

LE PARC LOCATIF SOCIAL à la Réunion

Situation au 1er janvier 2008



Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures et transports

Présent
pour
l'avenir



Direction Départementale de l'Équipement
Réunion

ARMOS

ASSOCIATION RÉUNIONNAISE DES MAÎTRES D'OUVRAGE SOCIAUX ET AMÉNAGEURS

Le parc locatif social

Cette étude présente les résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1^{er} janvier 2008 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'environ la moitié des quelques 3 à 5 000 logements bénéficiant chaque année d'une des différentes aides de l'Etat. Les autres produits logements sont notamment l'amélioration des logements existants, le LES (Logement Évolutif Social), la réhabilitation du parc locatif social, le PTZ (Prêt à Taux Zéro) et le logement PLS (Prêt Locatif Social).

Présentation de l'enquête

L'enquête EPLS résulte d'une démarche nationale coordonnée par le Service de l'Observation et des Statistiques (SoeS) du Commissariat Général du Développement Durable du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire. 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^{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, impose dans les communes d'une certaine taille une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

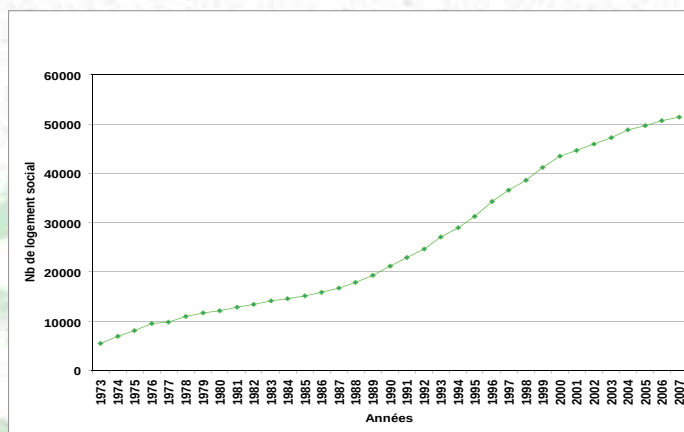
Le parc de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2008 compte 51 307 logements dans le département de la RÉUNION, ce qui représente 20.8% du parc des résidences principales telles que définies par la loi SRU.

Ce niveau témoigne d'un accroissement relativement modeste du parc locatif social (+1,3% en 2007).

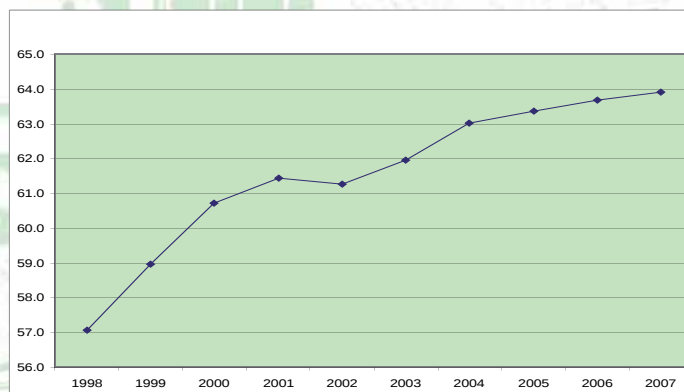
Cet accroissement permet une très légère progression du nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants qui s'établit au 1^{er} janvier 2008 à 63,9 logements pour 1000 habitants. Ce taux place La Réunion au 12^{ème} rang des régions françaises, 5 points en dessous de la moyenne métropolitaine.

Le Nord de l'île regroupe la part la plus importante du parc réunionnais. Les livraisons de logements neufs effectuées en 2007 n'infléchissent pas cet état de fait.

Outre les nouveaux logements locatifs sociaux produits, il convient de noter, au cours de l'année 2007, la réhabilitation de 97 d'entre-eux, qui appartiennent essentiellement au patrimoine de la SIDR et sont majoritairement situés sur Saint-Denis.

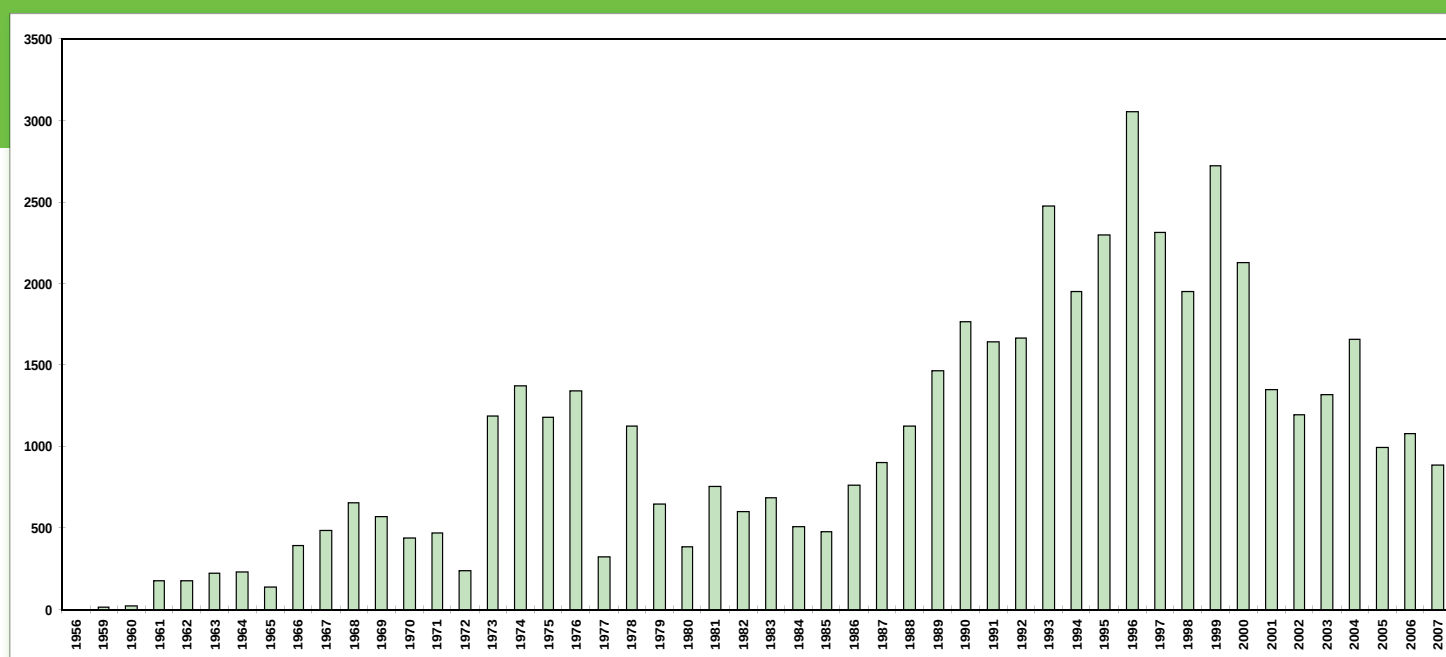


Évolution du parc social



Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants

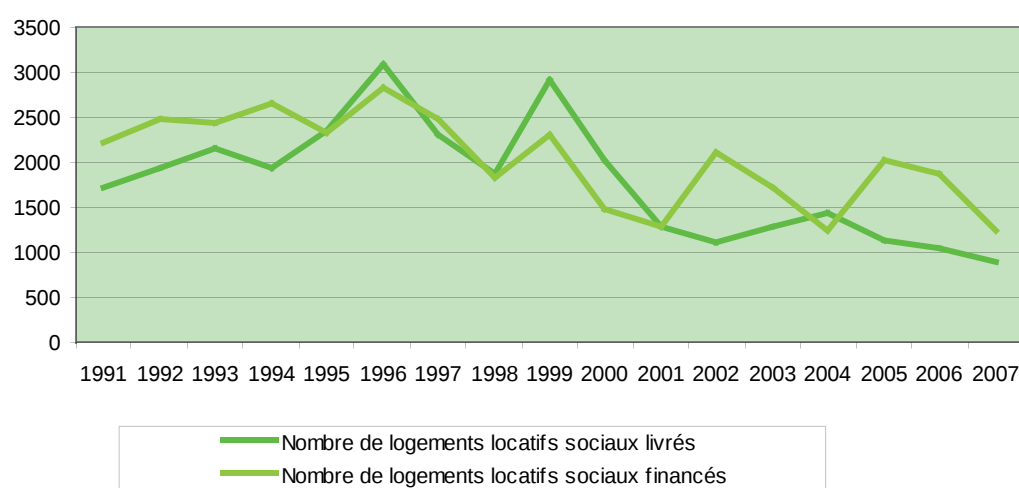
Évolution du nombre des livraisons annuelles de logements locatifs sociaux



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, mais à un rythme réduit, pour atteindre 51.307 logements avec la livraison de 890 logements en 2007. Ce niveau bas reste en deçà des besoins et confirme les difficultés de la filière de construction de logements sociaux.

Le parc locatif social financé et livré



Bras-Panon – SEMAC
Opération «Fleur De Vanille»
149 LLS

En 2007, le Parc Locatif Social réunionnais s'est accru de 680 logements. Cette croissance résulte de la construction de 890 logements neufs et de la création de 77 logements par changement d'affectation alors que 277 logements ont été vendus et que 8 ont été démolis. Le nombre moyen annuel de logements livrés depuis 2000 s'inscrit en repli

par rapport à la décennie précédente avec 1273 logements contre 2250. Cette évolution confirme l'évolution du nombre moyen de logements financés annuellement qui n'est que de 1615 logements locatifs sociaux sur la période 2000-2007 alors que 2397 avaient été financés, en moyenne annuelle, au cours de la décennie précédente.

Répartition géographique du parc

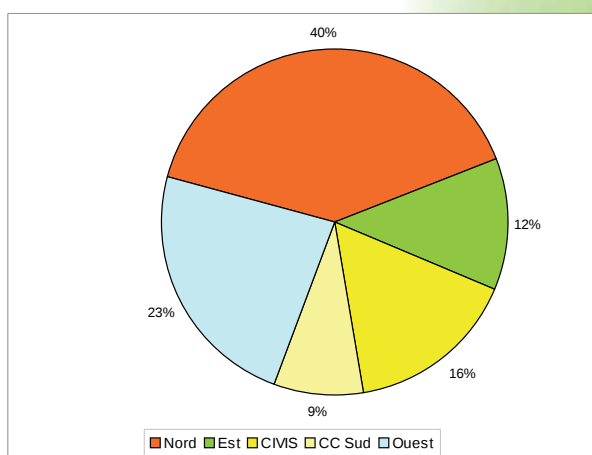
Le parc locatif social est réparti de façon très inégale selon les micro-régions

Communes	Parc locatif social au 01/01/2008	Part du parc locatif social	Population totale RGP 1999	Part de la population	Logements sociaux livrés en 2007	Part de logements sociaux livrés en 2007	Nbre total de logements sociaux mis en location au 01/01/2008	Ventes et démolitions	Résidences Principales recensées au titre de la Taxe d'habitation 2007	Rapport du parc social / Résidences Principales 2007*
411 - Saint-Denis	17 856	34.8%	131 649	18.6%	141	15.8%	17 769	72	49 067	36.4%
418 - Sainte-Marie	1 382	2.7%	26 576	3.8%		0.0%	1 382		8 718	15.9%
420 - Sainte-Suzanne	1 331	2.6%	18 137	2.6%		0.0%	1 330		6 405	20.8%
La micro-région Nord	20 569	40.1%	176 362	25.0%	141	15.8%	20 481	72	64 190	32.0%
407 - Le Port	6 629	12.9%	38 367	5.4%	128	14.4%	6 620	52	11 846	56.0%
408 - La Possession	1 667	3.2%	21 883	3.1%		0.0%	1 663	5	8 427	19.8%
413 - Saint-Leu	636	1.2%	25 310	3.6%		0.0%	629	3	9 077	7.0%
415 - Saint-Paul	2 978	5.8%	87 629	12.4%	69	7.8%	2 973	9	29 406	10.1%
423 - Trois-Bassins	96	0.2%	6 597	0.9%		0.0%	96		1 983	4.8%
La micro-région Ouest	12 006	23.4%	179 786	25.5%	197	22.1%	11 981	69	60 739	19.8%
402 - Bras-Panon	729	1.4%	9 671	1.4%	83	9.3%	729	4	3 447	21.1%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	0.1%	3 433	0.5%	18	2.0%	62	2	1 591	3.9%
409 - Saint-André	2 815	5.5%	43 150	6.1%	23	2.6%	2 772	12	14 546	19.4%
410 - Saint-Benoît	2 466	4.8%	31 531	4.5%	36	4.0%	2 447	6	10 256	24.0%
419 - Sainte-Rose	90	0.2%	6 545	0.9%		0.0%	90	1	2 038	4.4%
421 - Salazie		0.0%	7 400	1.0%		0.0%			2 180	
La micro-région Est	6 162	12.0%	101 730	14.4%	160	18.0%	6 100	25	34 058	18.1%
404 - Etang-salé	498	1.0%	11 755	1.7%		0.0%	496		4 379	11.4%
405 - Petite-Ile	87	0.2%	10 157	1.4%		0.0%	87		4 001	2.2%
414 - Saint-Louis	2 350	4.6%	43 491	6.2%	184	20.7%	2 347	41	13 571	17.3%
416 - Saint-Pierre	5 202	10.1%	69 009	9.8%		0.0%	5 164	10	23 639	22.0%
424 - Cilaos	31	0.1%	6 115	0.9%		0.0%	29		1 828	1.7%
CIVIS	8 168	15.9%	140 527	19.9%	184	20.7%	8 123	51	47 418	17.2%
401 - Les Avirons	334	0.7%	7 163	1.0%	22	2.5%	329		2 963	11.3%
403 - Entre-Deux	185	0.4%	5 167	0.7%	12	1.3%	185		2 002	9.2%
412 - Saint-Joseph	1 089	2.1%	30 276	4.3%	85	9.6%	1 066		11 234	9.7%
422 - Le Tampon	2 739	5.3%	60 311	8.5%	89	10.0%	2 707	68	22 793	12.0%
CC Sud	4 347	8.5%	102 917	14.6%	208	23.4%	4 287	68	38 992	11.1%
417 - Saint-Philippe	55	0.1%	4 858	0.7%		0.0%	55		1 408	3.9%
La micro-région Sud	12 570	24.5%	248 302	35.2%	392	44.0%	12 465	119	86 410	14.5%

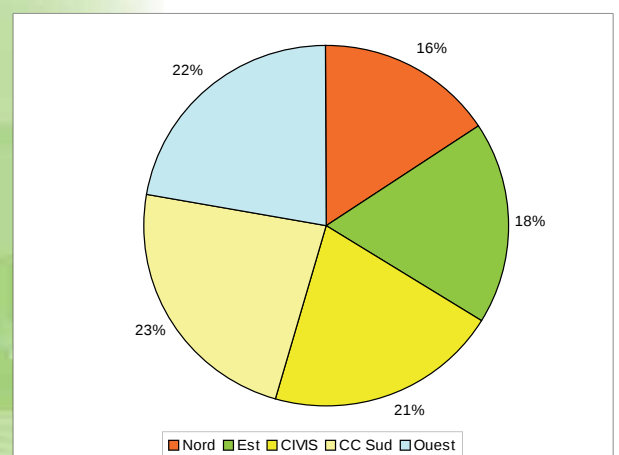
* : Résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation et le calcul pour la loi SRU

La micro-région Nord regroupe sur son territoire un peu plus de 40% du parc alors qu'elle ne comptait que 25% de la population au recensement de la population 1999.

Par contre, le Sud, avec 35% de la population accueille moins de 25% du parc global.



Part du parc locatif social



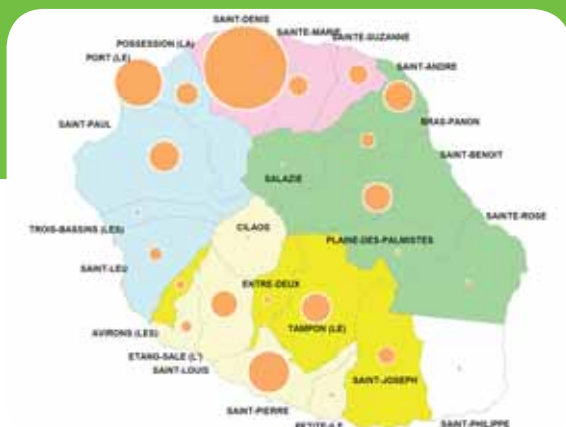
Part des logements locatifs sociaux livrés en 2007

En 2007, la micro-région Sud a accueilli 44% des livraisons de logements locatifs sociaux (contre 28% en 2006). La micro-région Nord est également en progression par rapport à l'année précédente avec 16% contre 9% en 2006. Par contre, après un taux de mise en service de près de 43% en

2005, la micro-région Ouest connaît un ralentissement de sa contribution à la production de 2007, avec 22%. L'Est est également en léger repli avec 18% des livraisons 2007 alors qu'elle avait contribué à hauteur de 21% en 2006.

locatif social au 1er janvier 2008

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



Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2008

S'il n'y a qu'une seule commune (Salazie) qui ne compte pas de Logements Locatifs Sociaux, le Parc est tout de même concentré sur quelques communes : Saint-Denis avec près de 18 000 logements détient près de 35% du Parc. Si l'on ajoute Le Port et Saint-Pierre, nous atteignons 58%, et, avec Saint-Paul, Saint-André, Le Tampon et Saint-Benoît qui comptent entre 2 et 3 000 logements, on frise 80% du Parc localisé sur 7 communes qui regroupaient 65% de la population.



Taux de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants

Le Port est, avec 84%, de loin la commune qui compte le plus fort taux de logements sociaux dans son parc locatif. La moyenne départementale est de 47%.

56% des Résidences principales du Port font partie du Parc Locatif Social contre 34% à Saint-Denis et 19% sur l'ensemble du Département. 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 (15.85%), Le Tampon (11.92%) et Saint-Paul (9.82%) ; seules les trois dernières, qui n'atteignent pas ce seuil, ont dû s'acquitter du prélèvement.

Le prélèvement est diminué du montant des dépenses et moins values effectivement supportées par la commune en faveur du logement social.

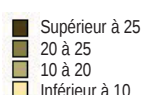
Pour 2007, le prélèvement total (fondé sur les résultats de l'année 2006) a été de 137.786,67 €.

Cette somme a été répartie comme suit :

- pour Sainte-Marie, à la C.I.N.O.R, intercommunalité de rattachement dotée d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal (28.078,00 €),
- pour Le Tampon, à l'Établissement Public Foncier de la Réunion (108.553,00 €),
- pour Saint-Paul, le montant du prélèvement visé à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2007 est inférieur à la somme prévue par la loi SRU. Le montant calculé de 1 155,67 € ne peut être prélevé.



SEDRE – Opération 'ILOT VANILLE'
Le Port – Rivière des Galets



Taux de logements sociaux par rapport
aux résidences principales 2007

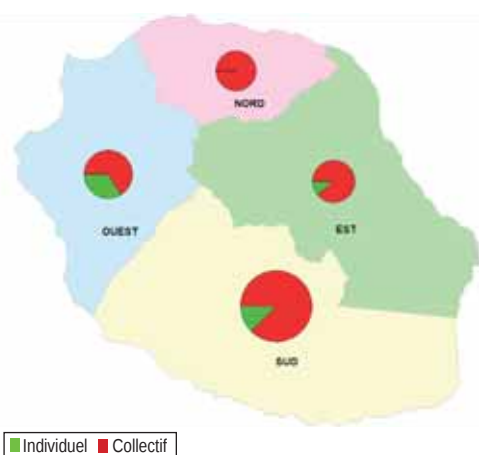
Le parc locatif social selon le

Répartition selon le type de construction

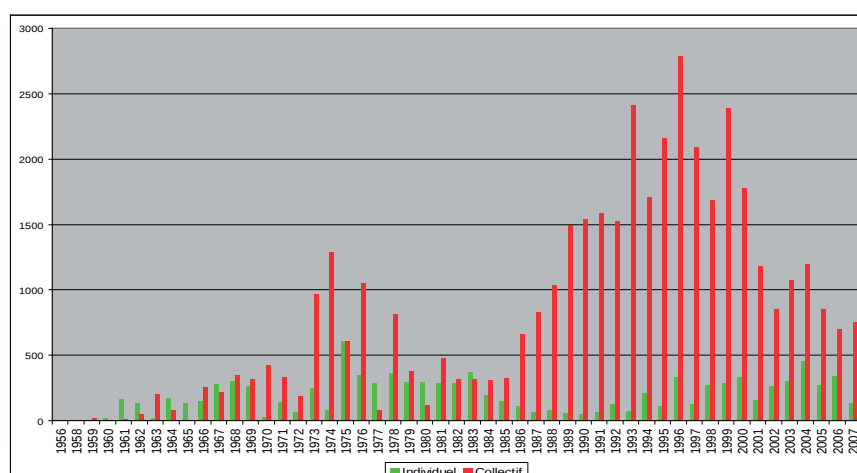
Communes	Parc locatif social au 01/01/2008	Collectifs		Individuels	
		Nombre	Part	Nombre	Part
411 - Saint-Denis	17 856	15 551	87%	2 305	13%
418 - Sainte-Marie	1 382	1 189	86%	193	14%
420 - Sainte-Suzanne	1 331	1 151	86%	180	14%
La micro-région Nord	20 569	17 891	87%	2 678	13%
407 - Le Port	6 629	5 126	77%	1 503	23%
408 - La Possession	1 667	1 565	94%	102	6%
413 - Saint-Leu	636	528	83%	108	17%
415 - Saint-Paul	2 978	1 991	67%	987	33%
423 - Trois-Bassins	96	54	56%	42	44%
La micro-région Ouest	12 006	9 264	77%	2 742	23%
402 - Bras-Panon	729	706	97%	23	3%
406 - Plaine-des-Palmistes	62		0%	62	100%
409 - Saint-André	2 815	2 192	78%	623	22%
410 - Saint-Benoît	2 466	2 003	81%	463	19%
419 - Sainte-Rose	90	60	67%	30	33%
421 - Salazie					
La micro-région Est	6 162	4 961	81%	1 201	19%
404 - Etang-salé	498	338	68%	160	32%
405 - Petite-Ile	87	68	78%	19	22%
414 - Saint-Louis	2 350	1 509	64%	841	36%
416 - Saint-Pierre	5 202	4 668	90%	534	10%
424 - Cilaos	31	20	65%	11	35%
CIVIS	8 168	6 603	81%	1 565	19%
401 - Les Avirons	334	278	83%	56	17%
403 - Entre-Deux	185	169	91%	16	9%
412 - Saint-Joseph	1 089	958	88%	131	12%
422 - Le Tampon	2 739	2 168	79%	571	21%
CC Sud	4 347	3 573	82%	774	18%
417 - Saint-Philippe	55	8	15%	47	85%
La micro-région Sud	12 570	10 184	81%	2 386	19%
La RÉUNION	51 307	42 300	82%	9 007	18%
Livraison 2007	890	756	85%	134	15%

Sur l'ensemble du territoire, la grande majorité (82%) des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs. Cette part s'est légèrement accrue en raison d'un nombre de livraisons plus important en collectif mais surtout parce que les logements vendus sont presque exclusivement des logements individuels. 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 3% pour Bras-Panon. 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 (14%) et celles se situant au-dessus : Le Port et Le Tampon (23%) et Saint-Paul (34%).



Répartition des livraisons 2007
par type de logements et par micro-région



Évolution annuelle des livraisons par type de logements

type et la taille des logements

Répartition selon le nombre de pièces des logements

Communes	Parc locatif social au 01/01/2008	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2008	Logements de type T1		Logements de type T2		Logements de type T3		Logements de type T4		Logements de type T5	
411 - Saint-Denis	17 856	17 769	1 740	9.7%	3 524	19.7%	7 038	39.4%	4 146	23.2%	1 370	7.7%
418 - Sainte-Marie	1 382	1 382	144	10.4%	325	23.5%	496	35.9%	309	22.4%	108	7.8%
420 - Sainte-Suzanne	1 331	1 330	49	3.7%	242	18.2%	560	42.1%	402	30.2%	78	5.9%
CINOR	20 569	20 481	1 933	9.4%	4 091	19.9%	8 094	39.4%	4 857	23.6%	1 556	7.6%
407 - Le Port	6 629	6 620	394	5.9%	1 249	18.8%	2 613	39.4%	1 732	26.1%	636	9.6%
408 - La Possession	1 667	1 663	111	6.7%	411	24.7%	552	33.1%	448	26.9%	143	8.6%
413 - Saint-Leu	636	629	31	4.9%	151	23.7%	222	34.9%	175	27.5%	57	9.0%
415 - Saint-Paul	2 978	2 973	149	5.0%	575	19.3%	1 177	39.5%	799	26.8%	278	9.3%
423 - Trois-Bassins	96	96	1	1.0%	14	14.6%	36	37.5%	29	30.2%	16	16.7%
TCO	12 006	11 981	686	5.7%	2 400	20.0%	4 600	38.3%	3 183	26.5%	1 130	9.4%
402 - Bras-Panon	729	729	94	12.9%	218	29.9%	214	29.4%	162	22.2%	41	5.6%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	62					32	51.6%	25	40.3%	5	8.1%
409 - Saint-André	2 815	2 772	186	6.6%	691	24.5%	1 075	38.2%	637	22.6%	186	6.6%
410 - Saint-Benoît	2 466	2 447	232	9.4%	493	20.0%	1 003	40.7%	548	22.2%	175	7.1%
419 - Sainte-Rose	90	90	18	20.0%	21	23.3%	24	26.7%	23	25.6%	4	4.4%
421 - Salazie												
CIREST	6 162	6 100	530	8.6%	1 423	23.1%	2 348	38.1%	1 395	22.6%	411	6.7%
404 - Etang-salé	498	496	16	3.2%	170	34.1%	178	35.7%	103	20.7%	30	6.0%
405 - Petite-Ile	87	87		0.0%	12	13.8%	37	42.5%	31	35.6%	7	8.0%
414 - Saint-Louis	2 350	2 347	65	2.8%	375	16.0%	929	39.5%	729	31.0%	249	10.6%
416 - Saint-Pierre	5 202	5 164	533	10.2%	1 162	22.3%	1 820	35.0%	1 292	24.8%	381	7.3%
424 - Cilaos	31	29	1	3.2%	11	35.5%	16	51.6%	3	9.7%		
CIVIS	8 168	8 123	615	7.5%	1 730	21.2%	2 980	36.5%	2 158	26.4%	667	8.2%
401 - Les Avirons	334	329	20	6.0%	102	30.5%	116	34.7%	71	21.3%	25	7.5%
403 - Entre-Deux	185	185	8	4.3%	87	47.0%	67	36.2%	22	11.9%	1	0.5%
412 - Saint-Joseph	1 089	1 066	89	8.2%	404	37.1%	313	28.7%	241	22.1%	41	3.8%
422 - Le Tampon	2 739	2 707	425	15.5%	581	21.2%	919	33.6%	579	21.1%	226	8.3%
CC Sud	4 347	4 287	542	12.5%	1 174	27.0%	1 415	32.6%	913	21.0%	293	6.7%
417 - Saint-Philippe	55	55	1	1.8%	15	27.3%	18	32.7%	14	25.5%	7	12.7%
La micro-région Sud	12 515	12 410	1 157	9.2%	2 904	23.2%	4 395	35.1%	3 071	24.5%	960	7.7%
Total Réunion 01/01/2008	51 307	51 027	4 307	8.4%	10 833	21.1%	19 455	37.9%	12 520	24.4%	4 064	7.9%
Répartition selon leur taille du parc des résidences principales de la Réunion (RGP 1999)				4.5%		10.8%		24.3%		31.2%		29.1%

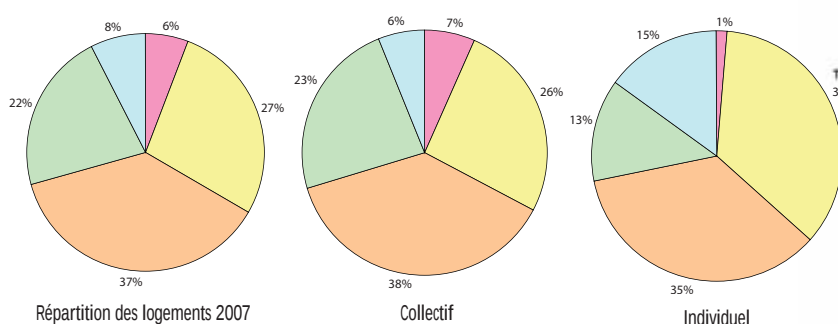
La taille moyenne des logements du parc locatif social de la Réunion stagne à 3,02 pièces contre 3,03 l'année dernière. Ce nombre moyen de pièces continue à diminuer depuis 1999, date à laquelle il était en effet de 3,10 (la taille moyenne des résidences principales au sens du RGP99 était de 3,69 pièces).

La structure du parc locatif social selon la taille des logements met en évidence la présence relativement forte des logements de trois pièces. Ceux-ci restent au 1^{er} janvier 2008 toujours à 37% de l'ensemble du parc locatif social alors que cette

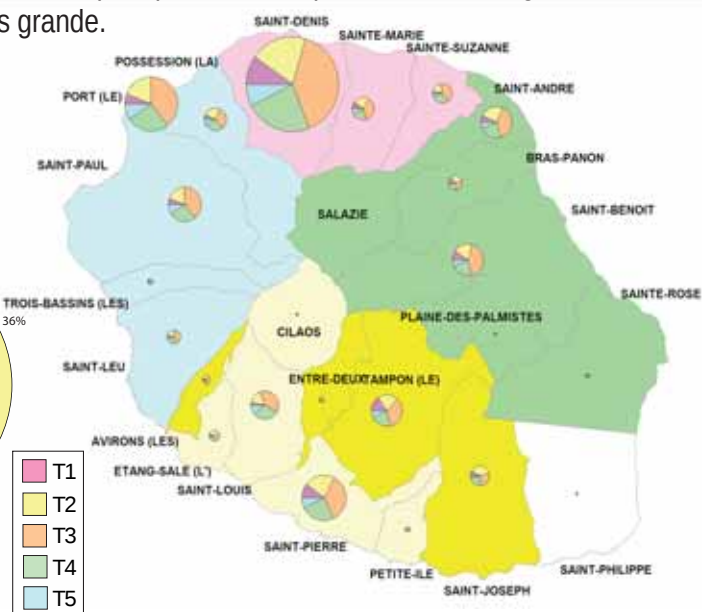
proportion était de 24% pour la totalité du parc des résidences principales de la Réunion en 1999.

La part des plus petits et des plus grands logements reste sensiblement 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 selon le nombre de pièces des logements livrés en 2007



Répartition du parc locatif social

Répartition du parc locatif social entre bailleurs

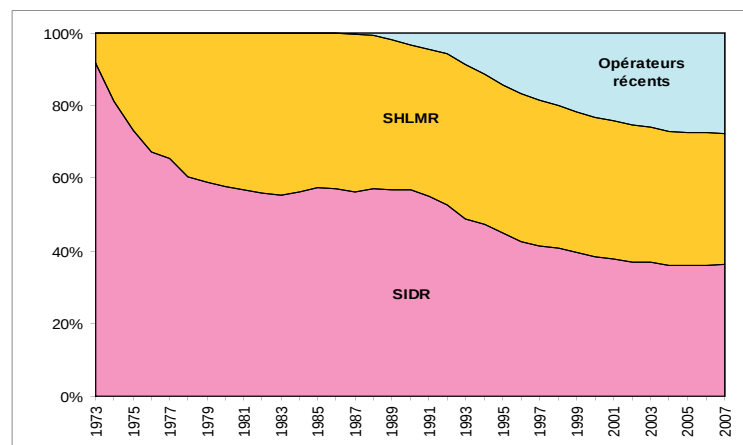
Le parc locatif social du Département de la Réunion se répartit entre les différents bailleurs (cités dans le tableau ci-dessous) qui en assurent la gestion.

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. La SEDRE a, en 1988, élargi son champ d'intervention dans le domaine du logement social. En

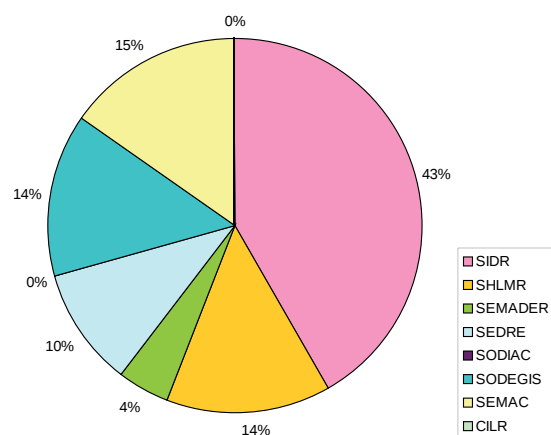
2006, le patrimoine de la SEMPRO a été racheté par la SHLMR qui a ainsi vu son parc s'agrandir de 14% (+2233 logements). Le poids des 2 opérateurs historiques demeure considérable: ils assurent la gestion de 72% du parc locatif social.

Le part de la production des « opérateurs récents » qui était tombée à 28% en 2006 retrouve, avec près de 400 logements neufs livrés et 44% du total, pratiquement son niveau moyen 2000-2005.

Années	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR		Parc total 01/01/2008
	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	Nombre de lofts	%	
Avant 1990	10749	57%	7696	41%	120	1%	195	1%	14	0%					30	0%	18 804
1990	980	55%	436	25%	262	15%	91	5%									1 769
1991	584	36%	762	46%	240	15%	5	0%							51	3%	1 642
1992	305	18%	1036	62%	287	17%	40	2%									1 668
1993	298	12%	1247	50%	411	16%	394	16%	151	6%							2 501
1994	478	24%	539	28%	452	23%	59	3%	277	14%	85	4%			62	3%	1 952
1995	393	17%	682	30%	829	36%	59	3%	57	2%	194	8%	82	4%			2 296
1996	568	19%	1290	42%	608	20%	287	9%	92	3%	133	4%	84	3%			3 062
1997	518	22%	707	31%	550	24%	105	5%	141	6%	183	8%	86	4%	20	1%	2 310
1998	631	32%	386	20%	361	19%	120	6%	236	12%	153	8%	60	3%			1 947
1999	572	21%	936	34%	559	21%	162	6%	162	6%	136	5%	131	5%	59		2 717
2000	346	16%	713	34%	497	23%	180	8%	144	7%	133	6%	111	5%			2 124
2001	282	21%	325	24%	347	26%	123	9%	71	5%	36	3%	165	12%			1 349
2002	16	1%	331	28%	147	12%	112	9%	62	5%	332	28%	194	16%			1 194
2003	425	32%	213	16%	263	20%	28	2%	129	10%	119	9%	95	7%	44	3%	1 316
2004	300	18%	481	29%	232	14%	62	4%	90	5%	102	6%	281	17%	120	7%	1 668
2005	311	31%	199	20%	129	13%			42	4%	223	22%	115	11%			1 019
2006	427	40%	374	35%	57	5%	27	3%	10	1%	81	8%	66	6%	38	4%	1 080
2007	370	42%	127	14%	38	4%	93	10%			124	14%	137	15%			890
Total	18 553	36.2%	18 480	36.0%	6 389	12.5%	2 142	4.2%	1 678	3.3%	2 034	4.0%	1 607	3.1%	424	0.8%	51 307



Évolution de la répartition du parc par bailleur



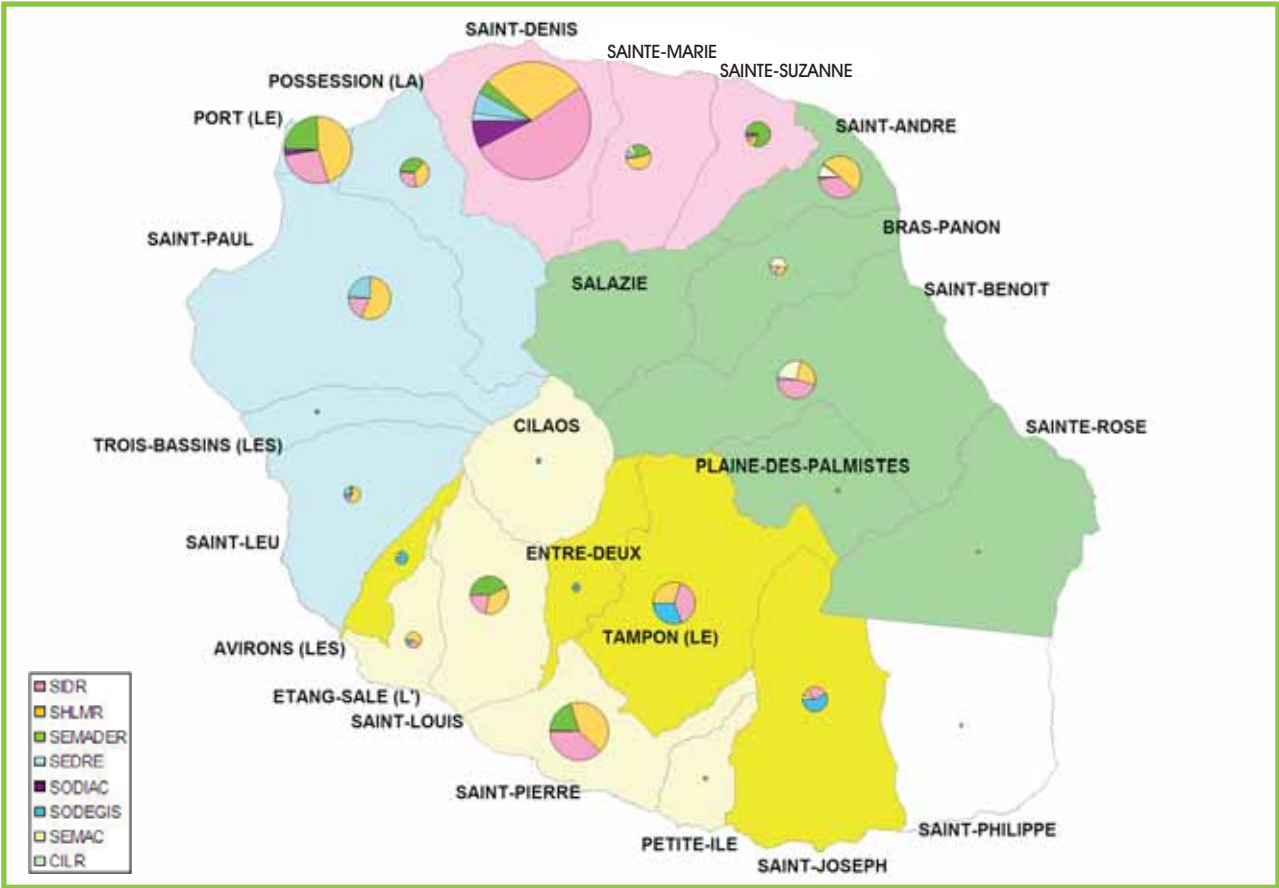
Répartition des livraisons 2007 par Bailleurs



par organisme gestionnaire

Le parc par bailleur et par commune au 1er janvier 2008

Communes	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEGRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAG		CILR		Parc total 01/01/2008
	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	9 220	52%	5 182	29%	649	4%	1 050	6%	1 405	8%					350	2%	17 856
418 - Sainte-Marie	34	2%	705	51%	410	30%	129	9%					104	8%			1 382
420 - Sainte-Suzanne	93	7%	124	9%	1 037	78%			51	4%			26	2%			1 331
La micro-région Nord	9 347	45%	6 011	29%	2 096	10%	1 179	6%	1 456	7%			130	1%	350	2%	20 569
407 - Le Port	1 826	28%	3 000	45%	1 579	24%	44	1%	180	3%							6 629
408 - La Possession	448	27%	603	36%	586	35%									30	2%	1 667
413 - Saint-Leu	68	11%	362	57%	36	6%	124	19%			46	7%					636
415 - Saint-Paul	554	19%	1 649	55%			745	25%							30	1%	2 978
423 - Trois-Bassins	42	44%	54	56%													96
La micro-région Ouest	2 938	24%	5 668	47%	2 201	18%	913	8%	180	1%	46	0.38%			60	0%	12 006
402 - Bras-Panon	149	20%	193	26%									387	53%			729
406 - Plaine-des-Palmistes			44	71%									18	29%			62
409 - Saint-André	1 027	36%	1 441	51%	30	1%			42	1%			275	10%			2 815
410 - Saint-Benoît	1 121	45%	645	26%			50	2%					650	26%			2 466
419 - Sainte-Rose			4	4%									86	96%			90
421 - Salazie																	
La micro-région Est	2 297	37%	2 327	38%	30	0%	50	1%	42	1%			1 416	23%			6 162
404 - Etang-salé	121	24%	309	62%							68	14%					498
405 - Petite-Ile			87	100%													87
414 - Saint-Louis	509	22%	813	35%	1 028	44%											2 350
416 - Saint-Pierre	1 967	38%	2 187	42%	1 034	20%									14	0.27%	5 202
424 - Cilaos											31	100%					31
CIVIS	2 597	32%	3 396	42%	2 062	25%					99	1%			14	0.17%	8 168
401 - Les Avirons			56	17%							278	83%					334
403 - Entre-Deux			48	26%							137	74%					185
412 - Saint-Joseph	312	29%	90	8%							626	57%	61	6%			1 089
422 - Le Tampon	1 062	39%	829	30%							848	31%					2 739
CC Sud	1 374	32%	1 023	24%							1 889	43%	61				4 347
417 - Saint-Philippe			55	100%													55
La micro-région Sud	3 971	32%	4 474	36%	2 062	16%					1 988	16%	61	0%	14	0%	12 515
La RÉUNION	18 553	36%	18 480	36%	6 389	12%	2 142	4%	1 678	3%	2 034	4%	1 607	3%	424	1%	51 307

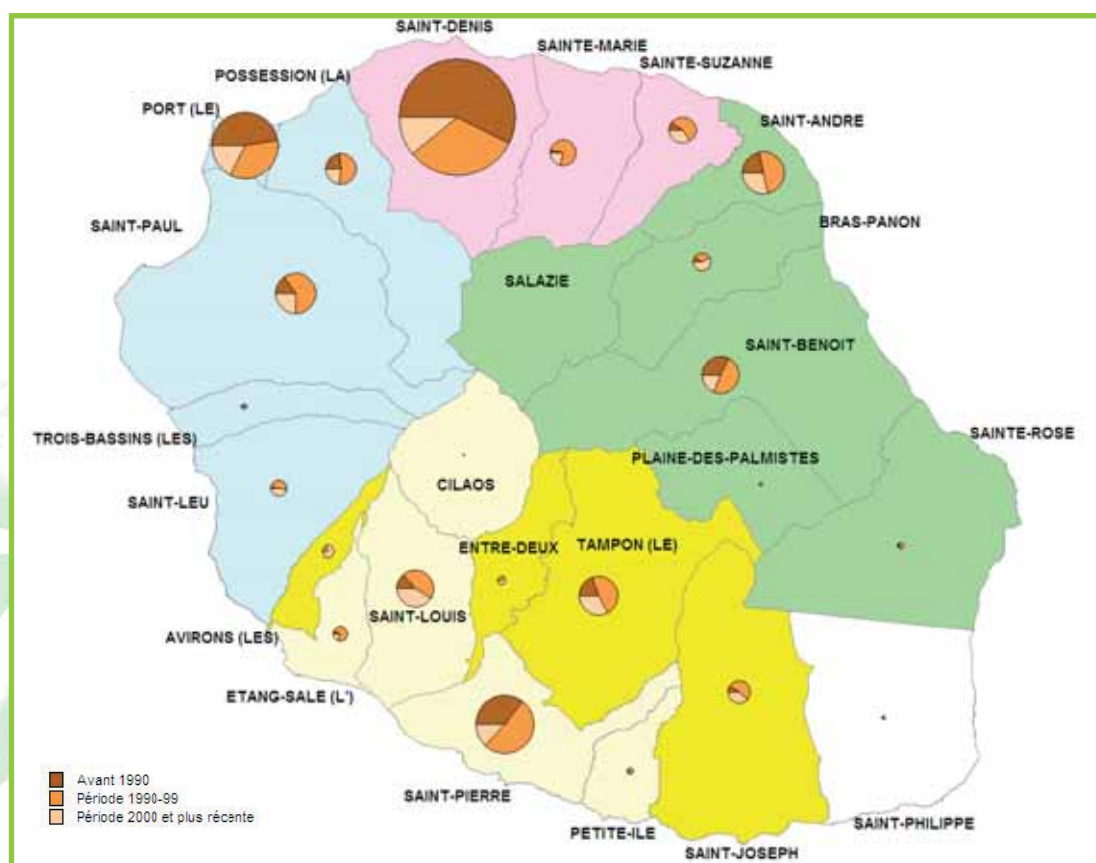


Répartition du Parc Locatif Social selon les bailleurs sociaux

Age et occupation du

Évolution des livraisons de logements locatifs sociaux par an et par commune depuis 2000

Communes	Avant 1990		1990-1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
411 - Saint-Denis	10281	55%	5586	26%	496	23%	351	26%	119	10%	156	12%	542	32%	120	12%	64	6%	141	16%
418 - Sainte-Marie	34	0%	1043	5%	123	6%		0%	66	6%		0%	62	4%	54	5%		0%		0%
420 - Sainte-Suzanne	133	1%	743	3%	107	5%	79	6%	95	8%	47	4%	102	6%		0%	25	2%		0%
La micro-région Nord	10448	56%	7372	34%	726	34%	430	32%	280	23%	203	15%	706	42%	174	17%	89	8%	141	16%
407 - Le Port	3166	17%	2276	10%	385	18%	189	14%	9	1%	265	20%	34	2%	46	5%	132	12%	127	14%
408 - La Possession	396	2%	885	4%		0%	134	10%	14	1%	170	13%	68	4%		0%		0%		0%
413 - Saint-Leu	12	0%	321	1%	96	5%		0%	89	7%	16	1%	72	4%		0%	30	3%		0%
415 - Saint-Paul	449	2%	1758	8%	165	8%	59	4%	16	1%	28	2%	104	6%	59	6%	271	25%	69	8%
423 - Trois-Bassins		0%	96	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
La micro-région Ouest	4023	21%	5336	24%	646	30%	382	28%	128	11%	479	36%	278	17%	105	10%	433	40%	196	22%
402 - Bras-Panon	60	0%	253	1%	36	2%	59	4%	56	5%	65	5%	51	3%		0%	66	6%	83	9%
406 - Plaine-des-Palmistes	4	0%		0%		0%			40	3%		0%		0%		0%		0%	18	2%
409 - Saint-André	627	3%	1382	6%	130	6%			149	12%	132	10%	166	10%	143	14%	63	6%	23	3%
410 - Saint-Benoît	799	4%	1192	5%	75	4%	155	11%	33	3%		0%	20	1%	66	6%	90	8%	36	4%
419 - Sainte-Rose	4	0%	76	0%		0%	10	1%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
421 - Salazie		0%		0%		0%				0%		0%		0%		0%		0%		0%
La micro-région Est	1494	8%	2903	13%	241	11%	224	17%	278	23%	197	15%	237	14%	209	21%	219	20%	160	18%
404 - Etang-salé	30	0%	366	2%		0%		0%	78	7%		0%		0%		0%	24	2%		0%
405 - Petite-Ile		0%	71	0%	16	1%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
414 - Saint-Louis	318	2%	1067	5%	91	4%	164	12%	107	9%	181	14%	86	5%	36	4%	116	11%	184	21%
416 - Saint-Pierre	1844	10%	2660	12%	128	6%	113	8%	27	2%	11	1%	114	7%	163	16%	142	13%		0%
424 - Cilaos		0%	31	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
CIVIS	2192	12%	4195	19%	235	11%	277	21%	212	18%	192	15%	200	12%	199	20%	282	26%	184	21%
401 - Les Avirons		0%	66	0%	29	1%		0%	30	3%	65	5%		0%	92	9%	30	3%	22	2%
403 - Entre-Deux		0%	76	0%		0%	28	0%		0%		0%	28	2%	14	1%	27	3%	12	1%
412 - Saint-Joseph	96	1%	581	3%	26	1%		0%	77	6%	23	2%	96	6%	105	10%		0%	85	10%
422 - Le Tampon	544	3%	1295	6%	221	10%	8	0%	181	15%	157	12%	123	7%	121	12%		0%	89	10%
CC Sud	640	3%	2018	9%	276	13%	36	3%	288	24%	245	19%	247	15%	332	33%	57	5%	208	23%
417 - Saint-Philippe	7	0%	40	0%		0%		0%	8	1%		0%		0%		0%		0%		0%
La micro-région Sud	2839	15%	6253	29%	511	24%	313	23%	508	43%	437	33%	447	27%	531	52%	339	31%	392	44%
La RÉUNION	18804	100%	21864	100%	2 124	100%	1 349	100%	1194	100%	1 316	100%	1 668	100%	1 019	100%	1 080	100%	890	100%



Répartition du parc locatif social selon l'âge des immeubles

parc locatif social

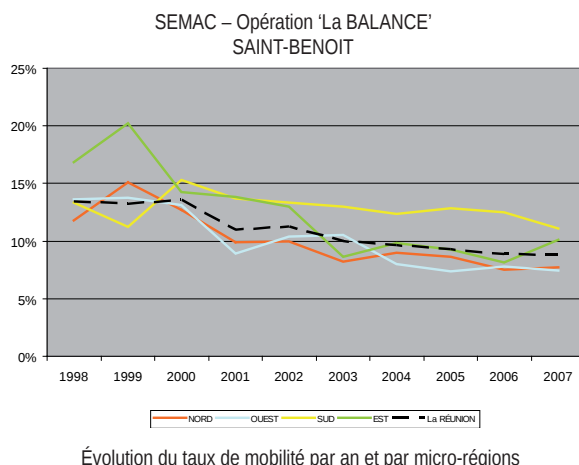
Mobilité et vacance dans le parc locatif social

Communes	Parc locatif social 01/01/2008	Logts loués ou proposés à la location	Nb total d'emménagements en 2007	Logts emménagés pour la 1ère fois en 2007	Vacance totale	Dont vacance de +3 mois	Mutation Interne	Taux de vacance		Taux de mobilité	
								en 1998	en 2007	en 1998	en 2007
411 - Saint-Denis	17 856	17 769	1491	84	184	53	246	1.3%	1.0%	11.2%	7.9%
418 - Sainte-Marie	1 382	1 382	109	4	12	1	7	1.0%	0.9%	24.3%	7.6%
420 - Sainte-Suzanne	1 331	1 330	92	19	7		9	0.0%	0.5%	10.8%	5.5%
La micro-région Nord	20 569	20 481	1 692	107	203	54	262	1.2%	1.0%	11.8%	7.7%
407 - Le Port	6 629	6 620	551	102	56	10	99	1.0%	0.8%	11.1%	6.8%
408 - La Possession	1 667	1 663	198	8	5		23	0.6%	0.3%	21.3%	11.4%
413 - Saint-Leu	636	629	46		3		1	1.0%	0.5%	13.7%	7.3%
415 - Saint-Paul	2 978	2 973	267	69	10	1	15	2.6%	0.3%	16.0%	6.7%
423 - Trois-Bassins	96	96	6				1	1.0%	0.0%	17.7%	6.3%
La micro-région Ouest	12 006	11 981	1 068	179	74	11	139	1.3%	0.6%	13.6%	7.4%
402 - Bras-Panon	729	729	168	83	6	2	24	0.3%	0.8%	17.3%	11.7%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	62	18	18			2	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
409 - Saint-André	2 815	2 772	279	25	15	3	20	0.6%	0.5%	16.3%	9.2%
410 - Saint-Benoît	2 466	2 447	301	39	16		48	0.9%	0.7%	17.7%	10.7%
419 - Sainte-Rose	90	90	15		1		5	0.0%	1.1%	8.1%	16.7%
421 - Salazie								0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
La micro-région Est	6 162	6 100	781	165	38	5	99	0.7%	0.6%	16.9%	10.1%
404 - Etang-salé	498	496	57		8		3	0.5%	1.6%	28.3%	11.5%
405 - Petite-Ile	87	87	14		1			2.0%	1.1%	7.4%	16.1%
414 - Saint-Louis	2 350	2 347	383	199	5	2	24	0.6%	0.2%	10.7%	7.8%
416 - Saint-Pierre	5 202	5 164	548	44	81	34	54	1.2%	1.6%	13.8%	9.8%
424 - Cilaos	31	29	11		3	1	1	3.2%	10.3%	9.7%	37.9%
CIVIS	8 168	8 123	1 013	243	98	37	82	1.1%	1.2%	14.3%	9.5%
401 - Les Avirons	334	329	62	19	2		6	1.5%	0.6%	6.1%	13.1%
403 - Entre-Deux	185	185	46	11	3		6	1.3%	1.6%	21.1%	18.9%
412 - Saint-Joseph	1 089	1 066	215	84	2	1	42	1.1%	0.2%	5.9%	12.3%
422 - Le Tampon	2 739	2 707	477	74	53	32	72	2.1%	2.0%	19.2%	14.9%
CC Sud	4 347	4 287	800	188	60	33	126	1.9%	1.4%	17.3%	14.3%
417 - Saint-Philippe	55	55	5	0	1	0	0	1.9%	1.8%	11.5%	9.1%
La micro-région Sud	12 570	12 465	1 818	431	159	70	208	1.5%	1.3%	15.8%	11.1%
La RÉUNION	51 307	51 027	5 359	882	474	140	708	1.2%	0.9%	13.4%	8.8%

Le taux de vacance, inférieur à 1%, reste faible et relativement stable sur l'ensemble du parc. Les 2/3 des logements vacants le sont depuis moins de trois mois.

Le taux de mobilité continue de décroître tendanciellement pour s'inscrire à 8,8% contre 8.9% en 2006. Dans le nord et l'ouest, les niveaux demeurent proches de la moyenne départementale. C'est dans le sud que la mobilité reste la plus forte avec 11,1%, mais elle est plus réduite qu'en

2006 ; elle progresse par contre sensiblement dans l'est. Durant l'année 2007, le nombre total d'emménagements comptabilisés est de 5 359, soit 140 de moins que l'année dernière. 882 de ces emménagements concernent des logements mis en location pour la première fois. La part d'emménagements concernant des ménages déjà logés dans le parc locatif du bailleur s'établit à 13.2%.



Répartition du parc locatif social selon le type de financement

Communes	Parc locatif social 01/01/2008	PLR/PSR	HLM/O	ILM	Autres financements	Fonds Propres Prêts Bancaires	LLS	LLTS	Total parc LLS & LLTS
411 - Saint-Denis	17 856	845	1 415	1 102	6 614	1 723	5 041	1 116	6 157
418 - Sainte-Marie	1 382				34	0	1 005	343	1 348
420 - Sainte-Suzanne	1 331	56			24	51	1 063	137	1 200
CINOR	20 569	901	1 415	1 102	6 672	1 774	7 109	1 596	8 705
407 - Le Port	6 629	1 456	493	100	851	86	2 880	763	3 643
408 - La Possession	1 667	112	26	122	6	30	1 236	135	1 371
413 - Saint-Leu	636	12				0	402	222	624
415 - Saint-Paul	2 978	239	50	54	4	30	1 909	692	2 601
423 - Trois-Bassins	96					0	96		96
TCO	12 006	1 819	569	276	861	146	6 523	1 812	8 335
402 - Bras-Panon	729	23				0	260	446	706
406 - Plaine-des-Palmistes	62	4				18		40	40
409 - Saint-André	2 815	254	48	93	233	173	1 261	753	2 014
410 - Saint-Benoît	2 466	78		59	433	425	1 152	319	1 471
419 - Sainte-Rose	90	4				56		30	30
421 - Salazie						0			
CIREST	6 162	363	48	152	666	672	2 673	1 588	4 261
404 - Etang-salé	498			41	30	0	393	34	427
405 - Petite-Ile	87					0	71	16	87
414 - Saint-Louis	2 350	159	59		51	12	1 417	652	2 069
416 - Saint-Pierre	5 202	471	89	142	884	73	2 727	816	3 543
424 - Cilaos	31					0	31		31
CIVIS	8 168	630	148	183	965	85	4 639	1 518	6 157
401 - Les Avirons	334					0	231	103	334
403 - Entre-Deux	185					0	117	68	185
412 - Saint-Joseph	1 089					30	619	440	1 059
422 - Le Tampon	2 739	88	35	52	252	0	2 003	309	2 312
CC Sud	4347	88	35	52	252	30	2 970	920	3 890
417 - Saint-Philippe	55	7				0	40	8	48
La micro-région SUD	12 570	725	183	235	1 217	115	7 649	2 446	10 095
Total	51 307	3 808	2 215	1 765	9 416	2 707	23 954	7 442	31 396

Les deux principales sources de financement du logement locatif social sont les subventions associées aux 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 défavorisées.

Définitions de quelques termes utilisés dans l'enquête

RGP : Recensement Général de la Population
 PLR/PSR : Programme à Loyer Réduit / Programme Social de Relogement
 HLM/O : Prêt pour les logements Ordinaires
 ILM : 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 : Emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an* - 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 : Logements vacants parmi les logements proposés à la location - Logements loués ou proposés à la location

Pour en savoir plus : Jean-Luc ROUSSELOT, Sylvert ALASTOR - DDE/sAP/cES - Téléphone : 0262 40 26 47
 Jean-Jacques SORBIER - DDE/SHC/PPPH - Téléphone : 0262 40 28 11
 Site internet de la DDE de la Réunion : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr>
 Michel OBERLÉ - ARMOS - Téléphone : 0262 94 73 15

Directeur de la publication : Jean-Luc MASSON
 ISSN N° : 1955-9070 - Tirage : 800 exemplaires
 Mise en page et impression : Color Print - Dépôt légal : 09 0055