

Chiffres et statistiques

Septembre 2022

**LOGEMENT
CONSTRUCTION**



Logement locatif social à La Réunion au 01/01/2020

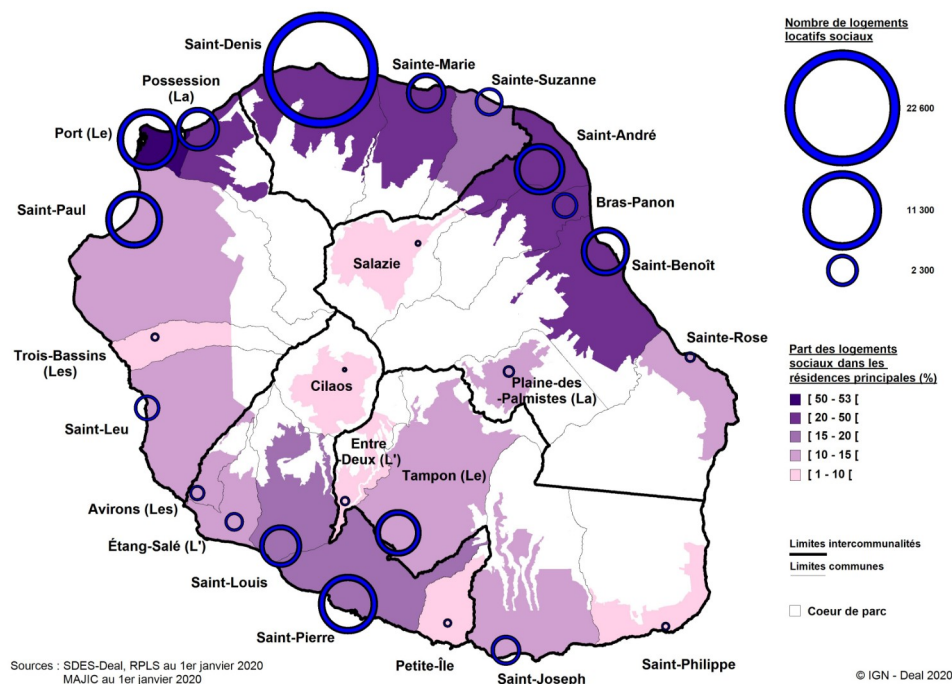
Une progression qui ralentit et un marché de plus en plus tendu

Début 2020, La Réunion compte près de 77 200 logements locatifs sociaux (soit 20 % des logements totaux). Le parc locatif social progresse de 2,1 % sur un an avec 1 600 logements mis en service, dont 48 % de logements locatifs très sociaux à destination des personnes les plus défavorisées. Le parc locatif social réunionnais est particulièrement récent, avec 16 % de logements qui a moins de 5 ans et un âge moyen de 20 ans. Près d'un logement locatif social sur deux est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville, contre un peu moins de 30 % au niveau national. Le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable est un des plus élevés de France (6,07 €). Le taux de mobilité est le plus haut observé sur l'île depuis 2012, à 9,4 %, ce qui témoigne toujours d'un marché du logement social réunionnais encore très tendu ; on relève également pour la seconde année consécutive le taux de vacance le plus bas de France, en baisse à 1,4 %.

Au 1er janvier 2020, le parc des bailleurs sociaux de La Réunion est composé de 77 216 logements dont la quasi-totalité (98,3 %) sont proposés à la location. Au cours de l'année 2019, le parc locatif social a progressé de 2,1 %. Cette croissance est deux fois moins forte qu'en 2015 (5 %) mais reste supérieure à celle enregistrée pour la France entière (+ 1,3 %).

Au cours des cinq dernières années, le parc locatif social de La Réunion a progressé de plus de 18,8 %. Sur la même période, près de 12 400 logements ont été mis en service, c'est-à-dire que 16,1 % du parc social actuel a moins de 5 ans contre 8,7 % au niveau national.

Figure 1 – Nombre et part de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales



Un logement sur cinq dans le parc locatif social

Le parc locatif social représente 20 % des résidences principales de l'île, avec une répartition inégale sur les territoires (figure 1). Les logements sociaux sont largement présents dans les régions nord et ouest de l'île qui regroupent 60 % du parc locatif social. La CINOR présente la plus forte densité avec 28 logements sociaux pour 100 résidences principales.

Au cours de l'année 2019, la progression du parc a été la plus vigoureuse sur les territoires du TCO et de la CASUD avec une croissance respective de 4,4 % et 3,2 %. Ces évolutions sont deux fois supérieures à celles observées dans le nord et l'est alors que la CIVIS reste stable (+ 0,3 %).

La CASUD, bien que regroupant 15 % des résidences principales de l'île, ne contient que 8 % des logements sociaux.

La commune du Port se démarque particulièrement : 53 % de ses résidences principales sont dans le parc du logement locatif social (figure 2). À l'échelle communale, Saint-Denis (qui compte 17 % de la population réunionnaise) est la mieux pourvue en logements sociaux avec près de 22 600 logements, soit 36 % du parc de l'île. Globalement les petites communes (moins de 20 000 habitants) sont celles qui ont le plus faible taux de logements sociaux dans les résidences principales, l'exception étant Bras-Panon.

Figure 2 – Caractéristiques du parc locatif social à La Réunion au 01/01/2020

Communes / EPCI	Parc locatif social		Taux SRU au 01/01/2020 (sources p.6)	Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2019	Loyer moyen
	Logements au 01/01/2020	Part dans les résidences principales (MAJIC)		Livraisons 2019	Part dans le parc social			
	nombre	%		nombre	%			
La Réunion	77 216	20,0	24,11	1 638	2,1	0,3	9,4	6,07
CINOR	27 621	27,7	34,14	302	1	0,3	8,6	6,11
Saint-Denis	22 579	30,0	37,79	204	0,9	0,2	8,1	5,99
Sainte-Marie	3 195	21,5	24,90	78	2,4	0,6	11,4	6,37
Sainte-Suzanne	1 847	19,2	21,57	20	1,1	0,1	9,5	7,02
TCO	18 972	20,6	24,85	813	4,3	0,2	8,8	6,03
Le Port	7 134	52,5	60,74	39	0,5	0,2	7,6	5,81
Saint-Paul	6 220	13,6	17,35	462	7,4	0,1	8,9	6,01
La Possession	3 895	26,6	31,29	190	4,9	0,5	11,7	6,52
Saint-Leu	1 546	10,1	11,61	122	7,9	0,0	6,7	5,86
Les Trois-Bassins	177	6,2	7,05	0	0	0,0	6,9	5,71
CIVIS	12 078	14,9	17,81	93	0,8	0,1	9,2	6,21
Saint-Pierre	6 695	17,2	21,20	0	0,0	0,0	9,7	6,16
Saint-Louis	3 729	17,0	19,26	75	2,0	0,1	8,4	6,27
L'Étang-Salé	829	13,2	14,96	18	2,2	0,0	10,5	6,54
Les Avirons	564	10,7	12,06	0	0	0,4	7,5	6,29
Petite-Île	199	3,5	4,26	0	0	0,5	5,0	5,42
Cilaos	62	2,2	2,93	0	0	1,8	21,4	5,76
CIREST	12 043	22,6	26,43	225	1,9	1,0	11,3	5,92
Saint-André	5 032	22,1	25,70	120	2,4	0,1	8,9	5,88
Saint-Benoît	4 694	29,9	33,68	66	1,4	2,4	14,1	5,95
Bras-Panon	1 590	28,6	33,19	39	2,5	0,2	11,6	6,03
La Plaine-des-Palmistes	365	10,5	14,29	0	0	1,1	11,9	5,76
Sainte-Rose	292	10,7	14,46	0	0	0,7	6,2	5,73
Salazie	70	2,2	2,70	0	0	0,0	4,3	5,56
CASUD	6 502	11,0	13,17	205	3,2	0,2	12,0	6,09
Le Tampon	4 167	11,5	13,71	46	1,1	0,2	11,7	6,11
Saint-Joseph	1 917	11,0	13,21	105	5,5	0,3	13,1	6,09
Entre-Deux	251	8,0	10,09	35	13,9	0,8	8,0	6,17
Saint-Philippe	167	7,6	8,53	19	11,4	0,0	13,0	5,45

Source : SDES - Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2020 ; MAJIC au 1^{er} janvier 2020 ; SRU au 1^{er} janvier 2020

En 2019, 1 600 logements mis en service

Entre début 2019 et début 2020, 266 logements sociaux sont sortis du parc (définitions) ; parmi ceux-ci 60 % ont été vendus à l'occupant et 10 % ont été démolis. Dans le même temps, 1 638 logements ont été mis en service (définitions), soit 2,1 % du parc, ce qui est très largement au-dessus de la moyenne nationale, à 1,5 %.

Par ailleurs, si la part des logements locatifs sociaux (LLS – définitions) mis en service est stable, les logements financés avec un prêt locatif social (PLS) ont connu un véritable essor (de 1 % en 2018 à 19 % en 2019) au détriment des logements locatifs très sociaux (LLTS) qui ne représentent plus que 48 % des mises en service en 2019 contre 62 % en 2018.

En 2019, le nombre de mises en service progresse uniquement au TCO (+ 10 %) par rapport à l'année précédente et représente la moitié des mises en service sur l'île. La commune de Saint-Paul bénéficie de 28 % de ces nouvelles mises en service. 8 communes n'ont eu aucune mise en service en 2019, en particulier Saint-Pierre qui voit même son parc locatif social baisser (- 57 logements).

Le parc social progresse de 19 % en 5 ans, avec des logements plus grands

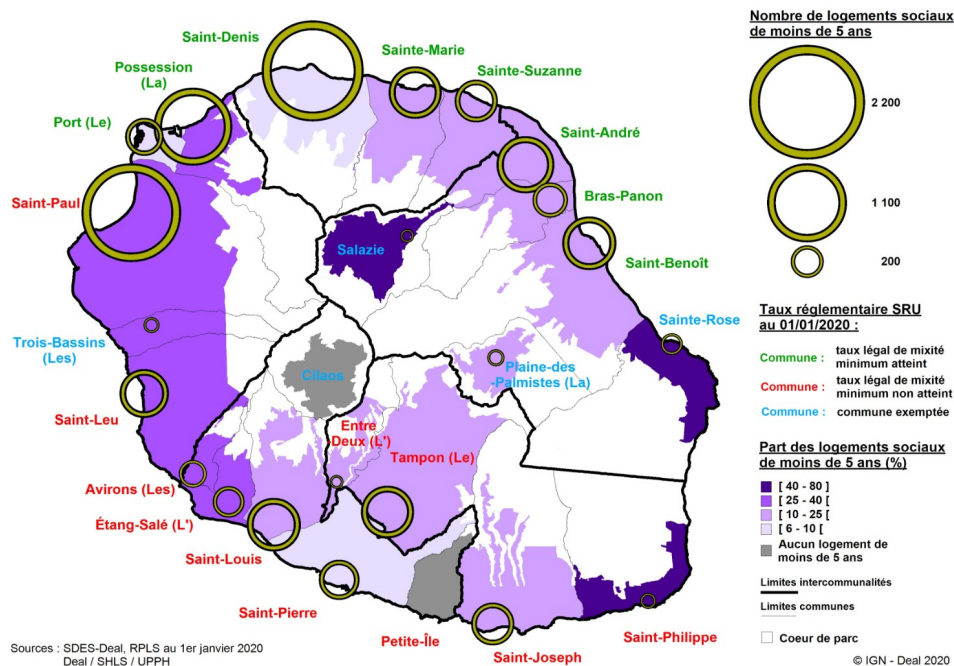
Au cours des 5 dernières années, 12 400 logements sociaux ont été mis pour la première fois en location à La Réunion. C'est au sein du TCO que l'on retrouve le plus grand nombre de logements récents avec plus d'un tiers des mises en service.

À l'échelon communal (figure 3), près de la moitié des logements récents de l'île en 2019 sont sur Saint-Denis (18 %), Saint-Paul (17 %) et La Possession (11 %). Salazie et Sainte-Rose, bien que sans mises en services en

2019 et exemptées au titre de la loi SRU, sont très largement au-dessus de la moyenne régionale avec respectivement 80 % et 46 % de logements récents mais ces valeurs extrêmes sont à mettre en corrélation avec les volumes très réduits de leur parc.

Suivant la même tendance que sur la France entière, la surface habitable moyenne des logements récents à La Réunion est de 75 m², soit 9 m² de plus que dans le reste du parc (cet écart est identique en France hexagonale). Seules 3 communes voient la surface moyenne des logements de leur parc récent baisser par rapport à celle du reste de leur parc : à La Plaine Des Palmistes les logements récents sont en moyenne plus petits de 4 m², de 3 m² à Saint-Philippe et de 2 m² à Trois Bassins.

Figure 3 – Nombre et part de logements de moins de 5 ans dans le parc locatif social



Près d'un logement sur deux en quartier prioritaire de la politique de la ville

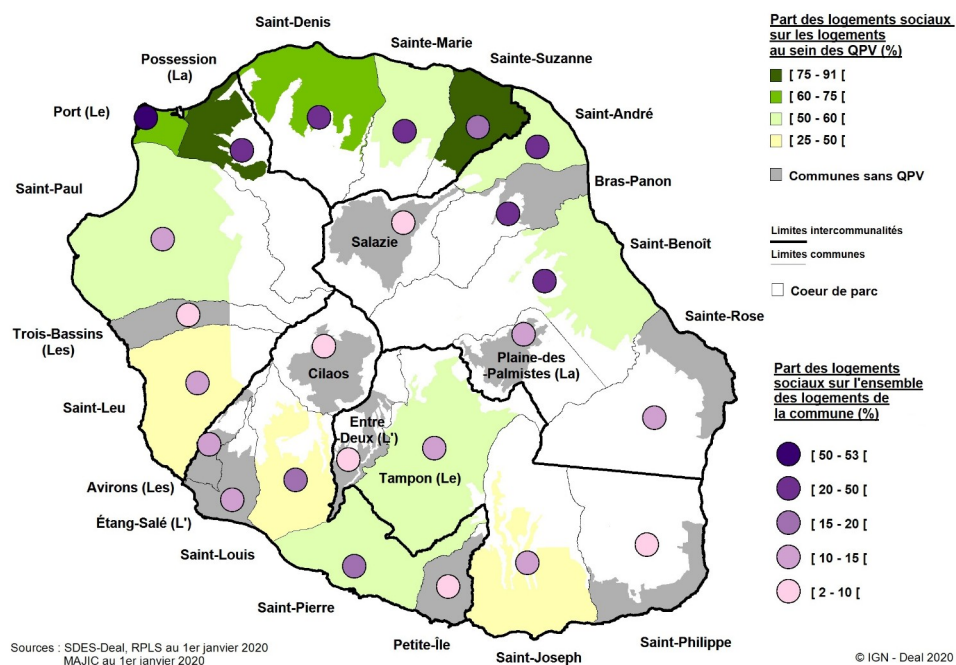
La Réunion compte 49 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), situés dans 13 des 24 communes de l'île. Les 3 communes les plus peuplées, Saint-Denis (17 % de la population), Saint-Paul (12 % de la population) et Saint-Pierre (10 % de la population) abritent 23 de ces quartiers et 46 % du parc locatif social.

Au 1er janvier 2020, 38 100 logements sociaux sont situés dans les QPV, représentant 49 % de l'ensemble du parc locatif social. Dans les communes réunionnaises disposant de QPV, entre 28 et 66 % de l'ensemble du parc locatif social est situé en QPV, sauf au Port et à la Possession qui se démarquent avec des taux respectifs de 90 % et 9 %.

Cependant les situations sont à nuancer au regard de la répartition de l'ensemble des résidences principales dans et hors QPV (figure 4).

Au Port, où 72 % des résidences principales sont en QPV, la part du logement social est de 65 % dans les QPV contre 52 % dans l'ensemble de la commune. C'est à Sainte-Suzanne que l'écart est le plus marqué : la part du logement social dans les résidences principales est de 90 % dans les QPV contre 19 % sur l'ensemble de la commune. Cela signifie qu'à Sainte-Suzanne, les QPV sont presque exclusivement constitués de logements sociaux, alors qu'au Port, les logements sociaux sont répartis sur la commune.

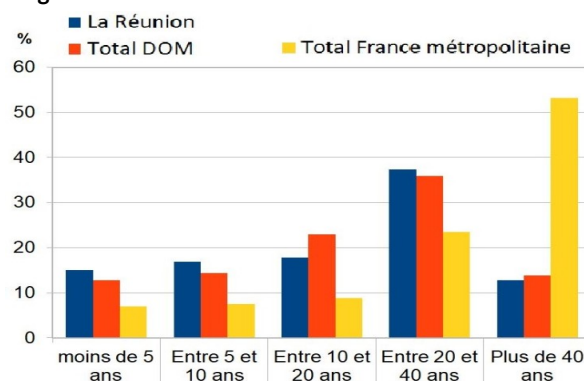
Figure 4 – Part de logements locatifs sociaux dans l'ensemble des logements et dans les QPV de la commune



Un des parcs locatifs sociaux les plus récents de France

L'âge moyen du parc locatif social est de 20 ans à La Réunion (figure 5). Elle est la seconde région de France disposant du parc le plus récent, ex-æquo avec la Guyane, derrière Mayotte (18 ans), alors que l'âge moyen du parc est de 39 ans pour la France entière. Les logements de la CINOR ont en moyenne 24 ans contre 15 ans pour ceux de la Cirest. Le Port est la commune de l'île où l'âge moyen du parc locatif social est le plus élevé (28 ans).

Figure 5 - Répartition des logements locatifs sociaux selon leur âge



Source : SDES - Deal, RPLS au 1er janvier 2020

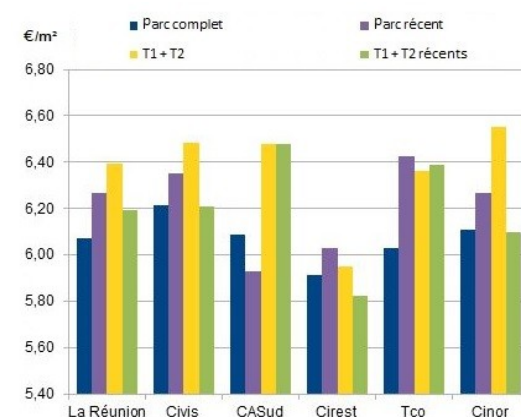
Des loyers mensuels moyens par mètres carrés parmi les plus bas des DOM

Au 1er janvier 2020, le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable s'élève à 6,07 € et a augmenté de 1,7 % en 2019. Les loyers pratiqués à La Réunion sont les plus élevés des régions françaises derrière Mayotte (9,32 €/m²), l'Île-de-France (6,84 €/m²), la Guyane (6,28 €/m²) et la Guadeloupe (6,15 €/m²). En revanche, l'augmentation des loyers entre 2019 et 2020 est plus faible à La Réunion (+ 1,73 %) que dans la majorité des autres régions.

Avec 5,92 €/m² c'est à la Cirest que les loyers mensuels moyens sont les plus bas de La Réunion (figure 6) et que, tout comme à la CIVIS, la hausse annuelle des loyers a été la plus modérée (+ 1,3 %).

Le niveau des loyers dépend de plusieurs facteurs, dont la taille et l'âge du logement, mais surtout, les modes de financements. Il est de 7,34 €/m² pour les logements intermédiaires (5 % du parc), contre respectivement 6,35 €/m² et 5,51 €/m² pour les logements sociaux (53 % du parc) et très sociaux (31 % du parc).

Figure 6 - loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable au 1er janvier 2020



Source : SDES - Deal, RPLS au 1er janvier 2020

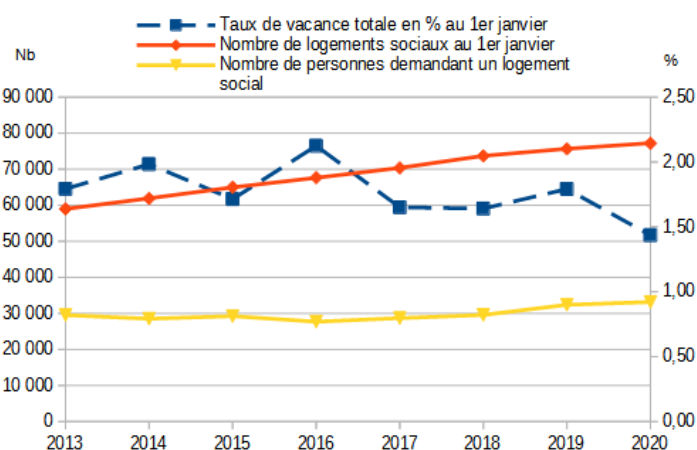
Un marché parmi les plus tendus de France

Au 1er janvier 2020, 1,4 % des logements sociaux proposés à la location sont vacants (figure 7), plaçant ainsi pour la troisième fois en quatre ans La Réunion en tête des régions de France où ce taux est le plus bas (2,8 % pour la France entière). Il en va de même pour la vacance structurelle (définitions) : seulement 0,3 % des logements sont libres depuis plus de 3 mois, contre 1,3 % à l'échelle nationale. Parallèlement, le taux de mobilité (définitions) remonte après avoir été au plus bas depuis 5 ans. En 2019, 9,4 % des logements ont changé d'occupant (9 % pour la France entière). La Réunion se classe parmi les 7 régions où ce taux est inférieur à 10 %, illustrant, avec les chiffres de la vacance, une des plus fortes tensions sur le logement social de France.

Autre preuve de la tension sur le logement locatif social, le nombre de demandeurs de logement social augmente régulièrement depuis plusieurs années malgré la hausse du nombre de logement social et la baisse de la vacance.

Au niveau communal, 7 communes de l'île n'ont aucun logement vacant depuis plus de 3 mois, notamment Saint-Pierre qui compte pourtant plus de 6 000 logements locatifs sociaux. Concernant la vacance totale, 8 communes ont un taux inférieur ou égal à 1 %, et seules Le Port, l'Entre-Deux et Saint-Benoît ont un taux supérieur à 3 %.

Figure 7 - Tensions sur le parc de logement social



Source : SDES - Deal, RPLS au 1er janvier 2020 ; SNE, extraction mars 2021

Définitions

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

- les **logements très sociaux**, destinés au public le plus défavorisé. Cette catégorie concerne principalement les logements locatifs très sociaux (LLTS), accessibles avec un plafond annuel de ressources (revenu fiscal de référence) fixé à 14 087 euros au 1^{er} janvier 2020 pour une personne seule ; d'anciens programmes à loyer réduit (PLR) ou programmes social de relogement (PSR) appartiennent également à cette catégorie.
- les **logements sociaux**, destinés également aux ménages à revenus modestes. Ils regroupent essentiellement les logements locatifs sociaux (LLS), dont le plafond annuel de ressources est fixé à 18 783 euros au 1^{er} janvier 2020 pour une personne seule ; les Habitations à loyer modéré ordinaire (HLM/O) sont également intégrées à cette catégorie.
- les **logements intermédiaires**, qui regroupent les prêts locatifs sociaux (PLS), avec un plafond de ressources fixé à 24 418 euros au 1^{er} janvier 2020 pour une personne seule, ainsi que les ILN et ILM (immeuble à loyer normal ou moyen).
- les **autres financements** datent essentiellement d'avant 1983 dans les DOM. Ils sont composés aux deux tiers de logements financés par l'agence française de développement (AFD) dans les années soixante ou soixante-dix.

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

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

Le **loyer moyen** au m² est le rapport de la somme des loyers principaux sur la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2020.

La **surface habitable** correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

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

Le **taux de mobilité** correspond au rapport des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus sur les logements proposés à la location depuis un an ou plus.

Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier 2020 et a pris effet dans le courant de l'année 2019.

Les **logements sortis** du parc sont les logements ayant quitté le patrimoine d'un bailleur social au cours de l'année 2019. Les bailleurs ont l'obligation de les déclarer lors de la première enquête suivant leur sortie. Les motifs prévus dans l'enquête sont la vente à l'occupant, la vente à un autre bailleur, les ventes autres, la démolition et les motifs autres (destruction par incendie, catastrophe naturelle...).

Sources

Le **répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** a été mis en place en 2011. Il a pour objectif de dresser l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année. Il est alimenté par les informations qu'ils transmettent. Les bailleurs tenus à cette transmission sont notamment les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH. À La Réunion, sept bailleurs qui ont leur siège dans le département sont concernés (Semader, Sedre, Semac, SHLMR, SIDR, Sodegis et Sodiac) ainsi qu'une SCI foncière.

Ces bailleurs déclarent l'ensemble des logements ordinaires pour lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété, bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers ni les résidences sociales, qui bien que toujours immatriculés par le bailleur propriétaire, sont déclarés dans le système d'enregistrement des logements-foyers (**SELFy**) par l'organisme qui en assure la gestion.

Le répertoire est mis à jour chaque année.

Le calcul du taux de logements sociaux présenté dans ce document diffère sensiblement du taux calculé dans le cadre de la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**, car la méthodologie de comptabilisation n'est pas tout à fait identique. Dans le cadre de l'enquête SRU, les résultats RPLS sont tout d'abord consolidés par un inventaire contradictoire avec les communes. Des "équivalents logement" sont ensuite ajoutés, comme par exemple les places en centre d'hébergement. Enfin, les logements vendus sont inclus dans le parc social de la commune pendant cinq ans après l'année de vente.

Le **Système informatique National d'Enregistrement (SNE)** des demandes de logement locatif social a été mis en place en 2011 et se substitue à l'ancienne application « numéro unique ». Comme le RPLS, il fait partie de la colonne vertébrale du système d'information logement de l'État à travers la connaissance de la demande de logement social, sa localisation, ses caractéristiques et son niveau de satisfaction (les attributions), à une maille territoriale fine (la commune).

Pour en savoir plus

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux sur le site internet du service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls>.

Cette publication est disponible sur le site internet de la DEAL Réunion, rubrique Chiffres & Statistiques : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-du-parc-locatif-des-bailleurs-sociaux-r147.html>.

Directeur de la publication : Philippe Grammont

Réalisation : DEAL Réunion/Service Connaissance, Évaluation, Transition Écologique /Cellule Évaluation et Statistiques

Tél : 0262 40 26 47 - Mél : deal-reunion@developpement-durable.gouv.fr

Rédaction : Caroline Coudrin, Vincent Liaut

Cartographie : Vincent Liaut

Vous pouvez télécharger cette publication sur notre site : www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

© Deal 2022