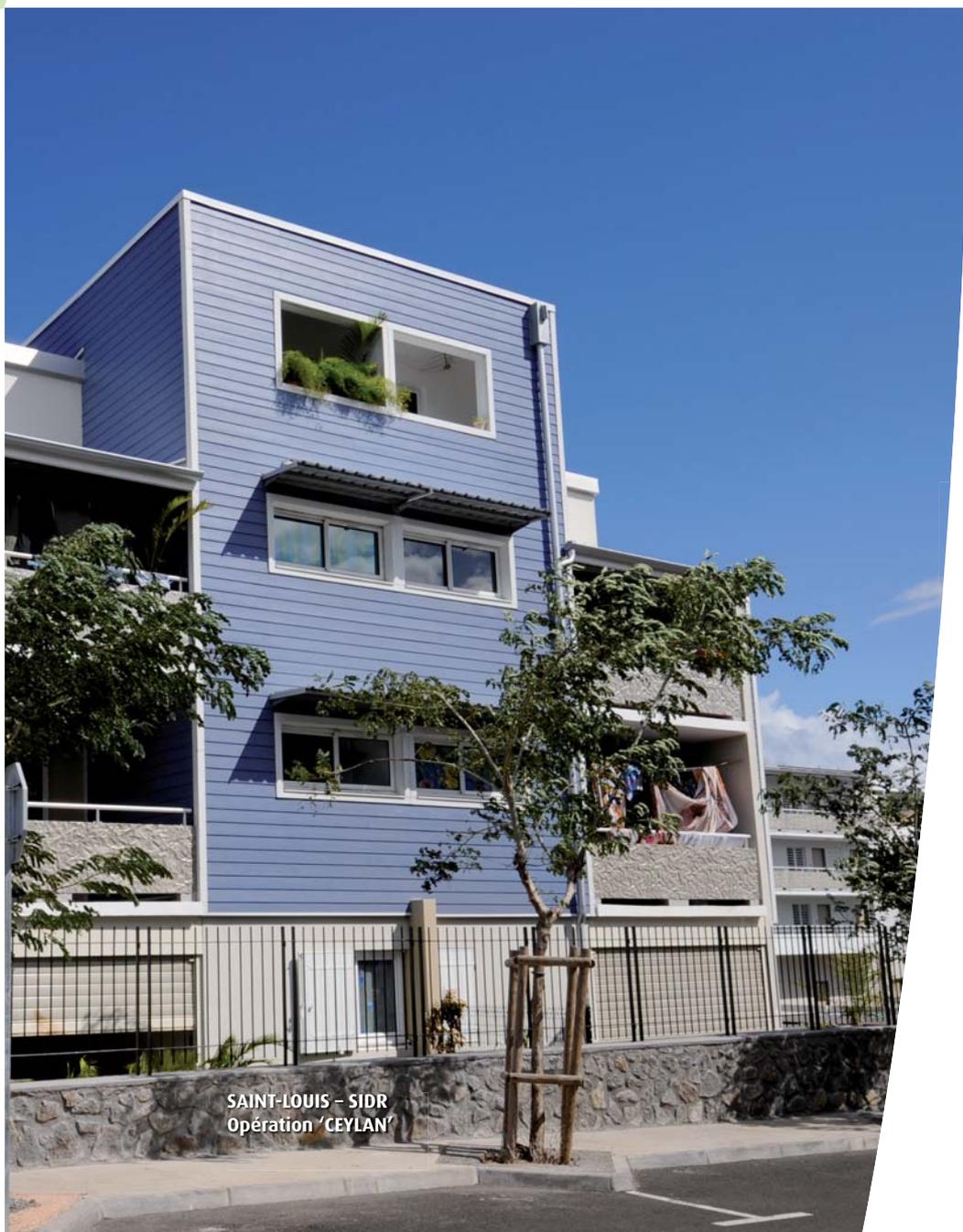


Le Parc Locatif Social à La Réunion

Situation au 1^{er} janvier 2009



SAINT-LOUIS – SDR
Opération 'CEYLAN'



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction
départementale
de l'Équipement
RÉUNION



SAINT-DENIS – SODIAC
Opération 'SAINT-BERNARD II'



La POSSESSION - SEDRE
Opération 'BOURBON POINTU'

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

Présent
pour
l'avenir

ARMOS

ASSOCIATION RÉUNIONNAISE DES MULTISÉCTORIELS RURAUX ET AGRICOLES

Cette étude présente les résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1^{er} janvier 2009 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 logements bénéficiant chaque année d'une des différentes aides de l'État. 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).

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 MINISTRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER (en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat). Cette enquête 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 (CILR).

En 2008, l'apparition du bailleur social Association Foncière Logement (AFL), propriétaire de son patrimoine mais ne le gérant pas, porte à 9 le nombre de bailleurs à la Réunion. La gestion de son patrimoine est assurée, à la Réunion, par le CILR.

L'enquête 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.

Un parc de 52621 logements Locatifs Sociaux ...

En 2008, 1 527 nouveaux logements locatifs sociaux ont été achevés, 8 ont été mis en service suite à la transformation de locaux à usage autre qu'habitation, 192 logements « anciens » ont été vendus et 29 ont quitté le parc suite à un changement d'affectation.

Le Parc Locatif Social a donc progressé de 1 314 logements pour atteindre 52 621 logements au 1^{er} janvier 2009.

... en constante progression

Cette progression de 2,6% est deux fois plus forte que celle constatée en 2007; elle est la troisième plus importante progression annuelle depuis 2000.

Elle s'inscrit dans une tendance lourde qui a vu le Parc Locatif Social progresser

continuellement depuis l'apparition des premiers logements en 1956.

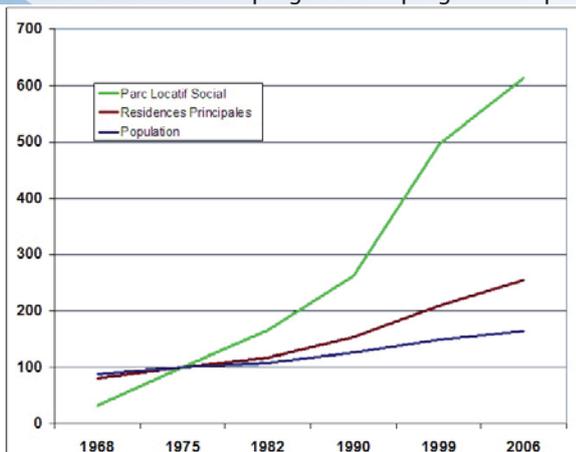
L'évolution du parc a connu des phases très différentes avec des volumes de livraison de 800 logements en moyenne annuelle pendant les années 70 et 80, de 2 200 logements pendant les années 90 et de 1 350 logements depuis 2000.

Le Parc Locatif Social a connu une croissance plus rapide que le parc de Résidences Principales ; il été multiplié par 6 depuis 1975 alors que le nombre de Résidences Principales l'était seulement par 2,5 et que la population progressait de 64%.

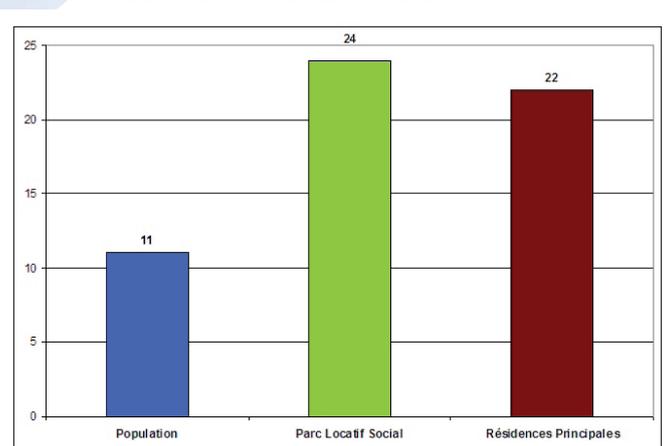
Sur la dernière décennie, le Parc Locatif Social a continué de progresser plus vite que la population de La Réunion et un peu plus vite que le nombre de Résidences Principales, mais l'écart de progression par rapport à ces dernières

s'est considérablement réduit suite à la forte progression depuis 2005 de la construction de logements collectifs privés. Au 1^{er} janvier 2006, il représentait 19% des Résidences Principales recensées. Le nombre de logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants a donc continué à croître pour s'établir au 1^{er} janvier 2009 à 65 logements pour 1 000 habitants. Ce taux place La Réunion au 12^{ème} rang des régions françaises, 5 points en dessous de la moyenne métropolitaine.

Outre les nouveaux logements locatifs sociaux produits, il convient de noter le lancement, au cours de l'année 2008, de la réhabilitation de 167 d'entre-eux, qui appartiennent majoritairement au patrimoine de la SIDR et sont à 42% localisés sur Saint-Denis, pour 24% au Port et 34% à Saint-Pierre.

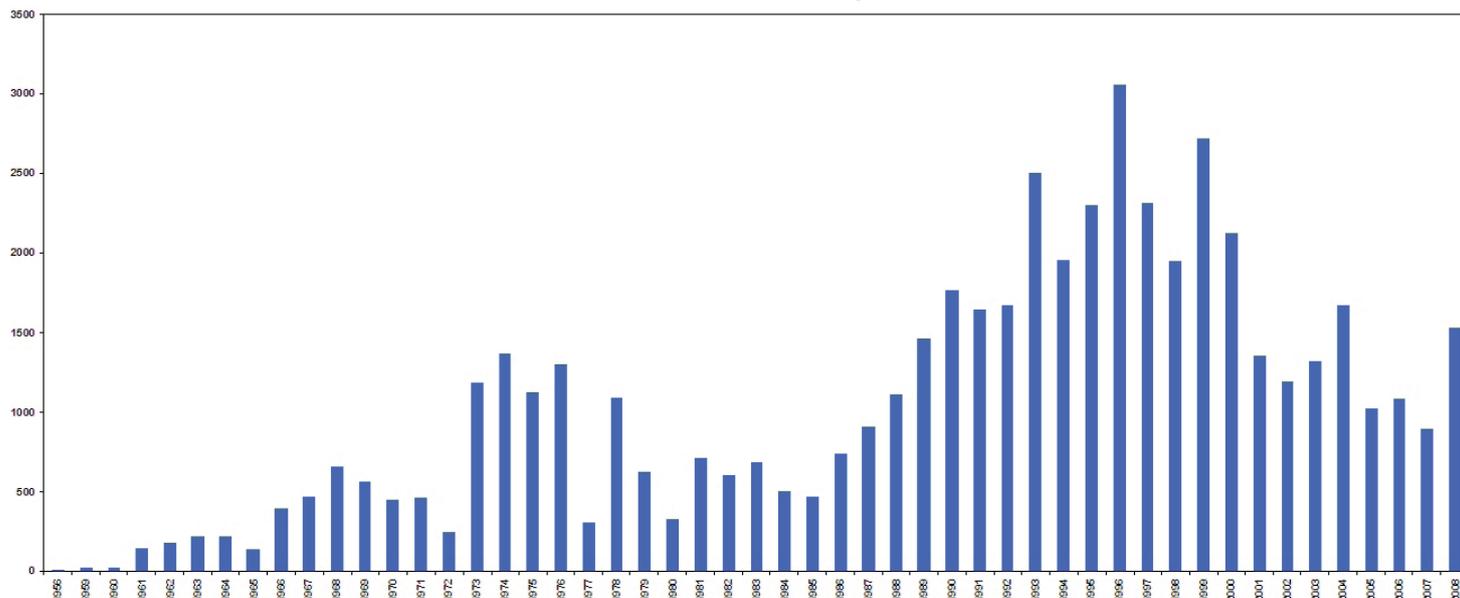


Évolution du PLS, des Résidences Principales et de la population



Évolution entre 1999 et 2006 (en %)

Évolution du nombre des livraisons annuelles de logements locatifs sociaux



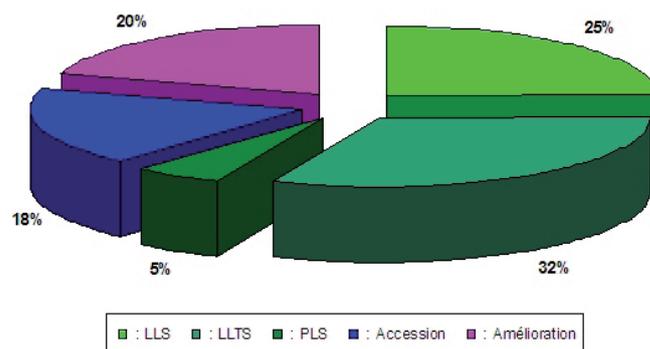
Livraisons et financement ...

L'EPLS rend compte de l'état du parc de logements «en service» au 1^{er} janvier de l'année de l'enquête ; elle ne s'intéresse pas aux logements locatifs sociaux programmés, financés et qui peuvent être déjà en cours de travaux ; elle ne rend pas compte non plus des logements aidés en accession ni des logements que la LBU permet d'améliorer.

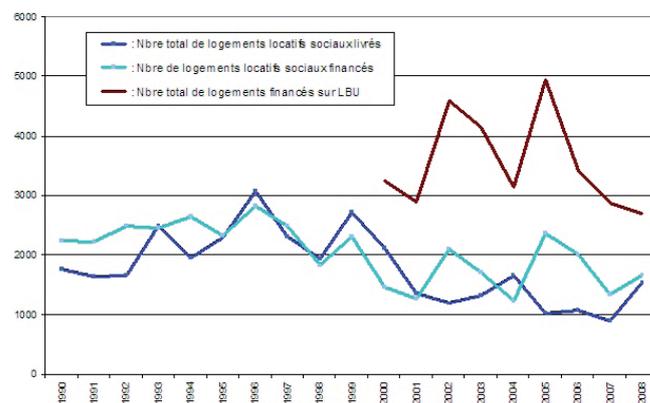
La comparaison des livraisons avec le financement n'a pas vraiment de sens si l'on compare les données année par année puisqu'il existe forcément un décalage entre la décision de financement d'une opération et sa livraison. L'analyse du volume de dossiers financés permet de prévoir l'évolution à court terme du Parc Locatif Social.

Alors qu'elle représente habituellement un peu plus de 50% des logements financés, la part du locatif financée en 2008 est de 62% (77% des logements neufs), contre 18% pour l'accession et 20% pour l'amélioration.

Sur les cinq dernières années, des décisions de financement ont été prises pour 9 000 logements locatifs sociaux. Sur la même période, seulement 6 000 ont été livrés; il reste donc un potentiel de mises en service de 3 000 logements.



LBU: répartition des logements financés en 2008



Évolution des livraisons et des financements

Répartition géographique du parc

Le parc locatif social est réparti de façon très inégale selon les microrégions

Communes	Parc locatif social au 01/01/2009	Part du parc locatif social	Population totale RP 1/01/2006	Part de la population	Logements sociaux livrés en 2008	Part de logements sociaux livrés en 2008	Nbre total de logements sociaux mis en location au 01/01/2009	Ventes et démolitions	Résidences Principales recensées au titre de la Taxe d'Habitation 01/01/2008	Rapport du parc social / Résidences Principales 01/01/2008*
411 - Saint-Denis	18 098	34,4%	138 314	17,7%	287	18,8%	17 989	35	49 949	36,2%
418 - Sainte-Marie	1 383	2,6%	30 596	3,9%		0,0%	1 382		8 873	15,6%
420 - Sainte-Suzanne	1 329	2,5%	21 714	2,8%		0,0%	1 326	2	6 576	20,2%
La micro-région Nord	20 810	39,5%	190 624	24,4%	287	18,8%	20 697	37	65 398	31,8%
407 - Le Port	6 584	12,5%	38 148	4,9%	4	0,3%	6 563	49	11 899	55,3%
408 - La Possession	1 857	3,5%	26 242	3,4%	192	12,6%	1 834		8 726	21,3%
413 - Saint-Leu	636	1,2%	28 969	3,7%		0,0%	629		9 591	6,6%
415 - Saint-Paul	3 149	6,0%	99 291	12,7%	179	11,7%	3 141	6	30 998	10,2%
423 - Trois-Bassins	96	0,2%	6 807	0,9%		0,0%	96		2 150	4,5%
La micro-région Ouest	12 322	23,4%	199 457	25,5%	375	24,6%	12 263	55	63 364	19,4%
402 - Bras-Panon	722	1,4%	11 028	1,4%		0,0%	722	5	3 606	20,0%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	0,1%	4 518	0,6%		0,0%	62		1 661	3,7%
409 - Saint-André	2 818	5,4%	51 817	6,6%	13	0,9%	2 778	9	15 104	18,7%
410 - Saint-Benoît	2 568	4,9%	33 187	4,2%	112	7,3%	2 552	9	10 574	24,3%
419 - Sainte-Rose	144	0,3%	6 664	0,9%	54	3,5%	144		2 065	7,0%
421 - Salazie		0,0%	7 065	0,9%		0,0%			2 187	
La micro-région Est	6 314	12,0%	114 279	14,6%	179	11,7%	6 258	23	35 197	17,9%
404 - Etang-salé	497	0,9%	13 266	1,7%		0,0%	494		4 441	11,2%
405 - Petite-Ile	87	0,2%	11 282	1,4%		0,0%	87		4 055	2,1%
414 - Saint-Louis	2 522	4,8%	49 455	6,3%	208	13,6%	2 520	36	14 352	17,6%
416 - Saint-Pierre	5 268	10,0%	74 480	9,5%	80	5,2%	5 230	12	24 399	21,6%
424 - Cilaos	31	0,1%	5 838	0,7%		0,0%	29		1 877	1,7%
CIVIS	8 405	16,0%	154 321	19,7%	288	18,9%	8 360	48	49 124	17,1%
401 - Les Avirons	358	0,7%	9 180	1,2%	24	1,6%	353		3 161	11,3%
403 - Entre-Deux	185	0,4%	5 713	0,7%		0,0%	183		2 065	9,0%
412 - Saint-Joseph	1 126	2,1%	33 509	4,3%	54	3,5%	1 106	18	11 597	9,7%
422 - Le Tampon	3 047	5,8%	69 849	8,9%	320	21,0%	3 019	10	24 107	12,6%
CC Sud	4 716	9,0%	118 251	15,1%	398	26,1%	4 661	28	40 930	11,5%
417 - Saint-Philippe	54	0,1%	5 030	0,6%		0,0%	54	1	1 482	3,6%
La micro-région Sud	13 175	25,0%	277 602	35,5%	686	44,9%	13 075	77	90 054	14,6%
Total RÉUNION	52621	100,0%	781962	100,0%	1527	100,0%	52293	192	255495	20,6%

En dix ans, le Parc Locatif Social s'est accru de 31% avec 12 500 logements de plus, sa répartition par microrégion a peu évolué mais les mises en service sont allées dans le sens du rééquilibrage : en pourcentage du parc, le Nord a perdu 3 points, le Sud en a gagné 2, l'Est en a gagné 1, alors que la part de l'Ouest n'a pas changé.

La répartition du Parc Locatif Social diffère assez sensiblement de celle de la population.

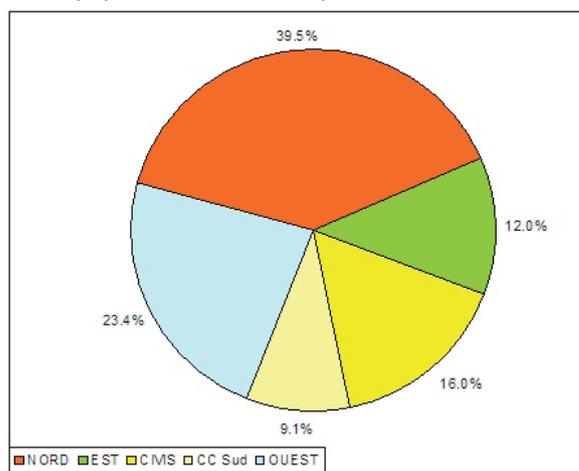
La microrégion Nord dispose au 1^{er} janvier 2009 de 40% des logements locatifs sociaux alors qu'elle ne comptait, au recensement de la population de 2006, que 24% de la

population de l'île. En revanche, le Sud, dans les mêmes conditions, avec un peu plus de 35% de la population accueille 25% du parc global. Pour l'Ouest et l'Est, ces ratios sont plus équilibrés.

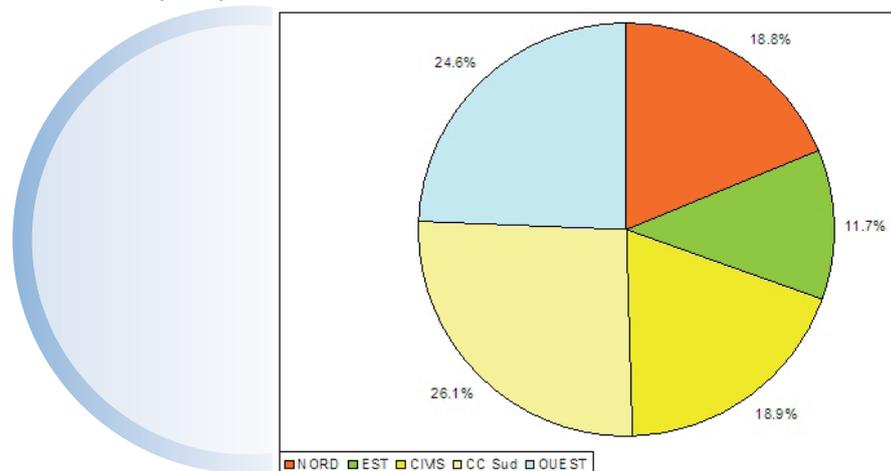
Le poids du PLS dans le parc de Résidences Principales est également très différent selon les microrégions puisqu'il varie de 32% dans le Nord à 19% dans l'Ouest, 18% dans l'Est et 15% dans le Sud. Les différences sont également affirmées au niveau de la part des logements sociaux dans le parc locatif : au 1^{er} janvier 2006, 41% des Résidences Principales de La Réunion étaient occupées par un locataire,

55% par leur propriétaire et 4% par un occupant à titre gratuit. Les logements locatifs sociaux représentaient alors 46% du parc locatif avec près de 59% dans le Nord, 37% dans l'Ouest et l'Est et seulement 33% dans le Sud.

Entre les recensements de population de 1999 et de 2006, le nombre de logements pour 1 000 habitants à La Réunion s'est accru de 11,7% ; il a progressé dans les 4 microrégions : +18% dans l'Est, +16% dans le Sud, +11% dans le Nord et seulement +9% dans l'Ouest.



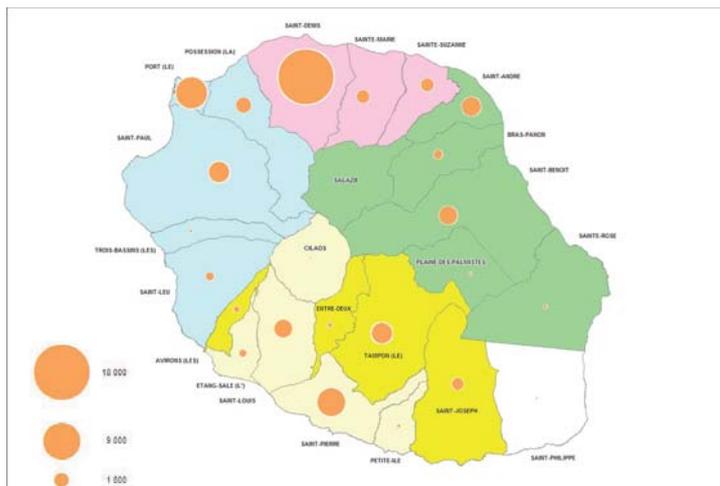
Part du parc locatif social en 2008



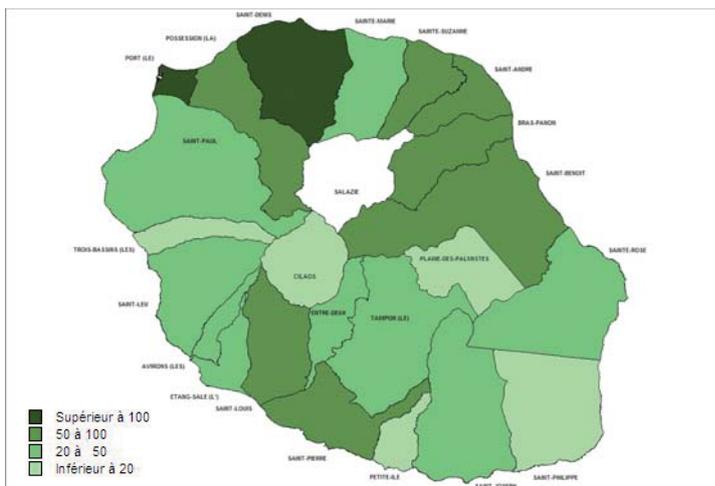
Part des logements locatifs sociaux livrés en 2008

locatif social au 1^{er} janvier 2009

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



Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2009

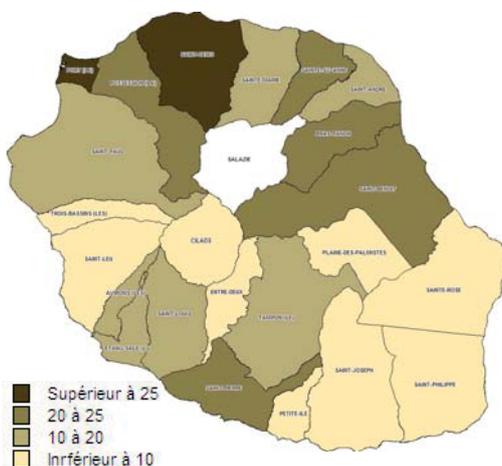


Taux de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants

Si 23 des 24 communes de La Réunion disposent de logements locatifs sociaux (seule Salazie n'en compte aucun), les disparités communales sont très fortes. Le parc est concentré sur quelques communes : Saint-Denis, avec plus de 18 000 logements, dispose de plus de 34% du parc. Si l'on ajoute Le Port et Saint-Pierre, on atteint 57% du parc. En y adjoignant Saint-André, Saint-Benoît, Le Tampon, Saint-Louis et Saint-Paul qui comptent 2 à 3 000 logements, nous dépassons les 80% du parc dénombré sur 8 communes qui rassemblaient plus de 70% de la population réunionnaise au recensement de 2006.

Deux approches sont possibles pour appréhender le parc de Résidences Principales : les résultats du recensement de population ou les données prises en compte pour le calcul de la taxe d'habitation. La différence est sensible puisqu'au 1^{er} janvier 2006, le recensement dénombrait 261 299 Résidences Principales contre 240 139 pour la taxe d'habitation, soit 8,8% de plus. Pour être cohérent avec la loi SRU, le poids du Parc Locatif dans le parc de Résidences Principales utilisé dans les résultats d'EPLS est calculé à partir des données de la taxe d'habitation ; il s'établit, pour l'ensemble de La Réunion, à 20,6% au 1^{er} janvier 2009.

Le Port est, avec ses 55%, de loin la commune qui compte le plus fort taux de logements locatifs sociaux dans son parc de Résidences Principales. Saint-Denis suit avec 34% ; cinq autres communes atteignent ou dépassent les 20% ; il s'agit des communes de Saint-Benoît, de Saint-Pierre, de La Possession, de Sainte-Suzanne et de Bras-Panon.



Taux de logements sociaux par rapport aux résidences principales 2008

EPLS et l'article 55 de 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 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20% des Résidences Principales prises en compte pour le calcul de la taxe d'habitation.

Sur 7 communes soumises à l'obligation de 20% de logements locatifs sociaux de la loi SRU à savoir Le Port, Saint-Denis, Saint-Pierre, La Possession (21,3%), Sainte-Marie (15,6%), Le Tampon (12,6%) et Saint-Paul (10,2%), les quatre dernières n'atteignant pas ce seuil ont dû s'acquitter du prélèvement et notamment La Possession (19,84%) a fait l'objet d'un rattrapage pour 2007.

Le prélèvement de la commune de Sainte-Marie est reversé à la CINOR, intercommunalité de rattachement dotée d'un PLH, et celui de la commune du Tampon est reversé à l'EPFR - Etablissement Public Foncier de la Réunion.

Il n'y a pas de sommes reversées pour la commune de Saint-Paul dont les dépenses déductibles sont supérieures au prélèvement et pour la commune de La Possession dont le prélèvement est inférieur au seuil de 3 811 €.

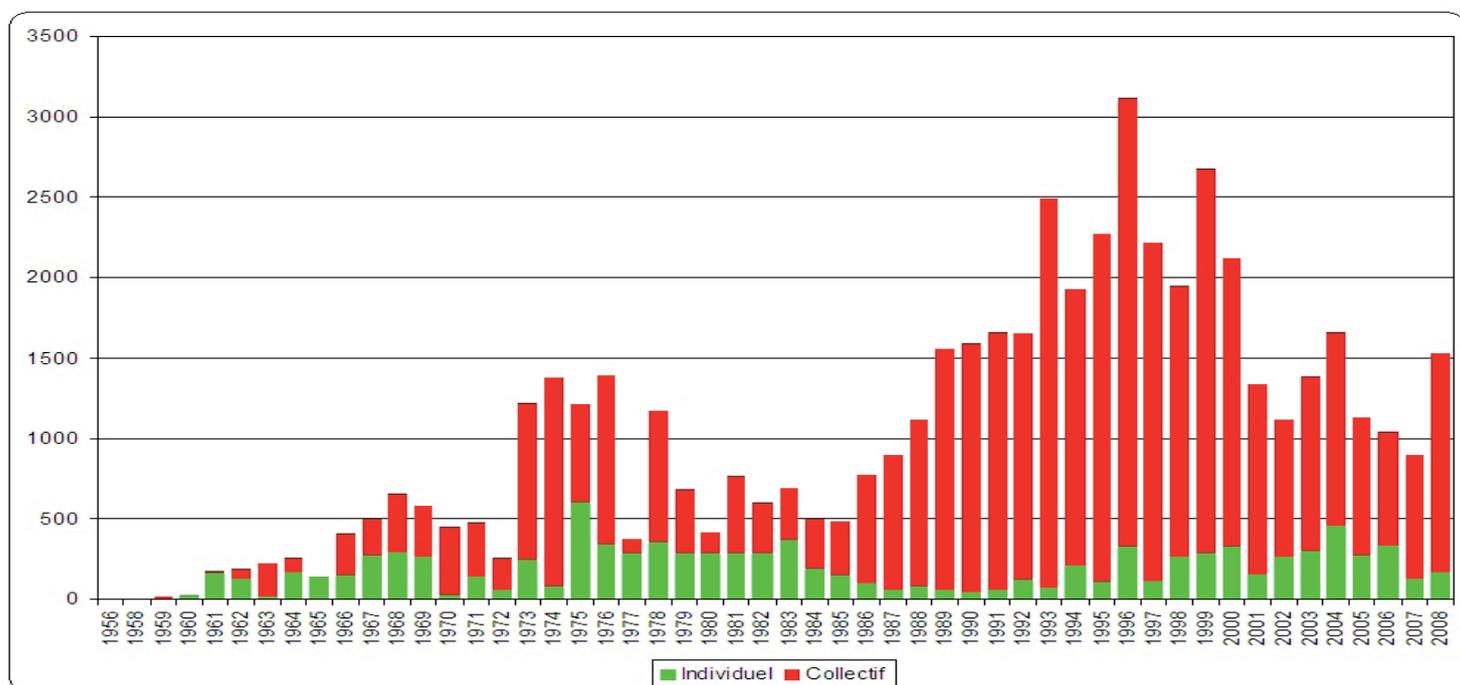
Suite à la loi DALO en date du 5 mars 2007, 15 nouvelles communes sont concernées par cette obligation. Elles ont jusqu'en 2014 pour satisfaire à l'obligation des 20% et ne pas faire l'objet du prélèvement.

La Plaine des Palmistes et Saint-Philippe restent en dehors du dispositif.

Répartition selon le type de construction

Communes	Parc locatif social au 01/01/2009	Collectifs		Individuels	
		Nombre	Part	Nombre	Part
411 - Saint-Denis	18 098	15 807	87%	2 291	13%
418 - Sainte-Marie	1 383	1 190	86%	193	14%
420 - Sainte-Suzanne	1 329	1 149	86%	180	14%
La micro-région Nord	20 810	18 146	87%	2 664	13%
407 - Le Port	6 584	5 123	78%	1 461	22%
408 - La Possession	1 857	1 747	94%	110	6%
413 - Saint-Leu	636	528	83%	108	17%
415 - Saint-Paul	3 149	2 166	69%	983	31%
423 - Trois-Bassins	96	54	56%	42	44%
La micro-région Ouest	12 322	9 618	78%	2 704	22%
402 - Bras-Panon	722	704	98%	18	2%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	0	0%	62	100%
409 - Saint-André	2 818	2 204	78%	614	22%
410 - Saint-Benoît	2 568	2 114	82%	454	18%
419 - Sainte-Rose	144	100	69%	44	31%
421 - Salazie					
La micro-région Est	6 314	5 122	81%	1 192	19%
404 - Etang-salé	497	337	68%	160	32%
405 - Petite-Ile	87	68	78%	19	22%
414 - Saint-Louis	2 522	1 697	67%	825	33%
416 - Saint-Pierre	5 268	4 746	90%	522	10%
424 - Cilaos	31	20	65%	11	35%
CIVIS	8 405	6 868	82%	1 537	18%
401 - Les Avirons	358	302	84%	56	16%
403 - Entre-Deux	185	169	91%	16	9%
412 - Saint-Joseph	1 126	1 013	90%	113	10%
422 - Le Tampon	3 047	2 377	78%	670	22%
CC Sud	4 716	3 950	84%	766	16%
417 - Saint-Philippe	54	8	15%	46	85%
La micro-région Sud	13 175	10 826	82%	2 349	18%
La RÉUNION	52 621	43 712	83%	8 909	17%
Livraison 2008	1 527	1 441	94%	86	6%

Le Parc Locatif Social réunionnais est très majoritairement (83%) constitué de logements en immeubles collectifs alors que le parc de Résidences Principales au RP 2006 est à 73% composé de maisons. Le poids du collectif s'accroît régulièrement en raison d'une part plus importante de nouveaux logements collectifs mais aussi parce que les logements vendus, qui quittent le parc, sont presque exclusivement de type individuel. 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 2% pour Bras-Panon. Entre ces deux extrêmes, on peut distinguer parmi les 8 principales communes du département en terme de parc locatif social, celles dont la proportion d'individuels approche la moyenne départementale : Saint-Denis (13%), Sainte-Marie (14%), Sainte-Suzanne (14%), La Possession (6%), Saint-Pierre (10%) et celles se situant au-dessus : Le Port (22%), Le Tampon (19%) et Saint-Paul (31%).



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 01/01/2009	Nombre total de logements mis en location au 01/01/2009	Logements de type T1		Logements de type T2		Logements de type T3		Logements de type T4		Logements de type T5 et +	
			Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
411 - Saint-Denis	18 098	17 989	1 759	9,7%	3 604	19,9%	7 141	39,5%	4 182	23,1%	1 383	7,6%
418 - Sainte-Marie	1 383	1 382	145	10,5%	324	23,4%	497	35,9%	309	22,3%	108	7,8%
420 - Sainte-Suzanne	1 329	1 326	49	3,7%	242	18,2%	560	42,1%	400	30,1%	78	5,9%
CINOR	20 810	20 697	1 953	9,4%	4 170	20,0%	8 198	39,4%	4 891	23,5%	1 569	7,5%
407 - Le Port	6 584	6 563	394	6,0%	1 251	19,0%	2 602	39,5%	1 700	25,8%	623	9,5%
408 - La Possession	1 857	1 834	132	7,1%	448	24,1%	609	32,8%	513	27,6%	152	8,2%
413 - Saint-Leu	636	629	31	4,9%	150	23,6%	222	34,9%	175	27,5%	57	9,0%
415 - Saint-Paul	3 149	3 141	158	5,0%	603	19,1%	1 231	39,1%	863	27,4%	293	9,3%
423 - Trois-Bassins	96	96	1	1,0%	14	14,6%	36	37,5%	29	30,2%	16	16,7%
TCO	12 322	12 263	716	5,8%	2 466	20,0%	4 700	38,1%	3 280	26,6%	1 141	9,3%
402 - Bras-Panon	722	722	94	13,0%	218	30,2%	212	29,4%	159	22,0%	39	5,4%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	62					32	51,6%	25	40,3%	5	8,1%
409 - Saint-André	2 818	2 778	189	6,7%	695	24,7%	1 075	38,1%	638	22,6%	183	6,5%
410 - Saint-Benoît	2 568	2 552	246	9,6%	516	20,1%	1 039	40,5%	571	22,2%	185	7,2%
419 - Sainte-Rose	144	144	27	18,8%	35	24,3%	40	27,8%	37	25,7%	5	3,5%
421 - Salazie												
CIREST	6 314	6 258	556	8,8%	1 464	23,2%	2 398	38,0%	1 430	22,6%	417	6,6%
404 - Etang-salé	497	494	16	3,2%	174	35,0%	179	36,0%	102	20,5%	26	5,2%
405 - Petite-Ile	87	87	0	0,0%	12	13,8%	37	42,5%	31	35,6%	7	8,1%
414 - Saint-Louis	2 522	2 520	63	2,5%	452	17,9%	986	39,1%	767	30,4%	252	10,0%
416 - Saint-Pierre	5 268	5 230	542	10,3%	1 175	22,3%	1 843	35,0%	1 306	24,8%	389	7,4%
424 - Cilaos	31	29	1	3,2%	11	35,5%	16	51,6%	3	9,7%	0	
CIVIS	8 405	8 360	622	7,4%	1 824	21,7%	3 061	36,4%	2 209	26,3%	674	8,0%
401 - Les Avirons	358	353	20	5,6%	126	35,2%	116	32,4%	71	19,8%	25	7,0%
403 - Entre-Deux	185	183	8	4,3%	87	47,0%	67	36,2%	22	11,9%	1	0,5%
412 - Saint-Joseph	1 126	1 106	89	7,9%	453	40,2%	308	27,4%	238	21,1%	37	3,3%
422 - Le Tampon	3 047	3 019	504	16,5%	607	19,9%	1 014	33,3%	676	22,2%	237	7,8%
CC Sud	4 716	4 661	621	13,2%	1 273	27,0%	1 505	31,9%	1 007	21,4%	300	6,4%
417 - Saint-Philippe	54	54	1	1,9%	15	27,8%	17	31,5%	14	25,9%	7	13,0%
La micro-région Sud	13 121	13 021	1 243	9,5%	3 097	23,6%	4 566	34,8%	3 216	24,5%	974	7,4%
Total Réunion 01/01/2009	52 621	52 293	4 469	8,5%	11 212	21,3%	19 879	37,8%	12 831	24,4%	4 108	7,8%
Répartition selon leur taille des 261 299 résidences principales de la Réunion (RP 2006)				4,3%		9,8%		24,2%		32,1%		29,6%

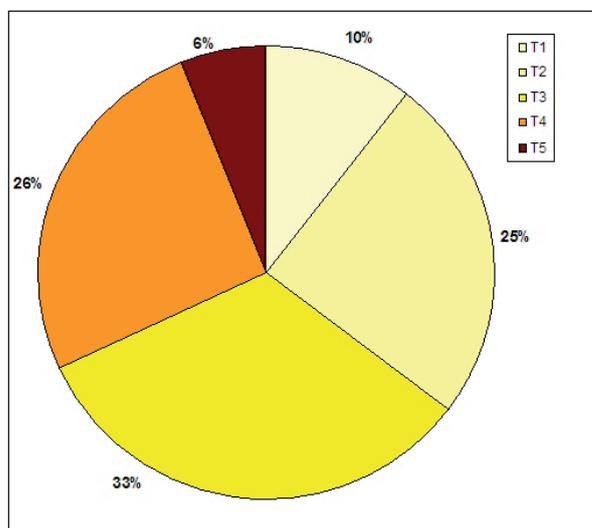
La taille moyenne des logements du parc locatif social de la Réunion évolue peu à 3,02 pièces contre 3,03 en 2007. Ce nombre moyen de pièces continue à diminuer depuis 1999, année où il était en effet de 3,1. La taille moyenne en pièces du Parc Locatif Social semble très inférieure à celle des Résidences Principales au sens du RP 2006 qui était de 3,9 pièces ; mais il

faut relativiser cet écart en notant que les maisons sont à 4,2 et les appartements à 2,9. La structure du parc locatif social selon la taille des logements met en évidence la forte prédominance des logements de trois pièces. Ceux-ci restent, au 1^{er} janvier 2009, à plus de 37% de l'ensemble du parc locatif social alors que cette proportion est de 24% pour la totalité du parc des

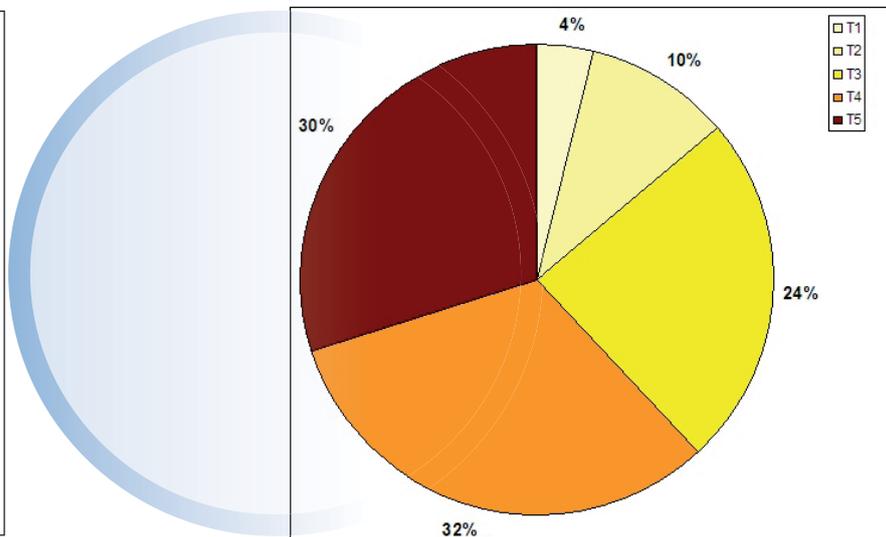
Résidences Principales de la Réunion en 2006 comme en 1999.

La part des plus petits (8.5%) et des plus grands (7.8%) logements reste sensiblement la même.

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



Répartition selon le nombre de pièces des logements sociaux livrés en 2008



Répartition des Résidences Principales au 1^{er} janvier 2006 selon le nombre de pièces

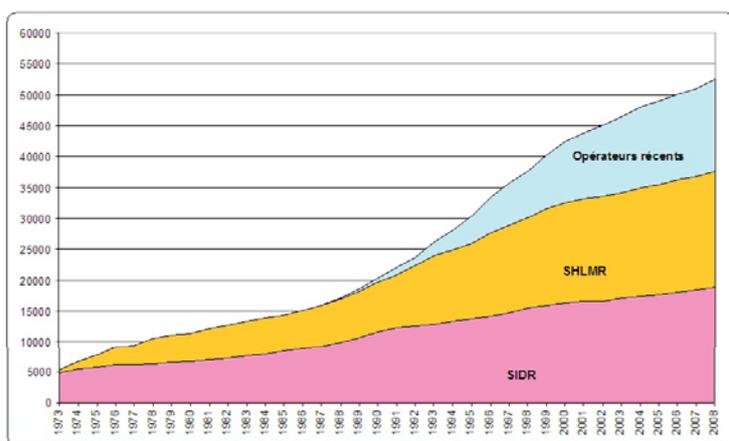
Répartition du parc locatif social entre bailleurs

Le parc locatif social du département de la Réunion se répartit entre les différents bailleurs cités dans le tableau ci-dessous. La construction de logements 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

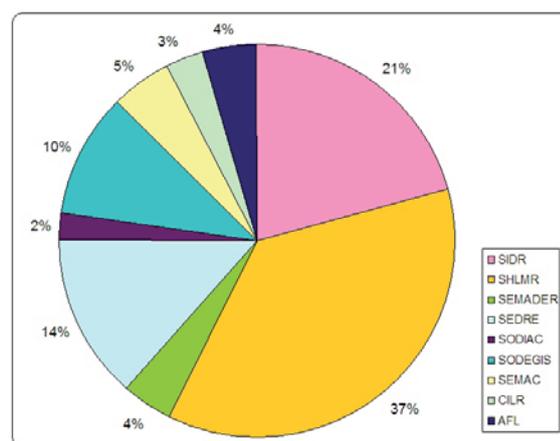
sont venues renforcer la production de logements locatifs sociaux. La SEDRE a élargi son champ d'intervention dans le domaine du logement social, en 1988. En 2006, le patrimoine de la SHLMR a vu son parc s'agrandir de 14% (+2 233 logements) avec le rachat du patrimoine de la SEMPRO). Le poids de ces 2 opérateurs historiques demeure

considérable: ils assurent la gestion de plus de 70% du parc locatif social. En 2008, la Foncière Logement accroît ce parc, avec la livraison de 66 logements. La part de la production des « opérateurs récents » qui était tombée à 28% en 2006, retrouve, avec plus de 650 logements neufs livrés et 44% du total, pratiquement son niveau moyen 2000-2005.

Années	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR		AFL		Parc total 01/01 2009
	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	
Avant 1990	10689	57,4%	7558	40,6%	120	0,6%	195	1,1%	14	0,1%					30	0,2%			18 606
1990	980	55,5%	433	24,5%	262	14,8%	91	5,2%											1 766
1991	584	35,6%	760	46,3%	240	14,6%	5	0,3%							51	3,1%			1 640
1992	305	18,3%	1033	61,9%	290	17,4%	40	2,4%											1 668
1993	298	11,9%	1246	49,8%	411	16,4%	394	15,8%	151	6,0%									2 500
1994	478	24,5%	538	27,6%	452	23,2%	59	3,0%	277	14,2%	85	4,4%			62	3,2%			1 951
1995	393	17,1%	680	29,6%	829	36,1%	59	2,6%	57	2,5%	194	8,5%	82	3,6%					2 294
1996	568	18,6%	1287	42,1%	608	19,9%	287	9,4%	92	3,0%	133	4,3%	84	2,7%					3 059
1997	518	22,4%	706	30,6%	550	23,8%	105	4,5%	141	6,1%	183	7,9%	86	3,7%	20	0,9%			2 309
1998	631	32,4%	386	19,8%	361	18,5%	120	6,2%	236	12,1%	153	7,9%	60	3,1%					1 947
1999	572	21,1%	936	34,4%	559	20,6%	162	6,0%	162	6,0%	136	5,0%	131	4,8%	59	2,2%			2 717
2000	346	16,3%	713	33,6%	495	23,3%	180	8,5%	144	6,8%	133	6,3%	111	5,2%					2 122
2001	282	20,9%	325	24,1%	347	25,7%	123	9,1%	71	5,3%	36	2,7%	165	12,2%					1 349
2002	16	1,3%	330	27,7%	147	12,3%	112	9,4%	62	5,2%	332	27,8%	194	16,3%					1 193
2003	425	32,3%	212	16,1%	263	20,0%	28	2,1%	129	9,8%	119	9,1%	95	7,2%	44	3,3%			1 315
2004	300	18,0%	481	28,8%	232	13,9%	62	3,7%	90	5,4%	102	6,1%	281	16,8%	120	7,2%			1 668
2005	311	30,5%	199	19,5%	129	12,6%			42	4,1%	223	21,9%	116	11,4%					1 020
2006	427	39,5%	374	34,6%	57	5,3%	27	2,5%	10	0,9%	81	7,5%	66	6,1%	38	3,5%			1 080
2007	370	41,6%	127	14,3%	39	4,4%	93	10,4%			124	13,9%	137	15,4%					890
2008	320	21,0%	552	36,1%	65	4,3%	207	13,6%	36	2,4%	156	10,2%	78	5,1%	47	3,1%	66	4,3%	1 527
Total	18 813	35,8%	18 876	35,9%	6 456	12,3%	2 349	4,5%	1 714	3,3%	2 190	4,2%	1 686	3,2%	471	0,9%	66	0,1%	52 621



Évolution de la répartition du parc par bailleur



Répartition des livraisons 2008 par Bailleurs



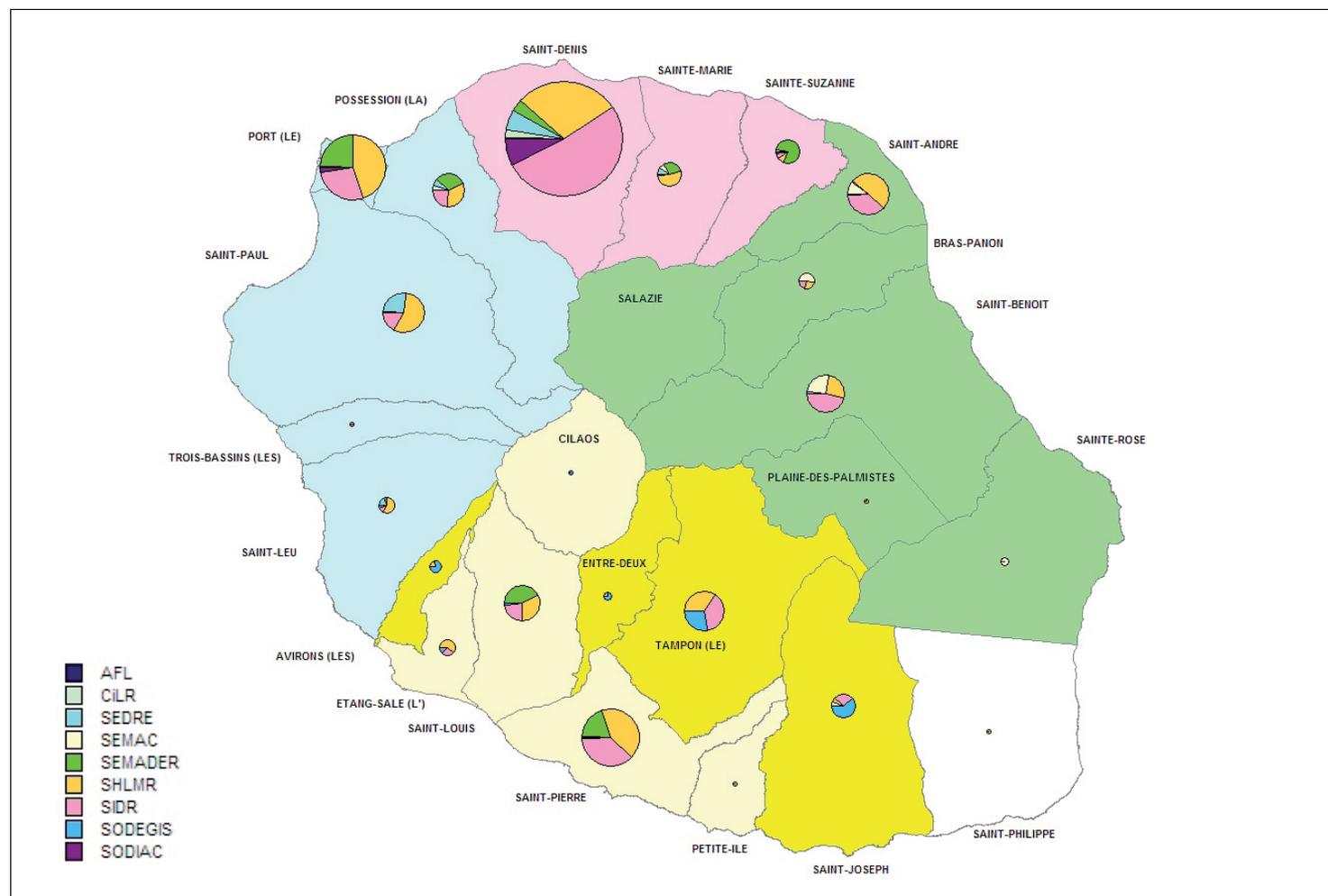
SAINT-DENIS - SODIAC - Opération 'RÉSIDENTE EDOUARD'



SAINTE-ROSE - SEMAC - Opération 'LES OLIVINES'

Le parc par bailleur et par commune au 1^{er} janvier 2009

Communes	SIDR		SHLMR		SEMADER		SEDRE		SODIAC		SODEGIS		SEMAC		CILR		AFL		Parc total 01/01 2009
	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	Nombre de logts	%	
411 - Saint-Denis	9 272	51%	5 270	29%	649	4%	1 050	6%	1 441	8%					350	2%	66	0%	18 098
418 - Sainte-Marie	34	2%	706	51%	410	30%	129	9%					104	8%					1 383
420 - Sainte-Suzanne	93	7%	124	9%	1 035	78%			51	4%			26	2%					1 329
La micro-région Nord	9 399	45%	6 100	29%	2 094	10%	1 179	6%	1 492	7%			130	1%	350	2%	66	0%	20 810
407 - Le Port	1 819	28%	2 954	45%	1 587	24%	44	1%	180	3%									6 584
408 - La Possession	448	24%	601	32%	594	32%	137	7%							77	4%			1 857
413 - Saint-Leu	68	11%	362	57%	36	6%	124	19%			46	7%							636
415 - Saint-Paul	552	18%	1 752	56%			815	26%							30	1%			3 149
423 - Trois-Bassins	42	44%	54	56%															96
La micro-région Ouest	2 929	24%	5 723	46%	2 217	18%	1 120	9%	180	1%	46	0,37%			107	1%			12 322
402 - Bras-Panon	149	21%	186	26%									387	54%					722
406 - Plaine-des-Palmistes			44	71%									18	29%					62
409 - Saint-André	1 034	37%	1 437	51%	30	1%			42	1%			275	10%					2 818
410 - Saint-Benoît	1 177	46%	667	26%			50	2%					674	26%					2 568
419 - Sainte-Rose			4	3%									140	97%					144
421 - Salazie																			
La micro-région Est	2 360	37%	2 338	37%	30	0%	50	1%	42	1%			1 494	24%					6 314
404 - Etang-salé	121	24%	308	62%								68	14%						497
405 - Petite-Ile			87	100%															87
414 - Saint-Louis	605	24%	782	31%	1 081	43%					54	2%							2 522
416 - Saint-Pierre	1 955	37%	2 217	42%	1 034	20%					48	1%			14	0,27%			5 268
424 - Cilaos											31	100%							31
CIVIS	2 681	32%	3 394	40%	2 115	25%					201	2%			14	0,17%			8 405
401 - Les Avirons			80	22%							278	78%							358
403 - Entre-Deux			48	26%							137	74%							185
412 - Saint-Joseph	312	28%	72	6%							680	60%	62	6%					1 126
422 - Le Tampon	1 132	37%	1 067	35%							848	28%							3 047
CC Sud	1 444	31%	1 267	27%							1 943	41%	62	1%					4 716
417 - Saint-Philippe			54	100%															54
La micro-région Sud	4 125	31%	4 715	36%	2 115	16%					2 144	16%	62	0%	14	0%			13 121
La RÉUNION	18 813	36%	18 876	36%	6 456	12%	2 349	4%	1 714	3%	2 190	4%	1 686	3%	471	1%	66	0%	52 621

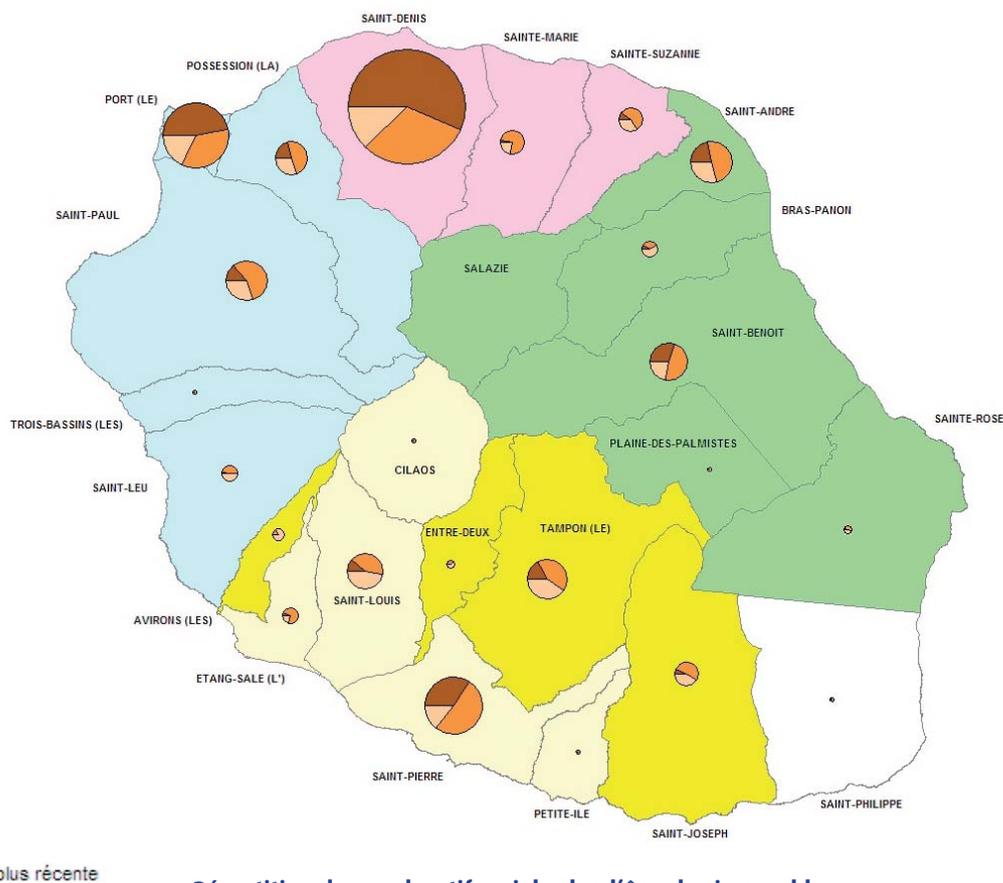


Répartition du parc locatif social selon les bailleurs sociaux

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		2008	
	Nombre	%	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%	287	19%
418 - Sainte-Marie	34	0%	1043	5%	123	6%			66	6%			62	4%	54	5%						
420 - Sainte-Suzanne	133	1%	743	3%	107	5%	79	6%	95	8%	47	4%	102	6%			25	2%				
La micro-région Nord	10448	56%	7372	34%	726	34%	430	32%	280	23%	203	15%	706	42%	174	17%	89	8%	141	16%	287	19%
407 - Le Port	3166	17%	2276	10%	385	18%	189	14%	9	1%	265	20%	34	2%	46	5%	132	12%	127	14%	4	0%
408 - La Possession	396	2%	885	4%			134	10%	14	1%	170	13%	68	4%							192	13%
413 - Saint-Leu	12	0%	321	1%	96	5%			89	7%	16	1%	72	4%			30	3%				
415 - Saint-Paul	449	2%	1758	8%	165	8%	59	4%	16	1%	28	2%	104	6%	59	6%	271	25%	69	8%	179	12%
423 - Trois-Bassins			96	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%	375	25%
402 - Bras-Panon	60	0%	253	1%	36	2%	59	4%	56	5%	65	5%	51	3%			66	6%	83	9%		
406 - Plaine-des-Palmistes	4	0%							40	3%									18	2%		
409 - Saint-André	627	3%	1382	6%	130	6%			149	12%	132	10%	166	10%	143	14%	63	6%	23	3%	13	1%
410 - Saint-Benoît	799	4%	1192	5%	75	4%	155	11%	33	3%			20	1%	66	6%	90	8%	36	4%	112	7%
419 - Sainte-Rose	4	0%	76	0%			10	1%													54	4%
421 - Salazie																						
La micro-région Est	1494	8%	2903	13%	241	11%	224	17%	278	23%	197	15%	237	14%	209	21%	219	20%	160	18%	179	12%
404 - Etang-salé	30	0%	366	2%					78	7%							24	2%				
405 - Petite-Ile			71	0%	16	1%																
414 - Saint-Louis	318	2%	1067	5%	91	4%	164	12%	107	9%	181	14%	86	5%	36	4%	116	11%	184	21%	208	14%
416 - Saint-Pierre	1844	10%	2660	12%	128	6%	113	8%	27	2%	11	1%	114	7%	163	16%	142	13%			80	5%
424 - Cilaos			31	0%																		
CIVIS	2192	12%	4195	19%	235	11%	277	21%	212	18%	192	15%	200	12%	199	20%	282	26%	184	21%	288	19%
401 - Les Avirons			66	0%	29	1%			30	3%	65	5%			92	9%	30	3%	22	2%	24	2%
403 - Entre-Deux			76	0%			28	0%					28	2%	14	1%	27	3%	12	1%		
412 - Saint-Joseph	96	1%	581	3%	26	1%			77	6%	23	2%	96	6%	105	10%			85	10%	54	4%
422 - Le Tampon	544	3%	1295	6%	221	10%	8	0%	181	15%	157	12%	123	7%	121	12%			89	10%	320	21%
CC Sud	640	3%	2018	9%	276	13%	36	3%	288	24%	245	19%	247	15%	332	33%	57	5%	208	23%	398	26%
417 - Saint-Philippe	7	0%	40	0%					8	1%												
La micro-région Sud	2839	15%	6253	29%	511	24%	313	23%	508	43%	437	33%	447	27%	531	52%	339	31%	392	44%	686	45%
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%	889	100%	1 527	100%

Le parc locatif social est globalement plus jeune que le parc de Résidences Principales : alors que 51% des Résidences Principales ont été construites avant 1990, seulement 38% des logements locatifs sociaux avaient été mis en service.

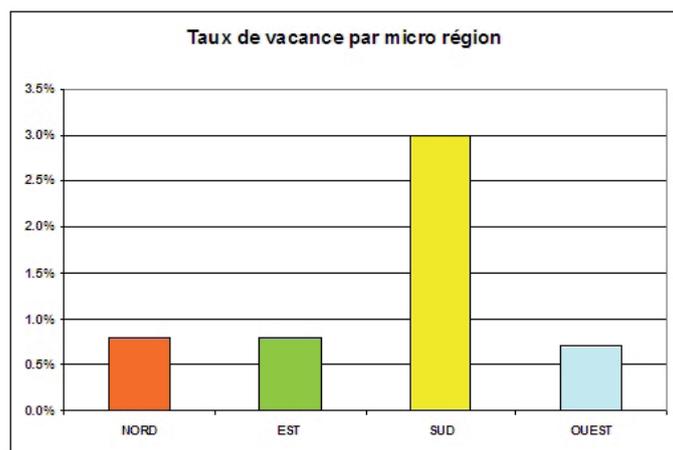


Répartition du parc locatif social selon l'âge des immeubles

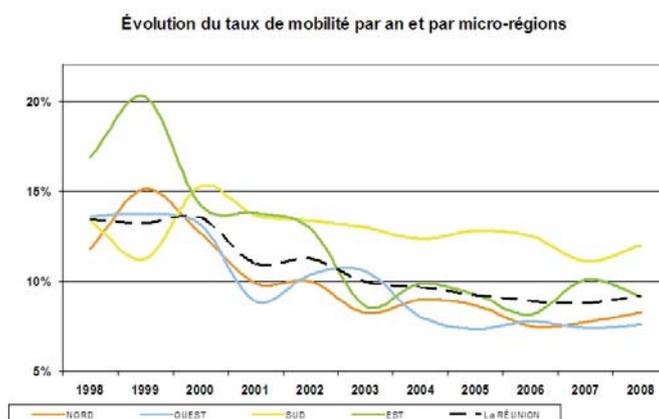
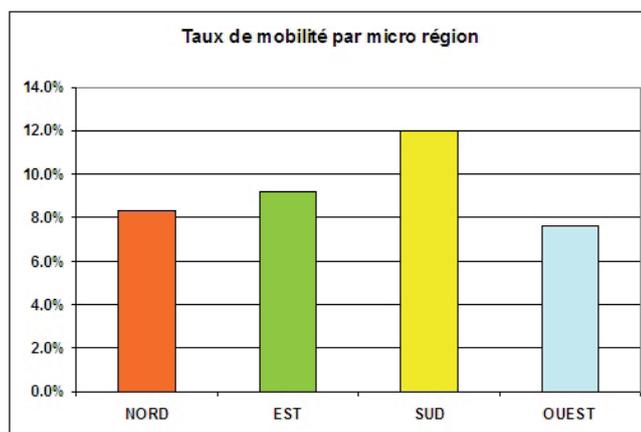
Mobilité et vacance dans le parc locatif social

Communes	Parc locatif social 01/01/2009	Logts loués ou proposés à la location	Nb total d'emménagements en 2008	Logts emménagés pour la 1ère fois en 2008	Vacance totale	Dont vacance de +3 mois	Mutation Interne	Taux de vacance		Taux de mobilité	
								en 1998	en 2008	en 1998	en 2008
411 - Saint-Denis	18 098	17 989	1872	348	160	60	273	1,3%	0,9%	11,2%	8,5%
418 - Sainte-Marie	1 383	1 382	112	3	10	1	11	1,0%	0,7%	24,3%	7,9%
420 - Sainte-Suzanne	1 329	1 326	105	19			23	0,0%	0,0%	10,8%	6,5%
La micro-région Nord	20 810	20 697	2 089	370	170	61	307	1,2%	0,8%	11,8%	8,3%
407 - Le Port	6 584	6 563	540	51	36	11	59	1,0%	0,5%	11,1%	7,5%
408 - La Possession	1 857	1 834	324	163	34	1	15	0,6%	1,9%	21,3%	8,8%
413 - Saint-Leu	636	629	55		1		1	1,0%	0,2%	13,7%	8,7%
415 - Saint-Paul	3 149	3 141	377	155	12	3	21	2,6%	0,4%	16,0%	7,1%
423 - Trois-Bassins	96	96	9					1,0%	0,0%	17,7%	9,4%
La micro-région Ouest	12 322	12 263	1 305	369	83	15	96	1,3%	0,7%	13,6%	7,6%
402 - Bras-Panon	722	722	73		6		9	0,3%	0,8%	17,3%	10,1%
406 - Plaine-des-Palmistes	62	62						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
409 - Saint-André	2 818	2 778	225	10	21		17	0,6%	0,8%	16,3%	7,7%
410 - Saint-Benoît	2 568	2 552	386	108	24	7	54	0,9%	0,9%	17,7%	10,9%
419 - Sainte-Rose	144	144	63	54	1		3	0,0%	0,7%	8,1%	6,3%
421 - Salazie								0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
La micro-région Est	6 314	6 258	747	172	52	7	83	0,7%	0,8%	16,9%	9,2%
404 - Etang-salé	497	494	68		5		3	0,5%	1,0%	28,3%	13,8%
405 - Petite-Ile	87	87	15		2		1	2,0%	2,3%	7,4%	17,2%
414 - Saint-Louis	2 522	2 520	340	156	61		25	0,6%	2,4%	10,7%	7,3%
416 - Saint-Pierre	5 268	5 230	673	74	83	34	80	1,2%	1,6%	13,8%	11,5%
424 - Cilaos	31	29	7		1	1	2	3,2%	3,4%	9,7%	24,1%
CIVIS	8 405	8 360	1 103	230	152	35	111	1,1%	1,8%	14,3%	10,4%
401 - Les Avirons	358	353	74	24	3		11	1,5%	0,8%	6,1%	14,2%
403 - Entre-Deux	185	183	28		7		2	1,3%	3,8%	21,1%	15,3%
412 - Saint-Joseph	1 126	1 106	231	53	3		45	1,1%	0,3%	5,9%	16,1%
422 - Le Tampon	3 047	3 019	580	139	227	27	82	2,1%	7,5%	19,2%	14,6%
CC Sud	4 716	4 661	913	216	240	27	140	1,9%	5,1%	17,3%	15,0%
417 - Saint-Philippe	54	54	4		2	0	0	1,9%	3,7%	11,5%	7,4%
La micro-région Sud	13 175	13 075	2 020	446	394	62	251	1,5%	3,0%	15,8%	12,0%
La RÉUNION	52 621	52 293	6 161	1 357	699	145	737	1,2%	1,3%	13,4%	9,2%

Au niveau départemental, le taux de vacance (1,3%), bien que plus élevé qu'en 2007, reste faible. 80% des logements vacants, le sont depuis moins de trois mois.



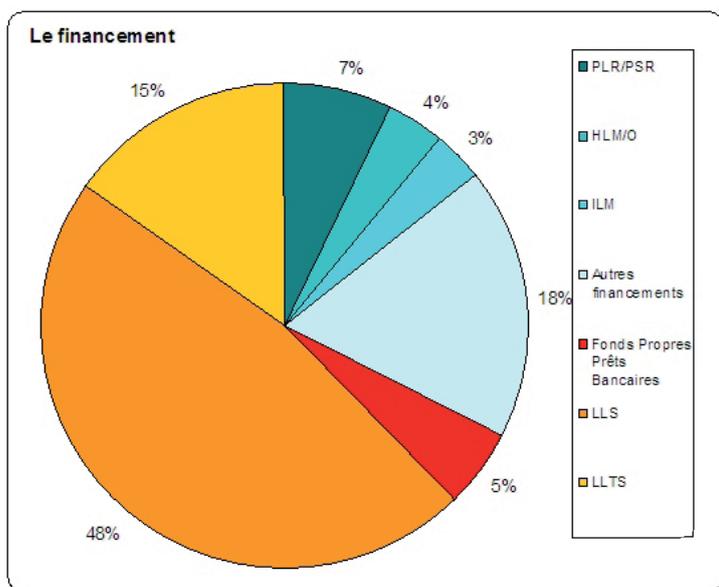
Le taux de mobilité, qui progresse de +0,4% par rapport à 2007, s'inscrit à 9,2% et reste donc, comme depuis 2003, inférieur à 10%. C'est dans la microrégion sud que la mobilité demeure la plus forte avec 12%. Durant l'année 2008, le nombre total d'emménagements comptabilisés est de 6 161, soit une augmentation de plus de 800 par rapport à l'année dernière. 1 357 de ces emménagements concernent des logements mis en location pour la première fois. La part d'emménagements concernant les ménages déjà logés dans le parc locatif du bailleur s'établit à près de 12,0%.



Répartition du parc locatif social selon le type de financement

Communes	Parc locatif social 01/01/2009	PLR/PSR	HLM/O	ILM	Autres financements	Fonds Propres Prêts Bancaires	LLS	LLTS	Total parc LLS & LLTS
411 - Saint-Denis	18 098	832	1 409	1 101	6 631	1 824	5 150	1 151	6 301
418 - Sainte-Marie	1 383				34	0	1 006	343	1 349
420 - Sainte-Suzanne	1 329	56			24	51	1 061	137	1 198
CINOR	20 810	888	1 409	1 101	6 689	1 875	7 217	1 631	8 848
407 - Le Port	6 584	1 437	472	99	844	85	2 879	768	3 647
408 - La Possession	1 857	111	26	122	6	77	1 243	272	1 515
413 - Saint-Leu	636	12				0	402	222	624
415 - Saint-Paul	3 149	235	50	54	2	30	1 997	781	2 778
423 - Trois-Bassins	96					0	96		96
TCO	12 322	1 795	548	275	852	192	6 617	2 043	8 660
402 - Bras-Panon	722	18				0	258	446	704
406 - Plaine-des-Palmistes	62	4				18		40	40
409 - Saint-André	2 818	251	48	93	227	173	1 274	752	2 026
410 - Saint-Benoît	2 568	76		59	426	425	1 239	343	1 582
419 - Sainte-Rose	144	4				86		54	54
421 - Salazie						0			
CIREST	6 314	353	48	152	653	702	2 771	1 635	4 406
404 - Etang-salé	497			41	30	0	392	34	426
405 - Petite-Ile	87					0	71	16	87
414 - Saint-Louis	2 522	144	45		46	10	1 516	761	2 277
416 - Saint-Pierre	5 268	470	89	141	872	73	2 783	840	3 623
424 - Cilaos	31					0	31		31
CIVIS	8 405	614	134	182	948	83	4 793	1 651	6 444
401 - Les Avirons	358					0	231	127	358
403 - Entre-Deux	185					0	117	68	185
412 - Saint-Joseph	1 126					31	601	494	1 095
422 - Le Tampon	3 047	79	35	52	251	0	2 229	401	2 630
CC Sud	4716	79	35	52	251	31	3 178	1 090	4 268
417 - Saint-Philippe	54	6				0	40	8	48
La micro-région SUD	13 175	699	169	234	1 199	114	8 011	2 749	10 760
Total	52 621	3 735	2 174	1 762	9 393	2 883	24 616	8 058	32 674

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 accessibles aux personnes les plus défavorisées.



Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête :

RP : Recensement 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 =
$$\frac{\text{Emmèagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}{\text{Logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}$$
* Hormis les logements qui ont été emmèagés pour la première fois au cours de l'enquête.

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