

LE PARC LOCATIF SOCIAL A LA REUNION

SITUATION AU 1^{ER} JANVIER 2005



SHLMR – Opération 'Tamerlan'
Saint-Denis



SEMADER – Opération 'Tamarin SARDA'
La Possession



SIDR – Opération 'Corbeil'
Saint-Paul



SEMAM – Opération 'Convenance'
Sainte-Marie



Présentation de l'enquête

Cette étude présente les résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1^{er} janvier 2005 et analyse les évolutions constatées par rapport aux enquêtes précédentes.

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 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 construction, taux d'occupation, ...), l'enquête fournit des éléments permettant d'orienter la politique du logement.

Le caractère exhaustif (l'ensemble des bailleurs sociaux est interrogé) et la grande variété des renseignements fournis par l'Enquête Parc Locatif Social constituent 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^{er} 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 parc locatif social au 1^{er} janvier 2005

Le Département de la REUNION compte 48 836 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2005, ce qui représente un peu plus de 21% du parc des résidences principales* telles que définies par la loi SRU.

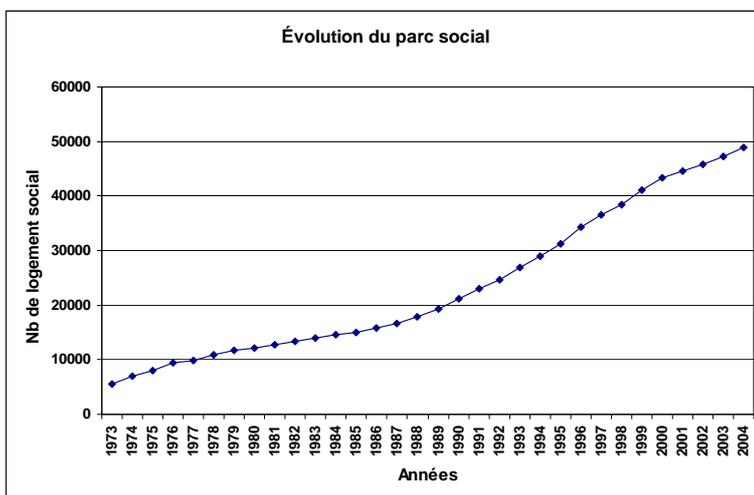
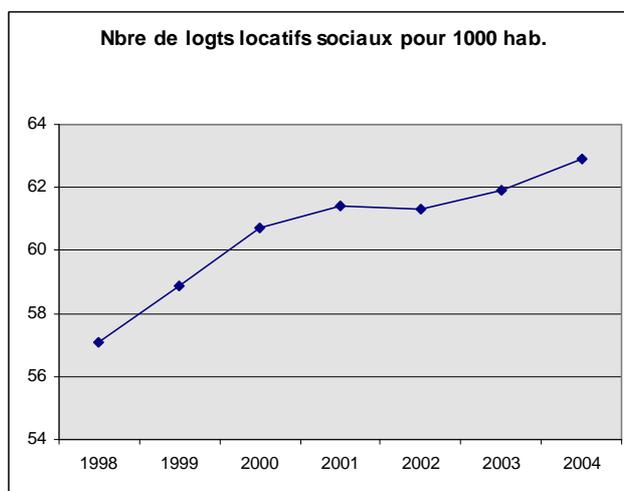
Ce niveau témoigne d'un accroissement significatif du parc locatif social qui avec +3,5% en 2004 est largement supérieur à la moyenne nationale.

Cet accroissement est supérieur à la croissance démographique ce qui permet une progression du nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants qui s'élève, au 1^{er} janvier 2005, à 62,9 logements pour 1000 habitants contre 61,7 au 1^{er} janvier 2004.

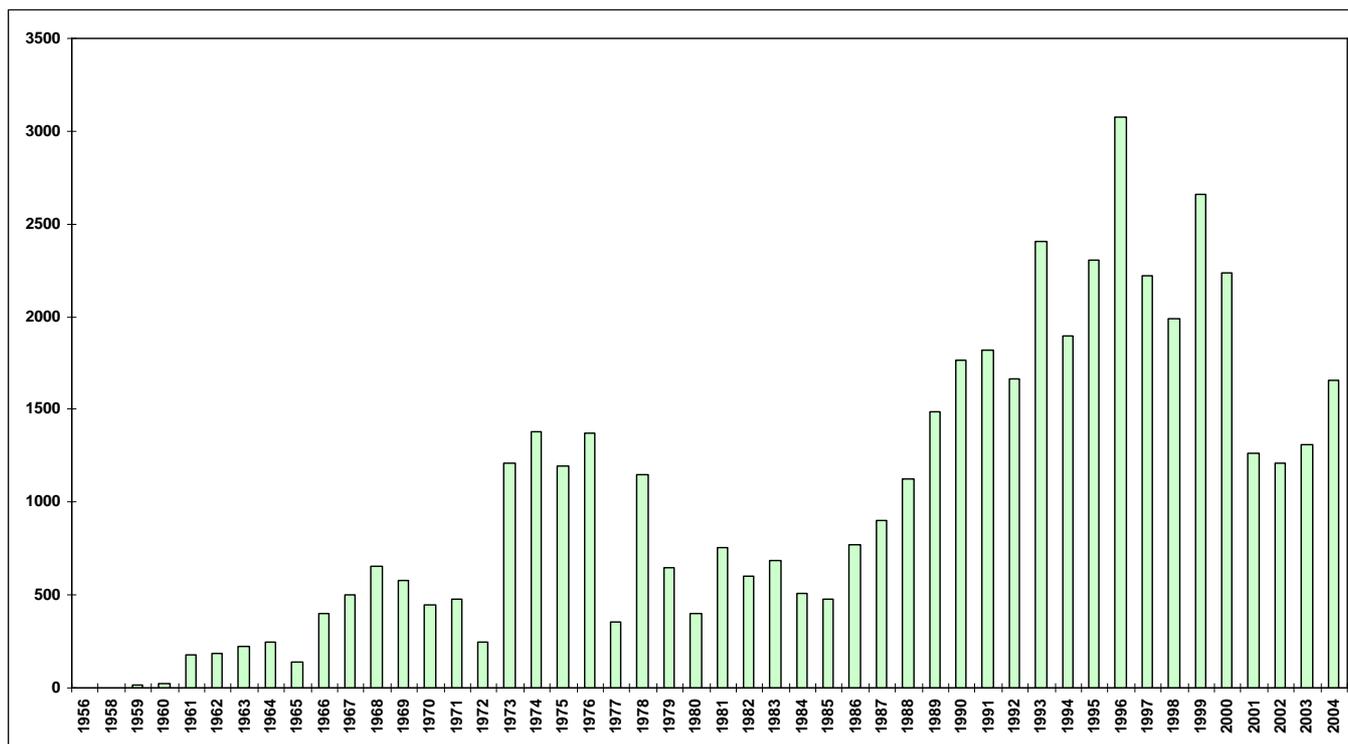
Néanmoins, la part de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales a tendance à baisser légèrement.

La partie Nord de l'île concentre la part la plus importante du parc réunionnais, les mises en service 2004 n'infléchissent pas cet état de fait.

Outre les nouveaux logements produit, il convient de noter que la réhabilitation de 367 logements a été menée à bien au cours de l'année 2004.



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

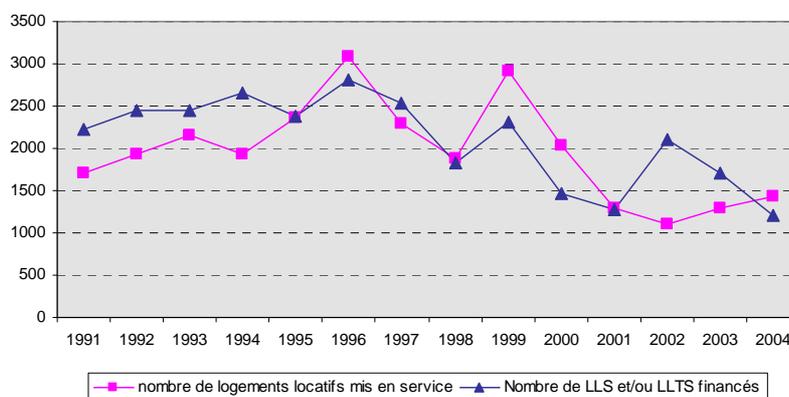


La construction de logements locatifs sociaux s'est intensifiée à partir de 1986 sous l'influence d'une part de la réforme du financement de la Ligne Budgétaire Unique qui est venu simplifier les mécanismes de financement en réduisant notamment le nombre de prêts nécessaires au montage d'une opération 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 48836 logements avec la mise en service de 1655 nouveaux logements, c'est le niveau le plus élevé des 4 dernières années, où les livraisons étaient tout de même en deçà de la décennie précédente supérieure à 2200 logements par an.

Le parc locatif social financé et mis en service

En 2004, 1655 logements ont été mis en service, soit 273 logements de plus qu'en 2003. Au cours de la période 1990-99, le nombre de logements annuellement financés était de 2380 pour passer à 1551 durant la période 2000-04. Sur les mêmes périodes le nombre moyen de livraisons est passé de 2250 à 1354.



Répartition géographique du parc locatif social au 1^{er} janvier 2005

Communes	Parc locatif social au 01/01/2005	Répartition du parc locatif social	Population totale RGP 1999 *	Répartition de la population	Logements mis en service en 2004	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2005	Ventes et démolitions	Rapport du parc social / RP au 01/01/2001	Rapport du parc social / RP au 01/01/2005
411 - Saint-Denis	17 612	36.1%	131 649	19%	542	17 503	25	40.9%	39.4%
418 - Sainte-Marie	1 330	2.7%	26 576	4%	62	1 329		17.3%	17.0%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	2.7%	18 137	3%	102	1 304		20.3%	23.2%
CINOR	20 248	41.5%	176 362	25%	706	20 136	25	35.8%	34.8%
408 - La Possession	1 670	3.4%	21 883	3%	63	1 667		22.2%	22.1%
407 - Le Port	6 468	13.2%	38 367	5%	26	6 459	22	65.0%	57.4%
413 - Saint-Leu	609	1.2%	25 310	4%	72	605		5.5%	7.7%
415 - Saint-Paul	2 592	5.3%	87 629	12%	104	2 586	2	10.5%	9.8%
423 - Trois-Bassins	96	0.2%	6 597	1%		96		5.5%	5.2%
TCO	11 435	23.4%	179 786	25%	265	11 413	24	22.4%	20.8%
424 - Cilaos	31	0.1%	6 115	1%		31		1.8%	1.9%
404 - Etang-salé	474	1.0%	11 755	2%		474		14.1%	12.4%
405 - Petite-Ile	87	0.2%	10 157	1%		87		2.6%	2.4%
414 - Saint-Louis	2 105	4.3%	43 491	6%	86	2 104	11	16.3%	16.6%
417 - Saint-Philippe*	55	0.1%	4 858	1%		55		3.9%	4.0%
416 - Saint-Pierre	4 930	10.1%	69 009	10%	114	4 894	22	22.7%	21.6%
CIVIS	7 682	15.7%	145 385	21%	200	7 645	33	17.3%	16.7%
402 - Bras-Panon	584	1.2%	9 671	1%	51	582		16.2%	19.9%
406 - Plaine-des-Palmistes	47	0.1%	3 433	0%		47		0.6%	3.6%
409 - Saint-André	2 609	5.3%	43 150	6%	166	2 600	8	19.3%	21.0%
410 - Saint-Benoît	2 296	4.7%	31 531	4%	20	2 278	27	27.4%	24.8%
419 - Sainte-Rose	93	0.2%	6 545	1%		93		5.2%	5.0%
421 - Salazie	0	0.0%	7 400	1%					
CIREST	5 629	11.5%	101 730	14%	237	5 600	35	18.2%	18.9%
403 - Entre-Deux	132	0.3%	5 167	1%	28	131		5.5%	7.0%
422 - Le Tampon	2 621	5.4%	60 311	9%	123	2 599	9	12.0%	13.0%
401 - Les Avirons	190	0.4%	7 163	1%		188		4.2%	7.5%
412 - Saint-Joseph	899	1.8%	30 276	4%	96	873		7.4%	9.1%
CC Sud	3 842	7.9%	102 917	15%	247	3 791	9	9.7%	11.1%
Total	48 836	100.0%	706 180	100%	1 655	48 585	126	22.3%	21.9%

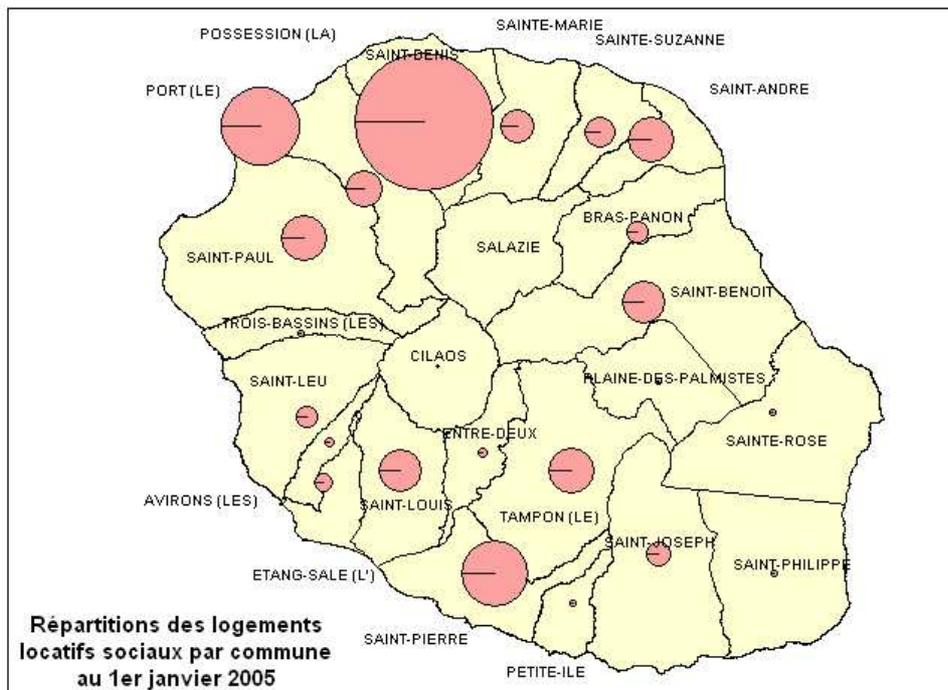
*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Le parc locatif social est réparti de façon très inégale entre les cinq intercommunalités. Ainsi la Communauté intercommunale du nord de la Réunion (CINOR) regroupe sur son territoire plus de 41% de ce parc alors qu'elle ne compte que 25% de la

population. Le Territoire de la Côte Ouest (T.C.O), qui a une population voisine, ne dispose que de 23 % du parc. La Communauté des Communes du Sud (CCSud), avec 15% de la population accueille moins de 8% du parc global.



SODIAC – Opération 'Ilot du Marché' – Saint-Denis



Les disparités sont encore plus accentuées si l'on examine la répartition du parc par commune: Saint-Denis, Le Port, Le Tampon et Saint-Pierre concentrent 65% du parc; les livraisons 2004 consolident cette situation.

EPLS et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

L'article 55 de la loi SRU 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 (16,96%), Le Tampon (13,00%) et Saint-Paul (9,79%) ; 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 2004, le prélèvement a été de 596169€.

Cette somme a été versée :

- pour Sainte-Marie, à la CINOR, intercommunalité de rattachement doté d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal,
- pour Saint-Paul et Le Tampon, à l'Établissement Public Foncier de la Réunion.



SEMADER – Opération RHI Centre-ville – Le Port

La typologie du parc par type d'habitat (Individuel et Collectif) au 1^{er} janvier 2005

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

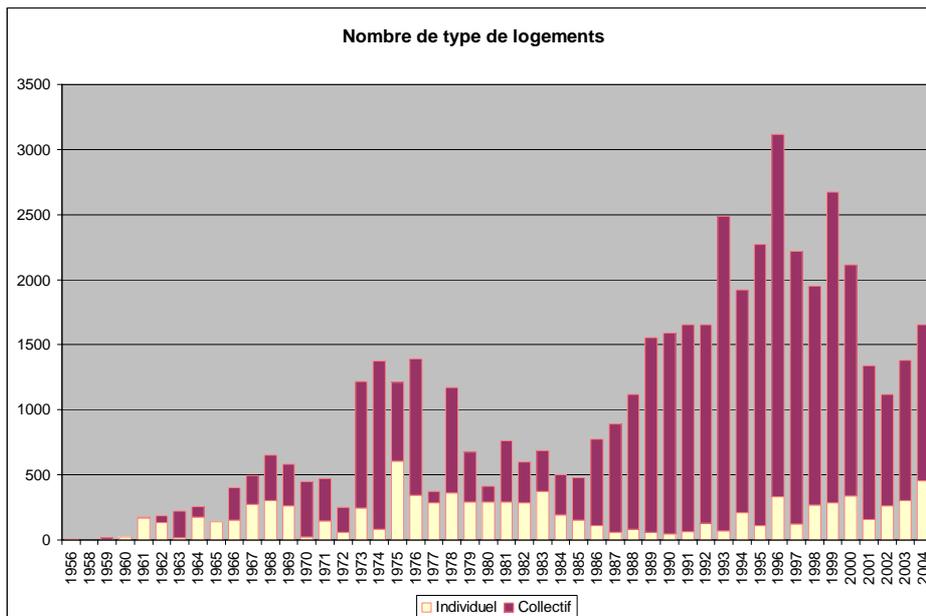
Communes	Parc locatif social au 01/01/2005	Logements Collectifs	Répartition des logements collectifs	Logements Individuels	Répartition des logements individuels
411 - Saint-Denis	17 612	15 268	87%	2 344	13%
418 - Sainte-Marie	1 330	1 135	85%	195	15%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 102	84%	204	16%
CINOR	20 248	17 505	86%	2 743	14%
408 - La Possession	1 670	1 565	94%	105	6%
407 - Le Port	6 468	4 967	77%	1 501	23%
413 - Saint-Leu	609	528	87%	81	13%
415 - Saint-Paul	2 592	1 749	67%	843	33%
423 - Trois-Bassins	96	54	56%	42	44%
TCO	11 435	8 863	78%	2 572	22%
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	2 105	1 269	60%	836	40%
417 - Saint-Philippe*	55	8	15%	47	85%
416 - Saint-Pierre	4 930	4 428	90%	502	10%
CIVIS	7 682	6 107	79%	1 575	21%
402 - Bras-Panon	584	556	95%	28	5%
406 - Plaine-des-Palmistes	47	0	0%	47	100%
409 - Saint-André	2 609	2 016	77%	593	23%
410 - Saint-Benoît	2 296	1 818	79%	478	21%
419 - Sainte-Rose	93	60	65%	33	35%
421 - Salazie					
CIREST	5 629	4 450	79%	1 179	21%
403 - Entre-Deux	132	116	88%	16	12%
422 - Le Tampon	2 621	2 030	77%	591	23%
401 - Les Avirons	190	134	71%	56	29%
412 - Saint-Joseph	899	800	89%	99	11%
CC Sud	3 842	3 080	80%	762	20%
Total	48 836	40 005	82%	8 831	18%

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: Depuis 1990, la moyenne des livraisons de logements individuels est de 250 logements.

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 (10%), Saint-Denis (13%), Sainte-Marie (15%) et celles se situant au-dessus : Le Port et Le Tampon (23%) et Saint-Paul (33%).

Évolution annuelle de la livraison des logements collectifs et individuels



SEMADER
Opération 'Moulin Mais'
Sainte Marie

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	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
411 - Saint-Denis	10410	53.8%	5524	25.3%	501	24.7%	291	22.5%	96	8.7%	156	11.3%	542	32.7%
418 - Sainte-Marie	36	0.2%	1043	4.8%	111	5.5%		0.0%	66	6.0%		0.0%	62	3.7%
420 - Sainte-Suzanne	133	0.7%	743	3.4%	107	5.3%	79	6.1%	95	8.6%	47	3.4%	102	6.2%
CINOR	10579	54.7%	7310	33.5%	719	35.5%	370	28.6%	257	23.4%	203	14.7%	706	42.7%
408 - La Possession	404	2.1%	885	4.1%		0.0%	134	10.4%	14	1.3%	170	12.3%	63	3.8%
407 - Le Port	3286	17.0%	2277	10.4%	385	19.0%	189	14.6%	5	0.5%	269	19.5%	26	1.6%
413 - Saint-Leu	15	0.1%	321	1.5%	96	4.7%	52	4.0%	37	3.4%	16	1.2%	72	4.4%
415 - Saint-Paul	461	2.4%	1759	8.1%	177	8.7%	47	3.6%	16	1.5%	28	2.0%	104	6.3%
423 - Trois-Bassins		0.0%	96	0.4%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
TCO	4166	21.5%	5338	24.5%	658	32.4%	422	32.6%	72	6.5%	483	34.9%	265	16.0%
424 - Cilaos		0.0%	31	0.1%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
404 - Etang-salé	30	0.2%	366	1.7%		0.0%		0.0%	78	7.1%		0.0%		0.0%
405 - Petite-Ile		0.0%	71	0.3%	16	0.8%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
414 - Saint-Louis	408	2.1%	1068	4.9%	91	4.5%	164	12.7%	107	9.7%	181	13.1%	86	5.2%
417 - Saint-Philippe*	7	0.0%	40	0.2%		0.0%		0.0%	8	0.7%		0.0%		0.0%
416 - Saint-Pierre	1875	9.7%	2662	12.2%	128	6.3%	113	8.7%	27	2.5%	11	0.8%	114	6.9%
CIVIS	2320	12.0%	4238	19.4%	235	11.6%	277	21.4%	220	20.0%	192	13.9%	200	12.1%
402 - Bras-Panon	65	0.3%	253	1.2%	36	1.8%	59	4.6%	56	5.1%	65	4.7%	51	3.1%
406 - Plaine-des-Palmistes	7	0.0%		0.0%		0.0%			40	3.6%		0.0%		0.0%
409 - Saint-André	649	3.4%	1383	6.3%	130	6.4%			136	12.4%	196	14.2%	166	10.0%
410 - Saint-Benoît	824	4.3%	1189	5.5%	75	3.7%	155	12.0%	33	3.0%		0.0%	20	1.2%
419 - Sainte-Rose	7	0.0%	76	0.3%		0.0%	10	0.8%		0.0%		0.0%		0.0%
421 - Salazie		0.0%		0.0%		0.0%				0.0%		0.0%		0.0%
CIREST	1552	8.0%	2901	13.3%	241	11.9%	224	17.3%	265	24.1%	261	18.9%	237	14.3%
403 - Entre-Deux		0.0%	76	0.3%	24	1.2%		0.0%		0.0%		0.0%	28	1.7%
422 - Le Tampon	636	3.3%	1295	5.9%	122	6.0%		0.0%	179	16.3%	155	11.2%	123	7.4%
401 - Les Avirons		0.0%	66	0.3%	29	1.4%		0.0%	30	2.7%	65	4.7%		0.0%
412 - Saint-Joseph	96	0.5%	581	2.7%		0.0%		0.0%	77	7.0%	23	1.7%	96	5.8%
CC Sud	732	3.8%	2018	9.3%	175	8.6%	0	0.0%	286	26.0%	243	17.6%	247	14.9%
Total	19349	100.0%	21805	100.0%	2 028	100.0%	1 293	100.0%	1100	100.0%	1 382	100.0%	1 655	100.0%

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Typologie du parc par nombre de pièces au 1^{er} janvier 2005

Communes	Parc locatif social au 01/01/2005	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2005	Logements de type T1		Logements de type T2		Logements de type T3		Logements de type T4		Logements de type T5	
			Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
411 - Saint-Denis	17 612	17 546	1 671	9.5%	3 431	19.5%	6 898	39.2%	4 111	23.3%	1 435	8.1%
418 - Sainte-Marie	1 330	1 300	119	8.9%	220	16.5%	437	32.9%	346	26.0%	178	13.4%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1 305	45	3.4%	239	18.3%	549	42.0%	394	30.2%	78	6.0%
CINOR	20 248	20 248	1 835	9.1%	3 890	19.2%	7 884	38.9%	4 851	24.0%	1 691	8.4%
408 - La Possession	1 670	1 669	112	6.7%	412	24.7%	548	32.8%	449	26.9%	148	8.9%
407 - Le Port	6 468	6 463	387	6.0%	1 148	17.7%	2 562	39.6%	1 725	26.7%	641	9.9%
413 - Saint-Leu	609	609	31	5.1%	150	24.6%	210	34.5%	162	26.6%	56	9.2%
415 - Saint-Paul	2 592	2 590	101	3.9%	513	19.8%	1 001	38.6%	711	27.4%	264	10.2%
423 - Trois-Bassins	96	96	1	1.0%	14	14.6%	36	37.5%	29	30.2%	16	16.7%
TCO	11 435	11 435	632	5.5%	2 237	19.6%	4 357	38.1%	3 076	26.9%	1 125	9.8%
424 - Cilaos	31	31	1	3.2%	11	35.5%	16	51.6%	3	9.7%		
404 - Etang-salé	474	474	21	4.4%	146	30.8%	170	35.9%	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	2 105	2 103	68	3.2%	306	14.5%	830	39.4%	657	31.2%	242	11.5%
417 - Saint-Philippe*	55	55	1	1.8%	15	27.3%	18	32.7%	14	25.5%	7	12.7%
416 - Saint-Pierre	4 930	4 914	527	10.7%	1 105	22.4%	1 705	34.6%	1 212	24.6%	365	7.4%
CIVIS	7 682	7 682	618	8.0%	1 595	20.8%	2 776	36.1%	2 019	26.3%	656	8.5%
402 - Bras-Panon	584	582	68	11.6%	177	30.3%	161	27.6%	133	22.8%	43	7.4%
406 - Plaine-des-Palmis	47	47					19	40.4%	22	46.8%	6	12.8%
409 - Saint-André	2 609	2 507	163	6.2%	562	21.5%	949	36.4%	652	25.0%	181	6.9%
410 - Saint-Benoît	2 296	2 285	220	9.6%	424	18.5%	830	36.1%	576	25.1%	235	10.2%
419 - Sainte-Rose	93	93	18	19.4%	21	22.6%	24	25.8%	25	26.9%	5	5.4%
421 - Salazie	0											
CIREST	5 629	5 629	469	8.3%	1 184	21.0%	1 983	35.2%	1 408	25.0%	470	8.3%
403 - Entre-Deux	132	132	6	4.5%	59	44.7%	46	34.8%	20	15.2%	1	0.8%
422 - Le Tampon	2 621	2 614	419	16.0%	517	19.7%	845	32.2%	587	22.4%	246	9.4%
401 - Les Avirons	190	190	14	7.4%	64	33.7%	68	35.8%	38	20.0%	6	3.2%
412 - Saint-Joseph	899	893	63	7.0%	320	35.6%	266	29.6%	206	22.9%	38	4.2%
CC Sud	3 842	3 842	502	13.1%	960	25.0%	1 225	31.9%	851	22.1%	291	7.6%
Total Réunion	48 836	48 836	4 056	8.3%	9 866	20.2%	18 225	37.3%	12 205	25.0%	4 233	8.7%
Répartition selon leur taille du parc des résidences principales de la Réunion (RGP 1999)			4.54%	10.81%	24.31%	31.21%	29.14%					

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

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 1^{er} janvier 2005 environ 37,3% de l'ensemble du parc locatif social. Cette proportion est de

24,31% pour la totalité du parc des résidences principales de la Réunion.

L'enquête met en évidence la prééminence de logements de taille moyenne (83% des logements de 2 à 4 pièces).

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 les bailleurs selon la date d'achèvement des logements

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 SEM (hors SIDR) ne possèdent qu'à peine plus de 30% du parc, elles participent à la moitié de la production depuis les années 2000.

Années	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
1973	5068	91.9%	449	8.1%														
1974	554	40.1%	828	59.9%														
1975	325	27.2%	871	72.8%														
1976	462	33.6%	912	66.4%														
1977	51	14.4%	303	85.6%														
1978	212	18.5%	937	81.5%														
1979	208	32.0%	443	68.0%														
1980	100	24.8%	303	75.2%														
1981	300	39.8%	454	60.2%														
1982	221	36.6%	383	63.4%														
1983	318	46.4%	368	53.6%														
1984	431	84.3%	80	15.7%														
1985	442	92.7%	35	7.3%														
1986	380	49.1%	394	50.9%														
1987	379	42.0%	494	54.7%														30 3.3%
1988	770	68.2%	259	22.9%					100	8.9%								
1989	803	54.1%	453	30.5%	120	8.1%			95	6.4%	14	0.9%						
1990	980	55.6%	431	24.4%	262	14.9%			91	5.2%								
1991	584	32.1%	407	22.3%	386	21.2%	389	21.4%	5	0.3%							51	2.8%
1992	305	18.3%	718	43.0%	287	17.2%	318	19.1%	40	2.4%								
1993	300	12.5%	950	39.5%	314	13.1%	297	12.3%	394	16.4%	151	6.3%						
1994	478	25.3%	378	20.0%	426	22.5%	128	6.8%	59	3.1%	277	14.6%	85	4.5%			62	3.3%
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%		
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%		
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	0.9%
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%		
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%		
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%		
2001	282	22.3%	325	25.7%	264	20.9%			123	9.7%	71	5.6%	36	2.8%	165	13.0%		
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%		
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	3.4%
2004	300	18.1%	481	29.1%	219	13.2%			62	3.7%	90	5.4%	102	6.2%	281	17.0%	120	7.3%
Total	17 722	36.3%	15 855	32.5%	6 157	12.6%	2 233	4.6%	2 022	4.1%	1 626	3.3%	1 606	3.3%	1 288	2.6%	327	0.7%



SODIAC
Opération 'KAPOR-TEXTOR'
Saint-Denis

Le parc par bailleur et par commune au 1^{er} janvier 2005

Communes	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEMPRO		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR	
	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%						
411 - Saint-Denis	9 103	52%	4 707	27%	649	4%	497	3%	1 050	6%	1 353	8%					253	1%
418 - Sainte-Marie	36	3%	212	16%	356	27%	493	37%	129	10%					104	8%		
420 - Sainte-Suzanne	93	7%	124	9%	1 012	77%					51	4%			26	2%		
CINOR	9 232	46%	5 043	25%	2 017	10%	990	5%	1 179	6%	1 404	7%			130	1%	253	1%
408 - La Possession	448	27%	591	35%	581	35%	20	1%									30	2%
407 - Le Port	1 689	26%	2 858	44%	1 488	23%	253	4%			180	3%						
413 - Saint-Leu	68	11%	335	55%	36	6%			124	20%			46	8%				
415 - Saint-Paul	520	20%	1 241	48%			132	5%	669	26%							30	1%
423 - Trois-Bassins	42	44%	54	56%														
TCO	2 767	24%	5 079	44%	2 105	18%	405	4%	793	7%	180	2%	46	0.40%			60	1%
424 - Cilaos													31	100%				
404 - Etang-salé	121	26%	234	49%			75	16%					44	9%				
405 - Petite-Ile			87	100%														
414 - Saint-Louis	270	13%	823	39%	1 012	48%												
417 - Saint-Philippe*			55	100%														
416 - Saint-Pierre	1 943	39%	1 905	39%	993	20%	75	2%									14	0.28%
CIVIS	2 334	30%	3 104	40%	2 005	26%	150	2%					75	1%			14	0.18%
402 - Bras-Panon	149	26%	198	34%													237	41%
406 - Plaine-des-Palmistes			47	100%														
409 - Saint-André	829	32%	1 100	42%	30	1%	333	13%			42	2%			275	11%		
410 - Saint-Benoît	1 081	47%	327	14%			278	12%	50	2%					560	24%		
419 - Sainte-Rose			7	8%											86	92%		
421 - Salazie																		
CIREST	2 059	37%	1 679	30%	30	1%	611	11%	50	1%	42	1%			1 158	21%		
403 - Entre-Deux			48	36%									84	64%				
422 - Le Tampon	1 049	40%	809	31%			77	3%					686	26%				
401 - Les Avirons			56	29%									134	71%				
412 - Saint-Joseph	281	31%	37	4%									581	65%				
CC Sud	1 330	35%	950	25%			77	2%					1 485	39%				
Total	17 722	36%	15 855	32%	6 157	13%	2 233	5%	2 022	4%	1 626	3%	1 606	3%	1 288	3%	327	1%

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

Mobilité et vacance dans le parc locatif social

Communes	Parc locatif social 01/01/2005	Logts loués ou proposés à la location	Nb total d'emménagements en 2004	Logts emménagés pour la 1 ^{ère} fois en 2004	Vacance totale	Dont vacance de + 3 mois	Mutation Interne	Taux de vacance			Taux de mobilité		
								en 1998	en 2003	en 2004	en 1998	en 2003	en 2004
411 - Saint-Denis	17 612	17503	2023	448	192	94	241	1.29%	0.64%	1.10%	11.18%	8.51%	9.00%
418 - Sainte-Marie	1 330	1329	215	69	6	3	16	0.97%	0.16%	0.45%	24.27%	6.15%	10.99%
420 - Sainte-Suzanne	1 306	1304	211	126	1	0	20	0.00%	0.08%	0.08%	10.78%	7.97%	6.52%
CINOR	20 248	20 136	2 449	643	199	97	277	1.22%	0.57%	0.99%	11.80%	8.23%	8.97%
408 - La Possession	1 670	1667	234	68	6	0	23	0.57%	0.62%	0.36%	21.32%	14.58%	9.96%
407 - Le Port	6 468	6459	526	42	65	39	79	1.00%	0.98%	1.01%	11.10%	9.47%	7.49%
413 - Saint-Leu	609	605	133	72	2	1	8	1.04%	0.94%	0.33%	13.72%	10.85%	10.08%
415 - Saint-Paul	2 592	2586	303	104	15	1	17	2.64%	0.64%	0.58%	15.97%	7.23%	7.70%
423 - Trois-Bassins	96	96	6	0	0	0	0	1.04%	1.04%	0.00%	17.71%	6.25%	6.25%
TCO	11 435	11 413	1 202	286	88	41	127	1.29%	0.85%	0.77%	13.62%	10.56%	8.03%
424 - Cilaos	31	31	13	0	2	0	0	3.23%	12.90%	6.45%	9.68%	29.03%	41.94%
404 - Etang-salé	474	474	61	0	5	2	4	0.51%	1.06%	1.05%	28.28%	12.92%	12.87%
405 - Petite-Ile	87	87	5	0	4	0	0	1.98%	0.00%	4.60%	7.43%	9.20%	5.75%
414 - Saint-Louis	2 105	2104	184	66	27	1	18	0.55%	0.44%	1.28%	10.65%	9.74%	5.61%
417 - Saint-Philippe*	55	55	3	0	0	0	0	1.92%	0.00%	0.00%	11.54%	19.57%	5.45%
416 - Saint-Pierre	4 930	4894	630	83	77	33	75	1.24%	1.19%	1.57%	13.76%	10.51%	11.18%
CIVIS	7 682	7 645	896	149	115	36	97	1.05%	1.00%	1.50%	14.25%	10.32%	9.77%
402 - Bras-Panon	584	582	115	51	4		10	0.32%	0.56%	0.69%	17.26%	11.37%	11.00%
406 - Plaine-des-Palmistes	47	47	1	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.13%
409 - Saint-André	2 609	2600	372	167	13	1	15	0.62%	0.21%	0.50%	16.31%	6.51%	7.88%
410 - Saint-Benoît	2 296	2278	299	19	16	0	27	0.94%	0.39%	0.70%	17.73%	11.55%	12.29%
419 - Sainte-Rose	93	93	2	0	0	0	1	0.00%	0.00%	0.00%	8.11%	4.08%	2.15%
421 - Salazie	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
CIREST	5 629	5 600	789	237	33	1	53	0.74%	0.31%	0.59%	16.87%	8.65%	9.86%
403 - Entre-Deux	132	131	61	28	0	0	2	1.32%	2.00%		21.05%	16.00%	25.19%
422 - Le Tampon	2 621	2599	660	169	20	1	113	2.09%	2.37%	0.77%	19.18%	23.66%	18.89%
401 - Les Avirons	190	188	26	0	1	0	4	1.52%	1.58%	0.53%	6.06%	11.20%	13.83%
412 - Saint-Joseph	899	873	208	94	10	0	37	1.11%	1.64%	1.15%	5.94%	10.62%	13.06%
CC Sud	3 842	3 791	955	291	31	1	156	1.87%	2.15%	0.82%	17.31%	18.59%	17.52%
Total	48 836	48 585	6 291	1 606	466	176	710	1.20%	0.80%	0.96%	13.41%	9.94%	9.64%

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

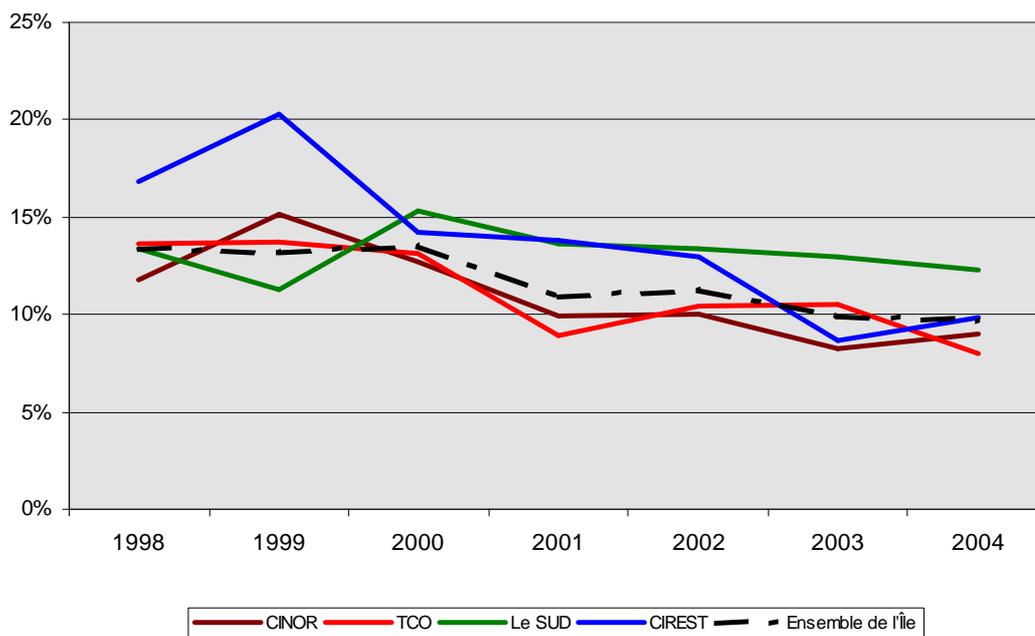
Le taux de vacance reste faible sur le parc total même s'il traduit une faible hausse par rapport à 2004.

Le taux de mobilité continue de décroître tendanciellement pour s'inscrire en dessous de 10%. Dans le nord, l'est et l'ouest, la tendance est la même et les taux sont proches du niveau départemental. Le sud se singularise avec une mobilité qui stagne aux alentours de 13%.

Durant l'année 2004, le nombre total d'emménagements comptabilisés est de 6291, soit une progression de 566 comparé aux résultats de l'enquête au 1^{er} janvier 2004 (5725 emménagements).

La part d'emménagements concernant des ménages déjà logés dans le parc locatif du bailleur s'établit à 11%.

Évolution du taux de mobilité par an selon l'intercommunalité



SEMADER
Opération 'Moulin Maïs'
Sainte-Marie

Répartition du parc locatif social selon le type de financement

Communes	Parc locatif social 01/01/2005	Avant 1986 : PB/FP	PLR/PSR	HLM/O	ILM	Après 1986 : PB/FP	LLS	LLTS	Total parc LLS & LLTS
411 - Saint-Denis	17 612	10 209	861	1 425	1 171	7 294	5 591	1 027	6 618
418 - Sainte-Marie	1 330	36				1 293	458	343	801
420 - Sainte-Suzanne	1 306	79	56			1 225	1 040	186	1 226
CINOR	20 248	10 324	917	1 425	1 171	9 812	7 089	1 556	8 645
408 - La Possession	1 670	269	120	26	122	1 371	1 236	135	1 371
407 - Le Port	6 468	3 004	1 515	509	139	3 455	2 597	625	3 222
413 - Saint-Leu	609	15	15			590	402	192	594
415 - Saint-Paul	2 592	359	249	50	54	2 227	1 643	428	2 071
423 - Trois-Bassins	96					96	96		96
TCO	11 435	3 647	1 899	585	315	7 739	5 974	1 380	7 354
424 - Cilaos	31					31	31		31
404 - Etang-salé	474	71			41	403	294	34	328
405 - Petite-Ile	87					87	71	16	87
414 - Saint-Louis	2 105	356	192	88		1 748	1 298	436	1 734
417 - Saint-Philippe*	55	7	7			48	40	8	48
416 - Saint-Pierre	4 930	1 597	471	89	141	3 297	2 570	670	3 240
CIVIS	7 682	2 031	670	177	182	5 614	4 304	1 164	5 468
402 - Bras-Panon	584	28	28			554	260	296	556
406 - Plaine-des-Palmistes	47	7	7			40		40	40
409 - Saint-André	2 609	649	256	48	96	1 856	955	505	1 460
410 - Saint-Benoît	2 296	594	83		59	1 684	841	211	1 052
419 - Sainte-Rose	93	7	7			86		30	30
421 - Salazie									
CIREST	5 629	1 285	381	48	155	4 220	2 056	1 082	3 138
403 - Entre-Deux	132					131	76	56	132
422 - Le Tampon	2 621	514	145	35	49	2 085	1 726	299	2 025
401 - Les Avirons	190					188	131	59	190
412 - Saint-Joseph	899					873	591	308	899
CC Sud	3 842	514	145	35	49	3 277	2 524	722	3 246
Total	48 836	17 801	4 012	2 270	1 872	30 662	21 947	5 904	27 851

*Par souci de simplification les données de la commune de Saint-Philippe sont intégrées à la CIVIS.

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. Contrairement à 2003, la part de LLTS livrés est supérieure à celle de LLS (54% contre 46%).

Définition des termes utilisés dans l'enquête :

RGP : Recensement Général de la Population
HLM/O : prêt pour les logements ordinaires
LLS : logements locatifs sociaux

PLR/PSR : programme à loyer réduit/programme social de relogement
ILM : immeuble à loyer moyen
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 = $\frac{\text{Emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an}}{\text{Logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an}}$

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

Pour en savoir plus : Jean-Luc ROUSSELOT, Sylvert ALASTOR - DDE/prOspet/pES - Téléphone : 0262 40 26 47
Michel OBERLÉ - ARMOS - Téléphone : 0262 94 73 15

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