

Approche sur la localisation du logement social par rapport aux orientations définies dans le SAR

Objectifs de l'étude :

Le SAR approuvé en novembre 2011 fixe les orientations générales sur l'aménagement du territoire et impose des objectifs pour un développement durable de la Réunion pour les 30 ans à venir.

La construction de logements fait partie des enjeux forts de l'aménagement du territoire pour satisfaire les besoins de loger la population réunionnaise. Les réalisations correspondantes doivent prendre en compte la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain pour contribuer à préserver les espaces naturels et les terres agricoles.

La présente étude vise à apporter un éclairage sur la construction des logements avec un focus sur le parc locatif social, par rapport aux différentes prescriptions du SAR et à la répartition des logements sur le territoire, notamment entre les espaces urbanisés ou non situés sur le littoral, les mi-pentes et les hauts.

Les éléments d'analyse qui y sont présentés, pourront nourrir les réflexions en cours sur la ville durable réunionnaise.

1 – Le parc de logement locatif social réunionnais

Au 01/01/2014, la Réunion compte au total 343 600 logements. Parmi ceux-ci, 61 000 font partie du parc locatif social.

Entre 2011 et 2013, 26 400 ont été construits dont 7 500 appartenant au parc locatif social.

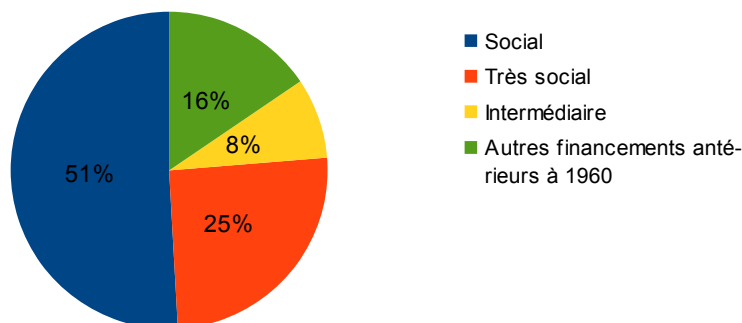
Le parc locatif social représente donc 10 % du parc de logement global à la fin de l'année 2013, et 30 % du nombre de logements livrés entre 2011 et 2013.

Le parc locatif social à la Réunion est constitué de plusieurs produits :

- social : LLS (logement locatif social), HLM/O (habitat à loyer modéré ordinaire) ;
- très social : LLTS (logement locatif très social), PLR (programme à loyer réduit), PSR (programme social de relogement), PLA (prêt locatif aidé) ;
- intermédiaire : PLS (prêts locatifs sociaux), ILN (immeuble à loyer normal), ILM (immeuble à loyer moyen).

Composition du parc locatif social de la Réunion au 01/01/2014

(source RPLS)



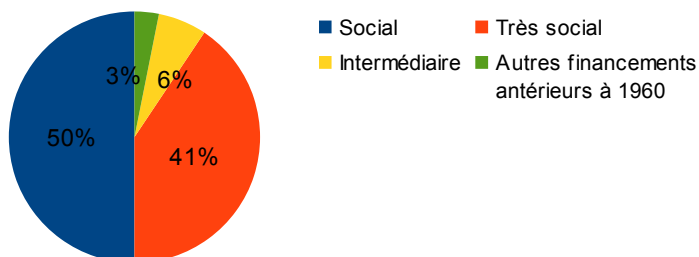
Le parc locatif social construit depuis 1960 constitué à 90 % de logements de type social et très social

Si 25 % du parc locatif social actuel sont des logements de type très social, la tendance constatée entre 2011 et 2013 est une très forte augmentation de la livraison de ce type de logement qui atteint 41 % de livraison au cours de cette période.

Au vu de la programmation des opérations de logements locatifs sociaux en cours et à venir, les perspectives sont les suivantes :
 => nombre de logements financés entre 2010 et 2014 non livrés = 14 300
 => nombre de logements identifiés à la programmation financière pour les années 2015, 2016, 2017 et 2018 = 8 300
 Potentiellement, le parc de logements locatifs sociaux devrait augmenter de 30 % environ d'ici 2020.

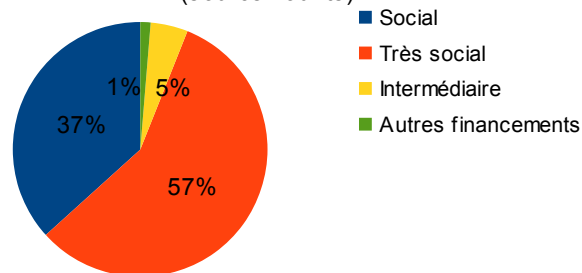
Répartition des produits du parc locatif social livré entre 2011 et 2013

(Source RPLS)



Répartition des produits du parc locatif social financés et non encore livrés au 01/01/2014

(source Zourite)



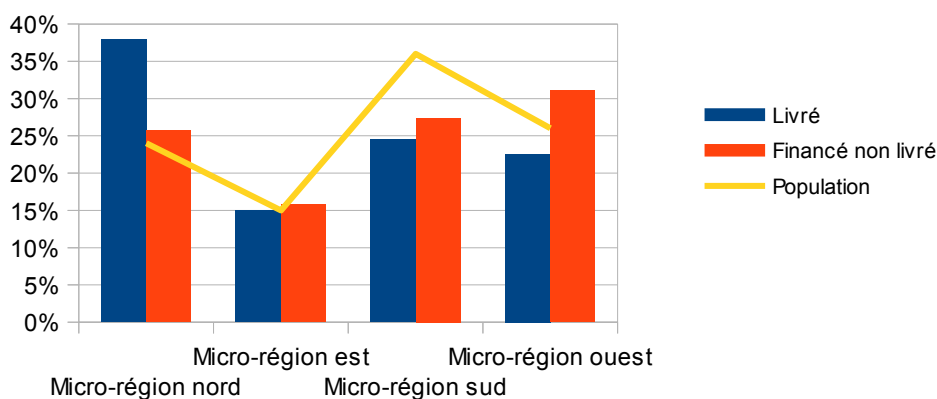
La part des logements de type très social dans le parc locatif social en forte hausse depuis 2011

Un dynamisme avéré de la construction de logements du parc social locatif depuis 2011 et une part de plus en plus importante des logements de type très social

La composition du parc locatif social est très variable selon les micro-régions de La Réunion :

Analyse territoriale du parc locatif social depuis 2011

(Sources INSEE, RPLS et Zourite)



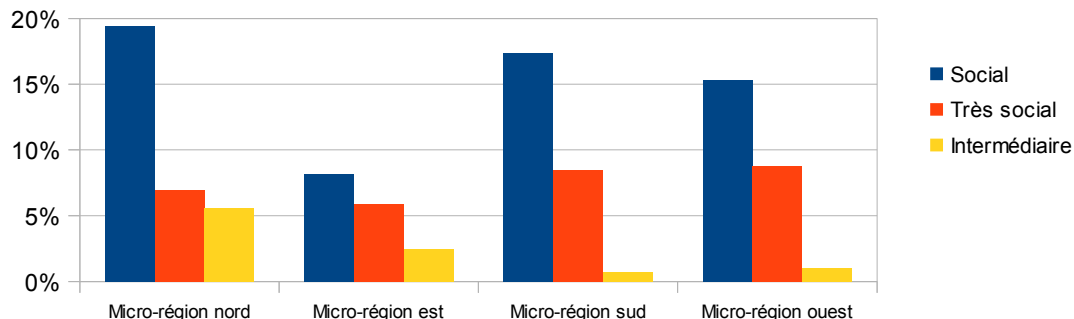
La micro-région nord concentre plus de logements du parc locatif social que toutes les autres micro-régions.

Un rattrapage en logement social s'opère progressivement dans la micro-région sud actuellement sous-dotée par rapport au nombre d'habitants.

L'analyse territoriale des principaux types de logements du parc locatif social livré et non encore livré au 01/01/2014 est la suivante :

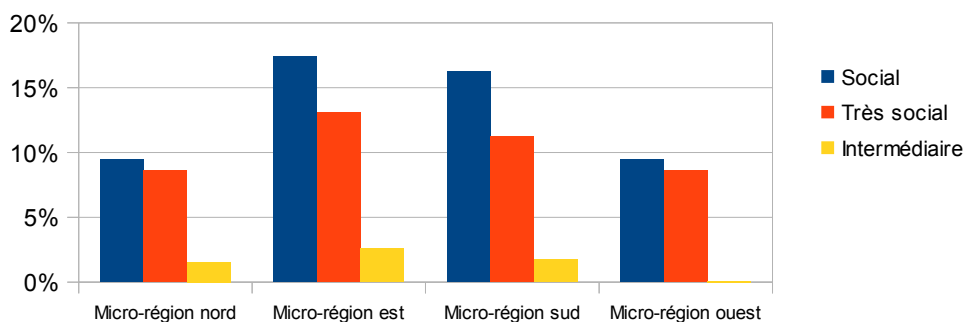
Composition territoriale du parc locatif social global

(Source RPLS)



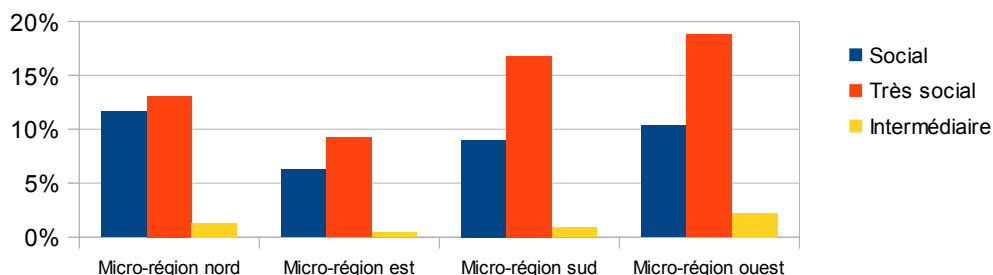
Composition territoriale du parc locatif social depuis 2011

(Source RPLS)



Composition du parc locatif social financé non livré au 01/01/2014

(Source Zourite)



Une production à venir de logements de type très social largement privilégiée dans les micro-régions sud et ouest.

Une production à venir de logements du parc locatif social globalement en hausse dans la micro-région ouest.

2 – La répartition du parc de logement dans les espaces urbains définis dans le SAR

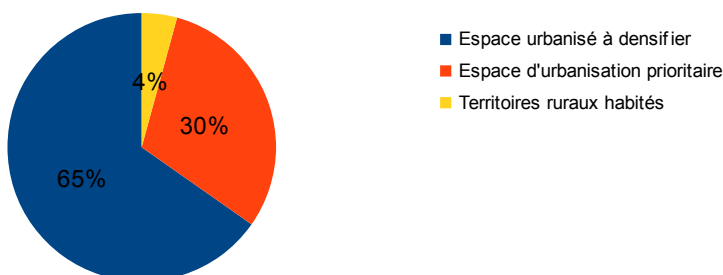
Le SAR de novembre 2011 prévoit des prescriptions sur la destination des sols et pour lesquelles la compatibilité des documents d'urbanisme est requise. Les espaces à vocation urbaine est reconnue, peuvent avoir la typologie suivante :

- espaces urbains à densifier qui constituent les espaces centraux à restructurer en priorité pour accueillir au moins 50 % des nouveaux logements ;
- espaces d'urbanisation prioritaire représentant les espaces non urbanisés destinés à accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine
- territoires ruraux habités comme étant les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

Dans sa prescription n°5, le SAR fixe à 50 % le nombre de nouveaux logements à construire dans les espaces urbains à densifier. Au cours de la période 2011 à 2013, sur les 7 500 logements du parc locatif social livrés entre 2011 et 2013, 4 800 d'entre eux ont été livrés dans les espaces urbains à densifier.

Répartition du parc locatif social livré entre 2011 et 2013 dans les espaces urbains du SAR

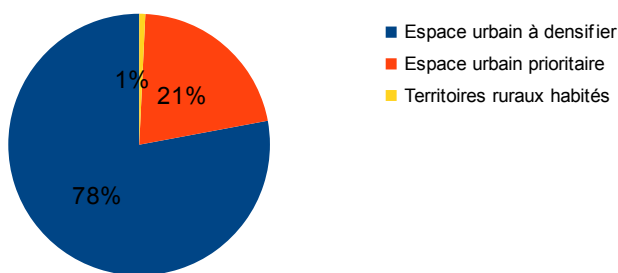
(Source RPLS)



Près des 2/3 des logements du parc locatif social livrés entre 2011 et 2013 dans les espaces urbains à densifier, contribuant ainsi à respecter la prescription n°5 du SAR

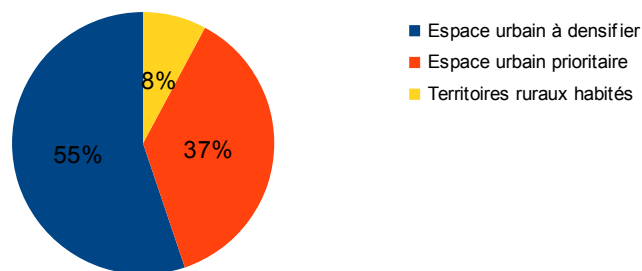
Répartition du parc locatif social livré entre 2011 et 2013 dans les espaces urbains du SAR

Micro-région Nord (source RPLS)



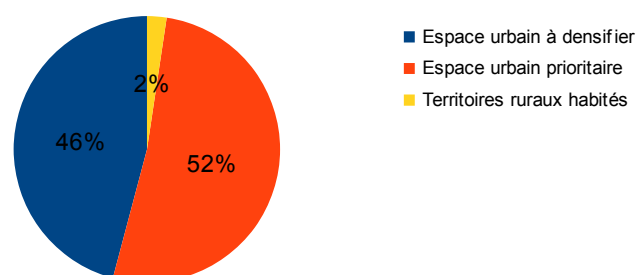
Répartition du parc locatif social livré entre 2011 et 2013 dans les espaces urbains du SAR

Micro-région Sud (source RPLS)



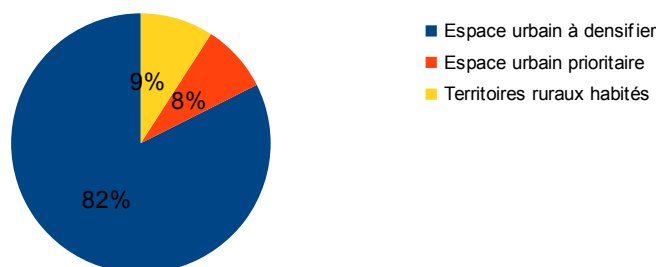
Répartition du parc locatif social livré entre 2011 et 2013 dans les espaces urbains du SAR

Micro-région Est (source RPLS)



Répartition du parc locatif social livré entre 2011 et 2013 dans les espaces urbains du SAR

Micro-région Ouest (source RPLS)



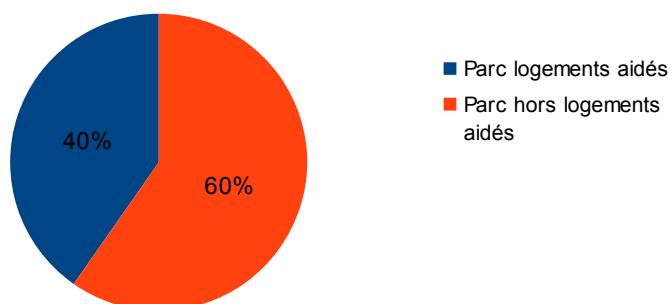
De même, dans sa prescription n°13, le SAR prévoit que la part de production des logements aidés ne doit pas être inférieure à 40 % des nouveaux logements à construire.

Les logements aidés comprennent les produits du parc locatif social (LLS, LLTS, PLS), les produits de l'accession sociale (LES diffus et groupés), les Prêts à Taux Zéro (PTZ pour le logement neuf) et le locatif défiscalisé.

Hormis cette dernière catégorie pour laquelle les données manquent, 10 600 nouveaux logements aidés ont été livrés entre 2011 et 2013.

Répartition globale du parc des logements entre 2011 et 2013

(sources SITADEL, Zourilte, RPLS, SOeS, SGFGAS)

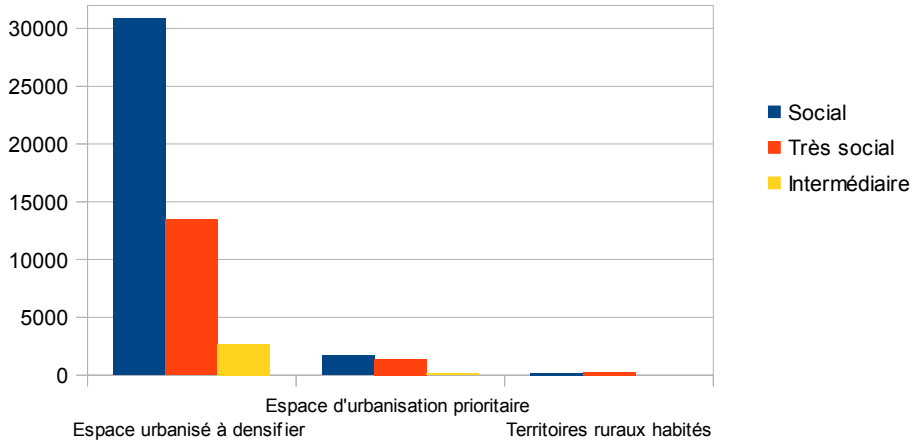


Entre 2011 et 2013, les logements aidés représentent 40 % du parc global de logements livrés au cours de la même période dans le respect de la prescription n°13 du SAR.

A l'intérieur des espaces urbains à densifier, les produits du parc locatif social se répartissent de la manière suivante :

Répartition du parc locatif social au 01/01/2014 dans les espaces urbains du SAR

(source RPLS)

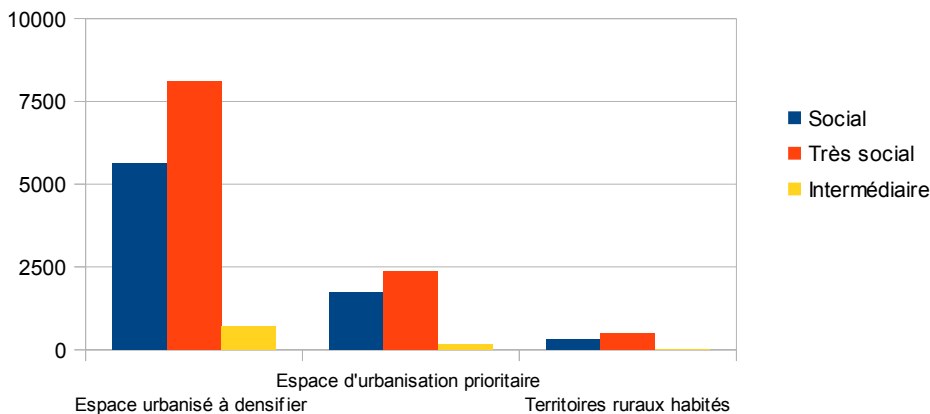


Les produits du parc locatif social situés à l'intérieur des espaces urbanisés à densifier se répartissent à hauteur de 55 % pour les logements de type social et 24 % pour les logements de type très social.

Actuellement, les logements de type social sont les produits largement majoritaires dans les espaces d'urbanisation à densifier et prioritaire.

Perspectives d'évolution dans les espaces urbains du SAR

(source Zourite)



La programmation actuelle des opérations du parc locatif social prévoit la livraison prochaine d'une part plus importante de LLTS (56 % contre 36 % pour les LLS).

Un ré-équilibre s'opère dans les espaces urbains du SAR entre les produits de type social et très social

3 – Répartition du parc de logement du parc locatif social dans l'armature urbaine définie dans le SAR

Le SAR a défini une armature urbaine en cohérence avec les bassins de vie, pour contribuer à la prise en compte des principes du développement durable au sein du territoire réunionnais.

L'armature urbaine proposée par le SAR repose sur 4 types de centralités :

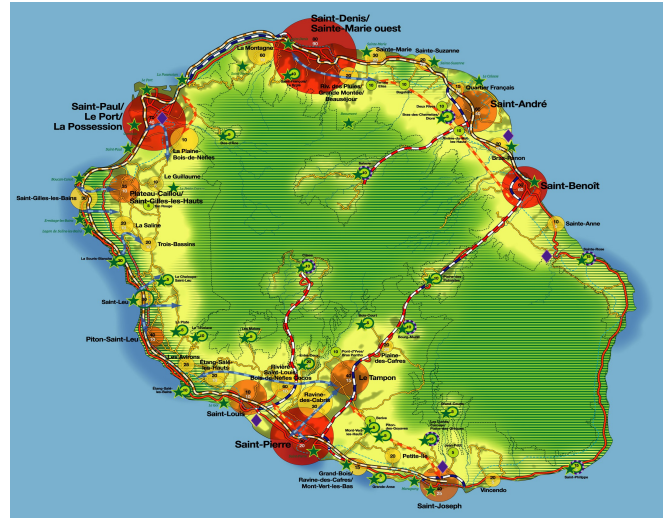
- les pôles principaux qui sont les pôles urbains ayant vocation à accueillir une ville dense, produit d'un renouvellement urbain et d'extensions optimisées ;
- les pôles secondaires qui offrent des services complémentaires aux pôles principaux et qui ont vocation à être renforcés ;
- les villes relais qui contribuent à l'organisation et la structuration d'un territoire péri-urbain et rural trop sujet à dispersion ;
- les bourgs de proximité dont la vocation est d'offrir les services essentiels aux populations concernées tout en conservant un développement modéré.

Les pôles principaux concernent les bassins de vie suivants :

- SAINT-DENIS / SAINTE MARIE ouest
- SAINT-BENOIT
- SAINT-PIERRE
- SAINT-PAUL / Le PORT / La POSSESSION.

Les pôles secondaires concernent les bassins de vie suivants :

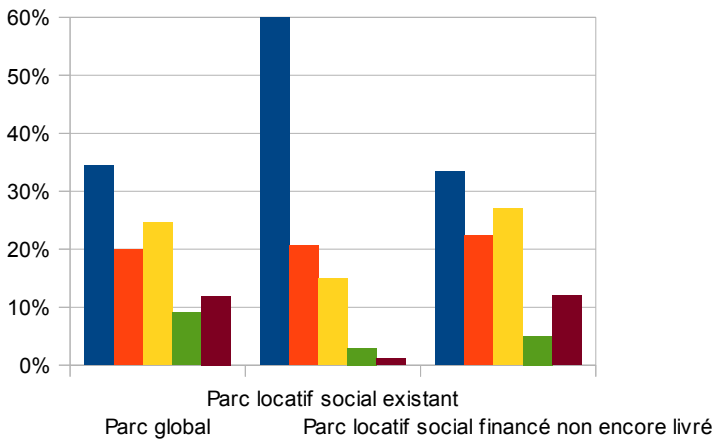
- SAINT-ANDRE
- Piton SAINT-LEU
- Plateau Caillou / Saint-Gilles-les-hauts
- Le TAMPON
- SAINT-JOSEPH
- SAINT-LOUIS



- Pôle principal
- Pôle secondaire
- Ville relais
- Bourg de proximité
- Territoires hors armature urbaine selon la carte du SAR

Répartition du parc de logement dans l'armature urbaine du SAR

(Sources MAJIC, RPLS)



34 % des logements de La Réunion sont situés à l'intérieur des pôles principaux qui regroupent à eux seuls 60 % des logements du parc locatif social.

Les logements du parc locatif social sont plus concentrés dans les pôles principaux et secondaires du SAR qui rassemblent actuellement un peu plus de la moitié des logements existants

Même si l'effort principal de la production de logement du parc locatif social reste concentré dans les pôles principaux, les perspectives de logements présentent un rattrapage dans les villes-relais du SAR

Sources

Le **répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** qui été mis en place en 2011 par le service de l'observation et des statistiques (SOeS). Il a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année.

ZOURITE, outil informatique de gestion des aides à la pierre (ligne budgétaire unique) développé par la DEAL, aujourd'hui utilisée par tous les opérateurs du logement social dans la programmation des opérations de logement social.

La base de données **MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastreales)** développée par la direction générale des finances publiques, et qui comporte des renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties.

Limites de l'exercice

L'analyse est issue d'un travail géomatique réalisé à partir des différentes bases de données (sources citées ci-dessus).

Toutes les opérations de logements sociaux livrées (RPLS) sont géolocalisées au centroïde à la parcelle.

Il en est de même pour les données issues de Zourite dans la limite de la précision des données fournies par les bailleurs sociaux. Lorsque ces données sont insuffisantes ou erronées, le point de géolocalisation est situé soit au centroïde de la section cadastrale, soit au centroïde de la commune concernée par défaut.

Les points de géolocalisation constituent donc une information utile pour réaliser des analyses thématiques, mais ne peuvent être considérés comme une source d'information précise sur l'emplacement de l'opération de logement social, notamment par rapport aux zonages réglementaires.

Définitions

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 **prêts locatifs sociaux (PLS)**, est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social. Il peut être accordé à une personne morale ou physique ayant passé une convention avec l'Etat.

Directeur de publication : Louis Olivier ROUSSEL, directeur adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Rédacteur en chef : Alain BESNARD

Retrouver cette publication sur le site internet de la DEAL de la Réunion

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

DEAL de la Réunion - 2, rue Juliette Dodu

97706 Saint-Denis messag cedex 9

Tél. : 0262 40 26 26

Fax : 0262 40 27 27