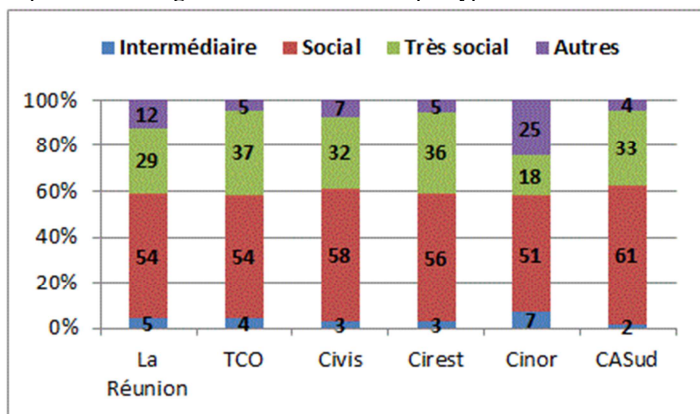
Le parc locatif social à La Réunion est composé à 54 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) (figure 5). Ces derniers bénéficient de financement de type « social » qui donne lieu à des loyers modérés au regard du parc privé. Ce dispositif a permis de financer 44 % des nouveaux logements en 2016. Il est cependant en retrait au profit de financement de type « très social » et d'autres

Figure 4 - 40 % des logements récents sont des 4 pièces et plus
Répartition par nombre de pièces dans le parc total et le parc récent (2012-2016)



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

Figure 5 - 54 % des logements ont un financement « social »
Répartition des logements locatifs sociaux par type de financement



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

financements similaires consacrés à la production de logements plus sociaux (définitions). Un logement sur deux mis en service en 2016 en ont bénéficié (49 %). Depuis 2012, 7 200 logements ont été financés au travers des logements locatifs très sociaux (LLTS), soit près de la moitié du parc récent.

Les LLTS représentent 29 % de l'ensemble du parc locatif social, soit une progression de cinq points sur la période. Quant au PLS, il a financé 5 % du parc récent contre 12 % en métropole.

Hausse de 0,5 % des loyers moyens

En janvier 2017, le loyer mensuel moyen par m² de surface habitable s'élève à 5,87 €, en très légère hausse de 0,5 % sur un an (figure 7). Les loyers pratiqués à La Réunion sont les plus élevés des régions françaises, derrière l'île de France (6,70€/m²), La Guyane (6,06 €/m²) et La Guadeloupe (6,04 €/m²). Un quart des logements du parc locatif social ont un loyer inférieur à 5,18 €/m² et pour un quart, le loyer est supérieur à 6,52 €/m².

Le niveau des loyers dépend de plusieurs facteurs, et en premier lieu, des modes de financements. Il est de 7,19 €/m² pour les logements intermédiaires contre respectivement 6,16€/m² et 5,33 €/m² pour les LLS et LLTS. Les loyers varient également en fonction du nombre de pièces. Les petits logements sont généralement

loués plus cher. L'écart est surtout plus significatif pour le T1 dont le loyer moyen s'établit à 7,14 €/m². Les niveaux de loyers pour les plus grands logements varient peu. Le prix moyen d'un T4 est de 5,74 €/m² et de 5,56 €/m² pour un T5. D'autres critères, plus spécifiquement locaux, comme l'âge du parc joue aussi sur le prix des loyers (figure 6).

En effet, un tiers des logements a moins de 15 ans. Cette jeunesse du parc social locatif réunionnais influence à la hausse les niveaux moyens des loyers au m² par rapport aux prix pratiqués en métropole. Le loyer moyen est de 6,05 €/m² pour les logements de moins de 15 ans contre 5,75 €/m² pour ceux plus anciens.

Quant à la localisation des logements sociaux sur le territoire, elle a peu d'incidence sur les loyers, et ce, quel que soit le type de financement considéré. On note cependant des niveaux de loyers légèrement plus bas pour le TCO (5,76 €/m²) et pour la Cirest (5,81 €/m²).

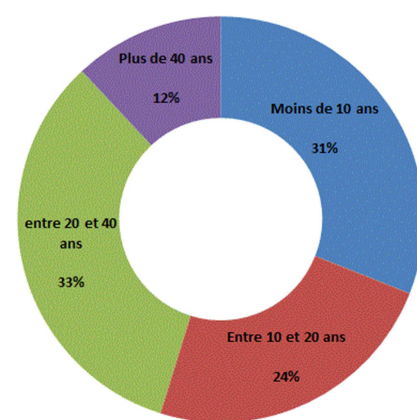
Le taux de vacance le plus faible de France

Au 1er janvier 2017, 1 137 logements sont vacants, ce qui représente un taux de vacance de 1,65 %. Ce taux reste faible comparativement au taux moyen français (3,02 %). C'est le plus bas observé sur la France entière. Il est en forte baisse (-22 %) par rapport au 1er janvier 2016. Un peu moins de la moitié des logements vacants le sont depuis plus de trois mois, soit un taux de 0,7 %. Cette vacance dite structurelle est en hausse de 5 %.

Elle est en progression continue depuis 5 ans, à l'inverse de la vacance totale.

Au niveau des intercommunalités, la Cirest se distingue par une vacance totale élevée (3,8 %). La commune de Saint-Benoît concentre à elle seule un quart des logements vacants du parc locatif social de La Réunion. Depuis 2013, le taux de vacance demeure particulièrement élevé dans cette commune. La région Sud et Nord affichent les taux les plus bas.

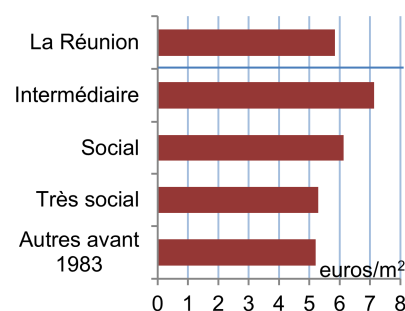
Figure 6 - L'âge du parc locatif social
55 % des logements ont moins de 20 ans



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

En 2017, le taux de mobilité de la région s'élève à 8,9 %, en très légère hausse par rapport à 2016 (+ 0,2 points). Il est inférieur à la moyenne nationale (9,8 %). Trois régions se démarquent en affichant les taux les plus faibles : La Corse (5,7 %), La Martinique (5,8 %) et l'île de France (6,8 %). A La Réunion, les écarts entre territoires sont assez marqués, La CASud et la Cirest affichent les taux de mobilité les plus élevés, à hauteur de 11 %. Dans une commune sur deux, ce taux est supérieur à 10 %.

Figure 7 – Loyer moyen au m² par type de financement



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

Les quartiers prioritaires de la ville (QPV) accueillent la moitié des logements locatifs sociaux

La Réunion compte 49 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), situés dans 13 des 24 communes de l'île (figure 9). Ils rassemblent 163 000 habitants, soit 20 % de la population réunionnaise. Les trois communes les plus peuplées de l'île, Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre abritent 23 quartiers prioritaires. Au 1^{er} janvier 2017, 36 613 logements sociaux sont situés dans les QPV, représentant 52 % de l'ensemble du parc locatif social. Ce taux atteint même les 55 %, si on se limite aux seules communes concernées par la géographie prioritaire de la politique de la ville. En métropole, la part des logements sociaux situés en QPV est plus faible, et s'établit à 31 % contre 38 % dans l'ensemble des DOM.

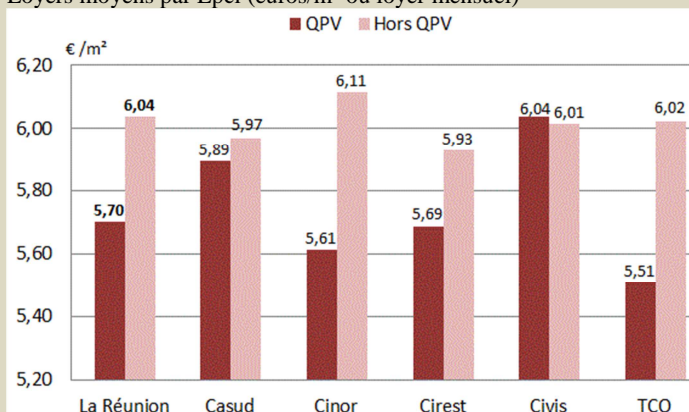
Au Port, le parc locatif social situé essentiellement en QPV

A l'échelle des intercommunalités, la proportion des logements sociaux varie entre 48 % pour la Cinor et 58 % pour la Civis. Dans la commune du Port, la quasi-totalité des logements sociaux sont situés en QPV (91%). Les quartiers prioritaires de Saint-Louis, Saint-Joseph, Saint-Pierre et Sainte-Suzanne rassemblent plus de 60 % de l'habitat social de leur commune. A Saint-Denis et au Tampon, les QPV concentrent plus de la moitié du parc locatif social. C'est à La Possession que la part des logements sociaux situés en QPV est la plus faible (12 %). Mais cette proportion est toute relative, car la commune ne compte qu'une seule zone prioritaire située dans le quartier de Saint-Laurent.

Un logement en QPV se loue en moyenne 5,70 euros/m²

Les loyers dans les quartiers prioritaires sont plus faibles que sur l'ensemble du territoire, soit respectivement 5,70 et 5,87 €/m². Dans les QPV, le niveau des loyers par m² est inférieur de 33 centimes à

Figure 8 - Des loyers moins chers dans les QPV
Loyers moyens par Epci (euros/m² ou loyer mensuel)



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

ceux pratiqués hors QPV (6,04 €/m²). La dispersion des loyers est cependant plus forte dans les quartiers prioritaires. La moitié d'entre eux varient entre 4,98 € et 6,40 €/m² contre 5,38 et 6,62 €/m² hors QPV.

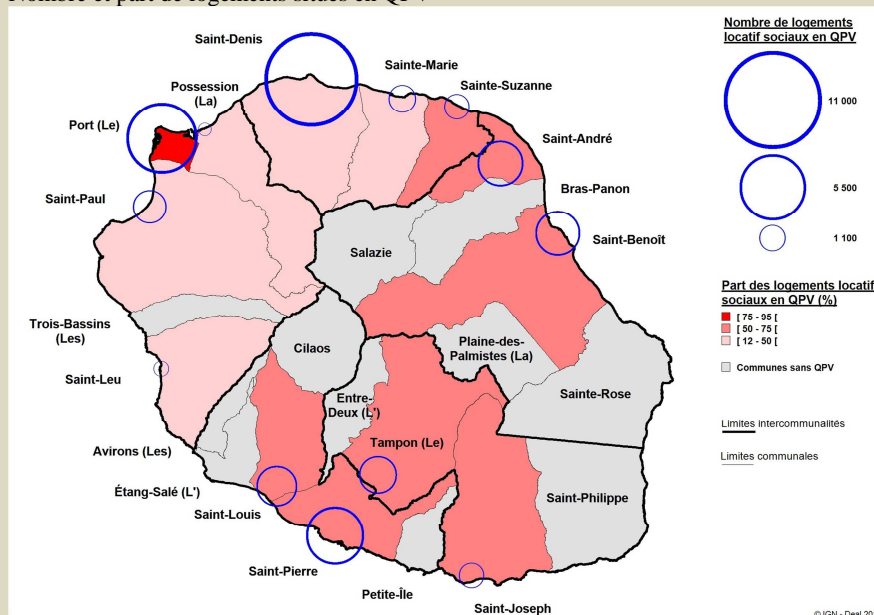
C'est sur les territoires de la Cinor et du Tco que les écarts entre loyers sont les plus importants et peuvent atteindre 50 centimes de différence selon que le parc locatif social se situe ou non dans un quartier prioritaire (figure 8). Cette différence s'explique en partie par l'ancienneté du parc. Sur le territoire de la Cirest,

le loyer par m² est de 24 centimes moins cher en QPV. Dans le Sud, les niveaux de loyers sont quasiment identiques dans les quartiers en QPV et ceux hors QPV.

Très peu de logements sociaux restent durablement libres à la location, y compris dans les quartiers prioritaires. Début 2017, seulement 0,7 % des logements du parc locatif social sont vacants depuis plus de trois ans, taux similaire à celui enregistré hors QPV.

En 2016, les quartiers prioritaires de la ville ont accueilli seulement 6 % des nouveaux logements mis en service.

Figure 9 - La moitié du parc locatif social située dans les quartiers prioritaires
Nombre et part de logements situés en QPV



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2017.

Définitions

Les logements du parc locatif des bailleurs sociaux ont été regroupés en 4 catégories selon leur **mode de financement** :

- les **logements très sociaux**, destinés au public le plus défavorisé. Cette catégorie concerne principalement les logements locatifs très sociaux (**LLTS**), accessibles avec un plafond annuel de ressources (revenu fiscal de référence) fixé à 13 583 euros au 1^{er} janvier 2017 pour une personne seule ; d'anciens programmes à loyer réduit (PLR) ou programmes social de relogement (PSR) appartiennent également à cette catégorie.
- les **logements sociaux**, destinés également aux ménages à revenus modestes. Ils regroupent essentiellement les logements locatifs sociaux (**LLS**), dont le plafond annuel de ressources est fixé à 18 111 euros au 1^{er} janvier 2017 pour une personne seule ; les Habitations à loyer modéré ordinaire (HLM/O) sont également intégrées à cette catégorie.
- les **logements intermédiaires**, qui regroupent les prêts locatifs sociaux (**PLS**), avec un plafond de ressources fixé à 23 544 euros au 1^{er} janvier 2017 pour une personne seule, ainsi que les ILN et ILM (immeuble à loyer normal ou moyen).
- les **autres financements** datent essentiellement d'avant 1983 dans les DOM. Ils sont composés aux deux tiers de logements financés par l'agence française de développement (AFD) dans les années soixante ou soixante-dix.

L'année de première **mise en service** est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social. Les mises en service d'une année donnée peuvent être réévaluées suite à la collecte d'informations manquantes auprès des bailleurs.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (Cucs) au 1^{er} janvier 2016.

Le **loyer moyen** est le rapport de la somme des loyers principaux sur la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2016.

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.

Le **taux de vacance** est le rapport entre les logements vacants (hors logements vides pour raison technique) et les logements proposés à la location. La **vacance structurelle** concerne les logements vacants depuis plus de 3 mois.

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 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 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

Source

Le **répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** a été mis en place en 2011. Il a pour objectif de dresser l'état du parc de logements locatifs des 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, sept bailleurs qui ont leur siège dans le département sont concernés (Semader, Sedre, Semac, SHLMR, SIDR, Sodegis et Sodiac) ainsi qu'une SCI foncière.

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.

Le répertoire est mis à jour chaque année.

Le calcul du taux de logements sociaux présenté dans ce document diffère sensiblement du taux calculé dans le cadre de la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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.



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

Service connaissance, évaluation,
transition écologique

Unité évaluation et statistiques

2, rue Juliette Dodu
CS 41009
97743 Saint-Denis Cedex 9

Tél. : 0262 40 26 71

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

Internet :
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr
www.side.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication :
Jean-Michel Maurin

Rédaction :
Daniel Ah-Son, Vincent Liaut,

Cartographie :
Vincent Liaut

© Deal 2018