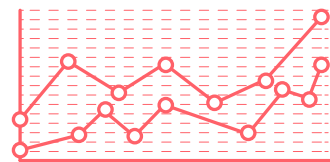


# RETROUVER UN MARCHÉ DU LOGEMENT ADAPTÉ À LA DEMANDE & METTRE LA PRIORITÉ SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL



ÉVALUATION DE LA  
MISE EN ŒUVRE

**DU S.A.R.**

Schéma d'Aménagement Régional

 **agorah**  
AGENCE D'URBANISME  
À LA RÉUNION

Avril  
**2018**

## Ce que dit le SAR 2011

La SAR de 2011 souhaitait rétablir l'adéquation entre la demande et l'offre en logements dans un contexte, à sa création, de construction importante de logements privés en défiscalisation en décalage avec les besoins locaux. Il préconise une production suffisante de logements sociaux adaptée au territoire et aux attentes de la population ainsi que les conditions d'un parcours résidentiel.

Un enjeu à la fois quantitatif avec des objectifs de production inscrits au SAR (à minima de 40% de logements « aidés » parmi les nouveaux logements construits), mais aussi au niveau d'équilibres territoriaux avec une construction de logements sociaux qui doit concerner l'ensemble du territoire et correspondre à la répartition des besoins par bassin de vie.

Enfin, et au même titre que l'urbanisation dont le logement social est une composante, cette production doit se faire majoritairement dans les espaces urbains à densifier et dans le respect de la vocation des différentes polarités de l'armature urbaine du schéma.

Cette fiche fait partie d'une série de 7 fiches de synthèse. Chaque fiche est associée à un rapport thématique complet dans lequel figurent les sources de données et les analyses détaillées. L'AGORAH remercie tous les partenaires ayant contribué à la production de ces documents.

## Ce qu'il faut retenir...

- + Une redynamisation de la production de logements locatifs sociaux depuis 2011 impulsée par la réforme des règles de financement indépendante du SAR mais facilitant directement la mise en œuvre de cette orientation thématique,
- + Des logements locatifs sociaux livrés entre 2012 et 2014 (correspondant à des financements antérieurs à 2011) qui ont contribué au besoin de rattrapage en faveur du territoire Est (SAR 1995) mais aussi en faveur du bassin de vie Nord et au détriment du bassin Sud, déficitaire,
- + Une production de logements locatifs sociaux à venir qui se fera majoritairement dans le bassin Ouest, soit 40% des mises en chantier totales, bien supérieure à la répartition recommandée au SAR (l'Ouest devant absorber 27% des besoins régionaux) ; par conséquent une répartition à l'échelle régionale non équilibrée.
- + Une accession sociale en panne, et une faible production intermédiaire (5% du parc locatif social de l'île) bloquant le parcours résidentiel et empêchant de créer de la mobilité au sein du parc.
- + Un nombre demandeurs qui se maintient à un niveau important de 28 500 malgré un volume d'attributions qui progresse, s'expliquant en partie par davantage de demandes formalisées, des besoins en décohabitation liés à la croissance démographique importants.
- + Un marché locatif social Sud et Ouest plus tendu regroupant respectivement 28% et 29% des demandes de logement enregistrées en 2017,
- + Une dynamique de construction par le logement locatif social entre 2012 et 2016 de l'ordre de 41% conforme au niveau minimum prescrit au SAR de 40%, un constat toutefois non constaté sur l'ensemble des territoires,
- + Des besoins estimés au SAR (2010-2030) à minima à 72 000 logements « aidés » (sur un total de 180 000 logements à construire) qui seront couverts à hauteur de 24% (une valeur qui devrait se rapprocher des 33% au regard de la temporalité du SAR), avec toutefois des disparités à l'échelle des bassins de vie,
- + Un enjeu de construction sur l'ensemble des communes de l'île et d'équilibres territoriaux pas systématiquement constatés, avec des communes qui concentrent un parc important de logements sociaux et d'autres déficitaires malgré depuis 2010 une progression du parc sur les communes des bassins de vie Nord et Est.
- + Une production prescrite au SAR qui se réalise majoritairement dans les espaces urbains de référence et à plus de 50% dans les espaces urbains à densifier, exception du bassin Est, toutefois, une vigilance doit être apportée sur les territoires ruraux habités, des espaces inscrits dans une logique de réponse aux besoins endogènes, de décohabitation plus qu'à la production de nouvelles opérations,
- + Des livraisons de logements locatifs sociaux programmées en faveur des pôles principaux en particulier les 2 pôles Saint-Denis/Sainte-Marie et Saint-Paul/Le Port/La Possession, et des villes relais des quartiers de la Plaine Saint-Paul/Bois de Nèfles.
- + Un vivier d'opérations d'aménagement qui se réduit et des questionnements sur la réalisation opérationnelle de projets annoncés,
- + Des opérations d'aménagement essentiellement localisées dans l'Ouest de l'île traduisant un déséquilibre à l'échelle régionale, des projets d'ensemble contribuant à la structuration des territoires.
- + Un potentiel de logements restant à réaliser en opérations d'aménagement estimé à 21 277 logements.
- + Une indignité du parc de logement qui reste préoccupante malgré les investissements consacrés, ce qui interroge sur l'efficacité des outils.



# PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

**52 304**

PARC LOCATIF SOCIAL EN 2008  
(21% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES)

**67 655**

PARC LOCATIF SOCIAL AU 1ER JANVIER 2016  
(22% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES)

soit   
**+ 29%**

LA CROISSANCE DU PARC LOCATIF SOCIAL REPRÉSENTE **41 %** DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION ENTRE 2012 ET 2016



**1 200 à 1 500**

MISE EN LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX 2000-2009



**2 500 à 3 500**

MISE EN LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX 2012-2015



POTENTIEL DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN CHANTIER ET RESTANT À LIVRER EN 2016

POTENTIEL DE LOGEMENTS AIDÉS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN CHANTIER ET RESTANT À LIVRER EN 2016 : **874 LOGEMENTS** (hors LES diffus et PTZ) SOIT 7,4% DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX À VENIR

**Produit intermédiaire « aidé » 7%** des logements locatifs aidés produits entre 2012 et 2015.

Une **forme individuelle de moins en moins produite** au sein du parc locatif social : **22% en 2009, 8% en 2015**

Volume de demandes en 2008 : **27 000** Volume de demandes en 2017 :

**28 500 soit 20 000 (hors mutations)**

EN 2016



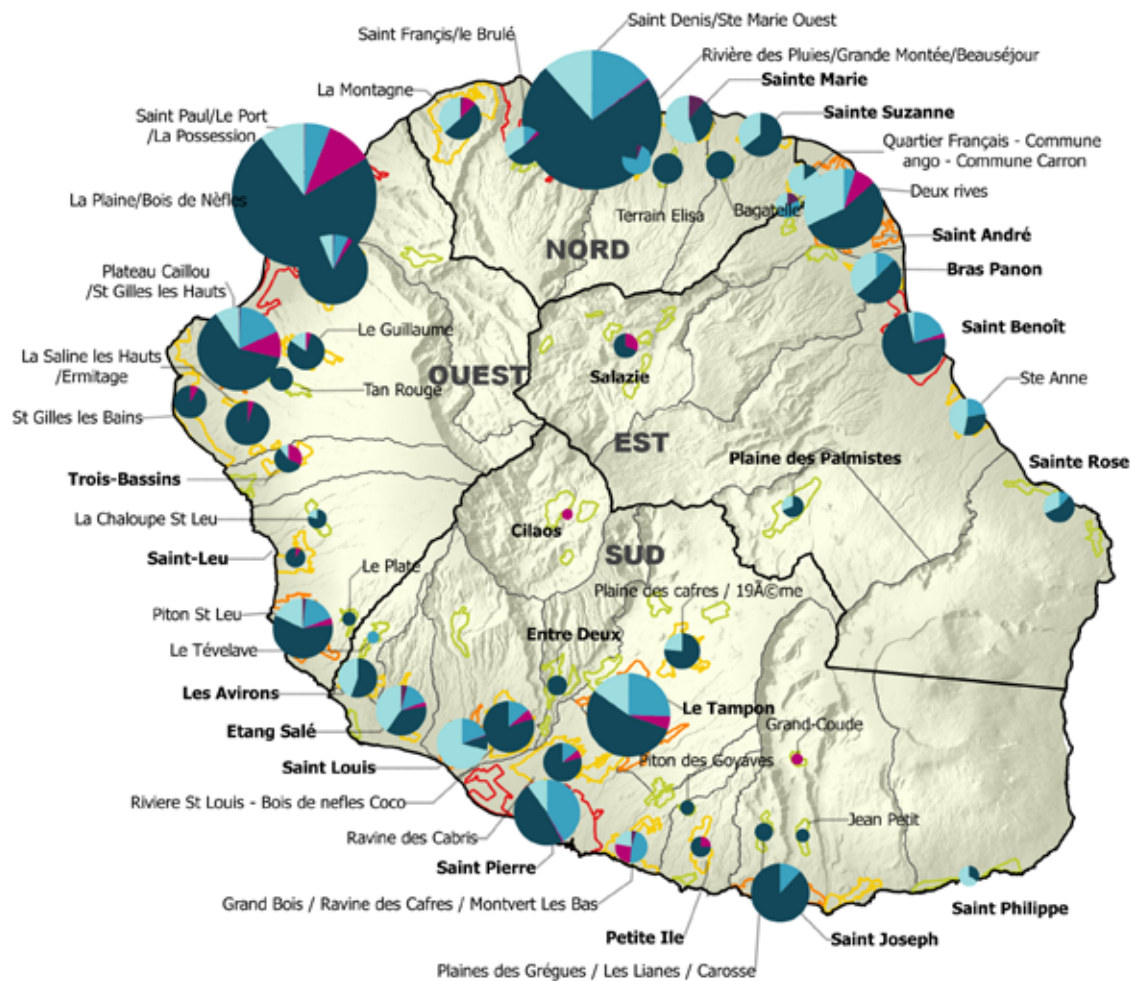
**22%**

Le parc locatif social loge 22% des ménages réunionnais



# ARMATURE DU SAR:

Logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété mis en chantier au 1er janvier 2016 et programmation 2017 par polarités



## Locatif social

- Locatif social mis en location en 2015
- Locatif social mis en chantier au 1er janvier 2016
- Locatif social en programmation 2017

## Accession sociale

- Accession sociale en chantier au 1er janvier 2016
- Accession sociale en programmation 2017

## Armature du SAR

- Pôles principaux
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs
- Bassin de vie

## Nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier 2016



0 7.5 km

Sources : IGN | AGORAH Réalisation : 2017



Direction de publication : AGORAH

Conception : AGORAH

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

© 2018

agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092  
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

