

Logement locatif social à La Réunion au 01/01/2018 Un parc locatif social très dynamique

Au 1^{er} janvier 2018, La Réunion compte 73 700 logements sociaux, soit une progression de 4,7 % sur un an contre 1,8 % au niveau national. Le parc locatif social continue à évoluer à un rythme régulier et très soutenu. Près de 3000 nouveaux logements ont été mis en service sur un an, dont un peu moins de la moitié a bénéficié à la région Ouest. En termes de financements, les logements locatifs très sociaux dédiés aux personnes les plus défavorisées restent majoritaires dans les mises en service (53 %). Le loyer mensuel moyen dans le parc locatif social s'élève à 5,91 €/m², en hausse de 0,7 % sur un an. En France métropolitaine il s'établit à 5,76 €/m². Le taux de vacance de 1,6 % est parmi les plus bas de France et reflète les tensions sur le marché du logement social à La Réunion.

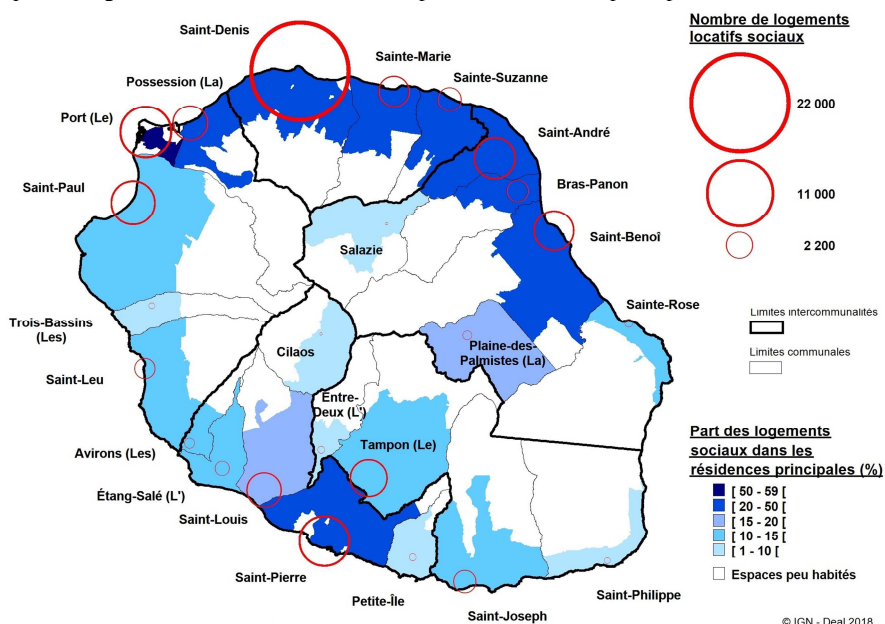
Le parc locatif social s'accroît de 4,7 % en 2017

Au 1^{er} janvier 2018, le parc des bailleurs sociaux de La Réunion est composé de 73 700 logements dont 98 % sont proposés à la location. Les autres logements sont vides, en attente d'une réhabilitation ou de démolition, ou pris en charge par des associations. En 2017, 2 938 nouveaux logements sociaux ont été proposés à la location : le parc locatif social a progressé de 4,7 % sur un an. Cette croissance est nettement supérieure à celle enregistrée pour la France entière (+ 1,8 %) : La Réunion est la région de

France où le parc locatif social s'accroît le plus fortement. Dans les DOM hors Mayotte, le parc se développe également fortement en Guyane (+ 3,9 %) et en Martinique (+ 2,7 %). Au cours des cinq dernières années, le parc locatif social de La Réunion a progressé de plus de 19 %. Sur la même période, près de 15 300 logements ont été mis en service, soit 21 % du parc social actuel. Ce taux est de 9 % pour la France métropolitaine.

Figure 1 – Les régions Nord et Est sont mieux dotées en logements sociaux

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



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018

Un parc locatif social réparti inégalement dans l'île

L'évolution soutenue du parc locatif social réunionnais s'accompagne de fortes disparités territoriales (figure 1). L'île compte 23 logements sociaux pour 100 résidences principales, une densité supérieure à la moyenne métropolitaine (19 %). Les logements sociaux sont largement présents dans les régions Nord et Est de l'île qui regroupent 60 % du parc locatif social. La commune de Saint-Denis est particulièrement bien dotée avec 36 % de logements sociaux et concentre à elle seule 30 % du parc total. Ce taux dépasse les 58 % dans la commune du Port où la concentration des logements sociaux est particulièrement élevée. La progression du parc a été la plus vigoureuse sur le territoire de la Côte Ouest (TCO) avec une croissance de 9 % en moyenne en 2017, soit près du double de celle affichée au niveau régional.

La croissance du parc locatif social se poursuit également à l'Est mais de façon moins marquée (+ 3,4 %). La Cirest, territoire de 128 000 habitants, compte près de 11 600 logements sociaux, soit le quart du parc des résidences principales. Ce poids est relativement important au regard de sa démographie (15 % de la population insulaire). L'offre locative se concentre principalement à Saint-André et Saint-Benoît, mais c'est le parc social de Bras-Panon (1 550 logements) qui se montre le plus dynamique sur la période récente (+ 20 % depuis 2015).

Dans le Sud, le parc locatif social est moins étoffé et regroupe un quart du parc total pour 36 % de la population totale. La proportion de logements sociaux sur le parc de résidences principales est la plus faible de l'île, soit respectivement 17 % et 12 % dans la Civis et la CASud. Les communes de Saint-Pierre, Le Tampon et Saint-Louis composent les principaux creusets de logements sociaux du secteur (figure 2).

Le parc locatif social est peu développé dans la plupart des petites communes et ne dépasse pas 10 % des résidences principales, exception faite pour la Plaine des Palmistes (17 %) et Sainte-Rose (12 %) qui ont accru leur offre locative ces dernières années.

3000 nouveaux logements livrés en 2017

En 2017, 2 938 nouveaux logements ont été mis en service, soit 4 % du parc. C'est à la Réunion que leur part est la plus élevée, suivie par la Guyane (3,7 %). Dans l'ensemble des régions métropolitaines, ce taux est inférieur à 3 %.

Ces nouvelles livraisons sont en augmentation de 3 % par rapport à l'année 2016. Tous les logements entrant dans le parc sont neufs. Environ 30 % ont été réalisés sous la forme de vente en l'état de futur achèvement (vefa).

En 2017, les nouvelles mises en service progressent dans deux EPCI, le TCO et la CASud, mais sont en baisse dans les trois autres intercommunalités. C'est dans l'Ouest que les livraisons sont les plus nombreuses (45 %). Le parc social du TCO s'enrichit de 1 320 logements supplémentaires, soit presque autant que les autres EPCI réunis.

Figure 2 - Caractéristiques du parc locatif social à la Réunion au 01/01/2018

Communes / EPCI	Parc locatif social		Mises en service		Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité en 2017	Loyer moyen
	Logements au 01/01/2018	Part dans rés. ppales	Livraisons 2017	Part dans le parc social			
	nombre	%	nombre	%	%	%	euro/m ²
La Réunion	73 700	23	2 938	4,0	0,5	9,1	5,91
Cinor	26 836	33	739	2,8	0,4	8,8	5,94
Saint-Denis	22 180	36	407	1,8	0,5	8,2	5,84
Sainte-Marie	2 869	24	193	6,7	0,4	11,4	6,07
Sainte-Suzanne	1 787	22	139	7,8	0,2	11,9	6,91
TCO	17 469	23	1 319	7,6	0,5	7,8	5,83
Le Port	7 033	58	131	1,9	0,4	7,0	5,66
La Possession	3 499	30	524	15,0	0,7	10,5	6,29
Saint-Leu	1 410	11	25	1,8	0,3	8,2	5,69
Saint-Paul	5 373	14	605	11,3	0,4	7,2	5,80
Les Trois-Bassins	154	6	34	22,1	0,0	1,7	5,49
Cirest	11 624	26	374	3,2	1,4	11,8	5,82
Bras-Panon	1 552	32	123	7,9	0,2	13,8	5,96
La Plaine-des-Palmistes	365	17		0,0	0,8	15,0	5,69
Saint-André	4 810	25	36	0,7	0,5	9,6	5,76
Saint-Benoît	4 564	34	167	3,7	2,8	13,2	5,85
Sainte-Rose	285	12	14	4,9	0,7	13,0	5,73
Salazie	48	2	34	70,8	2,1	21,4	5,68
Civis	11 725	17	200	1,7	0,3	8,6	6,07
Les Avirons	450	11		0,0	0,0	6,2	6,17
L'Étang-Salé	742	14	16	2,2	0,1	8,8	6,34
Petite-Île	199	4		0,0	0,5	6,1	5,27
Saint-Louis	3 592	19	92	2,6	0,2	8,8	6,11
Saint-Pierre	6 680	21	92	1,4	0,4	8,5	6,04
Cilaos	62	3		0,0	3,3	16,7	5,71
CASud	6 046	12	306	5,1	0,2	10,7	5,93
Entre-Deux	216	8	18	8,3	0,9	9,7	6,04
Saint-Joseph	1 673	12	137	8,2	0,1	9,10	5,94
Saint-Philippe	148	8		0,0	0,0	7,5	5,29
Le Tampon	4 009	13	151	3,8	0,3	11,5	5,94

Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018; Insee, RP 2015.

Figure 3 – Les 3 pièces prédominent

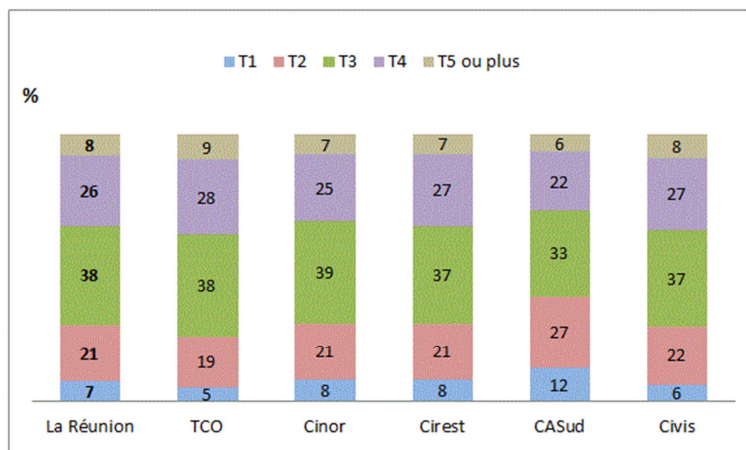
Répartition par nombre de pièces dans le parc total

Ces nouvelles livraisons ont bénéficié principalement à Saint-Paul (21 %) et à la Possession (18 %) qui contribuent le plus à l'essor du parc locatif social de ce territoire ces dernières années (+ 20 % depuis 2015). A l'opposé, les plus faibles taux de mise en service sont observés dans les intercommunalités du Sud (entre 7 et 10 %).

L'offre nouvelle diminue de 42 % dans la Civis (après -36 % en 2016 par rapport à 2015), elle progresse dans la CASud (+ 61 %), portée par Le Tampon et Saint-Joseph. La production de logements sociaux continue de fléchir dans la Cirest (-20 %) pour la troisième année consécutive, avec 374 nouveaux logements livrés. La Cinor produit en 2017 un quart des mises en service, mais son offre locative se réduit également (-17 %). Le parc social mis en location à La Réunion est relativement jeune. Près d'un tiers des logements sociaux ont moins de dix ans et plus de la moitié du parc social est postérieure à 1999, contre respectivement 13 % et 22 % en France métropolitaine.

La construction récente se concentre davantage sur les grands logements

Le parc locatif social de La Réunion est composé majoritairement de logements collectifs (85 %). Ce sont les logements moyens de type T3 qui sont les plus représentés, soit 38 % (figure 3). Ils ont une surface habitable comprise entre 31 et 114 m², pour une surface moyenne de 67 m². Leur part est restée stable depuis cinq ans. Les plus grands logements sont également répandus : les quatre pièces (T4) représentent 26 % du parc et les cinq pièces ou plus, 8 %. Leur part progresse ces dernières années : ils représentent globalement 40 % du parc récent de moins de cinq ans. En revanche celle des petits logements (T1 ou T2) tend à se réduire. Elle est plus importante dans l'ensemble du parc social que dans le parc récent (respectivement 28 % contre 22 %).



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018.

On retrouve la même hiérarchie des tailles de logements dans les nouvelles mises en service en 2017 avec une prédominance des T3 et T4 (76 %), les petits logements ne représentant que le quart des logements neufs.

Plus de la moitié des logements neufs est financée par un prêt très social (LLTS)

En termes de financement, plus de la moitié des nouveaux logements mis en service en 2017 ont été financés par un dispositif de type très social, c'est cinq points de plus qu'en 2016. Il s'agit principalement de prêts locatifs aidés d'intégration destinés aux familles les plus défavorisées. Environ 42 % des mises en services ont été financées à travers les LLS (définitions). Ces logements locatifs sociaux demeurent cependant majoritaires dans l'ensemble du parc social (figure 4).

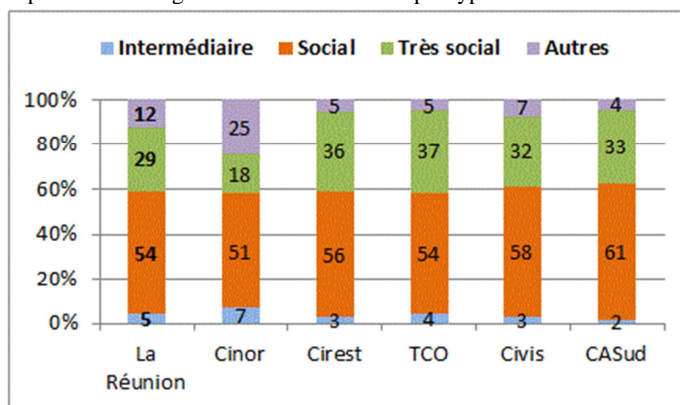
Le parc intermédiaire est relativement modeste par le nombre de logements qu'il totalise (3 600), soit 5 % des logements sociaux. A peine 4 % des nouveaux logements ont bénéficié de prêts relevant de ce dispositif de financement, principalement par le biais de PLS (définitions).

Le parc ancien propose les plus bas loyers

Au 1er janvier 2018, le loyer moyen du parc locatif social s'élève à 5,91 €/m² de surface habitable, en hausse de 0,7 %. Il est supérieur de 2,6 % au loyer moyen en France métropolitaine (5,76 €/m²). Les loyers les plus anciens sont les moins chers, car ils sont étroitement liés au mode de financement. Le loyer moyen s'établit respectivement à 5,38 €/m² et 6,19 €/m² dans le parc très social et social, contre 7,17 €/m² dans le parc intermédiaire (figure 5).

Figure 4 - 54 % des logements ont un financement « social »

Répartition des logements locatifs sociaux par type de financement



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018.

Les logements sociaux construits depuis plus de 40 ans ont des loyers moyens en-dessous ou équivalents à 5 €/m². A l'opposé, les loyers des logements sociaux récents, construits depuis moins de dix ans, sont les plus élevés et dépassent en moyenne les 6 €/m² de surface habitable.

La typologie du parc influe tout aussi fortement sur les niveaux des loyers appliqués. Les petits logements (T1-T2) ont en moyenne des loyers par m² plus élevés (6,27 €/m²) que les plus grands logements (5,75 €/m²) composés de quatre pièces ou plus. Les loyers moyens du parc locatif social réunionnais varient selon les EPCI entre 5,82 €/m² et 5,94 €/m². La Cinor et la CASud se situent dans la moyenne régionale. Les loyers sont moins chers au sein de la Cirest et du TCO, mais sont plus élevés sur le territoire de la Civis (6,07 €/m²). (figure 6). Le prix des loyers est resté stable dans les communes du Sud, et c'est dans l'Ouest qu'il a le plus fortement augmenté sur un an (+ 1,3 %). Les loyers sont moins chers dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (5,74 €/m²) qu'en dehors de ces quartiers (6,08 €/m²).

Une vacance faible et qui continue de décroître

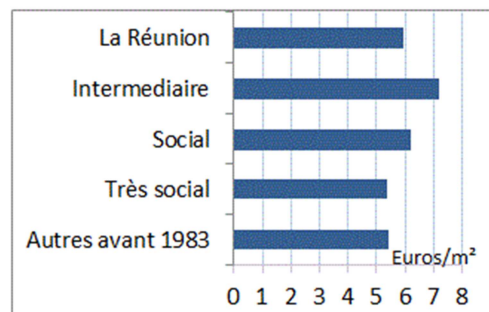
Au 1er janvier 2018, 1,6 % des logements sociaux proposés à la location sont vacants. Ce taux est de 3 % pour la France métropolitaine et de 3,5 % dans les Dom. Le taux de vacance dans le parc social de La Réunion est le plus faible des régions française après la Corse (1,5 %). Il est resté quasi stable, en très légère baisse par rapport à 2016, signe d'une tension toujours très vive dans le parc social. La situation est géographiquement hétérogène : deux territoires ont les taux de vacance les plus bas, celui de la Civis (1 %) et de la Cinor (1,2 %).

La vacance est plus prégnante dans le parc de la Cirest qui enregistre le taux le plus élevé (3 %). La commune de Saint-Benoît détient toujours la plus forte vacance (+ 5,5 %), malgré

une baisse d'un point sur un an. Ailleurs le taux de vacance est proche de la moyenne régionale. La vacance de plus de trois mois dite « structurelle » s'élève à 0,6 %. Elle est en recul de 0,1 point sur un an. La Cirest détient également la vacance structurelle la plus forte de la région (1,4 %).

Quant au taux de mobilité qui mesure la part de logements ayant changé d'occupants dans l'année, il s'établit à 9,1 % en 2017, en recul de 0,3 points par rapport à 2016. Ce taux est proche du taux moyen en France métropolitaine (9,4 %). A la Réunion, les locataires les plus mobiles sont ceux du parc social de la Cirest et de la CASud, où les taux de mobilité sont supérieurs à 10 % (figure 7). Mais le taux de mobilité peut varier fortement d'une commune à l'autre (21,4 % à Salazie, 7 % au Port).

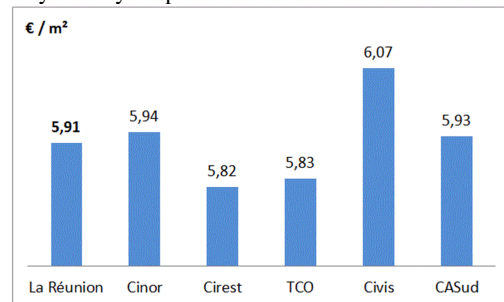
Figure 5 – Loyer moyen au m² par type de financement



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018.

Figure 6 – Des loyers moins chers dans l'Est et l'Ouest

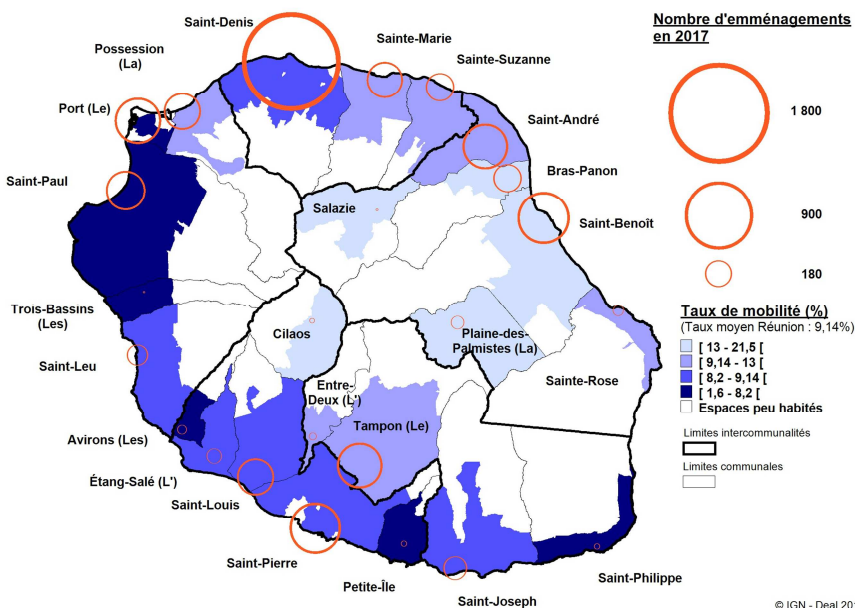
Loyers moyens par EPCI



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018.

Figure 7 – Le marché de l'habitat social est plus tendu dans l'Ouest et le Sud

Taux de mobilité et nombre de logements ayant changé de locataires en 2017



Source : SDES-Deal, RPLS au 1^{er} janvier 2018

La tension dans le parc locatif social

La croissance du parc locatif social de La Réunion est particulièrement vigoureuse, soit près de 5 % sur un an. Malgré ce dynamisme, les tensions sont vives sur le marché du logement social réunionnais compte tenu de la très forte demande et de la grande précarité.

Plusieurs indicateurs permettent de mesurer cette tension, dont le taux de vacance et le taux de mobilité. Le taux de vacance donne une indication de l'inadéquation entre l'offre et la demande exprimée. Il est très faible à La Réunion, soit 1,6 % en moyenne et varie selon les communes entre zéro et 5,5 %.

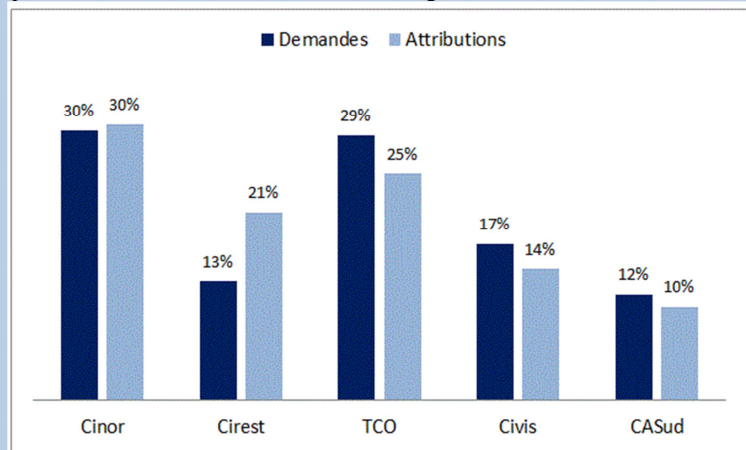
La vacance structurelle de plus de trois mois s'établit à 0,6 %. Elle reflète encore davantage la situation très tendue du marché et toute la difficulté des habitants de trouver un logement libre. Quant au taux de mobilité, il traduit la fluidité du marché du logement : plus il est élevé et plus le marché est fluide et donc détendu. Ce taux est stable depuis quelques années, autour de 9 %. Il a légèrement augmenté de 3 % en 2017, mais reste relativement bas sur l'ensemble de l'île.

Sur la période récente depuis 2013, la mobilité a augmenté dans la Cirest mais diminué dans la CASud, avec respectivement des taux de 11,8 % et 10,7 %. Ailleurs dans les autres territoires, sa valeur est plus faible et proche de la moyenne régionale, caractérisant une situation tendue sur ce marché. Au total, 6 400 logements ont changé de locataires en 2017.

Une zone de forte tension allant de Saint-Paul à Saint-Philippe

La tension sur le marché du logement social peut être également mesurée à travers la réponse apportée aux demandeurs (source SNE). En 2017, 26 800 demandes de logements étaient recensées et 7 800 attributions avaient été réalisées, soit 27 % pour

Figure 8 – Des attributions reflétant globalement la demande
Répartition des demandes et attributions de logements sociaux



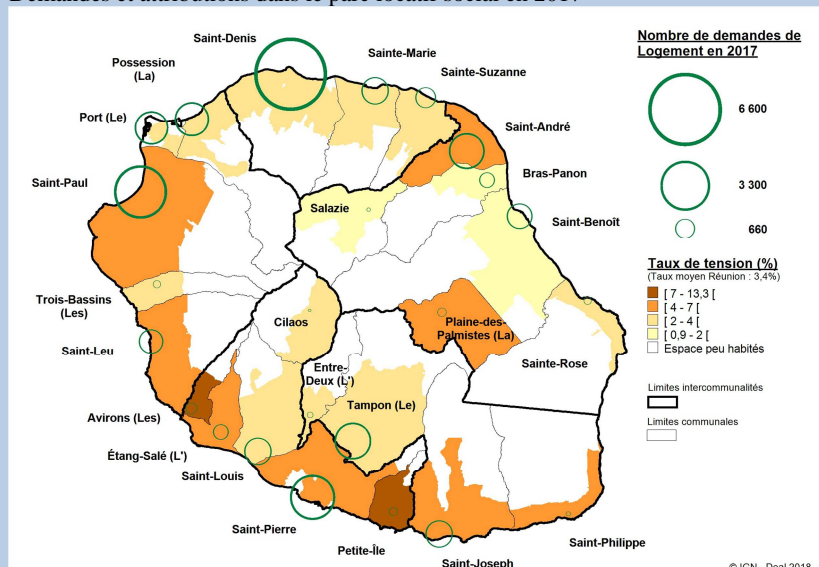
Source : SNE 2017

l'ensemble des ménages demandeurs (23 % au niveau national). Globalement la géographie de la demande en logements sociaux se calque sur celle de l'offre : les territoires où l'offre est abondante sont aussi ceux où s'exprime le plus fortement la demande. La Cirest fait toutefois exception : elle concentre 16 % du parc locatif social pour 13 % de la demande et 21 % des attributions (figure 8).

L'indicateur de tension rend compte du niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles. Il est calculé en rapportant le nombre de demande aux attributions. Un ratio supérieur à 4 traduit une tension forte.

Le taux moyen de tension à la Réunion est de 3,7 % soit moins de 4 demandes en attente par attribution réalisée (4,3 en France). Les niveaux de tension varient selon les situations territoriales. Le marché du logement social est particulièrement tendu dans les EPCI du Sud et l'Ouest avec un indicateur supérieur à 4. En revanche le niveau de tension est plus faible dans la Cirest (2,3) et la Cinor (3,6). Le territoire de La Réunion reste très clivé, séparé en deux zones selon une diagonale de fortes tensions, allant de Saint-Paul à Saint-Philippe en passant par Saint-Pierre. Le Nord et l'Est affichent une certaine détente (figure 9).

Figure 9 – Un accès au logement social plus difficile dans l'Ouest et le Sud
Demandes et attributions dans le parc locatif social en 2017



Source : SNE 2017.

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 13 705 euros au 1^{er} janvier 2018 pour une personne seule ; d'anciens programmes à loyer réduit (PLR) ou programmes social de logement (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 18 274 euros au 1^{er} janvier 2018 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 23 756 euros au 1^{er} janvier 2018 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** est le rapport de la somme des loyers principaux sur la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2018.

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 2017 et a pris effet dans le courant de l'année 2016.

Source

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 usfruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers ni les résidences sociales.

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 également pris en compte, comme par exemple les places en centre d'hébergement. De plus, les ventes de logements sociaux sont comptabilisées pendant cinq ans.



**Direction de l'environnement,
de l'aménagement et du
logement
de La Réunion**

Service connaissance, évaluation,
transition écologique

Unité évaluation et statistiques

2, rue Juliette Dodu
CS 41009
97743 Saint-Denis Cedex 9

Tél. : 0262 40 26 71

Mél. : deal-reunion
@developpement-durable.gouv.fr

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

Directeur de la publication :
Jean-Michel Maurin

Rédaction :
Daniel Ah-Son

Cartographie :
Vincent Liaut

© Deal 2019