



## 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat

CINOR

## Diagnostic

**Version approuvée – Décembre 2019**



Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Lucie Breuil (Eohs) pour l'analyse, et Perrine Besson (Eohs) pour les exploitations statistiques et la cartographie.

# 1. Sommaire

---

1. Méthode et contexte.....	4
1.1. Le contexte règlementaire et juridique du PLH.....	5
1.2. Le contexte territorial.....	6
1.3. Méthode d'élaboration du PLH .....	9
1. Le peuplement du territoire.....	12
1.1. Le contexte fonctionnel du territoire .....	13
1.2. Les caractéristiques socio-économiques .....	18
1.3. Les dynamiques démographiques.....	25
2. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire.....	30
2.1. Le parc de logements sur la CINOR .....	31
2.2. Zoom sur l'offre en logements privés .....	38
2.3. Zoom sur l'offre en logements locatifs sociaux .....	39
3. Le marché du logement.....	44
3.1. Les dynamiques de construction de logements .....	45
3.2. Le marché de l'accession .....	52
3.3. Le marché au regard des besoins des ménages .....	53
4. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques .....	59
4.1. Les ménages en grande difficulté .....	60
4.2. Des besoins en logements et en hébergements pour les jeunes et étudiants .....	63
4.3. La problématique des personnes âgées et handicapées.....	66
5. Synthèse et enjeux .....	68
Synthèse par quartier .....	69
Bilan et enjeux.....	70

# 1. Méthode et contexte

---

## 1.1. Le contexte réglementaire et juridique du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L'élaboration d'un PLH sur la CINOR répond à l'obligation de l'Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

## 1.2. Le contexte territorial

### La CINOR

Créé le 1er janvier 2001, la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion compte 3 communes pour environ 197 260 habitants en 2013. La CINOR constitue la deuxième agglomération de la réunion en termes de population, après le Territoire de la Côte Ouest (TCO).

Avec plus de 144 600 habitants, St-Denis est la 21<sup>ème</sup> commune de France et aussi la capitale de la Région-Département de la Réunion. Saint-Denis constitue la principale commune de la CINOR, les deux autres communes comptant entre 22 000 (Ste-Suzanne) et 33 000 habitants (Ste-Marie).

Située au Nord de la Réunion, la CINOR s'étend sur plus de 29 000 hectares du littoral jusqu'au sommet des montagnes du Parc National des Hauts de la Réunion. Elle se compose ainsi de territoires aux profils variés, entre le littoral très urbanisé, le Piémont en plein développement, les Hauts plus préservés, et les zones naturelles sensibles du parc.

La CINOR dispose des compétences obligatoires liées au logement et à l'habitat. Dans ce cadre, la CINOR s'est déjà dotée de 2 PLH. Le PLH précédent s'est articulé autour de 4 grands axes d'orientation, eux-mêmes déclinés en 11 actions :

- Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Porter attention à certain nombre de publics spécifiques
- Organiser le suivi de la politique : une nécessité pour la faire exister

*Cf. le bilan du PLH 2*

### Vers un troisième PLH

Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local, et en particulier les questions de logement aidé.

Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des 3 communes et des quartiers, mais aussi parce que le 2<sup>nd</sup> Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, **la CINOR s'est engagé dans l'élaboration de son 3<sup>ème</sup> PLH.**

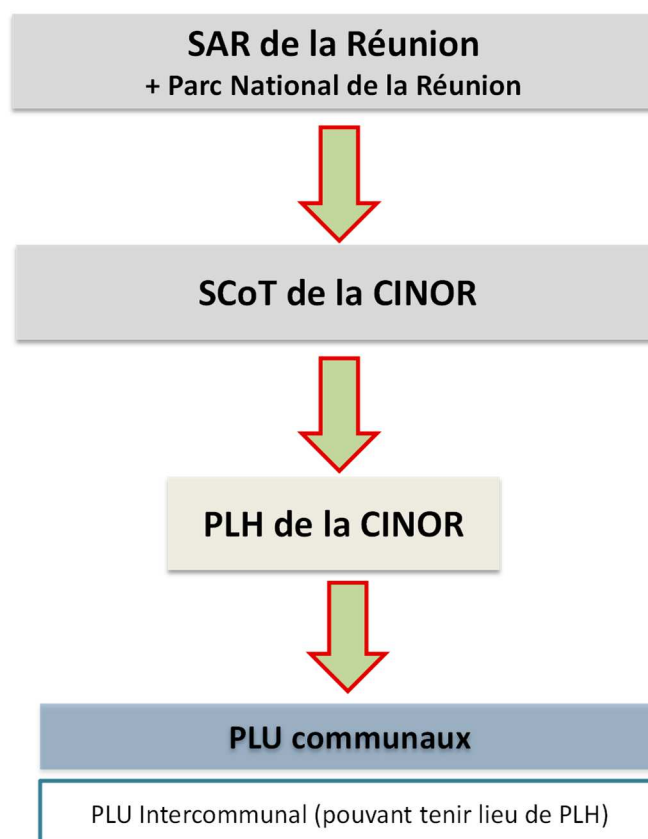
Celui-ci devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser le rééquilibrage de l'offre. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. L'élaboration de ce troisième PLH apparaît comme essentielle pour l'Agglomération, dans la mesure où il s'agira de définir **une politique de l'habitat à la fois ambitieuse mais aussi réaliste**, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques du territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.

Ce troisième PLH devra également **prendre en compte les différents enjeux du territoire**. Il s'agira donc :

- De mettre en œuvre un travail de diagnostic prospectif liant la problématique de l'habitat et du logement à d'autres champs thématiques, afin d'asseoir le PLH sur des perspectives de développement réalistes et partagées ;
- D'établir une démarche de coproduction avec les communes permettant une adhésion forte et une articulation efficiente entre urbanisme et habitat ;
- D'associer l'ensemble des acteurs de l'habitat, à savoir les bailleurs sociaux, les constructeurs, les aménageurs, les associations, les agences immobilières, etc. ;
- De développer une politique du logement qui vise l'amélioration de l'accès au logement pour toutes les catégories de ménages et de personnes ;
- D'établir un projet assis sur une opérationnalité forte aussi bien en ce qui concerne sa traduction spatiale que sa mise en œuvre en termes d'ingénierie, de financements et de partenariats qui tienne compte de la réalité foncière et opérationnelle du territoire.

### Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le **Schéma de Cohérence Territorial** est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de la CINOR approuvé en décembre 2013, s'applique au territoire de l'agglomération et s'impose aux PLH et PLU. Dans la hiérarchie des normes, le SCoT est également soumis à des documents supra-communaux, dont le Schéma D'Aménagement Régional.



Conçu dans une optique de développement durable, le SCoT sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du SCoT s'articule autour de trois axes clés :

- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante
- Maintenir un tissu économique local diversifié
- Conforter les pôles d'équipements majeurs du territoire

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT et devra donc intégrer les enjeux de renforcement et de structuration de l'armature urbaine définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs selon les niveaux suivants:

- Le cœur d'agglomération
- Les autres pôles centraux littoraux
- Les pôles secondaires des mi-pentes
- Le pôle d'équilibre de La Montagne
- Les Centralités villageoise des Hauts

Le Document d'Orientations Générales vise un développement équilibré du territoire associant renouvellement et extension géographique de l'urbanisation tout en respectant les espaces naturels et agricoles. Afin de tendre vers cet objectif, cinq principes de restructuration urbaine sont proposés :

- Donner la priorité au renouvellement urbain
- Recentrer les extensions de chaque commune
- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière
- Maintenir les coupures d'urbanisation
- Maîtriser le développement des hameaux

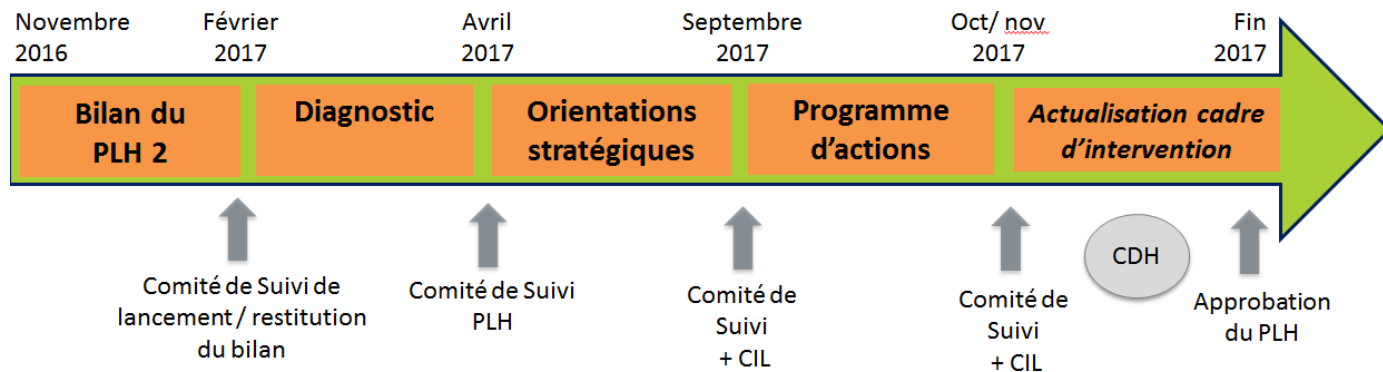
### **Les documents spécifiques**

Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2011-2015** sera également pris en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, tout comme les orientations du **Schéma d'organisation médico-sociale 2013-2017** et le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2017-2023**.



## 1.3. Méthode d'élaboration du PLH

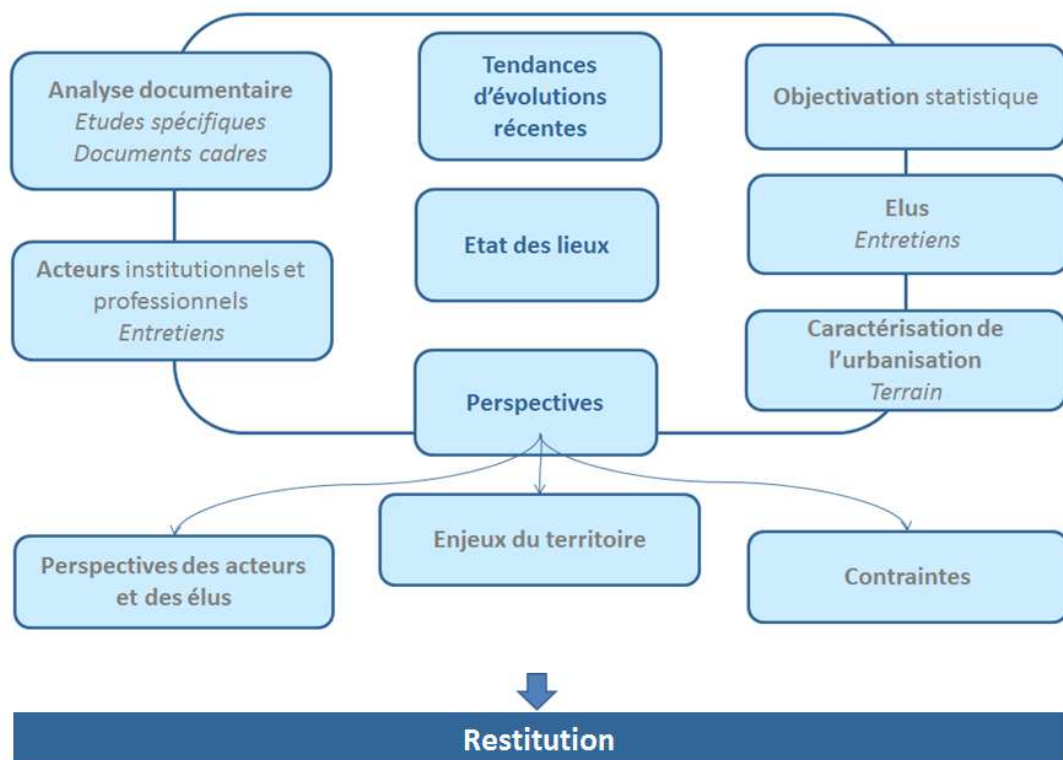
### Phasage d'élaboration du PLH



### Le diagnostic

La méthode utilisée pour réaliser ce diagnostic s'est décomposée en trois approches différentes et complémentaires.

- L'analyse de données statistiques récoltées spécifiquement ;
- L'analyse des études réalisées dans d'autres cadres ;
- La confrontation et l'enrichissement du résultat des deux premiers points grâce à la consultation des acteurs, élus et professionnels.



Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégie des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des partenaires à la production de cette politique communautaire du logement.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité de suivi avec la Maîtrise d'Ouvrage, les élus et les principaux partenaires le 19 avril 2017.

L'objectif de cette méthode est d'aboutir à un **diagnostic partagé** qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus.

## Les orientations

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements ;
- Permettre une offre de logements adaptée aux populations aux besoins spécifiques.

Le processus de concertation avec les communes est recherché tout au long de la phase « Orientations » dans le cadre notamment d'ateliers de concertation permettant d'échanger sur les objectifs et les grandes orientations. Le projet global est présenté et discuté en fin de phase au Comité de Suivi (septembre 2017).

## Le programme d'actions et le cadre d'intervention

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du Programme Local de l'Habitat. Il décline les grands enjeux retenus sur la CINOR en matière de politique locale de l'habitat. Il doit :

- Indiquer et localiser par commune et par quartier les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux ;
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier ;
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements ;
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage ;
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

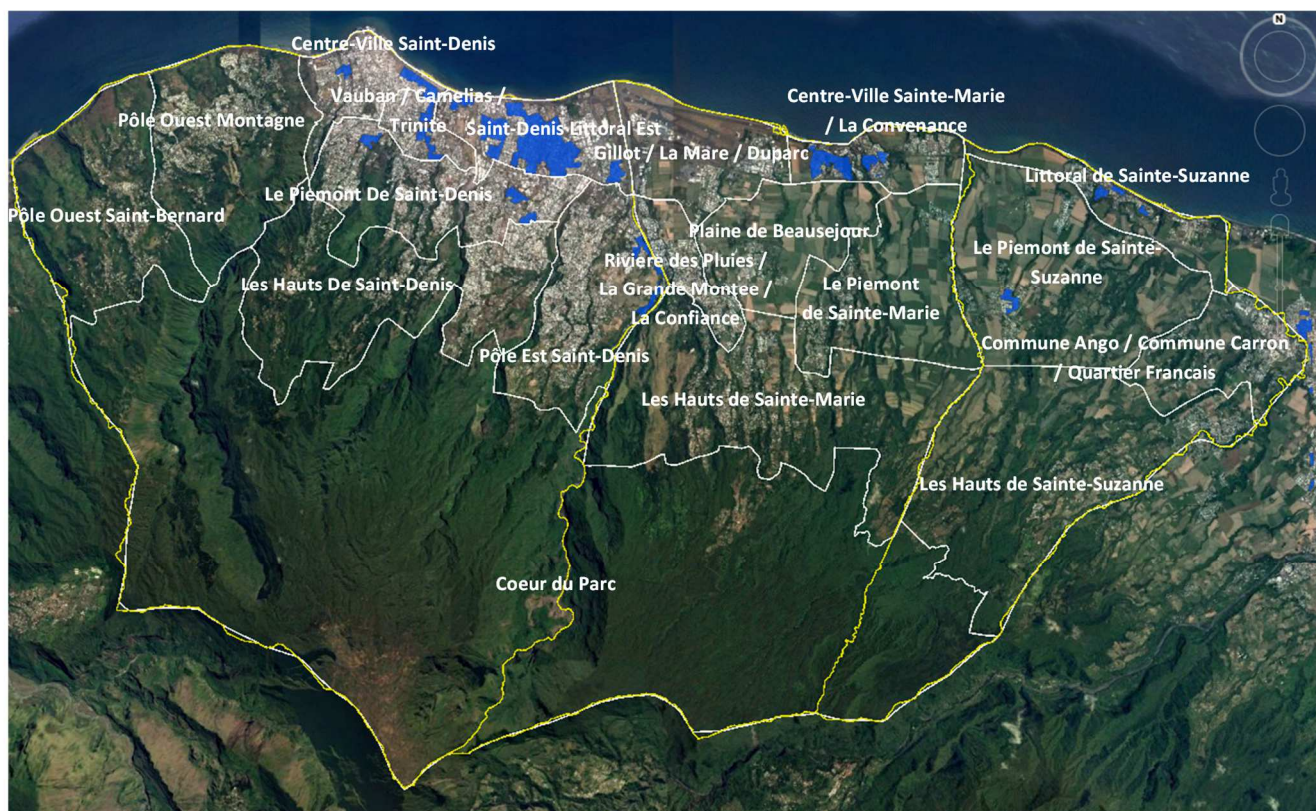
L'actualisation du cadre d'intervention se fera en parallèle à l'élaboration du programme d'actions. Il s'agira de replacer la CINOR au cœur des politiques de l'habitat de l'intercommunalité, en accompagnant le programme d'actions par une intervention financière reconnue et efficace. Tout comme pour les phases précédentes, les communes de la CINOR ainsi que les acteurs sont associés à la démarche, notamment lors de 3 ateliers thématiques permettant d'échanger sur l'évolution à donner au cadre d'intervention de la CINOR.

Le programme d'actions est validé en fin de phase en Comité de Suivi (fin 2017).

### **Le territoire d'étude : approche infra communale**

Les objectifs du PLH précédent étaient déclinés à l'échelle de 26 quartiers. Suite au bilan de ce PLH, une révision de cette territorialisation a été opérée début 2017, afin de travailler sur des périmètres davantage en cohérence avec les contours IRIS produits par l'INSEE et avec les définitions territoriales du SCoT et des PLU. 19 quartiers ont ainsi été retenus pour ce 3<sup>ème</sup> PLH.

**Le diagnostic du PLH présente les résultats à l'échelle des 3 communes ainsi qu'à l'échelle infra communale**, sur la base de ces 19 nouveaux quartiers. Cette territorialisation permettra d'appliquer des objectifs et une stratégie habitat à l'échelle infra communale et ainsi de prendre en considération les différents profils des quartiers, plus ou moins urbanisés.



Certains indicateurs présents dans ce diagnostic sont comparés aux situations observées à d'autres échelles (département, France métropolitaine, autres EPCI de la Réunion).

# 1. Le peuplement du territoire

---



## 1.1. Le contexte fonctionnel du territoire

### Les flux de déplacements : un réseau de transport qui dessert les secteurs urbains

Les infrastructures de transport les plus importantes (quasi autoroute et routes à deux chaussées) sont principalement situées sur l'espace littoral et le secteur de Saint-Denis. On retrouve un axe routier important reliant les trois communes par leur centre.

Les routes à une chaussée sont très présentes dans tous les secteurs, sauf les espaces naturels et, dans une moindre mesure, sur les Hauts, où l'on trouve majoritairement des routes empierrées, des chemins ou des sentiers.

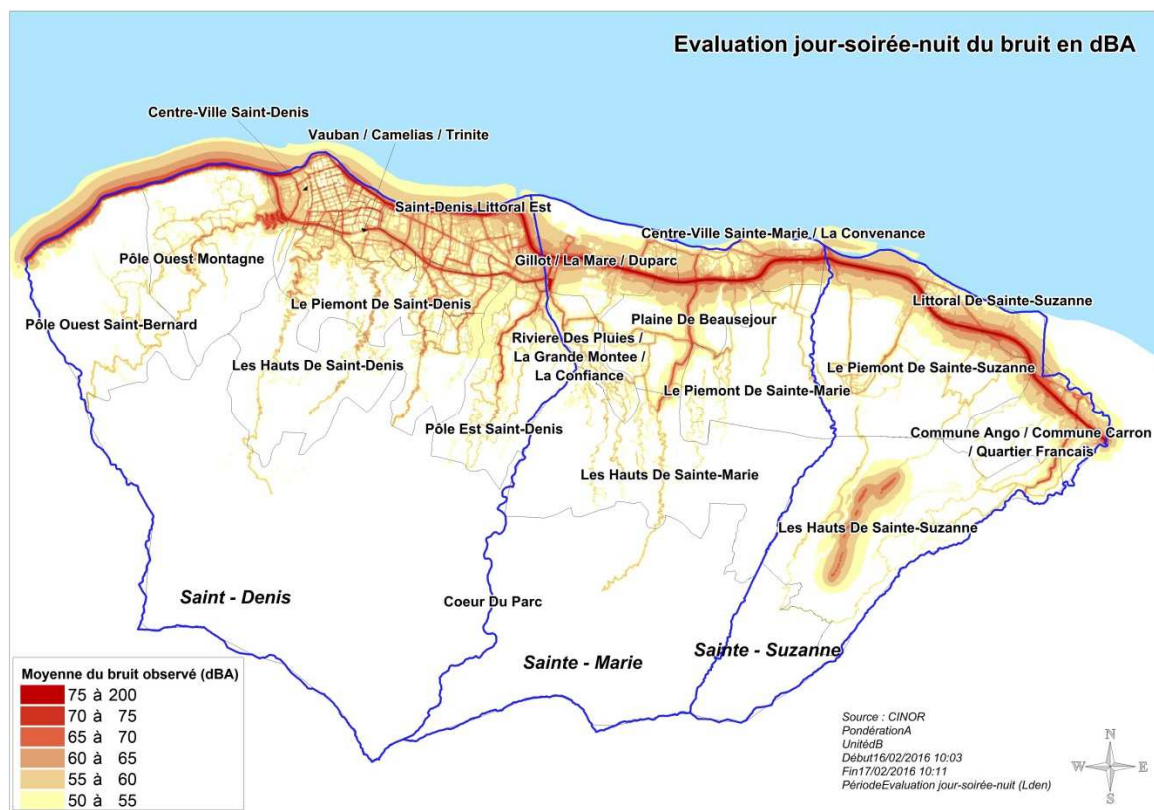


Les dessertes de transports en commun suivent la même dynamique. Comme le montre la carte du réseau Citalis, ci-après, les dessertes se font principalement sur le secteur littoral, en reliant Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Le réseau s'avance sur le secteur des mi-pentes et reste moins présent sur les Hauts.





Assez logiquement, le bruit reste concentré autour des axes routiers les plus importants, dans le secteur littoral, autour de Saint-Denis et dans une moindre mesure autour de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne. Le secteur des mi-pentes et Piémonts connaît lui aussi des nuisances sonores, également liées aux axes routiers. On remarque également une « poche » de bruit sur les Hauts de Sainte-Suzanne, plutôt liée à l'aspect résidentiel de ce secteur que liée à la présence d'axes routiers.



Avec des problématiques de congestion dues à une sur-utilisation des équipements routiers, la politique habitat doit permettre, en lien avec les politiques économiques, environnementales et de mobilité, de réduire les trajets pendulaires, et de faciliter les déplacements quotidiens sur le territoire. Ces modifications auront un impact positif sur le cadre de vie, notamment en réduisant les nuisances (sonores, pollution...). Le développement des mobilités douces devra également être mis en avant, en parallèle du développement d'une offre en logements respectant des conditions de bonne accessibilité, de proximité aux équipements de transports, zones d'emplois et services, et intégrés à la trame urbaine existante, pour faciliter leur desserte et la mobilité des habitants.

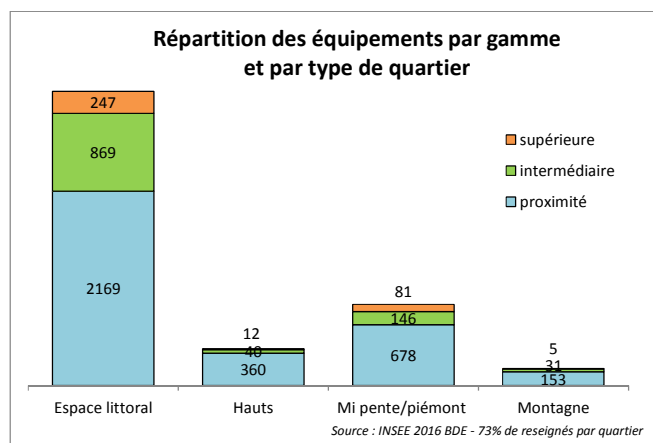
### Les équipements : une implantation en cohérence avec la structure du territoire

*La base permanente des équipements INSEE recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir, du tourisme, des transports et de la culture.*

*Les équipements sont répartis en trois gammes :*

- Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste...

- *Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie ...*
- *Gamme supérieure : Lycée, maternité, hypermarché, agence Pôle Emploi...*

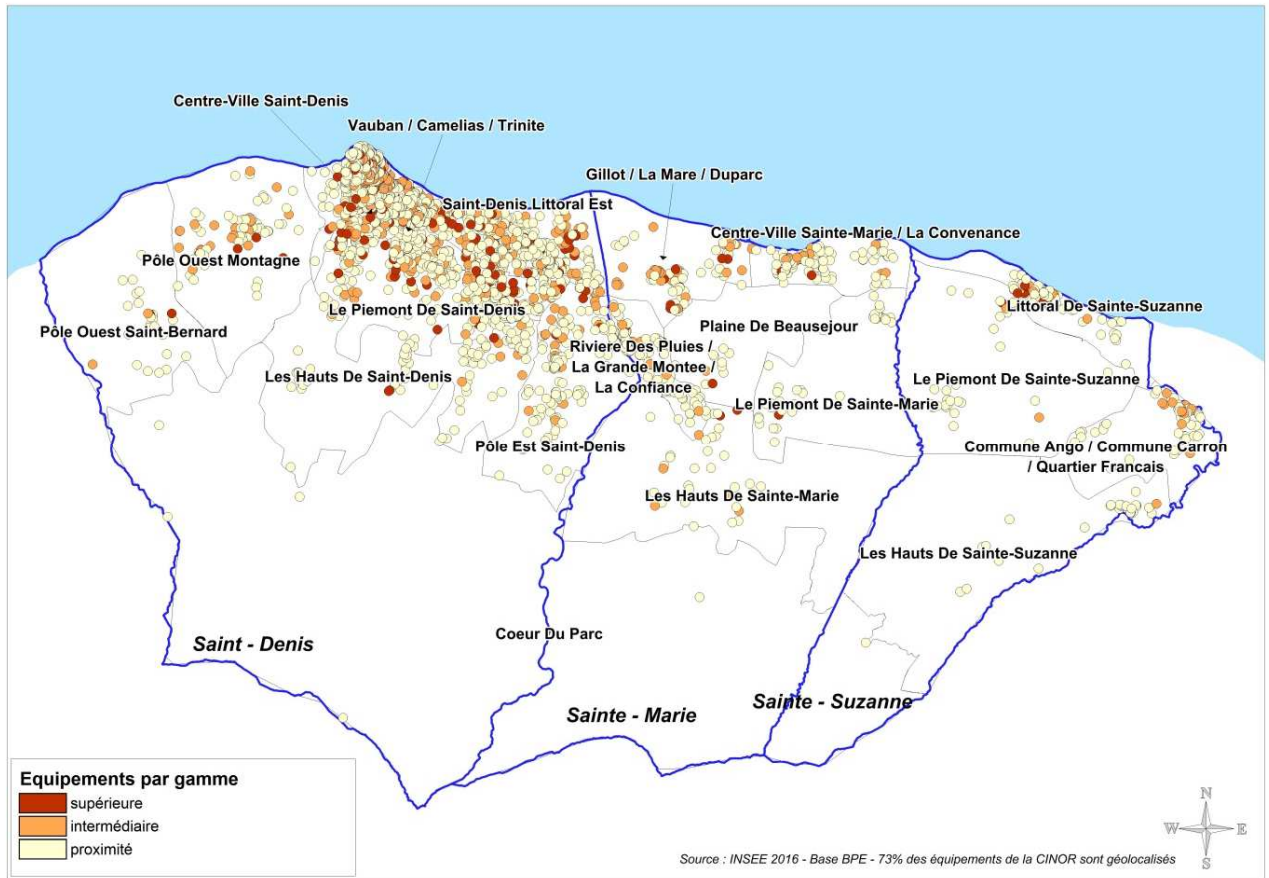


Avec près de 4 800 équipements, la CINOR compte 24 équipements pour 1 000 habitants. Parmi ces équipements, 70% sont des équipements de proximité, 23% sont des équipements de gamme intermédiaire et 7% seulement sont des équipements de gamme supérieure.

Les équipements de gamme supérieure, qui sont plutôt l'apanage des pôles urbains, sont essentiellement concentrés sur les secteurs littoraux, notamment ceux de St-Denis. Les secteurs des Hauts et de la Montagne en sont nettement moins dotés (moins de 9% des équipements de la CINOR sur les Hauts et moins de 4% sur la Montagne) et comptent très peu d'équipements de gamme supérieure.

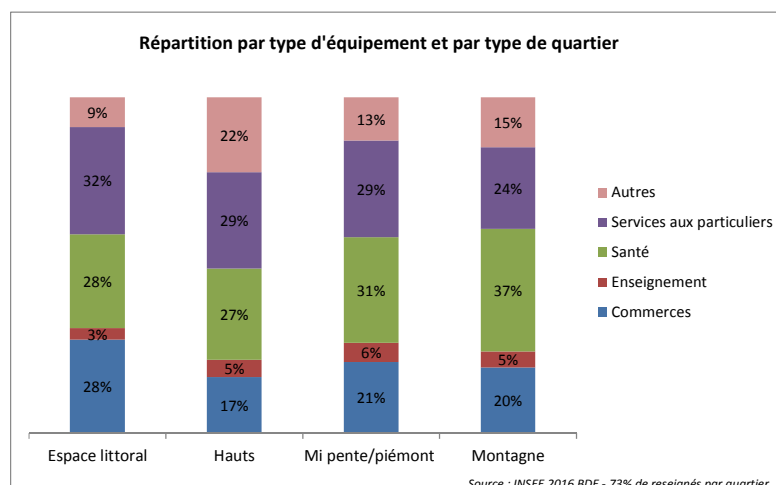
La répartition des équipements concorde avec la localisation des axes routiers les plus fréquentés (cf. cartographie du bruit) avec notamment une concentration des équipements sur le centre-ville de St-Denis, le secteur Vauban Camélias et St-Denis Littoral Est. Assez logiquement, plus l'on s'éloigne du centre urbain, des zones d'emploi et des axes routiers, plus le taux d'équipements diminue, avec une exclusivité des équipements de proximité sur les secteurs les plus excentrés.





Sur l'ensemble des secteurs, les équipements de type services aux particuliers (bureau de poste, salon de coiffure, banque...) et les équipements de santé sont majoritaires, en lien avec le statut de première agglomération de l'île. Viennent ensuite les équipements de commerce, davantage représentés sur le secteur littoral. Les équipements d'enseignement sont proportionnellement peu nombreux bien que le recensement comptabilise l'université de la Réunion, majoritairement implanté à St-Denis (campus du Moufia).

Enfin, les équipements de sports, de loisirs et de tourisme sont proportionnellement plus nombreux sur les secteurs des Hauts et de la Montagne.

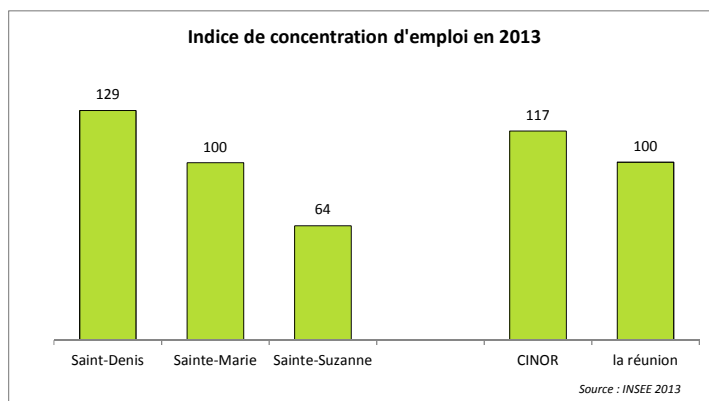


*Autres : Sports, loisirs et culture, tourisme, transport et déplacements*

## Un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques à l'échelle de la CINOR

La CINOR est relativement équilibrée sur le plan fonctionnel puisque le territoire compte 117 emplois pour 100 actifs<sup>1</sup>.

A l'échelle des communes, la fonction résidentielle est davantage marquée à Se-Suzanne (64 emplois pour 100 actifs) à l'inverse de Saint-Denis qui concentre les emplois (129 emplois pour 100 actifs).



## 1.2. Les caractéristiques socio-économiques

### 197 260 habitants dans la CINOR

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, les 3 communes de la CINOR comptent **197 256 habitants**, ce qui représente 24% de la population réunionnaise.

La répartition des habitants sur le 2<sup>ème</sup> territoire le plus peuplé du département montre une forte concentration de la population sur la préfecture de la Réunion.

- Avec 142 442 habitants, Saint-Denis concentre les trois quart de la population de la CINOR.

On constate une forte concentration de la population sur le centre de Saint-Denis, avec 6 quartiers comptant plus de 10 000 habitants. Les quartiers Littoral Est et Piémont comptent même plus de 30 000 habitants (cf. carte suivante).

- En seconde position, Sainte-Marie concentre 17% de la population, avec 32 605 habitants.
- Enfin Ste-Suzanne compte 22 209 habitants, soit 11% des habitants de l'agglomération.

Sur ces deux communes moins denses, aucun quartier ne compte plus de 10 000 habitants.

Les besoins en termes d'habitat, d'aménagement et de services à la population sont donc très inégaux entre les quartiers urbains et ruraux.

<sup>1</sup> L'INSEE ne permet pas une analyse à l'échelle des quartiers

Ce déséquilibre se traduit dans la densité des communes et des quartiers (cf. tableau page suivante). Les quartiers des Hauts affichent des densités largement inférieures à celles des secteurs littoraux, notamment à St-Denis. Cette faible densité sur certains quartiers est souvent à relier à une urbanisation diffuse, ce qui complexifie les tâches des communes en termes de :

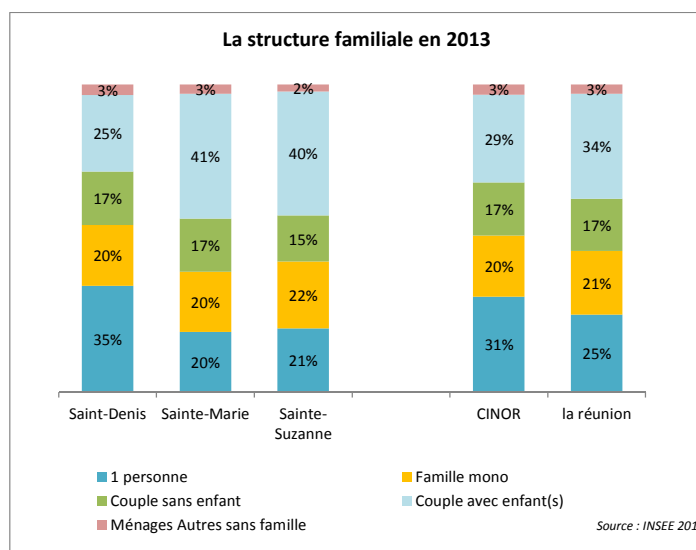
- Gestion des réseaux divers (électricité, approvisionnement en eau, assainissement, etc.) ;
- Gestion des voiries communales et des réseaux de transport.

### Un profil moins familial sur le centre de St-Denis

78 110 ménages composent la CINOR en 2013, soit 25% des ménages réunionnais. Les ménages comptent en moyenne 2,5 personnes. La CINOR présente un profil un peu moins familial que sur le département, où la taille des ménages est de 2,7. En métropole, la taille des ménages est en moyenne de 2,2.

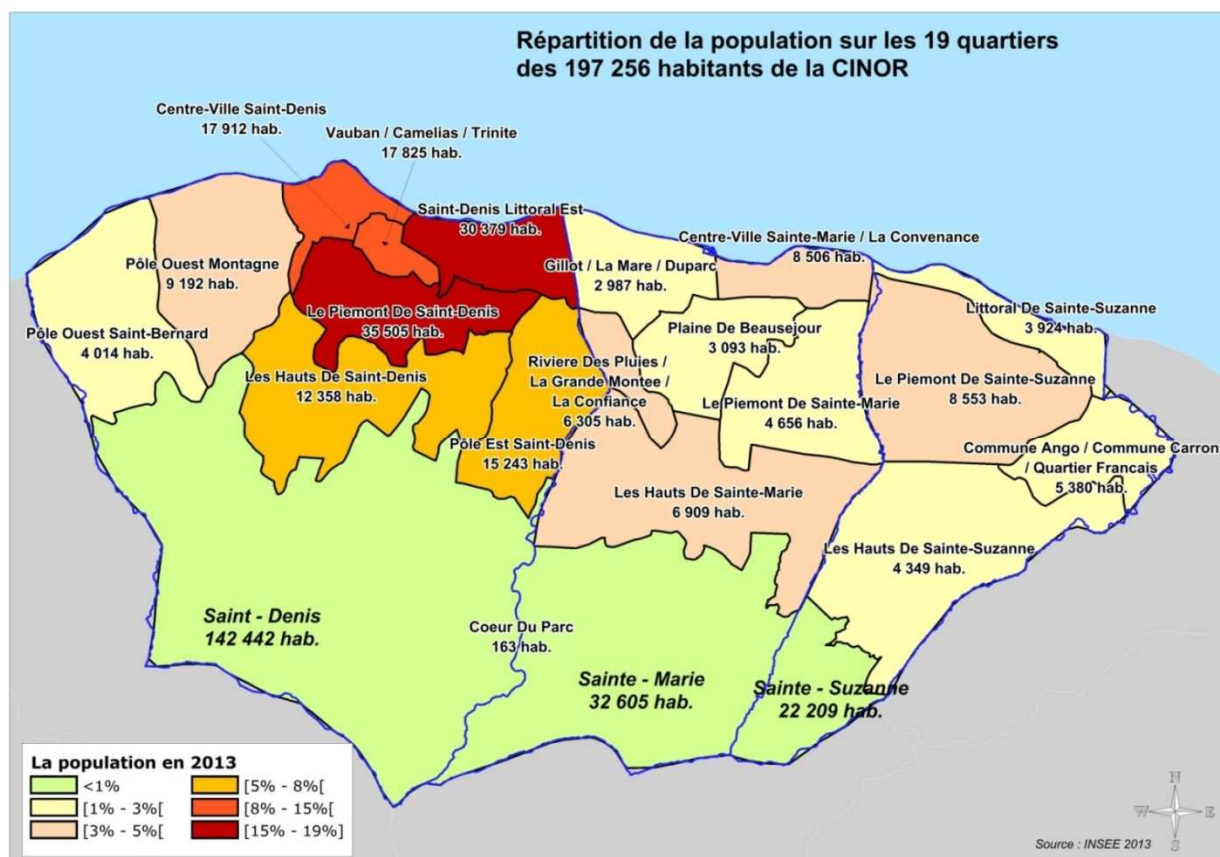
A l'échelle de l'agglomération, la composition des ménages de la CINOR est en effet moins familiale par rapport au département, avec une part moindre de ménages qui ont des enfants : 49% sur la CINOR, contre 55% sur la Réunion.

Ce constat est à lier au poids de St-Denis au sein de la CINOR. En effet, on constate une surreprésentation des personnes seules au détriment des ménages avec enfants (35% de personnes seules sur St-Denis contre 21% sur Ste-Suzanne et 20% sur Ste-Marie).



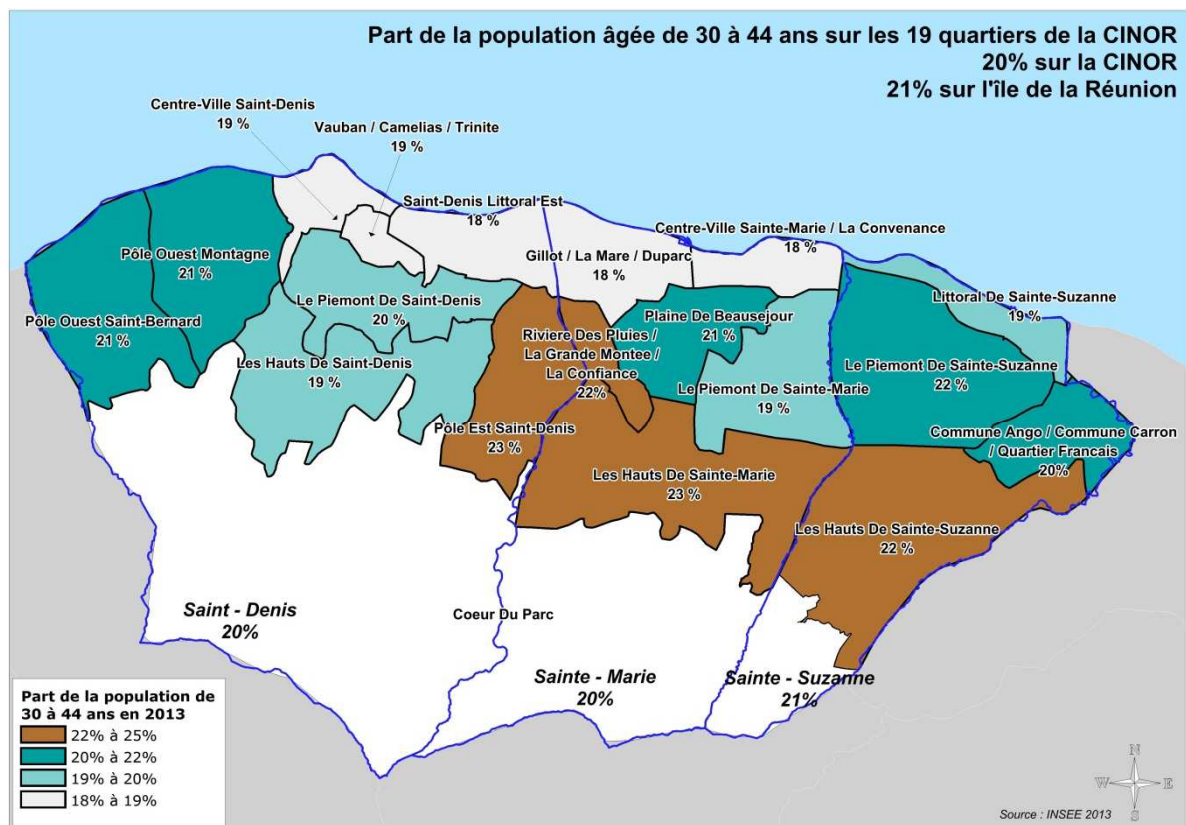
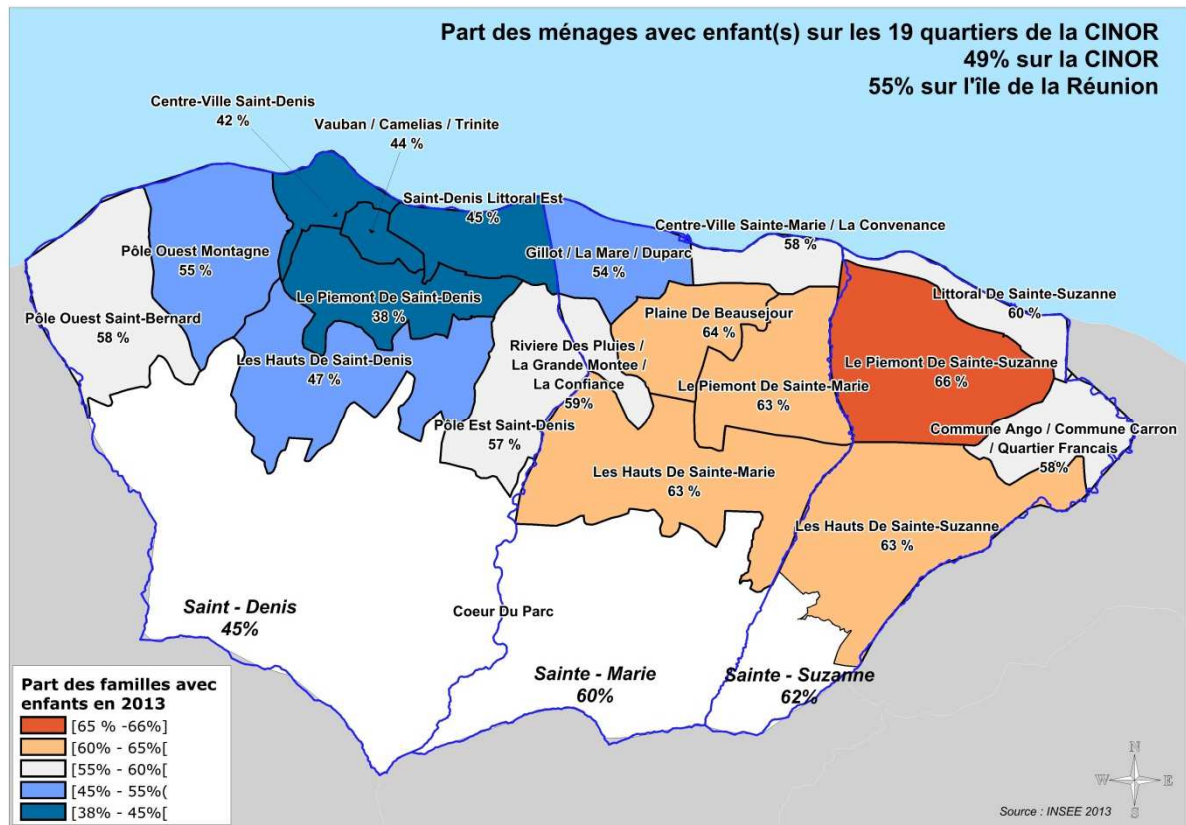
A l'échelle infracommunale, ce sont notamment les quartiers centraux de St-Denis qui présentent un profil moins familial, avec des ménages avec enfant(s) moins représentés que sur les autres quartiers, et davantage de personnes seules. Ce constat est à rapprocher de l'une des caractéristiques des secteurs centraux : l'offre locative en petites typologies y est plus élevée.

Les Piémonts de Ste-Suzanne et de Ste-Marie sont à l'inverse, davantage familiaux, avec jusqu'aux deux tiers des ménages qui ont des enfant(s) sur le Piémont de Ste-Suzanne.



Quartier	surface (km <sup>2</sup> )	pop2013	densité
Pôle Ouest Saint-Bernard	13,98	4 014	287
Pôle Ouest Montagne	13,06	9 192	704
Vauban / Camélias / Trinite	1,96	17 825	9 099
Centre-Ville Saint-Denis	3,98	17 912	4 501
Saint-Denis Littoral Est	6,60	30 379	4 600
Le Piémont De Saint-Denis	9,93	35 505	3 577
Les Hauts De Saint-Denis	16,67	12 358	741
Pôle Est Saint-Denis	10,39	15 243	1 467
<b>Saint-Denis</b>	<b>76,57</b>	<b>142 442</b>	<b>1 860</b>
Gillot / La Mare / Duparc	7,29	2 987	410
Riviere Des Pluies / La Grande Montee / La Confiance	2,98	6 305	2 113
Plaine De Beausejour	7,82	3 093	396
Centre-Ville Sainte-Marie / La Convenance	4,28	8 506	1 985
Le Piémont De Sainte-Marie	10,95	4 656	425
Les Hauts De Sainte-Marie	21,48	6 909	322
<b>Sainte-Marie</b>	<b>54,81</b>	<b>32 605</b>	<b>595</b>
Les Hauts De Sainte-Suzanne	21,23	4 349	205
Commune Ango / Commune Carron / Quartier Francais	6,78	5 380	793
Le Piémont De Sainte-Suzanne	18,02	8 553	475
Littoral De Sainte-Suzanne	4,45	3 924	882
<b>Sainte-Suzanne</b>	<b>50,48</b>	<b>22 209</b>	<b>440</b>
Coeur Du Parc	106,93	163	2
<b>CINOR</b>	<b>289</b>	<b>197 256</b>	<b>683</b>

Source: INSEE 2013



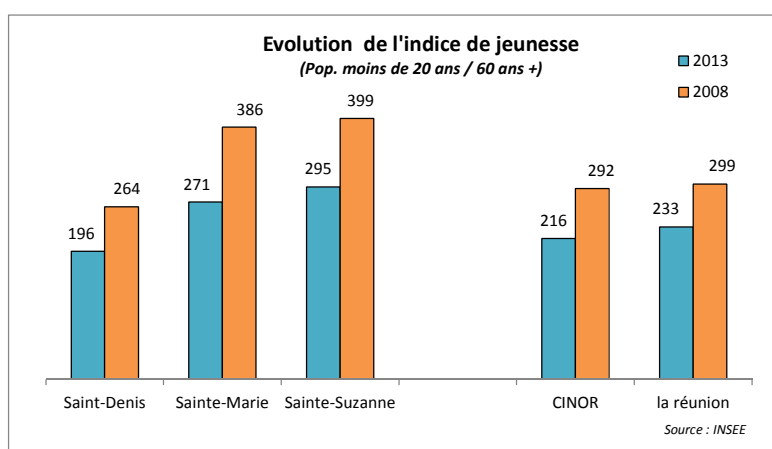


## Une population jeune mais vieillissante

La CINOR se caractérise par une population moins jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 216<sup>2</sup> en moyenne en 2013, contre 233 sur le département. La CINOR reste cependant nettement plus jeune au regard de la population de France Métropole, où l'indice de jeunesse est de 101, illustrant bien le caractère particulièrement jeune de l'île de la Réunion.

On constate cependant un vieillissement important puisque l'indice de jeunesse diminue de 26% depuis 2008 (indice de 292 en 2008). Ce vieillissement s'observe également à l'échelle départementale mais de manière moins marquée (évolution de 22% depuis 2008 sur le département).

Ainsi les personnes âgées de 75 ans et plus, au nombre de 7 740 en 2013 (5% de la population), croît cinq fois plus vite que l'ensemble de la population (progression de 4,9%/an).



La cartographie de la population d'âge intermédiaire (cf. page précédente) montre une prépondérance de ces ménages sur les Hauts, en lien avec le profil familial. Cette tranche d'âge est nettement moins représentée sur les quartiers centraux et littoraux. Notamment à St-Denis, on observe une forte proportion de jeunes sur les secteurs centraux, avec 26% de 15-30 ans sur le littoral Est et sur le Piémont, en lien avec une population étudiante.

## Des disparités dans les revenus des ménages

Les revenus des ménages de la CINOR sont plus élevés qu'à l'échelle du département, avec un revenu mensuel médian qui s'élève à 1 900€ par ménage (1 600€ sur le département).

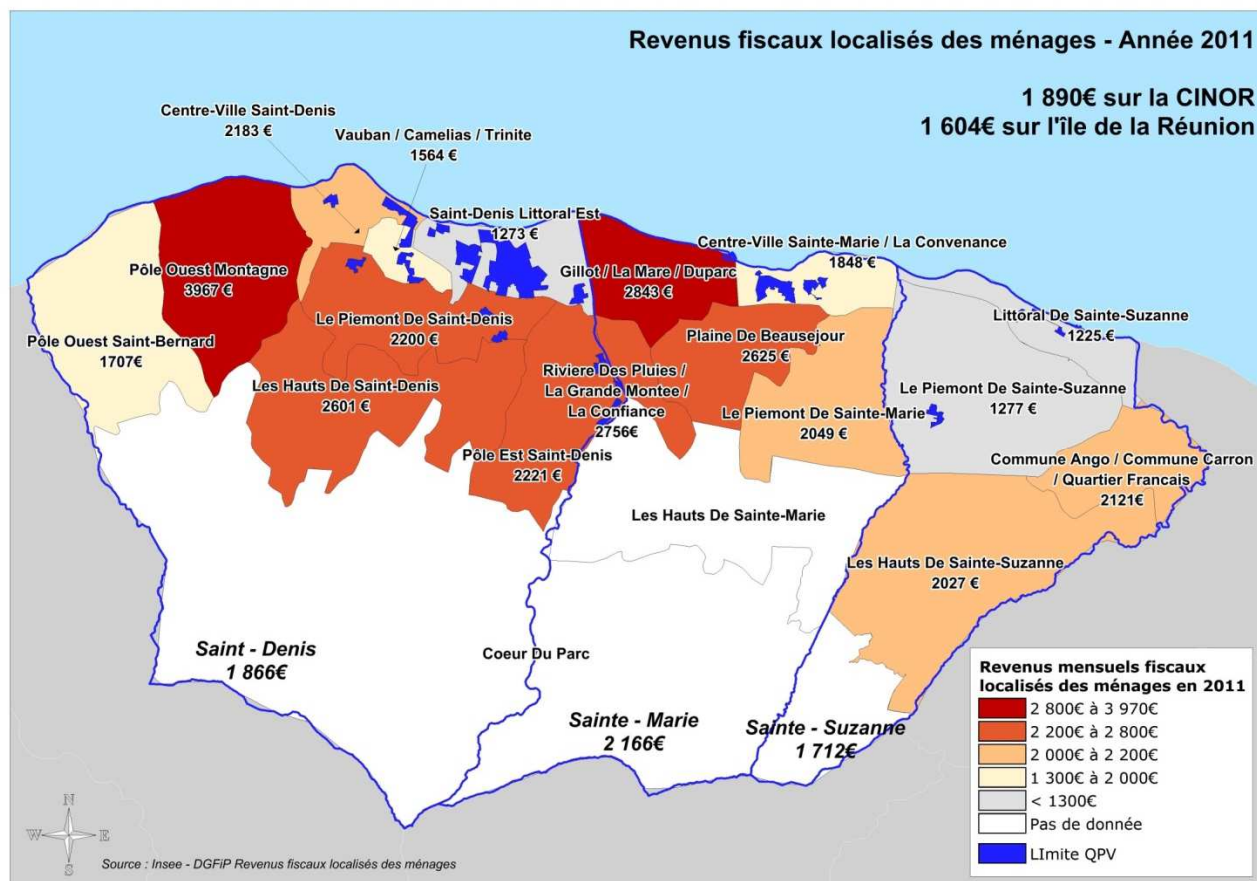
Les revenus apparaissent nettement plus élevés sur la commune de Ste-Marie, où ils s'élèvent à 2170€ par ménage soit 26% plus élevés que sur Ste-Suzanne (1 710€ par ménage) et 16% plus élevés que sur St-Denis (1 870€ par ménage).

On retrouve de **fortes disparités entre les quartiers au sein de l'agglomération**, avec :

<sup>2</sup> Il s'agit du rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

- sur certains secteurs centraux, moins de 1 600 €/mois sur Vauban/Camélias/Trinité et Littoral Est de St-Denis, Littoral et Piémont de Ste-Suzanne,
- contre plus de 2 800 €/mois sur Gillot/La Mare/Du Parc
- et près de 4 000 €/mois à Pôle Ouest Montagne.

**Les disparités infra communales sont particulièrement importantes à St-Denis**, avec un revenu médian 3 fois plus élevé sur le quartier le plus aisé de St-Denis (Pôle Ouest Montagne) par rapport au quartier le moins aisé (Littoral Est). L'écart est moins marqué entre les quartiers des deux autres communes (x1,5 pour Ste-Marie et x1,6 pour Ste-Suzanne).



**En plus de ces disparités territoriales, on constate des écarts importants entre les ménages.** Les revenus les plus élevés (3<sup>e</sup> quartile : 3 692€) sont cinq fois plus élevés que les plus faibles (1<sup>er</sup> quartile : 743€). A titre de comparaison, ils le sont six fois plus sur le département.

Ils le sont six fois plus à Ste-Suzanne, cinq fois plus à St-Denis et 4 fois plus à Ste-Marie. Ainsi à Ste-Suzanne, si les disparités territoriales sont moins marquées que sur St-Denis, la mixité économique entre les ménages au sein même des quartiers semble plus importante.

### ***Des enjeux à relever***

- *Une offre en logements à adapter aux évolutions sociodémographiques (desserrement des ménages, vieillissement de la population...)*
- *Un vieillissement qui pose la question du maintien dans le logement, de la proximité des services et du développement de l'hébergement adapté*
- *Tendre vers un rééquilibrage de peuplement pour atténuer les fortes disparités*

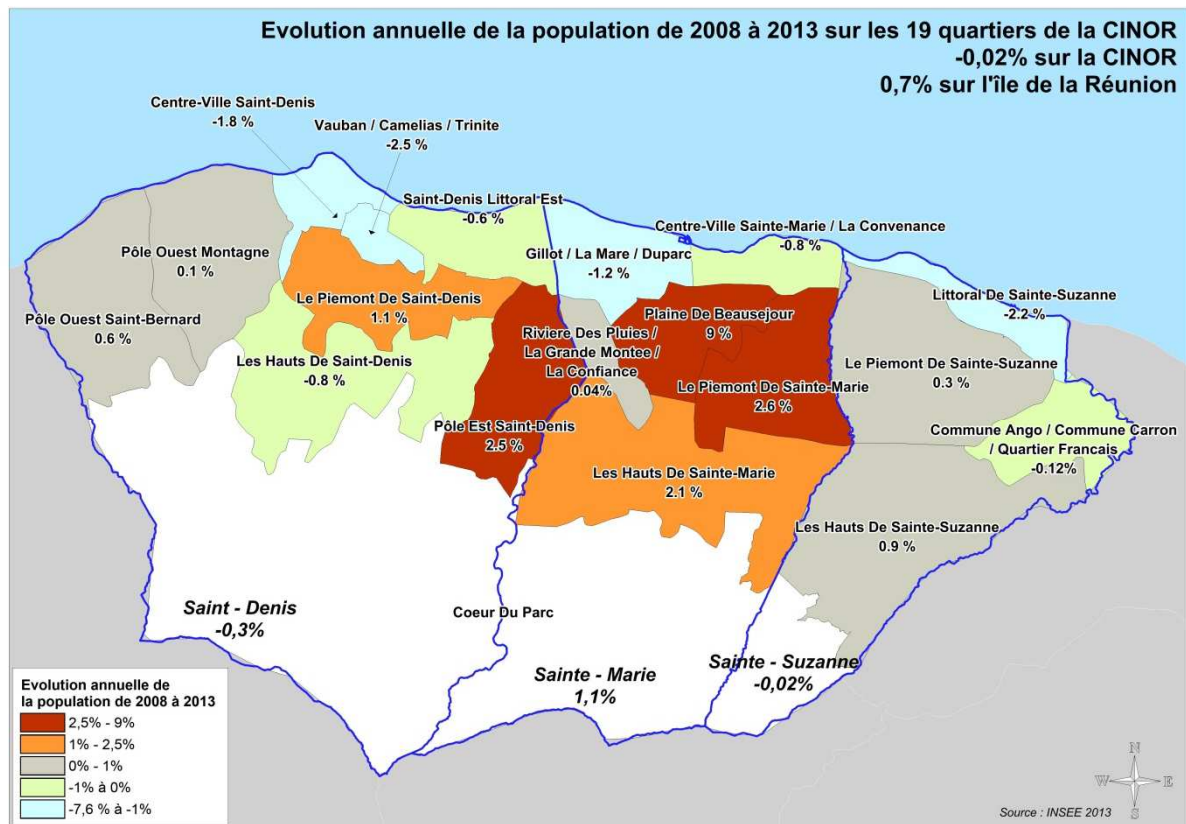
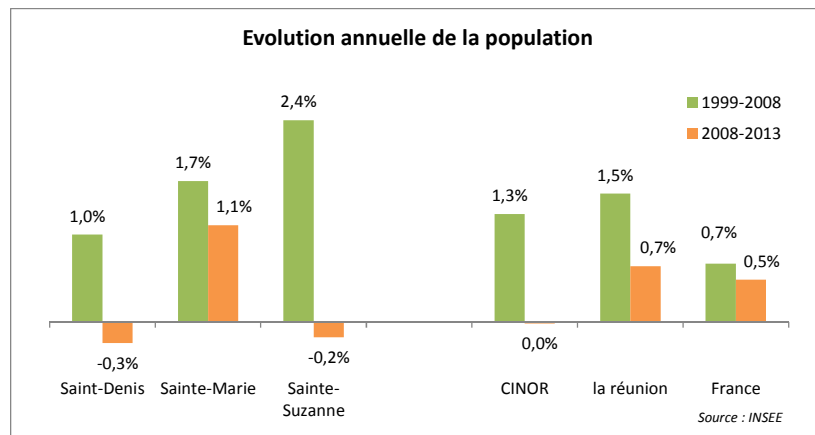


## 1.3. Les dynamiques démographiques

### Une démographie qui se stabilise

L'évolution démographique est proche de 0%/an entre 2008 et 2013 sur la CINOR, soit 200 habitants de moins, évolution inférieure à celle du département (0,7%/an). A titre de comparaison, l'évolution démographique est de 0,5%/an sur le TCO.

Cette évolution s'est très nettement affaiblie par rapport à la période précédente puisqu'elle était de 1,3%/an entre 1999 et 2008.



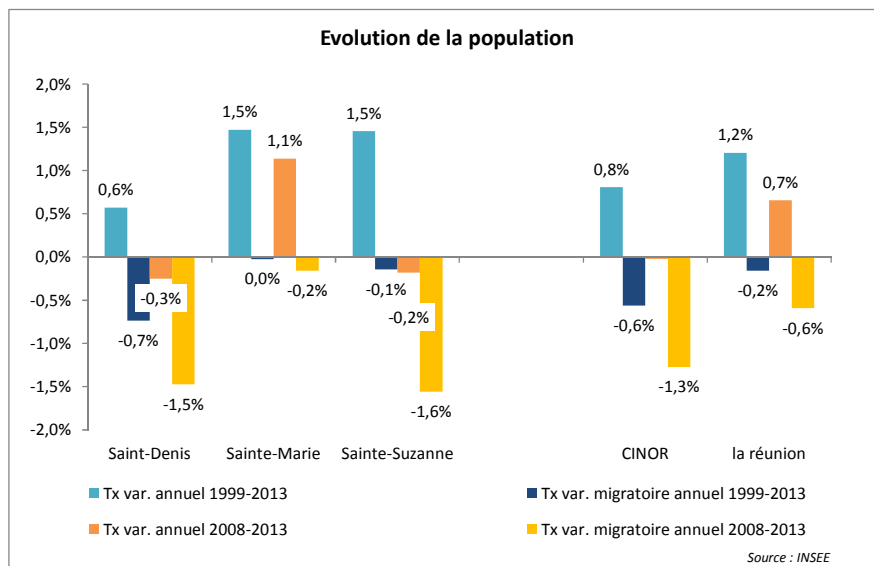
Si l'évolution reste élevée à Ste-Marie (+1.1%/an), elle est proche de 0%/an à Ste-Suzanne, et est même négative à St-Denis (-0.3%/an, 1 800 habitants en moins).

**La cartographie de la dynamique démographique (cf. carte 1 - pages suivantes) montre d'importants contrastes** avec une forte évolution sur certains quartiers de Ste-Marie (Beauséjour, Piémont, Les Hauts) mais aussi sur le pôle Est de St-Denis. Ces quartiers, qui correspondent à une partie du Piémont, sont en effet ceux qui concentrent la forte dynamique de production nouvelle. Ces taux parfois très élevés s'expliquent par une production qui a été particulièrement importante sur la période récente (notamment à Beauséjour) et sont donc à nuancer.

A l'inverse, **des quartiers sont en forte décroissance notamment sur le secteur littoral** (littoral de Ste-Suzanne, Centre-ville de St-Denis, Vauban/Camélias/Trinité), en perte d'attractivité. Le Cœur du Parc perd également des habitants. On peut donc parler d'un **phénomène de report depuis ces secteurs en direction des quartiers plus dynamiques**.

**La baisse démographique constatée sur la CINOR sur la dernière période est essentiellement due à une hausse du déficit migratoire.** La croissance migratoire est en effet de -1.3%/an sur 2008-2013, contre -0.1%/an sur la période 1999-2013. Ce sont ainsi 12 500 habitants qui ont quitté le territoire entre 2008 et 2013. A titre de comparaison, l'évolution migratoire est de -0.6%/an sur le département entre 2008 et 2013 et de -0.8%/an sur le TCO.

Le déficit migratoire est moins important à Ste-Marie : -0.2%/an, contre -1.6%/an à Ste-Suzanne et -1.5%/an à St-Denis.



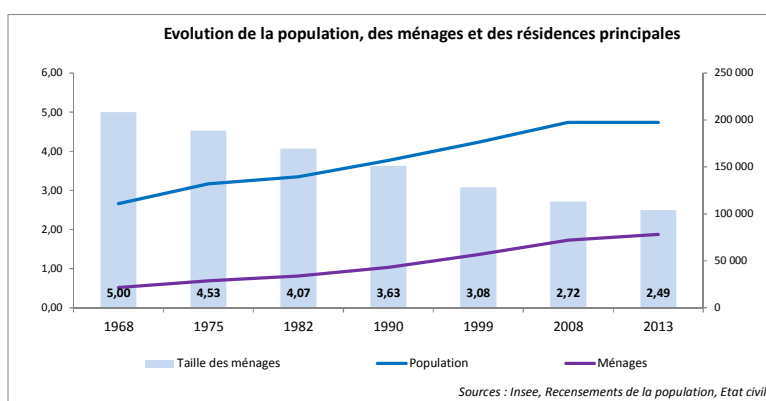
### Un desserrement des ménages encore important

La taille des ménages diminue légèrement sur la période 2008-2013 avec un desserrement de -0,22 depuis 2008. Cette tendance, particulièrement importante à la Réunion du fait d'un profil plus familial qu'en métropole, **contribue ainsi à une augmentation du nombre de ménage (+1,7%/an entre 2008 et 2013) plus rapide que l'augmentation de la population, qui stagne (0%/an environ)**. Le territoire compte ainsi 6 200 ménages en plus entre 2008 et 2013.

taille des ménages			desserement	
	1999	2008	1999-2008	2008-2013
CINOR	3,08	2,72	-0,36	-0,22
Réunion	3,26	2,89	-0,37	-0,19

A population constante, le desserement des ménages crée un besoin accru en logements qu'il faut prendre en compte. Le desserement est lié à différents facteurs : le vieillissement de la population conduisant à l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules, les séparations des couples ou encore le départ des enfants vers un logement autonome.

A noter que cette tendance tend à s'atténuer par rapport aux décennies précédentes, sur la CINOR comme sur le département.



## Des mouvements migratoires majoritairement internes à la CINOR

En 2013, l'essentiel des mouvements sur le territoire sont le fait de ménages habitants déjà l'agglomération : 65% des emménagés récents proviennent de la CINOR (cf. carte page suivante).

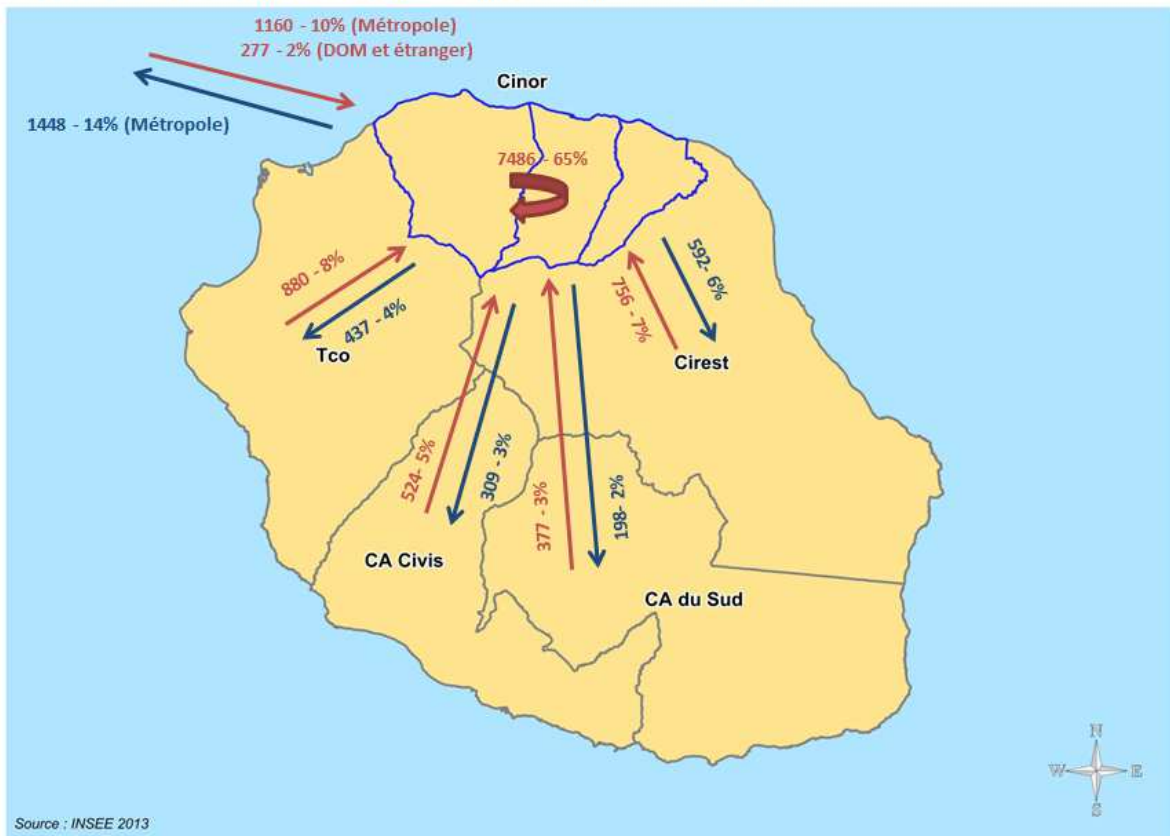
Les mouvements entre la CINOR et les autres EPCI de la Réunion sont à l'avantage de la CINOR puisque 23% des emménagements proviennent d'un autre EPCI de la Réunion soit 2 537 ménages, tandis que 15% des déménagements partent dans un autre EPCI réunionnais, soit 1 536 ménages.

A l'inverse, les mouvements entre la CINOR et la métropole représentent un déficit pour le territoire, puisque 10% des emménagements proviennent de la Métropole, soit 1 160 ménages, tandis que 14% des déménagements partent en métropole, soit 1 448 ménages.

Enfin, les mouvements entre la CINOR et les autres DOM ou l'étranger, s'ils sont à l'avantage de la CINOR, restent très peu nombreux (277 emménagements).

**D'où viennent les 11 459 ménages ayant emménagés sur la CINOR depuis 1 an ?**

**Où partent les 10 506 ménages ayant déménagés sur la CINOR depuis 1 an ?**



### Au sein de la CINOR, de nombreux mouvements migratoires<sup>3</sup>

Pour les trois communes de la CINOR, les mouvements internes sont plus importants, c'est-à-dire que la part d'emménagements et de déménagements enregistrés sont plutôt le fait de mouvements internes aux communes.

La population de St-Denis a plutôt tendance à s'installer hors de la CINOR (14%) ou hors de la Réunion (15%). La ville attire une part importante de personnes du reste de l'île (23%), et, en comparaison, la part d'emménagés récents venant des autres communes de la CINOR ne représente qu'une faible proportion (5% en tout).

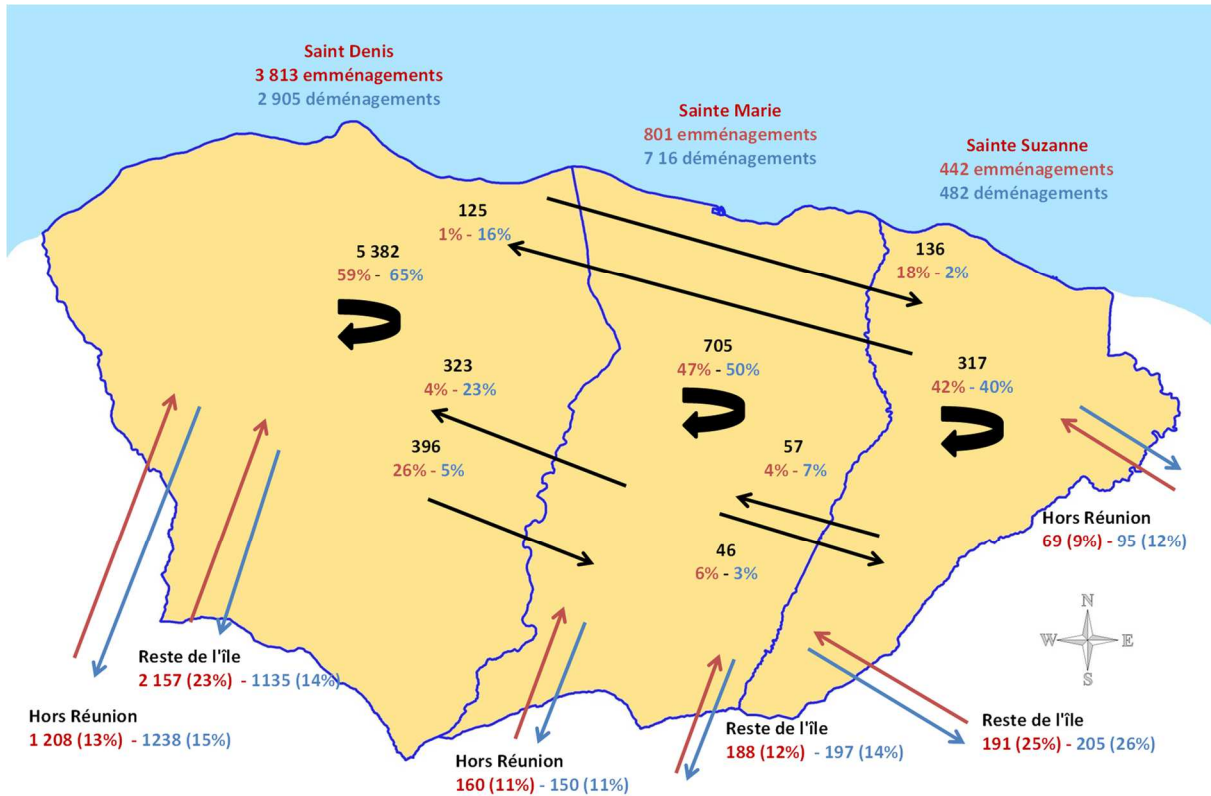
Sur Ste-Marie, la part de déménagements vers St-Denis reste importante (23%). En parallèle, les ménages originaires de St-Denis représentent 26% des emménagés récents de la commune. Les échanges entre Ste-Marie et Ste-Suzanne sont peu nombreux et ne représentent pas une grande part des mouvements.

Sur Ste-Suzanne, une part importante des mouvements concerne de reste de l'île, puisque 25% des emménagés récents proviennent du reste de la Réunion et que 26% des déménagements se font pour d'autres communes extérieures à la CINOR. Les échanges avec St-Denis sont présents, mais dans une moindre mesure que ce que l'on a pu constater sur Ste-Marie, puisque 18% des

<sup>3</sup> L'INSEE ne permet pas cette analyse à l'échelle des quartiers

emménagés récents sont originaires de St-Denis et que 16% des déménagements se font vers la commune centre.

Il est à noter que Ste-Suzanne est la seule commune de la CINOR à avoir un solde négatif en 2013, avec un plus grand nombre de déménagements que d'emménagements.



### Des enjeux à relever

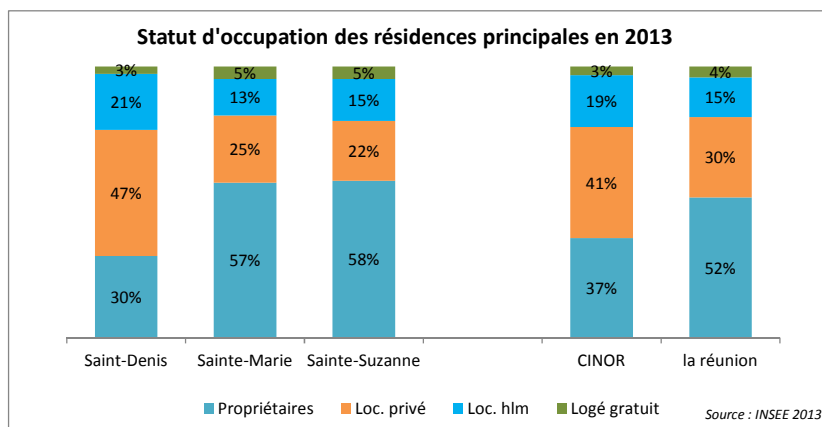
- *Eviter les effets de vase communicant entre les quartiers en perte d'attractivité et les quartiers en développement*
- *Maintenir l'attractivité extra-communautaire du territoire*
- *Assurer un volume de production suffisant pour répondre au desserrement*

## 2. Caractéristiques de l'offre résidentielle sur le territoire

---







Les locataires sont nettement majoritaires sur le littoral et le Piémont de St-Denis où ils représentent plus de 70% des ménages. A l'inverse, le statut de propriétaire est prédominant sur les quartiers La Montagne à St-Denis et sur les Hauts à Ste-Suzanne et Ste-Marie. La répartition entre locataire et propriétaire est un peu plus équilibrée sur les Hauts de St-Denis et sur les quartiers du littoral et du Piémont à Ste-Suzanne et Ste-Marie.

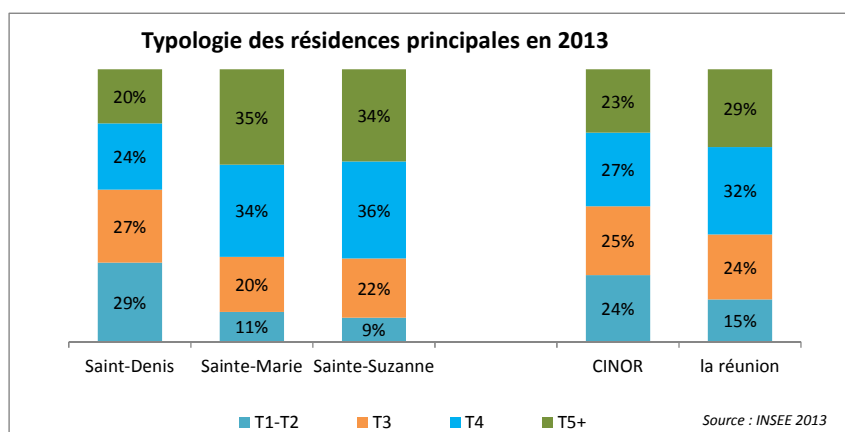
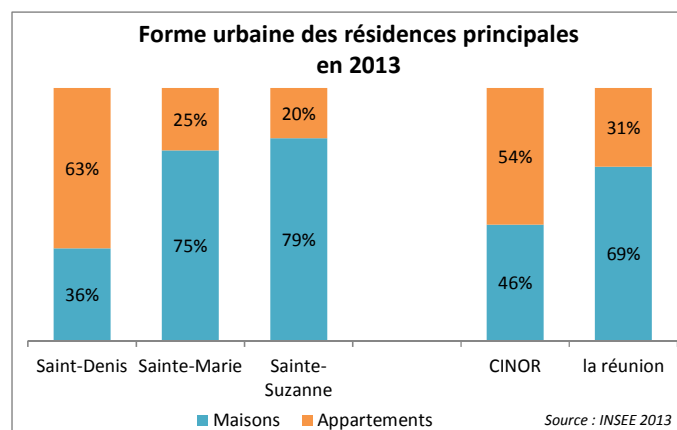
### Une concentration du collectif et des petites typologies à St-Denis

Le parc de logements collectifs est majoritaire sur la CINOR et davantage développé qu'à l'échelle départementale où il est de 31%.

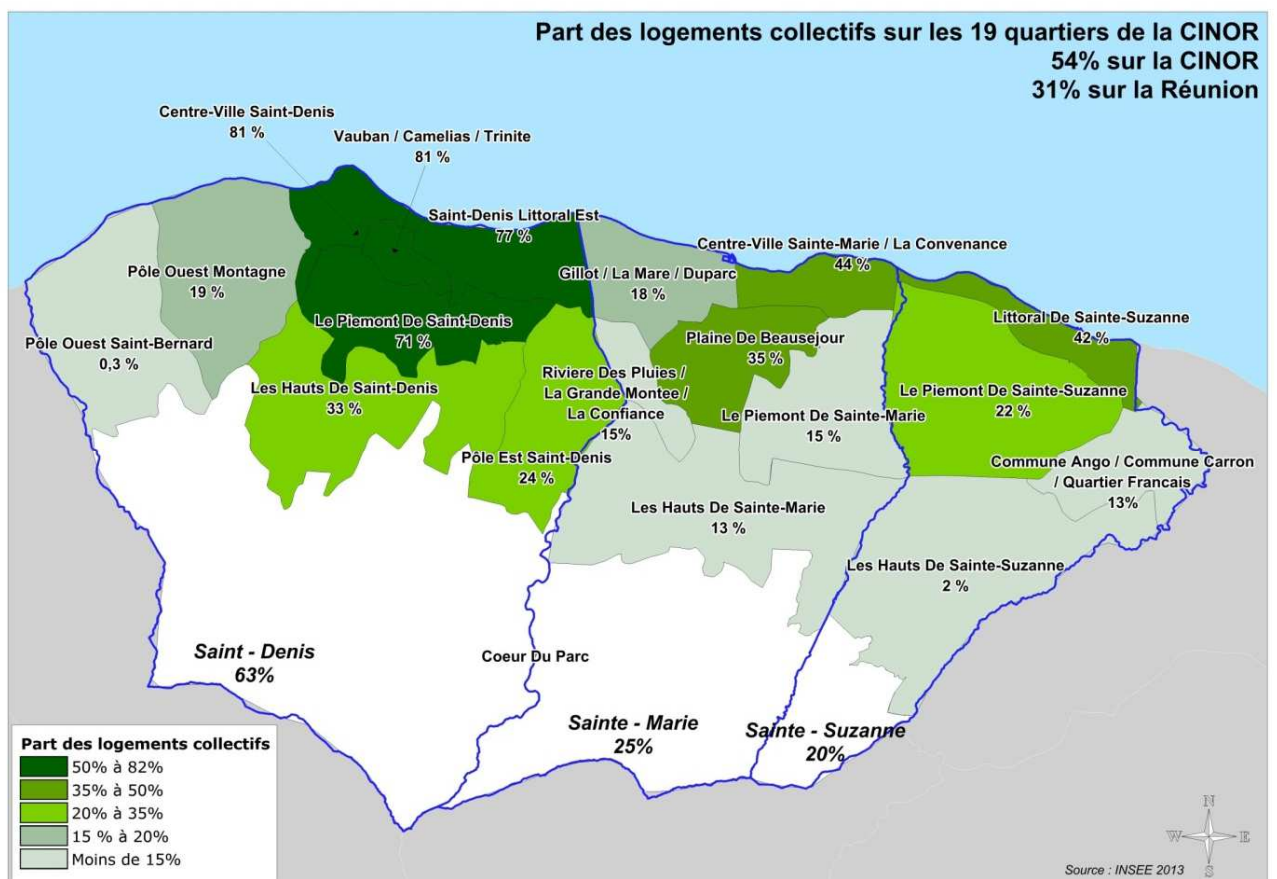
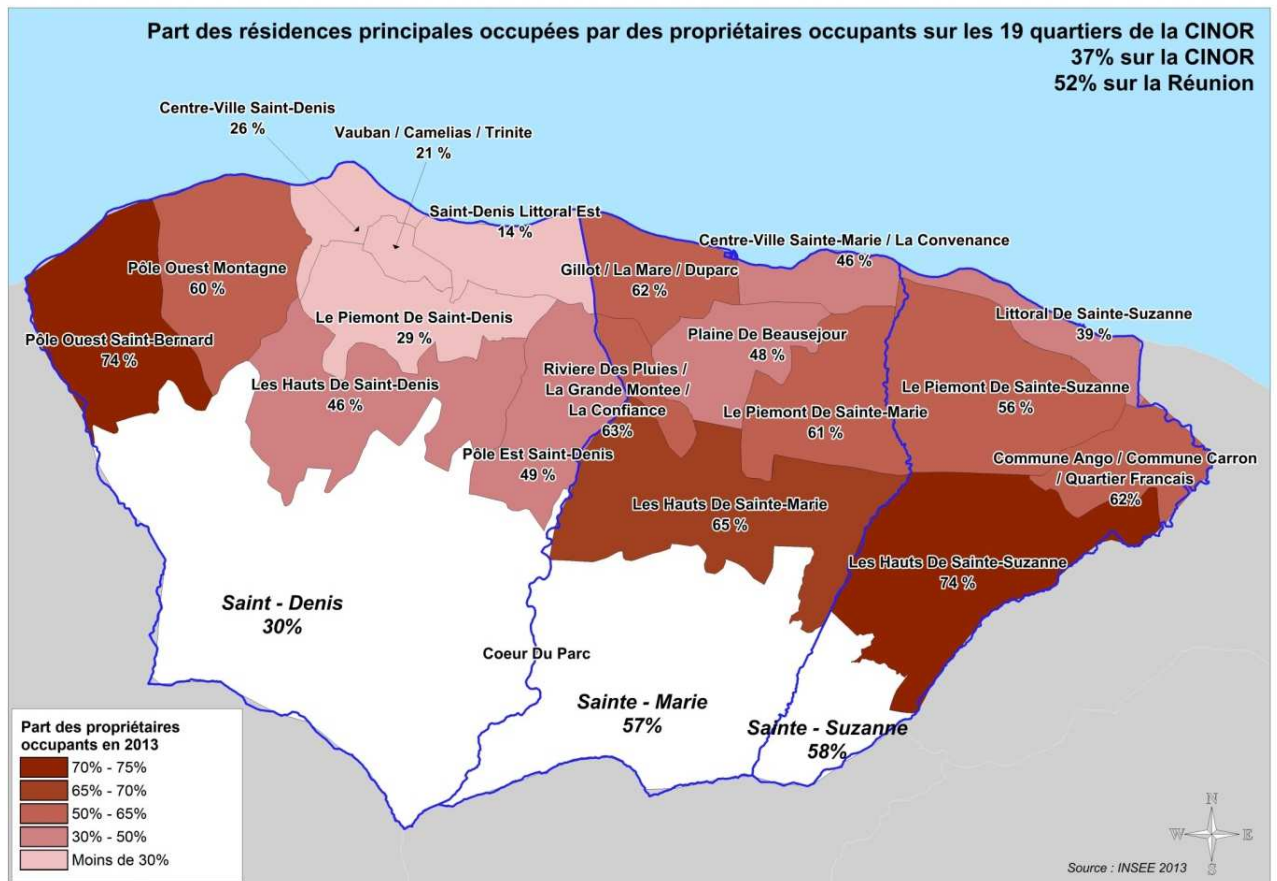
Le poids de St-Denis influe largement sur ces proportions puisque 63% des résidences principales sont en collectif à St-Denis alors que sur les deux autres communes, l'individuel prédomine largement.

On constate une forte proportion de collectif sur la bande littorale Est et le Piémont de St-Denis, tandis qu'à Ste-Marie et Ste-Suzanne, l'individuel reste majoritaire sur l'ensemble des quartiers.

En ce qui concerne les typologies, 24% des ménages occupent un T1/T2 sur la CINOR, contre 15% seulement sur le département, de profil plus familial. Les petits logements sont davantage représentés à St-Denis, en lien avec le profil moins familial et une prépondérance du collectif.

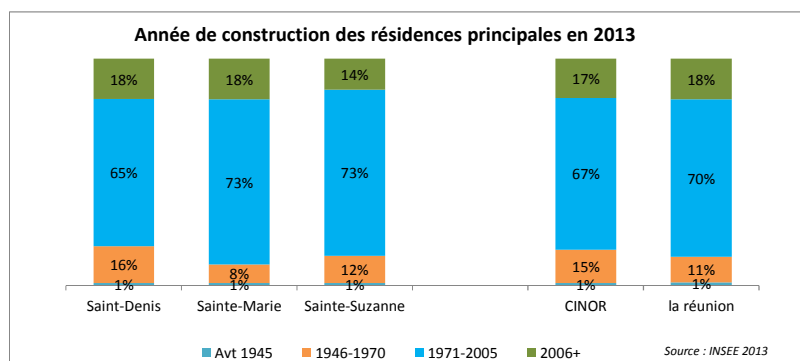






## Un parc plus ancien sur le secteur littoral

Sur le département de la Réunion, le parc de résidences principales est nettement plus récent qu'en Métropole. A l'échelle de la CINOR, le parc de résidences principales est constitué à 84% de logements construits après 1971, contre 88% sur le département. Le parc est plus ancien à St-Denis où 17% du parc date d'avant 1971 soit avant les premières réglementations thermiques (1974), contre 13% pour Ste-Suzanne et 9% pour Ste-Marie.



Le parc est plus ancien sur le secteur littoral notamment sur les quartiers littoraux de St-Denis et Ste-Suzanne où le quart du parc date d'avant 1971 (cf. carte 1 page suivante). Cependant, une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux (difficilement quantifiable).

Les **difficultés récurrentes rencontrées sur ces logements anciens sont souvent liés à des problèmes d'humidité, d'étanchéité ou encore de ventilation**. 44% des ménages réunionnais déclarent que leur logement est affecté par l'humidité, contre 23% en France Métropole<sup>4</sup>. Les plus concernés seraient les logements construits avant 1999 et les logements des propriétaires non accédant et des locataires du parc social. Concernant la ventilation, elle se fait pour 70% des ménages réunionnais uniquement par ouverture des fenêtres et très peu de ménages déclarent l'existence d'une VMC dans leur logement (7%). Sur certains secteurs, notamment les zones montagneuses, la précarité énergétique est également existante avec des habitations qui ne maintiennent pas la chaleur.

La RTAA DOM, obligatoire depuis 2010, est adaptée à l'architecture des secteurs au climat tropical et améliore progressivement le confort des logements.

## Un potentiel d'indignité a priori moins marqué que sur le département

La grande majorité des situations d'indignité concerne l'habitat traditionnel (case en bois sous tôle), souvent situé dans les mi-pentes et sur les hauts. Sur le territoire de la CINOR, 93% des résidences principales sont en dur, tandis que 7% sont des habitations en bois (2%), des cases traditionnelles (5%) ou encore des habitations de fortune (1%). A titre de comparaison, ce taux est de 11% sur le département.

La résorption de l'habitat insalubre est depuis longtemps l'objectif majeur des politiques de l'habitat sur l'île de la Réunion, avec de nombreuses procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). La problématique reste une réalité forte sur le département mais sa répartition territoriale est inégale : selon le rapport du mal logement de la Fondation Abbé Pierre, la moitié des logements indignes est

<sup>4</sup> Source : Dossier INSEE La Réunion – janvier 2017

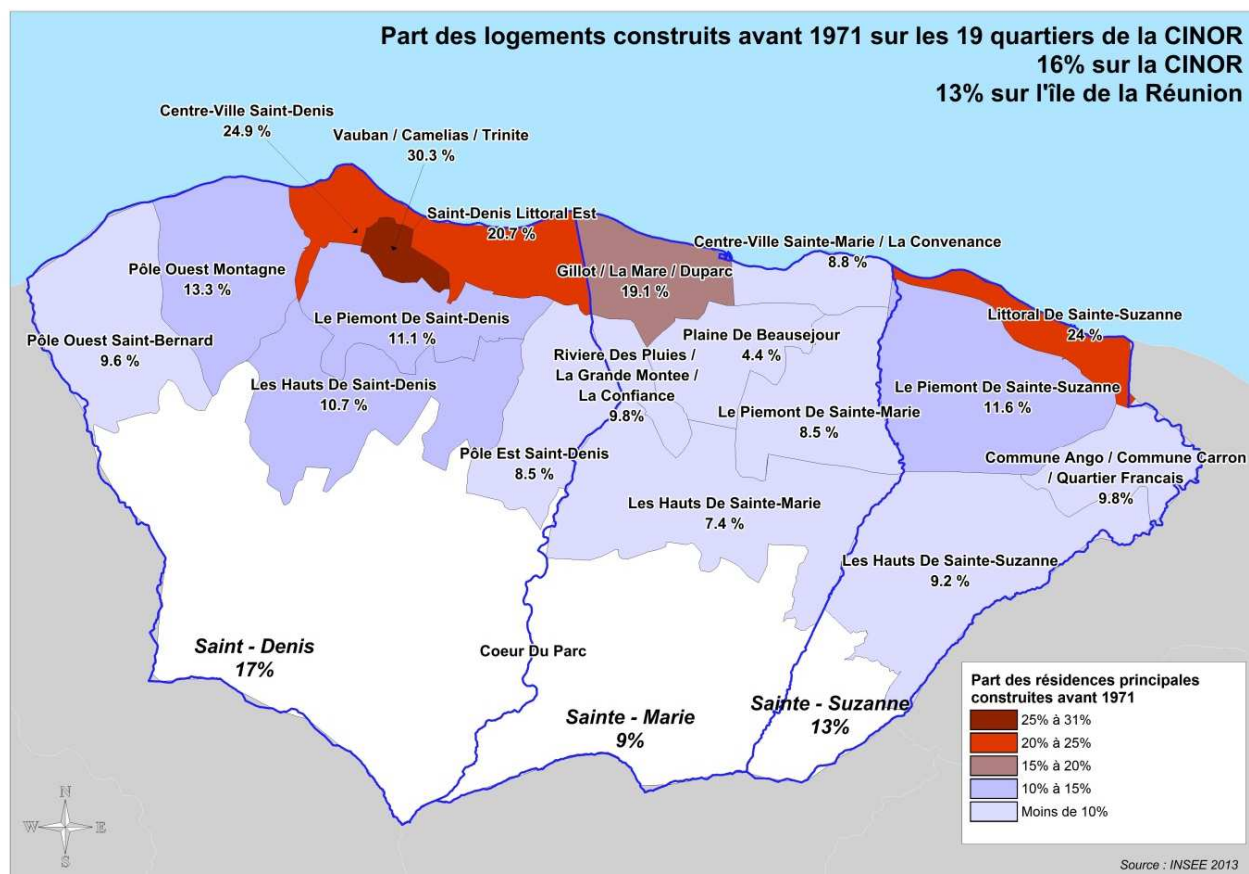
concentrée sur 7 des 24 communes de la Réunion, avec des taux de logements insalubres supérieurs dans les microrégions de l'Ouest et du Sud.

**Le dernier recensement comptabilise en 2008, 2 265 logements en Zone d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) sur la CINOR.** Ce volume correspond à 14% des logements en ZHPI de la Réunion pour un EPCI qui concentre 25% des RP. Le repérage des logements insalubres s'avère plus compliqué car il s'agit maintenant de situations plutôt isolées et non plus de poches d'insalubrité pouvant toucher un quartier entier. La réalisation d'un PILHI permettra d'actualiser cet inventaire et d'avoir une meilleure lisibilité sur la qualité de l'ensemble du parc.

En 2014, la CINOR était concernées par 8 RHI « vivantes », sur les 43 que compte la Réunion. Ces chiffres témoignent d'une problématique Habitat indigne moins prégnante sur ce territoire par rapport au reste du département, notamment la CIREST et le TCO.

Si la **problématique de l'habitat informel** sur le territoire de la CINOR est, comme celle de l'habitat indigne, moins marqué par rapport à d'autres secteurs réunionnais, de nombreuses situations persistent. La difficulté réside notamment dans le fait que les habitants de ces logements, sans acte de propriété, ne peuvent pas profiter des aides à l'amélioration, alors qu'il s'agit souvent de ménages aux revenus modestes et d'habitation en mauvais état. Sur ce point également, la collectivité devra intervenir de manière plus soutenue, via la mise en œuvre du PILHI.

A noter enfin la **présence de situations de marchands de sommeil**, signalés notamment en centre urbain et logeant dans des conditions parfois très dégradées des populations souvent originaires de l'océan indien.



Pour participer à la lutte contre l'habitat indigne, l'Etat attribue des financements LBU pour des travaux d'amélioration, de rénovation ou de réhabilitation : 10% de ces financements sont attribués sur la CINOR.

### Une forte hausse de la vacance

En 2013 selon l'INSEE, 11,2% des logements sont vacants sur la CINOR, soit environ 9 900 logements. Ce taux est plus faible que celui observé sur le département.

La vacance est en forte hausse, avec environ 320 logements vacants en plus chaque année depuis 1999.

	Logements vacants			Part de la vacance		
INSEE	1999	2008	2013	1999	2008	2013
Saint-Denis	4 752	3 999	8 297	9,7%	6,7%	12,2%
Sainte-Marie	411	581	1 036	5,1%	5,5%	8,4%
Sainte-Suzanne	310	418	572	5,8%	5,5%	7,0%
<b>CINOR</b>	<b>5 473</b>	<b>4 999</b>	<b>9 905</b>	<b>8,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>11,2%</b>
<b>la réunion</b>	<b>19 230</b>	<b>21 623</b>	<b>28 212</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,1%</b>	<b>8,3%</b>

Cette hausse se constate sur toutes les communes de la CINOR, mais est particulièrement marquée à St-Denis. A Ste-Suzanne, le taux de vacance de 7% peut être considéré comme normal pour permettre une bonne rotation sur le parc. A Ste-Marie, le taux de 8,4% n'est pas alarmant, mais la hausse est importante (8,4% en 2013, contre 5,1% en 1999).

A l'échelle infra communale (cf. carte page suivante), le littoral et une partie du Piémont sont les plus touchés par la vacance. Notamment à St-Denis, la vacance est forte sur les secteurs littoraux et du Piémont. A Ste-Marie, les secteurs littoraux ainsi que la Plaine de Beauséjour sont touchés. Sur certains secteurs, la vacance peut être à lier au manque d'infrastructures, notamment routières (ex : Piémont de St-Denis).

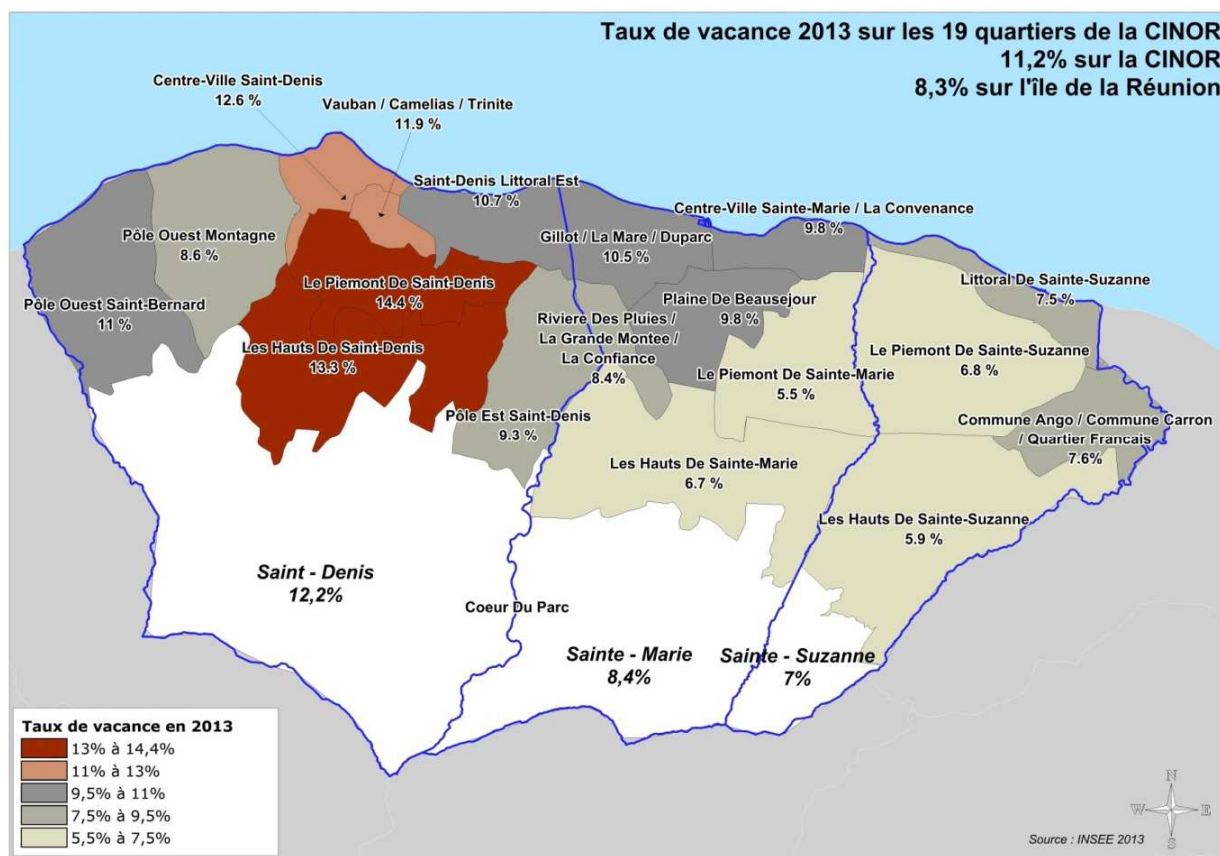
La hausse de la vacance constatée peut s'expliquer en partie par la **présence de nombreuses opérations immobilières réalisées via les dispositifs de défiscalisation dans les années 1990**. Aujourd'hui, certains de ces logements semblent se vendre difficilement ou restent vacants, n'étant pas toujours attractifs du fait de leur localisation ou de leur qualité.

L'analyse des caractéristiques du parc vacant montre en effet que la vacance semble toucher le parc récent comme le parc ancien avec 55% des logements vacants qui datent d'après 1990, pour 51% des Résidences Principales, tandis que 16% des logements vacants datent d'avant 1970, comme pour les RP.

La vacance est, par ailleurs, plus élevée sur les petits logements, avec 55% de T1/T2 parmi les logements vacants, contre 24% parmi les RP. Ce constat est à lier à une rotation plus importante sur ces typologies, mais s'explique aussi parce qu'il s'agit des typologies qui se sont majoritairement développées en défiscalisation dans les années 1990. Le littoral de St-Denis est particulièrement touché par la vacance sur les petits logements.



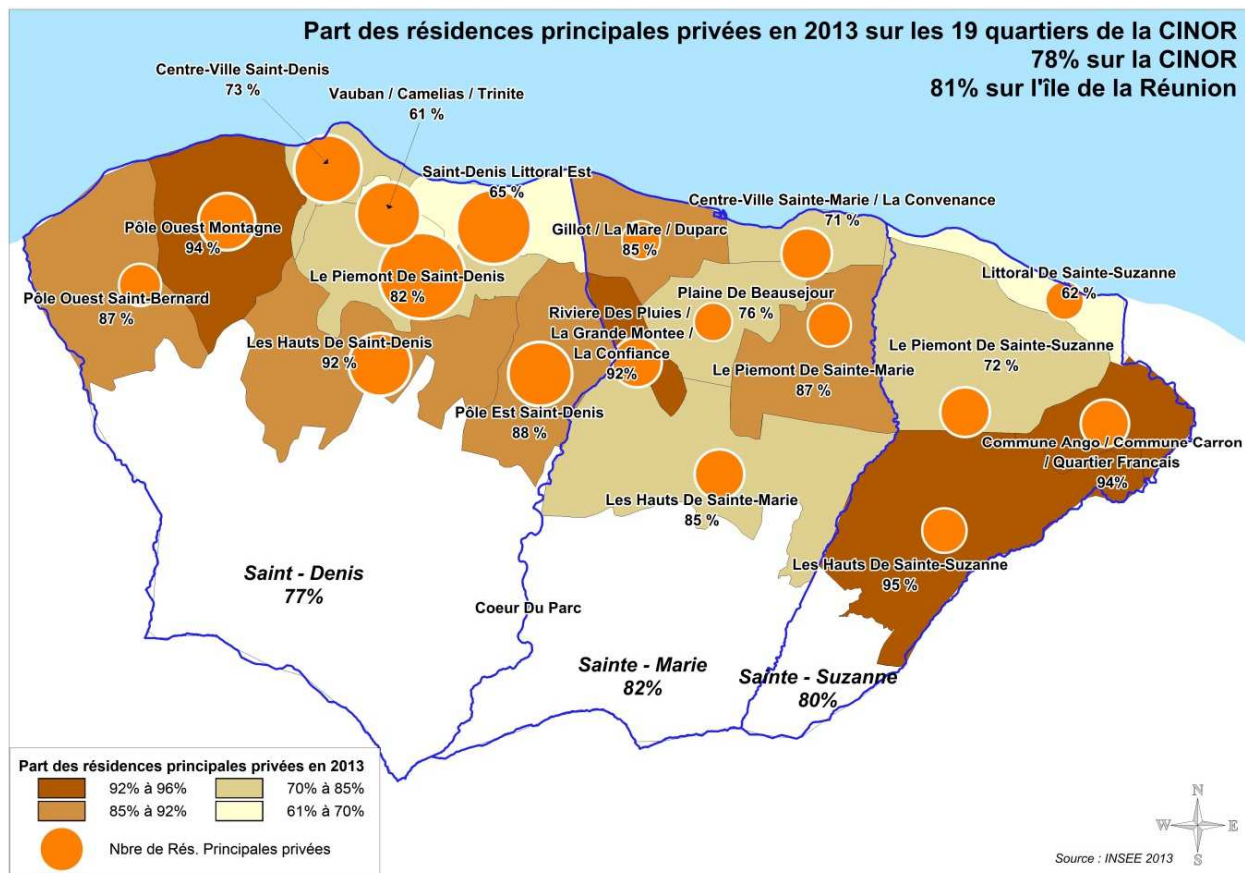
*NB : Les données INSEE ne permettent pas de caractériser davantage le phénomène de la vacance. Les données plus précises issues de la DGFIP ne sont, soit pas disponibles sur les DOM (Filocom), soit très peu fiables en ce qui concerne le parc privé (MAJIC III).*



### Des enjeux à relever

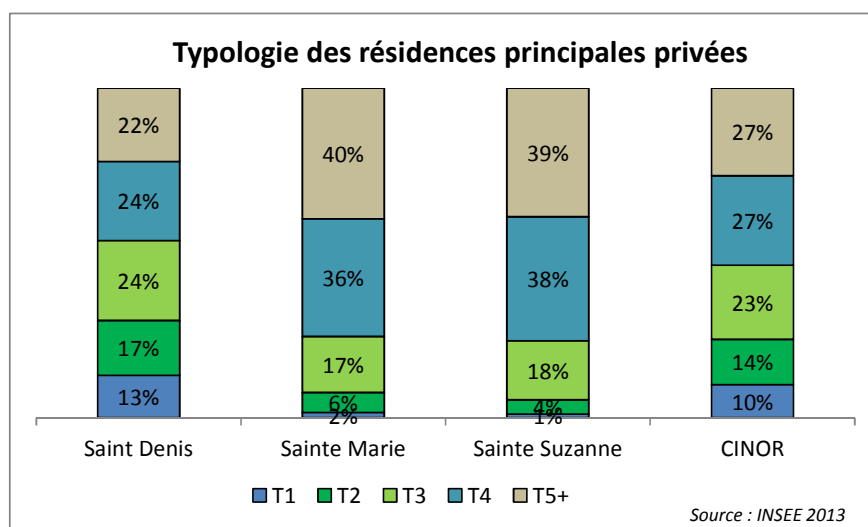
- *Un PILHI qui permettra une évaluation fine des besoins en matière de lutte contre l'indignité et qui apportera à la CINOR plus de légitimité sur ces questions*
- *Un potentiel de développement sans consommation foncière en intervenant pour la reconquête du parc vacant*
- *La question du devenir des logements défiscalisés aujourd'hui peu attractifs*

## 2.2. Zoom sur l'offre en logements privés



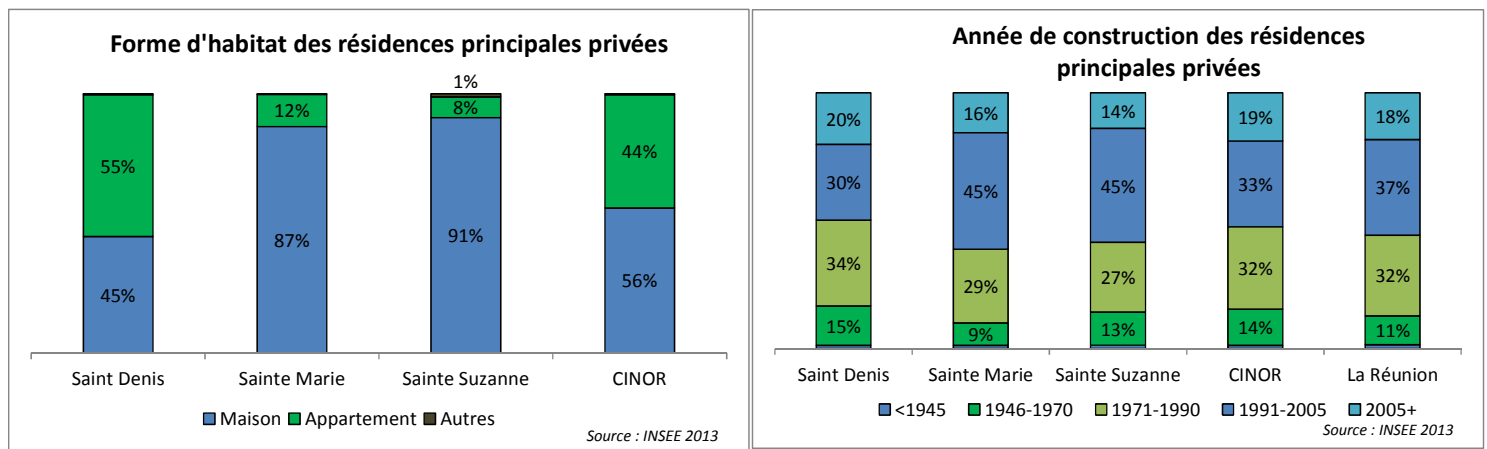
Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le territoire de la CINOR compte 60 730 logements privés occupés par un ménage, dont environ 47% en propriété occupante et 53% en location privée.

Les résidences principales privées sont principalement regroupées sur le secteur Montagne, sur les Hauts et les mi-pentes, principalement sur les Hauts de Sainte-Suzanne.



A l'échelle de la CINOR, la plupart des résidences principales privées sont des logements T3 et plus. C'est sur la commune de Saint-Denis que l'on trouve le plus grand nombre de petits logements en résidence principale. En revanche, sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, la grande majorité des résidences principales sont les T4 ou plus, la part de T1 étant très réduite.

Assez logiquement, c'est aussi sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne que l'on trouve le plus grand nombre de maisons en résidence principale. La commune de Saint-Denis regroupant le plus grand nombre d'appartements.



Les logements sont en moyenne plus récents sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, avec une majorité de logements construits après 1991. Par contre, c'est sur la commune de Saint-Denis que l'on trouve la plus grande proportion de logements construits après 2005 avec une part supérieure à celle du département. Globalement, l'âge du parc des résidences principales au sein de la CINOR est comparable à celui du département.

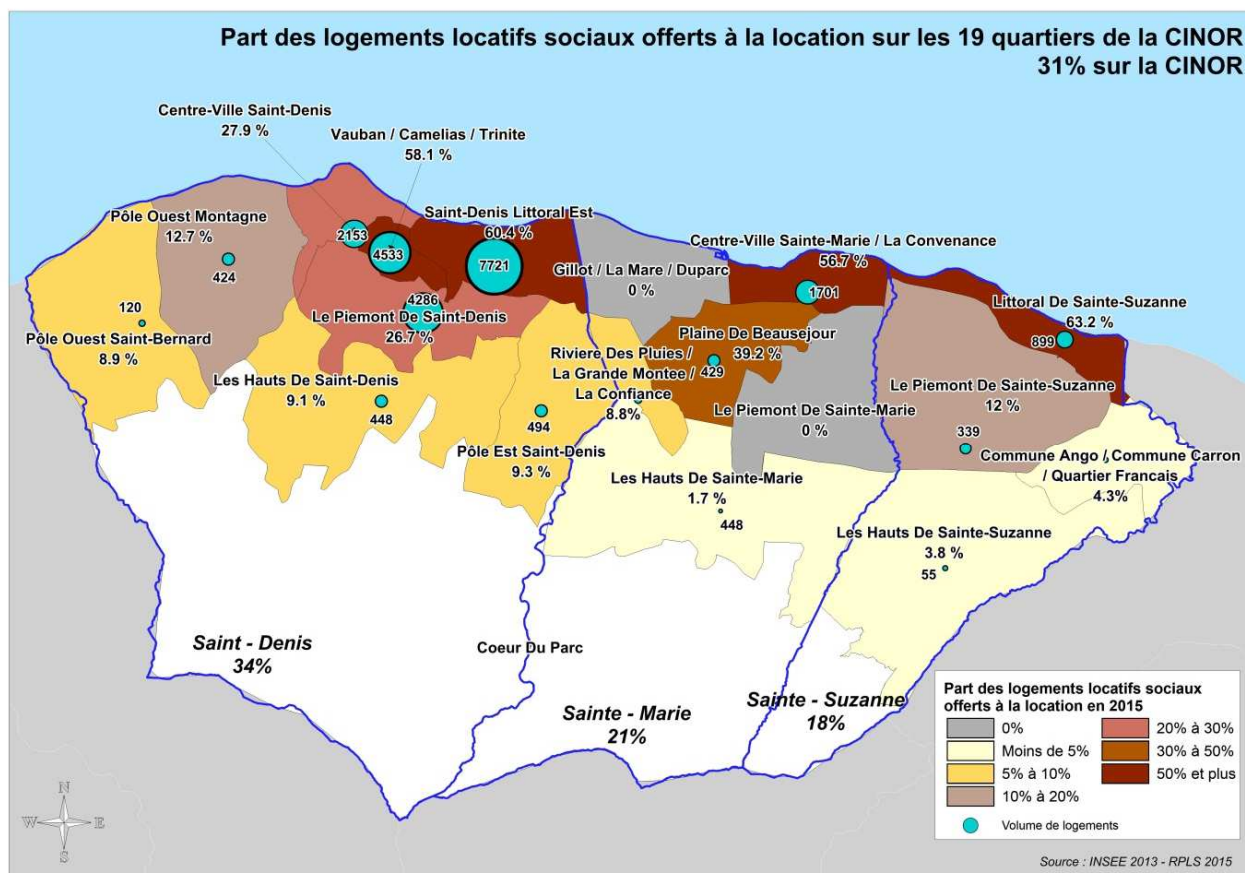
## 2.3. Zoom sur l'offre en logements locatifs sociaux

### Un territoire bien doté en logements sociaux

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc locatif social de la CINOR compte près de 24 000 logements sociaux gérés par un bailleur public (source : RPLS 2016), soit 31 % du parc de Résidences Principales. **La CINOR est ainsi le territoire le mieux doté de la Réunion**, avant la CIREST (23%) et le TCO (20%).

La ville de Saint-Denis concentre une grande partie des logements locatifs sociaux de l'agglomération avec 34% de logements sociaux (20 556 logements géré par un bailleur, soit 84% de l'offre de l'EPCI). A Ste-Marie, le parc social représente 21% des RP et à Ste-Suzanne, 18%.

A noter que St-Denis et Ste-Marie détiennent également un volume non négligeable de logements sociaux communaux ; environ 1754 logements locatifs sociaux appartiendraient à la ville de St-Denis (26 résidences) et 218 à la ville de Ste-Marie (2 résidences) *Source : AGORAH, parc locatif social, état 2006.*



Au sein de ces communes, l'offre est concentrée sur les secteurs littoraux avec autour de 60% de logements sociaux sur les quartiers Vauban/ Camélias/Trinite, Littoral Est de St-Denis, centre-ville de Ste-Marie et Littoral de Ste-Suzanne.

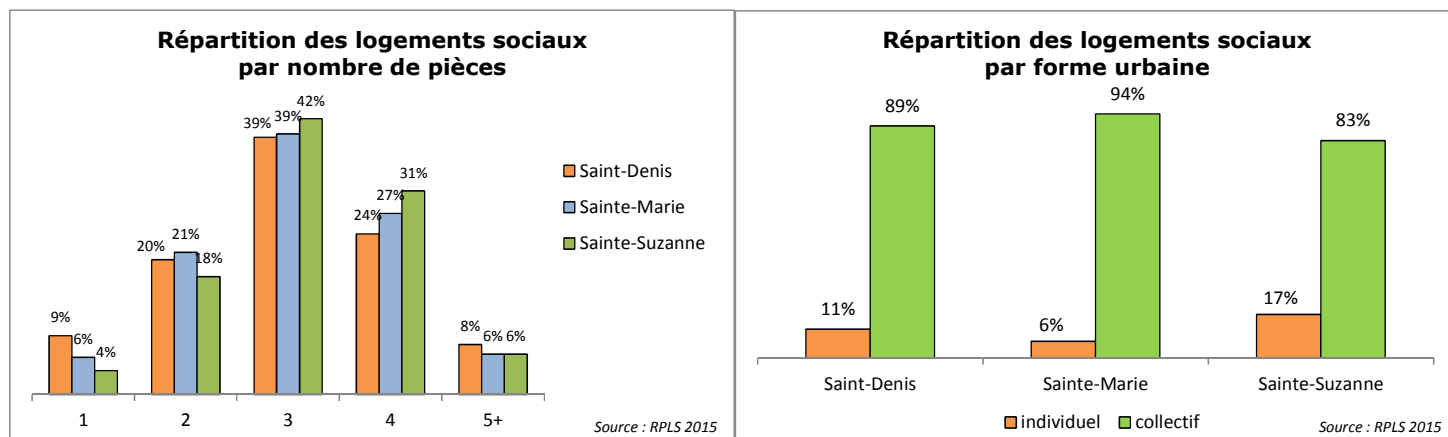
Ce parc social est essentiellement géré par cinq bailleurs que sont La SIDR, qui détient 46% du parc, la SHLMR (32% du parc), SODIAC (9%), la SEMADER (9%), la SEDRE (5%).

### Caractéristiques du parc social géré par un bailleur

Le parc public se caractérise par une prédominance de logements de taille intermédiaire puisque 39% des logements sont des T3, contre 25% sur l'ensemble des Résidences Principales. Cette typologie est surreprésentée dans le parc social sur les 3 communes de la CINOR, comme à l'échelle du département. A l'inverse, les grandes typologies sont très peu représentées dans le parc public (7% de T5+, contre 23% sur l'ensemble des RP).



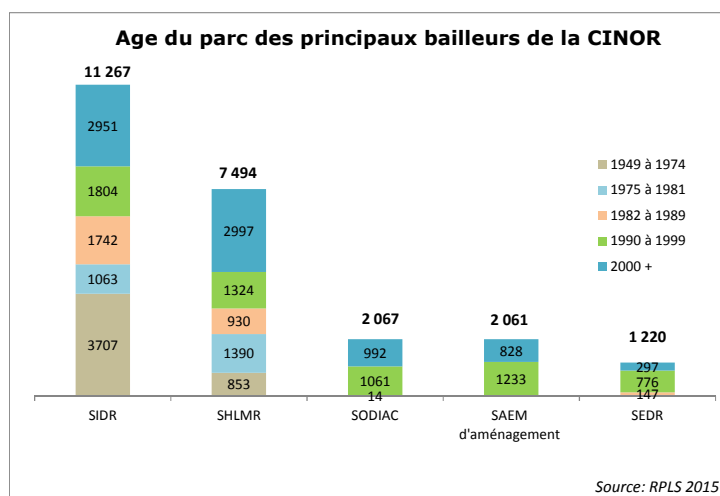
Le parc social est essentiellement sous forme collective sur la CINOR, avec seulement 1 logements sur 10 en individuel. L'individuel est un peu plus développé sur Ste-Suzanne (17% d'individuel), en lien avec un parc plus récent sur cette commune.



**Une partie du parc de logements sociaux de la CINOR est relativement ancien** puisque 28% ont été construits avant 1981. Cette offre, détenue pour 80% par la SIDR (le tiers du parc de la SIDR date d'avant 1980), montre un potentiel en termes d'amélioration, avec notamment des problèmes d'humidité récurrents (cf. page 29). Certains bailleurs ont engagé des démarches (Plan 3000, politique de réhabilitation ou d'amélioration régulière) mais si certains programmes ont subi des réhabilitations, une partie de ces logements vieillissants ne sont aujourd'hui plus adaptés. Les démarches de réhabilitation restent insuffisantes au regard des besoins, du fait notamment d'un manque de moyen des bailleurs, les aides hors PRU étant très faibles.

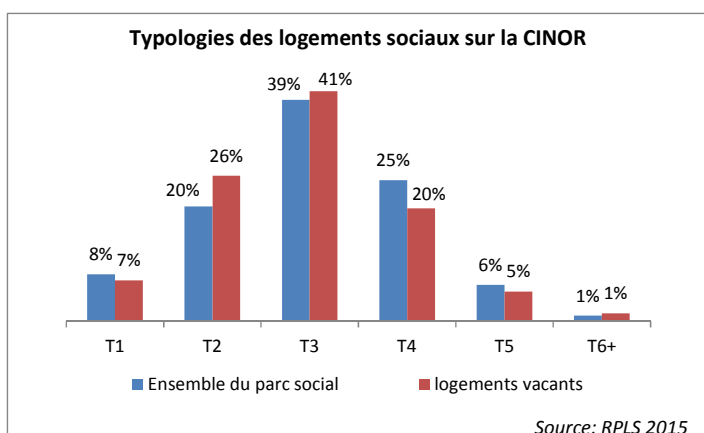
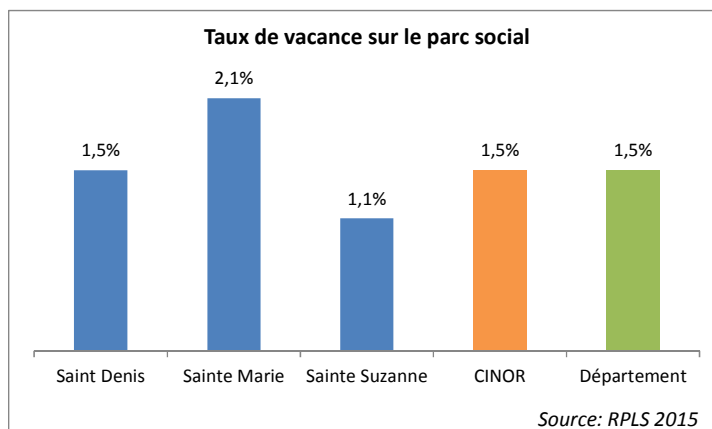
Il est à noter que seules 10% des interventions lourdes financées par la Réunion (LBU, LBU/CD) se réalisent sur la CINOR.

**Le taux de vacance sur le parc social est très faible** sur la CINOR comme sur le département (1,5%). Ce faible taux de vacance indique une offre qui semble répondre aux besoins mais cette analyse est à nuancer puisque ce taux induit également une faible mobilité sur le parc, limitant ainsi les marges de manœuvre dans le cadre d'un travail sur le peuplement. Les logements vacants sont essentiellement du patrimoine de la SEDRE (1,8% de vacance) et de la SHLMR (1,6% de vacance).



Le taux de vacance est un peu plus élevé sur le parc de certains quartiers bien dotés en logements sociaux : Centre-ville de St-Denis (2,2%), et de Ste-Marie (2,3%) et Piémont de St-Denis (2,5%).

La vacance sur le parc social touche essentiellement les T2 et les T3 puisque 67% des logements vacants sont des T2/T3, pour 59% des logements. Cette vacance est à lier à la rotation plus importante sur ces petites typologies (vacance de rotation). Par ailleurs, la vacance touche presque exclusivement le parc de logements collectifs.



### Point sur le fonctionnement des QPV

Le territoire de la CINOR compte 14 quartiers retenus comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (QPV). Parmi ces QPV, retenus sur le critère unique de la pauvreté, 10 sont situés à Saint-Denis.

		Nombre de logements	1949 à 1974	% T1/T2	% T5+	Mobilité	Taux de vacance
Saint-Denis	Domenjod	129	0%	23%	5%	8,5%	0,0%
	La Source – Bellepierre	479	0%	30%	9%	11,3%	3,2%
	Le Bas De La Rivière	393	0%	29%	13%	15,5%	2,3%
	Le Bas Maréchal Leclerc	648	0%	38%	7%	13,9%	0,9%
	Le Butor	481	0%	57%	7%	6,7%	0,6%
	Les Camélias	780	55%	22%	10%	7,1%	0,4%
	Moufia Les Bas	419	0%	37%	8%	5,5%	1,2%
	Moufia Les Hauts	356	0%	7%	14%	7,6%	1,1%
	Primat	266	0%	41%	6%	8,6%	0,0%
	Sainte Clotilde – Le Chaudron	5 329	49%	29%	7%	16,2%	1,1%
	Vauban	668	37%	22%	6%	17,5%	1,8%
Sainte-Marie	Gaspard – La Réserve	746	0%	32%	10%	17,7%	2,6%
	Le Verger-La Découverte	368	0%	34%	4%	6,8%	3,6%
Sainte-Suzanne	Bagatelle	202	0%	5%	5%	5,0%	1,0%
	Bel Air Centre Ville Village Desprez	609	0%	28%	7%	8,7%	2,0%

Trois de ces quartiers présentent la particularité d'être doté d'un parc social en partie ancien (datant d'avant 1974) ; Les Camélias, Le Chaudron et Vauban.

Le quartier des Camélias à St-Denis a bénéficié d'un PRU entre 2012 et 2015. Le quartier Vauban, figurant sur la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent des dysfonctionnements urbains importants, bénéficiera d'un NPNRU.

Le taux de vacance est un peu plus élevé sur plusieurs de ces quartiers (plus de 2% sur La Source Bellepierre, le Bas de la Rivière, Vauban, Gaspard la Réserve, le Verger la Découverte et Bel Air Centre-Ville) par rapport au parc de l'ensemble de la CA où il est de 1,5%. Sur ces mêmes quartiers ainsi que sur Ste-Clotilde - le Chaudron, Le Bas Marechal Leclerc, la mobilité est relativement élevée (11 à 18% contre 10% sur l'ensemble du parc de l'agglomération).

### ***Des enjeux à relever***

- ***Une vigilance à avoir quant à la réhabilitation d'une partie du parc social, y compris hors ANRU où les aides sont peu importantes***

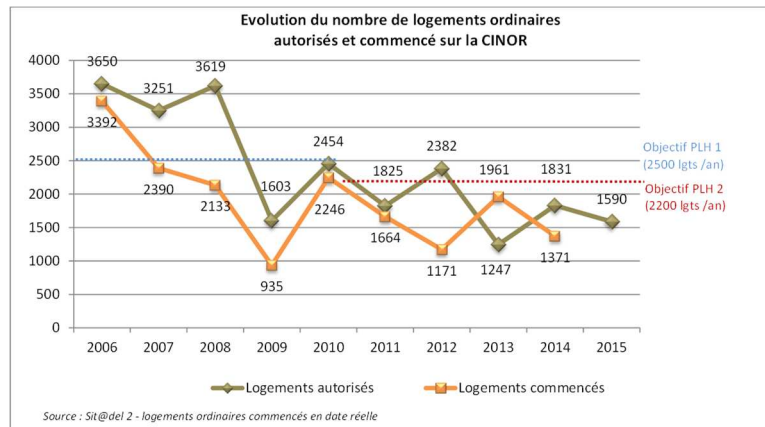
## 3. Le marché du logement

---

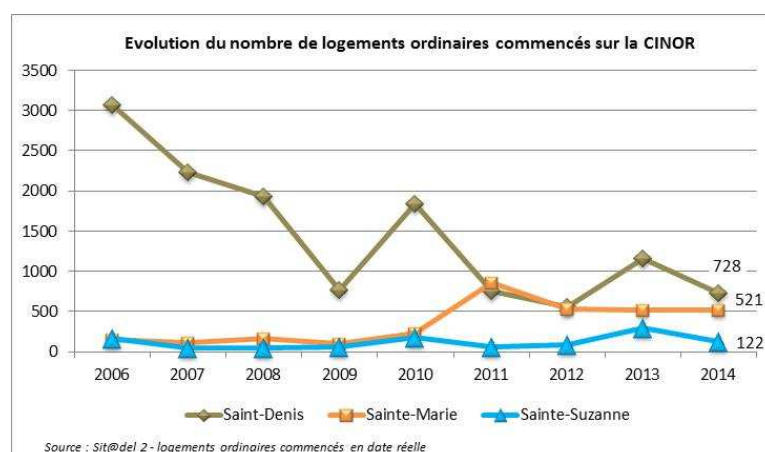
### 3.1. Les dynamiques de construction de logements

#### Une diminution de la dynamique de production de logements

Après une production particulièrement prolifique dans les années 2000 à 2008, on observe une forte diminution de la production de logements à partir de 2009. Ainsi de 2011 à 2015, ce sont 1 775 logements qui sont autorisés chaque année sur le territoire de la CINOR. Cette production est en dessous des objectifs du PLH2, de 2 200 logements par an.



La diminution observée à partir de 2009 est essentiellement liée au ralentissement observé à St-Denis. Cette diminution de l'indice de construction peut s'expliquer notamment par la raréfaction du foncier pour accueillir une production neuve de logements, et par la dureté foncière sur le territoire. Le projet de renouvellement urbain sur le quartier des Camélias peut également jouer un rôle dans ce ralentissement, dans la mesure où il ne produit pas de nouveaux logements à proprement parler.



L'indice de construction entre 2011 et 2014 sur la CINOR est de 6,9 logements construits par an pour 1000 habitants. Cet indice est de 5,9 sur le département. La dynamique de construction sur le CINOR

correspond à une croissance dite équilibrée, ce qui semble cohérent au regard de la croissance démographique.

Du fait d'une démographie plus dynamique, l'indice est nettement plus élevé à Ste-Marie (14,3), alors qu'il s'établit à 5,3 à St-Denis, et 6,8 à Ste-Suzanne.

Ratio de production moyenne annuelle de logements pour 1 000 habitants							
	Pénurie 0-2	Sous- production 2-4	Production à minima 4-6	Equilibre 6-8	Croissance raisonnée 8-12	Développement 12-16	Sur-production > 16
St-Denis			▲				
Ste-Marie						▲	
Ste-Suzanne				▲			
CINOR				▲			
Réunion			▲				

### Une production de logement déséquilibrée à l'échelle des territoires

La cartographie de l'indice de construction pointe d'une part de fortes disparités entre les différents quartiers et d'autre part la très forte dynamique de Ste-Marie, notamment par rapport à St-Denis.

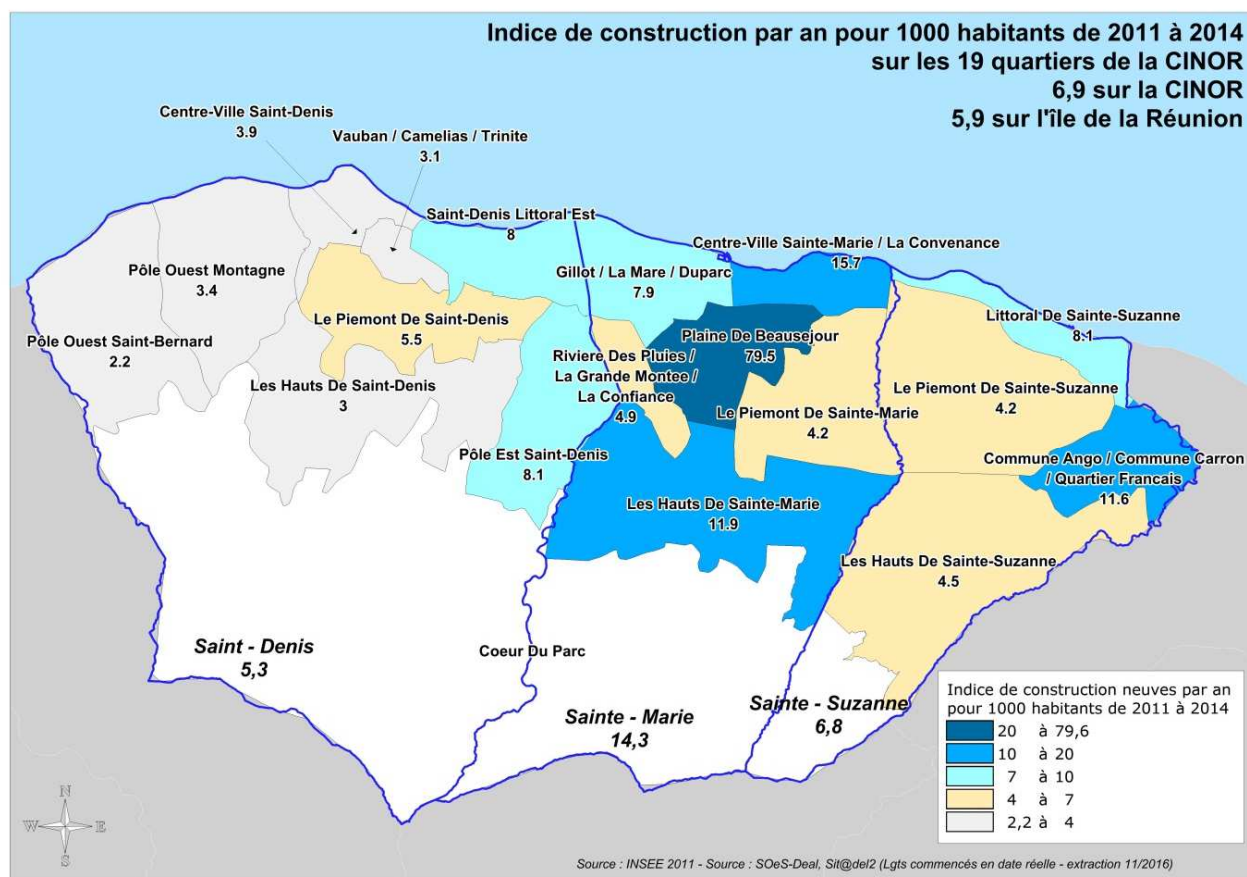
En effet plusieurs quartiers de St-Denis, correspondant aux quartiers en décroissance démographique, ont des indices de construction inférieurs à 4 :

- Centre-ville: 290 logements commencés entre 2011 et 2014,
- Vauban Camélias : 240 logements,
- Pôle Ouest St-Bernard : 36 logements,
- Les Hauts de St-Denis : 150 logements.

A Ste-Marie, 3 quartiers présentent un indice supérieur à 10. Il s'agit des quartiers :

- Plaine de Beauséjour, 610 logements commencés entre 2011 et 2014, en explosion démographique avec une très forte production du fait de la ZAC,
- Hauts de Ste-Marie, 302 logements commencés, quartier en forte croissance démographique,
- et Centre-ville La Convenance, 520 logements commencés.

A Ste-Suzanne, un quartier a un indice supérieur à 10 : Commune Ango/commune Carron/Quartier Français : 260 logements commencés.



### Nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants

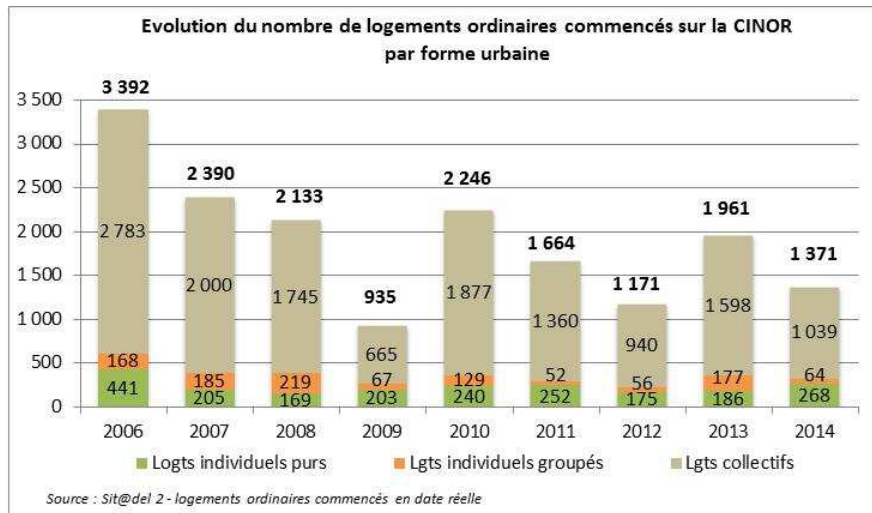
A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 7 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné, puisqu'il permet de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (changement d'usage, démolitions, etc.) Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petits territoires car même un faible nombre de logements commencés peut engendrer un indice très fort.

A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour un territoire de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

### Une production majoritairement portée par le collectif

A l'échelle de la CINOR, 81% de la production a été réalisée sous forme de collectif entre 2006 et 2014. 6,5% s'est réalisé en individuel groupé et 12% sous forme de construction pour soi ; en individuel pur.

La proportion de collectif est restée relativement stable sur la période puisqu'elle représente 82% de la production entre 2006 et 2011, puis 82% entre 2011 et 2014.



Le développement de l'habitat sur la CINOR est peu porté par les procédures d'aménagement d'ensemble. En témoigne l'avancée des opérations programmées retenues comme prioritaires dans le PLH 2011-2017 ; sur les 9 opérations, 2 seulement ont abouti (ZAC), deux sont encore en cours, et les autres opérations ont été abandonnées, bloquées pour des problèmes d'acquisition foncière, ou reportées.

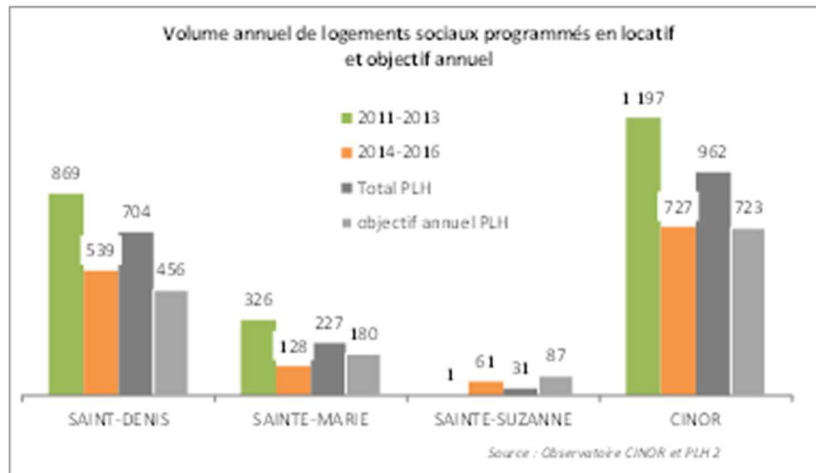
### Un territoire de production prioritaire pour les bailleurs sociaux

Sur la période du premier PLH (2011-2016), **960 logements locatifs sociaux auront été financés annuellement sur la CINOR**. Le « taux d'effort HLM » entre 2011 et 2015, c'est-à-dire la part de logements sociaux construits au sein de la production de logements (moyenne annuelle 2011-2015 selon sit@del), est de 54%. Les bailleurs sont en effet particulièrement dynamiques sur le territoire de la CINOR, qui constitue le 2<sup>ème</sup> territoire de production de la Réunion après le TCO.

A St-Denis, le taux d'effort est de 62%, tandis qu'il est de 51% à Ste-Marie. A Ste-Suzanne cependant, 16% seulement de la production a été portée par le logement locatif social.

La production a en effet été plus faible à Ste-Suzanne, notamment en début de période avec à peine 1 logement par an entre 2011 et 2013. La période 2014-2016 a été un peu plus productive avec 61 logements locatifs par an. A St-Denis à l'inverse, la production a été très dynamique entre 2011 et 2013 (869 logements par an) avant de s'abaisser à 539 logements par an entre 2014 et 2016. A Ste-Marie également, la production a été plus importante en début de période (326 logements par an) qu'en fin de période (128 logements par an).

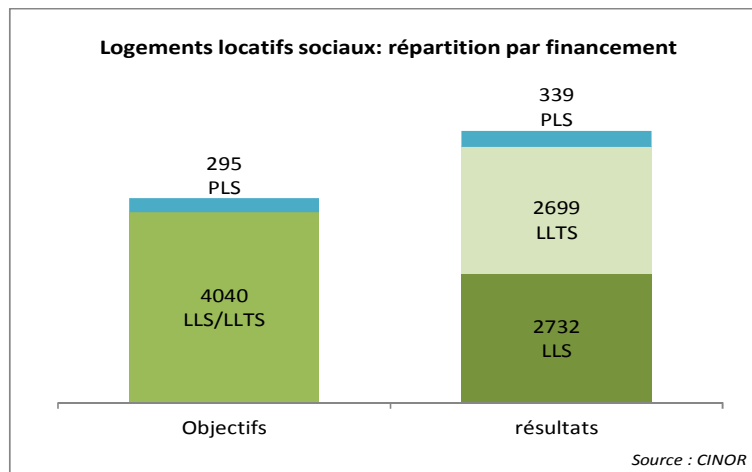




### Des objectifs PLH qui n'ont pas été appliqués en termes de territorialisation de la production de logements locatifs sociaux

Près de la moitié de ces logements ont été réalisés en VEFA. Si ce mode de production est de plus en plus mobilisé par les bailleurs, il s'agit aussi d'un mode de production qui fonctionne davantage par logiques d'opportunités, compliquant ainsi la recherche de cohérence avec les objectifs PLH. En témoignent les objectifs du PLH2 à l'échelle des quartiers, qui n'ont pas été appliqués. La production a été importante sur les secteurs déjà pourvus, notamment, pour St-Denis et Ste-Suzanne, sur les quartiers où sont situés les QPV.

Les acteurs soulignent par ailleurs l'importance de la concertation lors du développement de logements sociaux dans un programme d'aménagement. Pour qu'un nouveau quartier de logement social « vive bien », il est indispensable de travailler sur la conception de l'aménagement, qui doit être adaptée à l'environnement du quartier (équipements de proximité, réseaux de transport, etc...), d'où l'importance de co-construire ces projets avec les collectivités territoriales.



Sur près de 1 000 logements locatifs sociaux produit chaque année sur la CINOR, on compte 455 logements financés en LLS (soit 47% de la production), 450 en LLTS (47%) et 56 en PLS (6%). Les objectifs en termes de financement sont donc atteints à 134% pour le LLS/LLTS et à 115% pour le PLS.

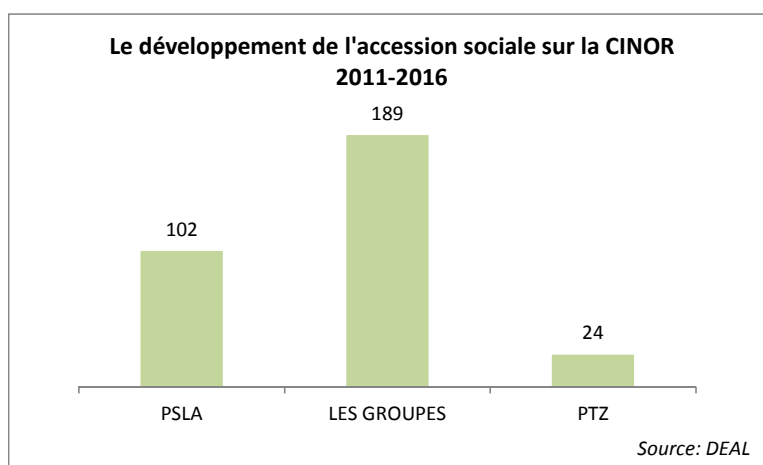
### Une faible production en accession sociale

A l'inverse du locatif social, le logement en accession sociale rencontre des difficultés de développement. Environ 53 logements aidés ont été programmés en accession sociale entre 2011 et 2016 sur la CINOR, dont 41 à St-Denis. Ainsi les résultats sont très inférieurs aux objectifs du PLH 2, puisqu'ils ne sont atteints qu'à 9%.

Le LES, s'il a permis de réaliser des procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre, n'est aujourd'hui plus un produit évolutif mais fini. Ajouté à cela, les différentes réglementations thermiques, acoustiques et aération spécifique auxquelles sont soumis les bailleurs, ce type de produit impose des coûts de construction trop élevés.

Le PTZ est difficile à mettre en œuvre au regard des charges foncières, et les acteurs notent un manque de volonté des banques à approuver ce type de produit malgré un grand nombre de ménages éligibles.

Quant au PSLA, si ce produit présente certaines limites et contraintes (plafonds de ressource bas donc peu d'utilisateurs éligibles aux produits de sortie, phase acquisitive qui demande à être davantage facilitée, système limité au niveau bancaire...) les bailleurs s'orientent davantage vers ce dispositif.



A noter l'existence du dispositif PILA, développé par CBO Territoria en partenariat avec l'Agence Française de Développement. Il s'agit d'un outil intermédiaire permettant aux locataires d'accéder à la propriété après 6 ans. 300 produits de type PILA ont été livrés à Beauséjour en 2016.

### ***Des enjeux à relever***

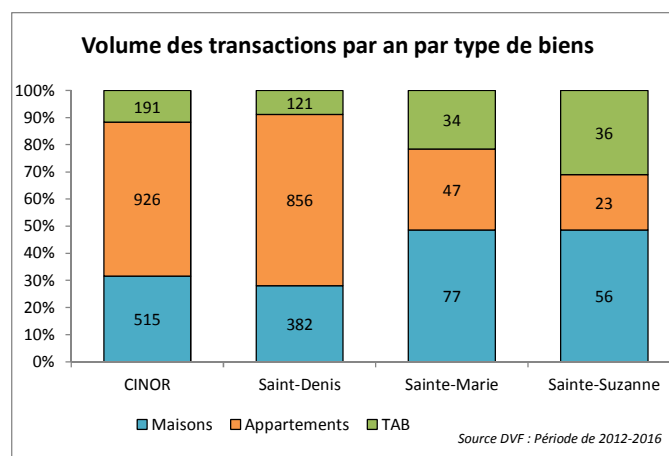
- *Elaborer des objectifs territorialisés pour le PLH3, qui soient en cohérence avec les possibilités du territoire*
- *Elaborer des objectifs territoriaux de logements aidés réalistes au regard des possibilités, en tout en répondant au besoin de rééquilibrage de l'offre*
- *Apporter les outils et moyens pour mettre en œuvre ces objectifs territorialisés*
- *Evaluer les moyens de redynamiser l'accession aidée*

### 3.2. Le marché de l'accession

Entre 2012 et 2016, 1632 transactions ont été enregistrées sur le territoire de la CINOR, dont plus de 80% sur la commune de Saint-Denis.

Sur la CINOR, la majorité des transactions effectuées par an ont concerné des appartements, environ 30% ont concerné des maisons et environ 10% des terrains à bâtir.

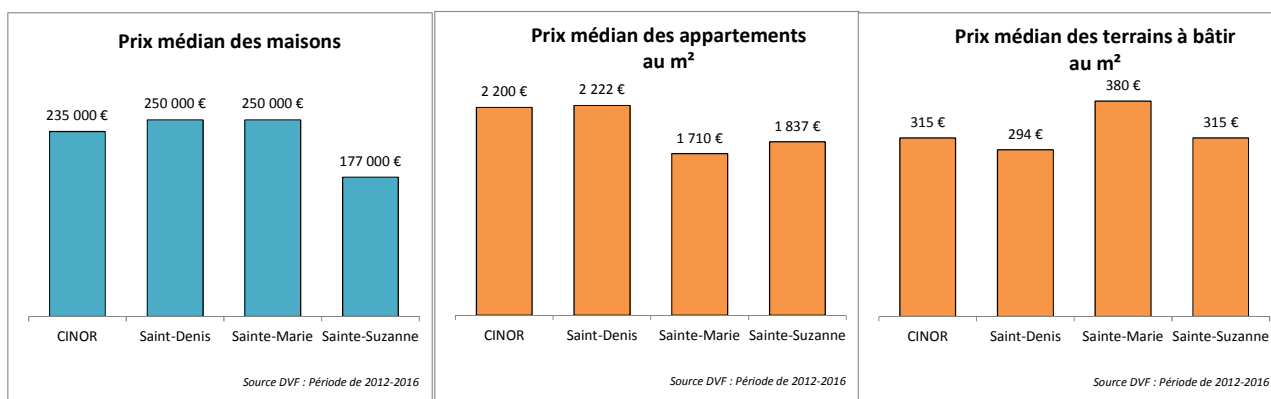
Sur Saint-Denis, la part de transactions concernant des appartements est également majoritaire, la part concernant les maisons s'approche de 30% et celle concernant les terrains à bâtir ne dépasse pas 10%.



Sur les communes de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, environ la moitié des transactions se sont faites sur des maisons, la part de transactions concernant des appartements étant très réduite pour ces communes par rapport à Saint-Denis. La part de transactions concernant les terrains à bâtir est nettement plus importante pour ces communes : 20% pour la commune de Sainte-Marie et 30% pour Sainte-Suzanne. Ces chiffres sont en lien avec ce que nous avons observé plus haut et les modes d'occupation existant sur ces communes : un habitat plus pavillonnaire sur Sainte-Marie et Sainte-Suzanne et plutôt constitué de logements collectifs sur Saint-Denis.

Les prix médians des maisons sont plus élevés sur Saint-Denis et Sainte-Marie (250 000 €) que sur l'ensemble du territoire de la CINOR. Ces prix élevés peuvent s'expliquer par la tension du marché local : des biens demandés sur Sainte-Marie, en lien avec une population aux revenus plus élevés et des biens plus rares sur Saint-Denis, par conséquent plus chers. Malgré un nombre de transactions importants, le prix médians des maisons sur Sainte-Suzanne est moins élevé, en lien avec une population aux ressources financières moins élevées et une situation géographique différente, plus éloignée de Saint-Denis.

Le prix des appartements est également plus élevé sur Saint-Denis, du fait de la tension du marché sur ce type de bien au sein de la commune. Le prix des terrains à bâtir est plus élevé sur Sainte-Marie et, dans une moindre mesure, sur Sainte-Suzanne toujours en lien avec les niveaux de ressources des acquéreurs et l'éloignement, relatif, mais présent, de Saint-Denis.

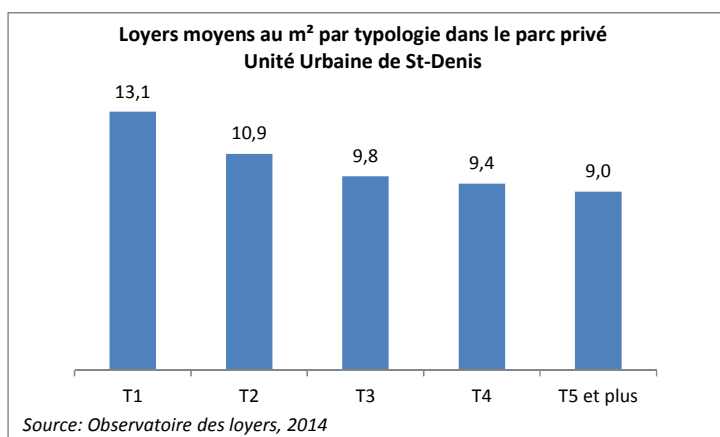


### 3.3. Le marché au regard des besoins des ménages

#### Le marché locatif privé inaccessible pour une partie des ménages

Selon l'observatoire des loyers, le territoire de la CINOR (Unité Urbaine de St-Denis) affiche un loyer moyen dans le parc privé de 9,94€/m² en 2014.

Le loyer moyen observé sur les nouveaux logements (construits après 2005) est plus élevé que sur les logements anciens (avant 1971) ; 10,75€/m², contre 8,81€/m². Les loyers également sont plus élevés sur les petites typologies.



La mise en perspective avec les revenus des ménages traduit **un marché de la location inaccessible pour une large partie des ménages** (voir tableau). Les difficultés d'accès sont notamment importantes pour **les petits et les grands ménages aux revenus les plus faibles**, et en particulier les 30% les plus modestes, qui sont confrontés à des loyers trop élevés.

Loyer maximum (1/3 des revenus)	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	82 €	174 €	262 €	366 €	474 €	627 €	822 €	1 127 €
2 personnes	26 €	218 €	358 €	488 €	643 €	827 €	1 081 €	1 422 €	1 991 €
3 personnes	13 €	237 €	414 €	587 €	780 €	996 €	1 264 €	1 634 €	2 235 €
4 personnes	106 €	365 €	565 €	766 €	971 €	1 221 €	1 515 €	1 934 €	2 599 €
5 personnes et +	- €	227 €	416 €	588 €	794 €	1 013 €	1 306 €	1 742 €	2 534 €

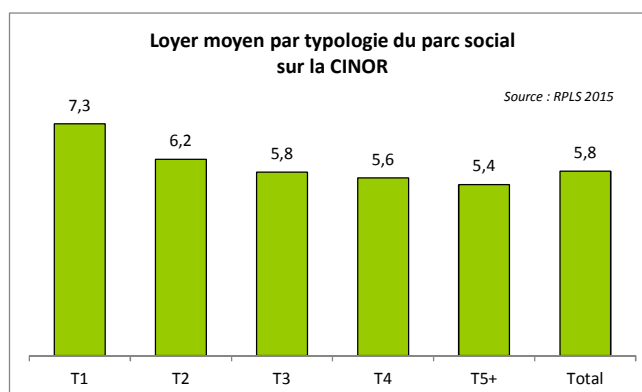
L'analyse par décile permet de décomposer la population en 10, selon les déciles de revenus des ménages, par taille de ménage.

Le tableau présente une synthèse des estimations de capacités d'accès qui conjuguent le montant maximum disponible pour le loyer (1/3 des revenus- valeur inscrite dans le tableau) avec les loyers moyens estimés (surface moyenne par typologie observée dans le logement social x loyers moyens au m<sup>2</sup> dans le privé) des logements correspondant (studio pour une personne, T2 pour 2 personnes, T3 pour 3, etc.).

En rouge, le montant maximum que peut consacrer le ménage au paiement du loyer est inférieur à 0,5 fois le loyer moyen estimé sur le marché, en orange entre 0,5 fois et 1 fois, en jaune entre 1 et 1,5 fois et en vert supérieur à 1,5 fois

## Le marché locatif social : un marché qui peut répondre à la majorité des ménages

Le loyer moyen observé dans le parc social de la CINOR est de 5,8€/m<sup>2</sup>, comme sur le département. Du fait d'une offre plus récente à Ste-Suzanne, le niveau de loyer moyen est plus élevé sur cette commune (6,1€/m<sup>2</sup>). Comme pour le parc privé, les loyers sont plus élevés sur les petites typologies.



Les niveaux de loyers dans le parc locatif social présentent un écart important avec ceux recensés dans le parc privé. **Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé**, puisqu'il répond à un profil de ménage différent en termes de ressources.

Le tableau suivant présente une répartition des ménages de la CINOR par décile et par taille, selon leur éligibilité ou non au logement social et selon les différents types de financements (LLTS, LLS, PLS). On observe que **plus de la moitié des ménages sont éligibles au LLS et qu'au moins 43% sont même éligibles au LLTS**. Parmi eux, les petits et grands ménages, aux ressources globalement plus faibles sont, pour au moins la moitié, éligibles au LLTS. Quant au PLS, il concerne une faible part de ménages, correspondant à ceux qui ont plus facilement accès au logement privé du fait de leurs revenus. Mais avec un plafond de loyer à 9,21€/m<sup>2</sup>, le PLS reste plus abordable que le parc privé notamment sur du neuf (10,75€/m<sup>2</sup> dans le parc privé récent).

Eligibilité

LLTS LLS PLS

Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	245 €	523 €	785 €	1 097 €	1 422 €	1 881 €	2 465 €	3 380 €
2 personnes	79 €	655 €	1 073 €	1 464 €	1 929 €	2 481 €	3 244 €	4 265 €	5 973 €
3 personnes	39 €	711 €	1 241 €	1 762 €	2 340 €	2 987 €	3 791 €	4 902 €	6 706 €
4 personnes	317 €	1 094 €	1 696 €	2 299 €	2 914 €	3 662 €	4 544 €	5 802 €	7 798 €
5 personnes et +	- €	680 €	1 249 €	1 764 €	2 383 €	3 040 €	3 919 €	5 225 €	7 601 €



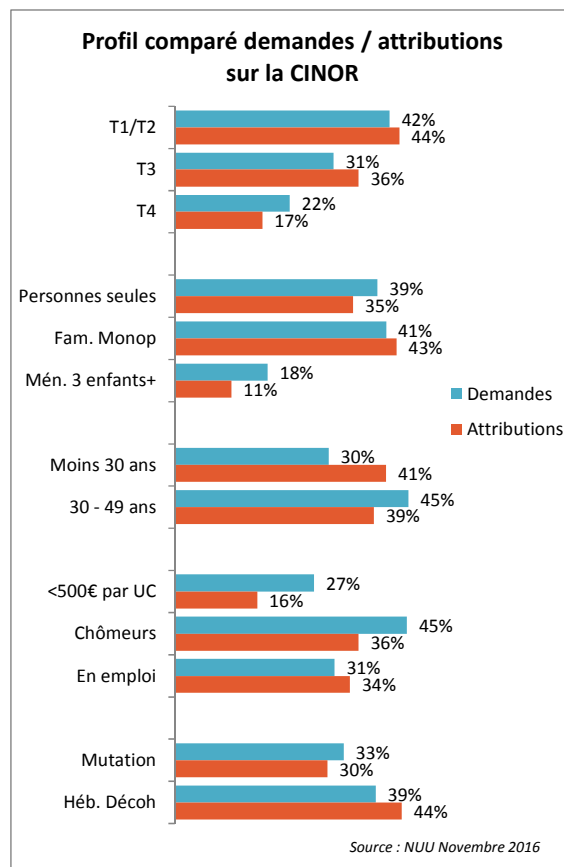
### 3,7 demandeurs d'un logement social pour une attribution<sup>5</sup>

Au 1<sup>er</sup> novembre 2016, **8 040 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la CINOR**, pour 24 000 logements sociaux. Parmi ces demandes, les trois quart portent sur St-Denis.

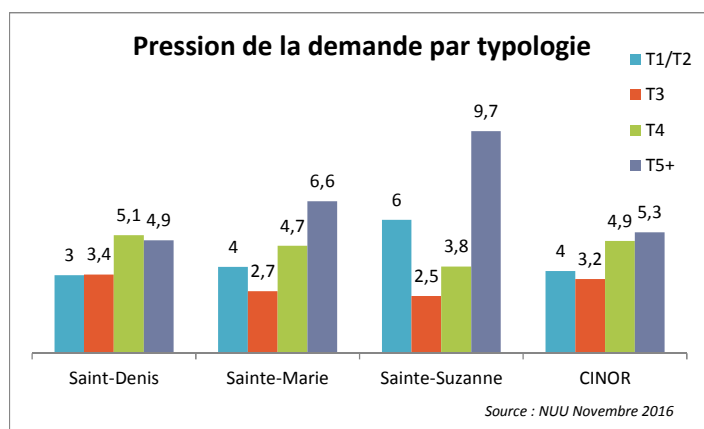
Le tiers de ces demandes concernent des demandes de mutation au sein du parc social. La durée moyenne d'attribution est assez rapide puisque les trois quart des demandes datent de moins d'un an.

On peut constater que ces demandeurs ont des revenus faibles puisque 75% ont des revenus par UC inférieurs à 1000€/mois. 27% des demandeurs ont même des revenus par UC inférieurs à 500€/mois. Les revenus ne semblent cependant pas être un critère de priorité pour demander une commune plutôt qu'une autre, la répartition des demandeurs selon les tranches de revenu étant identiques entre les trois communes.

La demande est cependant différente entre les trois communes si l'on considère la taille des ménages puisqu'à St-Denis, 61% des demandeurs sont des ménages d'une personne seule, contre 68% à Ste-Marie. A l'inverse, les grands ménages sont davantage demandeurs à St-Denis.



**Avec 2 150 attributions, la pression sur la demande est de 3,7 demandes pour une attribution.** Elle est de 3,9 sur le département. On constate une pression plus forte sur les grands logements T4 et T5. Les élus interpellent sur le manque d'offre de logements en T4 et T5, pour les familles nombreuses. Le diagnostic du PPGDID met en effet en avant un manque en grands logements, mais aussi en petits logements, pouvant entraver les parcours résidentiels.



<sup>5</sup> Ces chiffres issus du Numéro Unique sont à nuancer. Selon l'Armos, le fichier de la demande (NU) sous-estimerait le nombre d'attribution. La pression serait a priori moins élevée que celle observée via ces chiffres.

En comparant le profil des demandeurs avec celui des attributions, on peut constater :

- Que les attributions favorisent les jeunes :
  - 41% sont âgés de moins de 30 ans, contre 30% pour les demandeurs
- Et qu'elles sont moins aisées pour les personnes de 30 à 49 ans, plus souvent en demande de mutation
  - 39% sont âgés de 50 ans et plus, contre 45% pour les demandeurs
- Que les attributions répondent aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel ou en situation instable face au logement :
  - 44% étaient cohabitants ou hébergés
- Que les attributions favorisent les demandeurs occupant un emploi au dépend des chômeurs
  - 34% occupent un emploi
- Et qu'elles sont moins aisées pour les ménages à très faible ressource
  - 16% ont des revenus inférieures à 500€/mois, contre 27% pour les demandeurs

Le diagnostic du PPGDID met en avant des attributions qui contribuent à une concentration des ménages les plus précaires dans les QPV.

**Le modèle économique du logement social produit doit s'adapter** en fonction de ces observations sur la demande sociale et les attributions. Il s'agira principalement d'orienter la production en programmant davantage de LLTS, y compris en dehors des QPV, et en développant les petites et grandes typologies. Favoriser les mutations au sein du parc pourrait également être un levier permettant de libérer des logements.

### Le marché de l'acquisition : une large place pour l'accession sociale

Avec des niveaux de prix autour de 3 000 à 3 300€/m<sup>2</sup> dans le neuf et 1 800 à 2 200€/m<sup>2</sup> dans l'existant, le marché de l'acquisition sur la CINOR est inaccessible à une partie des ménages.

Le tableau ci-après montre qu'avec une capacité d'emprunt théorique sur 20 ans sans apport, seuls les ménages à partir du 6<sup>ème</sup> décile de revenu peuvent envisager l'achat d'un appartement neuf sur la CINOR. Le marché des appartements anciens peut quant à lui être accessible aux ménages dont les revenus sont situés dans la médiane et au-dessus.

Capacité d'emprunt théorique sur 20 ans	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	15 900 €	33 900 €	50 900 €	71 100 €	92 100 €	121 900 €	159 700 €	218 900 €
2 personnes	5 100 €	42 400 €	69 500 €	94 800 €	124 900 €	160 700 €	210 100 €	276 200 €	386 900 €
3 personnes	2 500 €	46 100 €	80 400 €	114 100 €	151 600 €	193 500 €	245 500 €	317 600 €	434 400 €
4 personnes	20 500 €	70 900 €	109 800 €	148 900 €	188 800 €	237 200 €	294 400 €	375 900 €	505 200 €
5 personnes et +	- €	44 000 €	80 900 €	114 300 €	154 400 €	196 900 €	253 900 €	338 400 €	492 400 €

Marché des appartements anciens

Marché des appartements neufs

Le tableau suivant présente une répartition des ménages par décile et par taille, selon leur éligibilité ou non aux différents types d'accession sociale (PTZ, PSLA, LES).

Le PTZ peut répondre à une large partie de la population puisque tous les ménages dont les revenus sont inférieurs au 8<sup>ème</sup> décile peuvent, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété, y prétendre. Les plus petits ménages ainsi que les plus grands ménages y ont même accès jusqu'au 9<sup>ème</sup> décile. Ainsi, ce sont environ 35% des ménages qui sont en capacité d'accéder à la propriété avec le PTZ.

Le PSLA est éligible aux petits ménages ayant des revenus en dessous du 8<sup>ème</sup> décile, s'ils ont les moyens d'accéder à la propriété dans les niveaux de prix développés en PSLA. Pour les autres ménages, le PSLA est éligible à ceux qui ont des revenus en dessous du 7<sup>ème</sup> décile (6<sup>ème</sup> décile pour les ménages de 4 personnes).

Quant au LES, peuvent y prétendre les petits et grands ménages dont les revenus sont inférieurs au 6<sup>ème</sup> décile. Les ménages de taille moyenne sont un peu moins nombreux à pouvoir y prétendre du fait de leur revenu un peu plus élevés : jusqu'à la médiane (ou 4<sup>ème</sup> décile pour les ménages de 4 personnes).

Enfin le dispositif PILA, outil intermédiaire permettant aux locataires d'accéder à la propriété après 6 ans, est accessible à 90% des ménages, sous réserve de revenus suffisants pour accéder à ce type de produits.

Eligibilité									
	LES	PSLA	PTZ	PILA					
Estimation des revenus mensuels	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
1 personne	- €	245 €	523 €	785 €	1 097 €	1 422 €	1 881 €	2 465 €	3 380 €
2 personnes	79 €	655 €	1 073 €	1 464 €	1 929 €	2 481 €	3 244 €	4 265 €	5 973 €
3 personnes	39 €	711 €	1 241 €	1 762 €	2 340 €	2 987 €	3 791 €	4 902 €	6 706 €
4 personnes	317 €	1 094 €	1 696 €	2 299 €	2 914 €	3 662 €	4 544 €	5 802 €	7 798 €
5 personnes et +	- €	680 €	1 249 €	1 764 €	2 383 €	3 040 €	3 919 €	5 225 €	7 601 €

## La vente HLM

En termes d'accession sociale, les acteurs soulignent également le levier que représente la vente de logements sociaux à leurs occupants. Les bailleurs proposent régulièrement des ventes en individuel mais la vente en collectif s'avère plus complexe du fait des problèmes de gestion de copropriété. La solvabilité des ménages occupant les logements est également souvent un frein.

Un recensement du patrimoine vendable des bailleurs a été effectué par la CINOR, avec un récapitulatif des objectifs de ventes pour chaque bailleur. Deux bailleurs essentiellement sont dans une logique de vente HLM importante (SHLMR et SIDR).

CUS 2011 - 2016	SHLMR	SIDR	SEMADER	SEMAC	SODIAC	SEDRE
PATRIMOINE TOTAL	19 613	19 661	6 496	2213	1 992	2496
	6 234	9 640	2 090		1 670	1179
PARC SUR LA CINOR	(32%)	(49%)	(32%)	156 (7%)	(84%)	(47%)
OFFRE NOUVELLE	4 400	4700	2 000	2332	1800	1300
RÉHABILITATION	412	1418	1 145	-	-	-
DÉMOLITION ANRU	112	150	-	-	-	-
OBJECTIFS DE VENTES	600	900	125	45	non	non

Tableau : Le patrimoine vendable sur la CINOR (source : CINOR)

A ce jour, les CUS 2019-2024, présentées mi-2019 par les bailleurs à la CINOR, affichent les ambitions suivantes en termes de commercialisation :

- CUS SODIAC - SEDRE - SEMAC - SEMADER : 38 logements
- CUS SIDR : 910 logements
- CUS SHLMR : 641 logements

Ces commercialisations se feront sous réserve d'un rétablissement pérenne de l'AL Accession dans la Loi de Finances 2020.

### ***Des enjeux à relever***

- ***Des parcours résidentiels à faciliter en diversifiant davantage d'offre (location/accession aidée/intermédiaire)***
- ***Poursuivre le travail engagé sur la réforme des attributions pour tendre vers un rééquilibrage du peuplement dans le parc social***

## 4. Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

---

Dans un contexte tendu du marché du logement, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages. Le diagnostic s'attache à analyser la demande et à recenser l'offre et les dispositifs existants à l'échelle de l'agglomération pour répondre à ces ménages, afin de mettre en avant les manques en fonction des problématiques identifiées.

## 4.1. Les ménages en grande difficulté

### Des besoins importants pour les ménages en grande difficulté

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que, aux dires des élus et des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, public vieillissant, femmes victime de violence, etc.

30% des ménages ont des revenus déclarés inférieurs à 950€/mois et 20% ont même des revenus inférieurs à 540€/mois. Parmi eux, les acteurs rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au **cumul de difficultés de différents types** : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales. Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l'importance de l'accompagnement.

Il n'y a, à ce jour, pas davantage de données disponibles à l'échelle des EPCI, et les éléments de bilan de l'activité de la CCAPEX (prévention des expulsions) à laquelle la CINOR participe depuis mi 2019 ne sont pas encore disponibles. Pour les autres publics les ordres de grandeur sont les suivants :

- Nombre de ménages prioritaires labélisés estimés en 2015 dans la convention intercommunale d'attributions de la CINOR : 400 soit environ 5% de la demande globale en 2015. (Source : Diagnostic PPGD de 2016 sur le nombre de ménages hébergés en situation de « sans abris, squat, camping, structures d'hébergement, sous location, hébergé, hôtel... »)
- Nombre de demandes PDALHPD labélisées à l'échelle départementale par la commission à mi 2019 : 147
- Nombre de relogements sur le Nord : 53. (Source : Bilan de l'activité de la commission entre sa création en mars 2018 et juin 2019)
- Nombre de demandes PDALHPD labélisées en cours à l'échelle départementale : 102 (41 émanent d'un habitant de la CINOR dont 15 souhaitent être logés hors CINOR)
- Nombre de demandes DALO labélisées en cours à l'échelle départementale : 201 (48 émanent d'un habitant de la CINOR dont 4 souhaitent être logés hors CINOR)

### L'offre mobilisable sur le territoire

Différentes structures gèrent une offre en hébergements et en logements sur le territoire de la CINOR : Maisons relais, CHRS, Lit Halte Soins Santé, Allocation Logement Temporaire, CHU. Ces dispositifs sont pour la plupart complets, avec des taux de remplissage entre 95% et plus de 100%.



Par ailleurs, l'Agence Soleil, gère un système de mandat de gestion en intermédiation locative dans le parc privé (AIVS). Le dispositif gère à ce jour environ 340 logements. La CINOR est adhérente à l'Agence Soleil depuis 2009.

Pour chacune des situations rencontrées, les associations gestionnaires assurent un accompagnement social lié au logement (accompagnement vers le logement de droit commun) mais aussi à la santé, au budget, à l'éducation, au retour vers l'emploi...etc.

Selon le diagnostic 360, les taux d'équipement réunionnais en structures d'hébergement sont plus faibles qu'en métropole. Les acteurs pointent le besoin de développer davantage le logement spécifique (de type maisons relais, ou AIVS) plutôt que l'hébergement, qui ne constitue pas une solution suffisamment pérenne pour une recherche de stabilité et d'autonomie.

	CHRS collectif // diffus		CHRS dédié	ALT	ACT	CHAU	Maison Relais	ALT Jeune	SAUT	LHSS	Abri de nuit	Logement IML/AVPL	TOTAL
Association Aide et Protection de l'Enfance et de la Jeunesse (AAPEJ) nord/sud			78	8			21	10				30	147
La Halte Père Etienne Grienenberger (LHPEG) nord/est		17				70	22	7		20			136
Fondation Abbé Pierre (Relais de Bellepierre) (nord)				58								9	67
Fondation Père Favron (nord/ouest)	18	17 + 20 SAFT							8			40	103
Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) SAINT PIERRE						28	20			10	6		64
Association Allons Déor												30	30
PRORESAP (ouest)		42							6				48
ALEFPA (sud /ouest /est)	17	33		20			20	4 CLLAJ	8			30	132
Mission Locale Est (MLE)								7				30	37
Association Jeune Majeur en Dynamique (AJMD) (sud)								27+ TKN 7					34
Association RIVE (nord)				14	22								36
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS St Denis)											14		14
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS ST Leu)						19							19
Mission Locale Nord (MLN)								19					19
Association SID' Aventure (sud)					17								17
GCSMS LAMP OI (nord/est)												30	30
Mission Intercommunale Ouest (MIO)								10					10
Agence Immobilière à Vocation Sociale A.I.V.S toute l'Ile												339	339
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS Ste Marie)				9									9
<b>TOTAL : 19 opérateurs</b>	<b>35</b>	<b>129</b>	<b>78</b>	<b>109</b>	<b>39</b>	<b>117</b>	<b>83</b>	<b>91</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>538</b>	<b>1 287</b>

Le total de 948 places ne tient pas compte de l'AIVS qui est en mandat de gestion pour 339 logements (948+339 = 1287)

***Des enjeux à relever***

- *Poursuivre le développement du logement spécifique et des mesures d'accompagnement*

## 4.2. Des besoins en logements et en hébergements pour les jeunes et étudiants

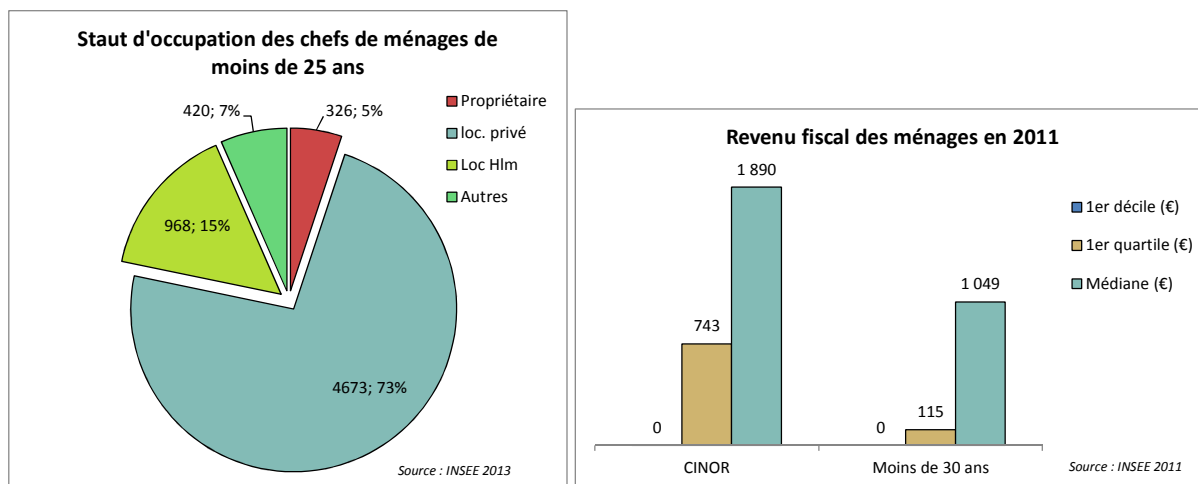
### Caractéristiques des jeunes

**Les 15-30 ans sur le territoire de la CINOR représentent, en 2013, 23% de la population, soit près de 45 000 jeunes.** Parmi eux, 28 612 sont âgés de 20 à 30 ans et représentent une demande potentielle en logements.

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques ; étudiants (18 000 étudiants à la Réunion, essentiellement à St-Denis), jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

8% des ménages de la CINOR sont âgés de moins de 25 ans, soit environ 6 390 ménages, dont près de 9 sur 10 habitant St-Denis. Près des  $\frac{3}{4}$  de ces jeunes ménages sont locataires du parc privé, tandis que 15% sont locataires dans le parc HLM.

L'accès au logement autonome reste problématique pour certains profils de jeunes du fait d'un écart croissant entre le prix des logements et les revenus. De plus, les charges de la vie courante sont, selon les acteurs, souvent peu ou mal appréhendées. Les irrégularités dans la situation économique et familiale, courantes parmi le public jeune, sont facteurs de précarisation.



Les capacités financières des jeunes ménages sont nettement plus faibles que pour l'ensemble des ménages, avec un revenu médian 1,8 fois plus faible parmi les jeunes ménages.

Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : 30% des demandeurs sur la CINOR ont moins de 30 ans. Bien que les petits logements (au maximum 2 pièces) soient assez peu nombreux dans le parc social (29% des logements sociaux, 40% du parc locatif privé), les jeunes ménages constituent tout de même 41% des attributaires en logement social.

### **L'offre existante sur la CINOR**

Le PLH2 ayant montré l'ambition de soutenir l'accès au logement des jeunes, la politique de l'habitat de la CINOR a souhaité favoriser la production de logements locatifs sociaux à destination des jeunes ménages. Mais les aides, peu mobilisées par les bailleurs du fait de leur caractère contraignant et de leur faible impact au regard des aides à la pierre de l'Etat, n'ont été que très peu mobilisées et n'ont pas influé sur la production de logements. Ainsi la production récente s'est assez peu orientée vers les petites typologies, puisque 23% des logements produits récemment (mis en location après 2010) sont des T1/T2, contre 29% pour l'ensemble du parc social.

Pour les étudiants, le territoire de la CINOR est doté de 5 résidences CROUS, proposant 923 chambres sur le territoire de l'EPCI. Le CROUS prévoit le développement d'une nouvelle résidence à St-Denis, avec un objectif de 200 logements créés. L'objectif est d'attendre le ratio de 1 000 logements étudiants pour 10 000 étudiants boursiers du « plan 40 000 » du gouvernement. La réhabilitation de la Cité Campus (CROUS) à Sainte-Clothilde a également débuté fin 2018, pour améliorer les conditions de logement des étudiants.

Le projet de résidence étudiante de la SEMADER recensée dans les monographies de quartiers (60 LLTS – opération Béarn) est a priori repris par la SEDRE (70 logements aidés).

Aucun FJT n'existe encore à ce jour sur la CINOR, bien que le PLH2 avait pour objectif la réalisation d'une résidence de ce type. Un projet est en cours à St-Denis mais rencontre des difficultés de financement.

Concernant les jeunes en très grande difficulté, le SIAO constate une tendance à l'augmentation des demandes de jeunes auprès du 115 et les acteurs observent une augmentation des jeunes à la rue ou dans les accueils de jour. Les parcours sont particulièrement complexes pour les jeunes sortant du dispositif de l'Aide Sociale à l'Enfance : en 2014, on recense 218 personnes sortant de prise en charge ASE sur la Département. En outre, le nombre de jeunes de 18 à 25 ans en difficulté d'hébergement ayant bénéficié du dispositif ALT Jeunes (Allocation Temporaire Logement) en 2014 à l'échelle départementale est de 188.

Ces jeunes, qui nécessitent un accompagnement spécifique, sollicitent pourtant moins systématiquement de l'aide et ainsi ont tendance à sortir du champ de vision des acteurs sociaux. Aucun dispositif d'hébergement spécifique n'existe par ailleurs pour les jeunes en grande difficulté.

Les capacités d'hébergement, de logement et d'accompagnement à l'échelle départementale à fin 2014 sont les suivantes (source : Diagnostic à 360° 2015 du PDALHPD) :

- Hébergement généraliste (ALT, RHVS, CHRS ...) = 675 places
- Logement adapté (RS, FJT, IML ...) = 206 places

Concernant le projet de FJT Nord, un jury de sélection s'est réuni le 11 septembre 2019 suite à l'appel à projet lancé par la DJSCS en mai 2019. Le projet soutenu par l'Association d'Aide, de Protection de l'Enfance et de la Jeunesse (AAPEJ) pourrait être retenu. La construction des 76 logements est portée par la SODIAC sur la parcelle HV138 à Sainte-Clotilde. Le début des travaux est envisagé début 2020 pour une mise en service du FJT fin 2021.

**La question du logement des jeunes en début de parcours professionnel et/ou résidentiel est donc importante sur le territoire de la CINOR.** Au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels, confirment cette difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes, notamment les plus précaires.

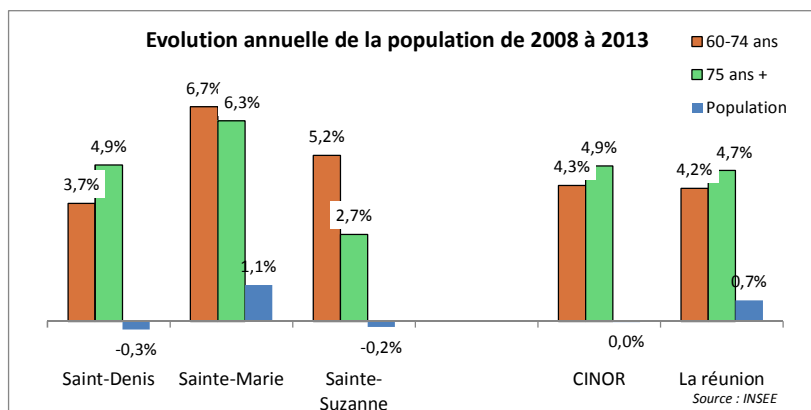
### ***Des enjeux à relever***

- ***Permettre l'aboutissement des projets engagés***
- ***Favoriser le développement de dispositifs spécifiques pour les jeunes en grande difficulté***

### 4.3. La problématique des personnes âgées et handicapées

#### Des besoins potentiels importants pour les années à venir

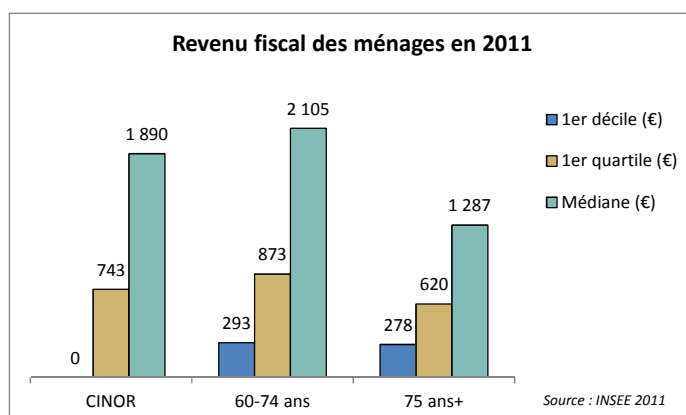
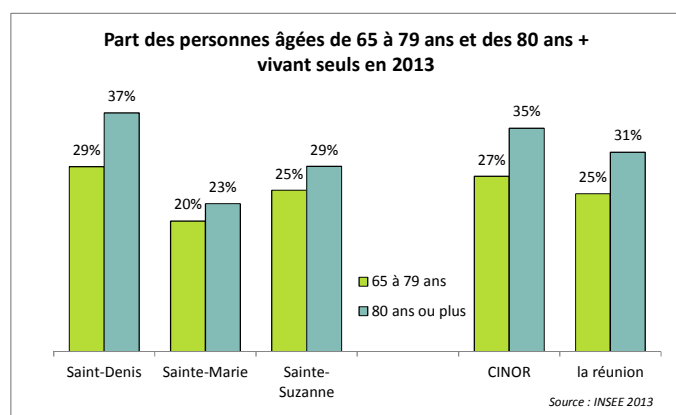
La CINOR, comme l'ensemble du département, **est confrontée à un fort vieillissement de sa population**. Sur l'agglomération, la croissance de la part des personnes âgées de 75 et plus est cinq fois plus importante que la croissance de la population que l'ensemble des tranches d'âge, entre 2008 et 2013. Ce sont ainsi 1 650 personnes âgées de 75 ans et plus supplémentaires. Les projections Omphale de l'INSEE prévoient par ailleurs une poursuite de la hausse d'ici 2040 sur le département.



Du fait de ce vieillissement marqué et durable, le ratio aidants/aidés<sup>6</sup> va fortement diminuer (de 17,6 en 2013 à 5.6 en 2040 sur le département) et c'est pourquoi, d'importants besoins sont à anticiper.

Bien que la cohabitation intergénérationnelle soit encore courante sur ce territoire, (notamment sur les Hauts), ce sont tout de même 35% des personnes âgées de 80 ans ou plus qui vivent seules dans leur logement, d'où des besoins pour un maintien à l'autonomie.

Par ailleurs, les ressources sont plus faibles après 75 ans, puisque le revenu médian des ménages de 75 ans et plus est 1,5 fois plus faible que celui de l'ensemble des ménages. 5% des demandeurs de logement social ont plus de 65 ans (comme sur le département), soit 440 demandeurs.



<sup>6</sup> Ratio aidants/aidés : 50 à 64 ans sur les 85 ans et plus



## **Le logement et l'hébergement des personnes âgées et/ou handicapées**

L'offre en établissements et de services sur la CINOR compte :

- 5 EHPAD pour une capacité de 486 places sur la CINOR (places en cours de création comprises)
- 2 structures en accueil de jour pour une capacité de 24 places
- Une cinquantaine de familles pour l'hébergement en accueil familial
- 263 places pour le service de soins infirmiers à domicile (SSIAD)

Bien que l'offre sur la CINOR semble importante en comparaison de l'offre départementale, les acteurs pointent du doigt le fait que cette offre reste insuffisante au regard des besoins réels.

En ce qui concerne l'adaptation du parc de logement de droit commun, le département apporte une aide aux travaux d'amélioration, d'adaptation ou d'accessibilité des logements. Environ 176 dossiers ont été financés annuellement sur la CINOR, sur la période du PLH2 (1 640/an à l'échelle du département).

Le parc des bailleurs est quant à lui occupé par une forte proportion de personnes âgées, notamment celui de la SIDR qui a réalisé un plan sénior afin d'avoir une réflexion autour de l'adaptation de son patrimoine.

**Avec 7 740 personnes âgées de 75 ans ou plus (Insee 2013), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu majeur pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée et d'adaptation de l'habitat.**

### ***Des enjeux à relever***

- ***Anticiper les réponses aux besoins grandissants provoqués par le vieillissement***
- ***Orienter la production neuve selon les besoins***
- ***Veiller aux dispositifs existants pour sécuriser le maintien à domicile et faciliter l'adaptation du parc existant***

## 5. Synthèse et enjeux

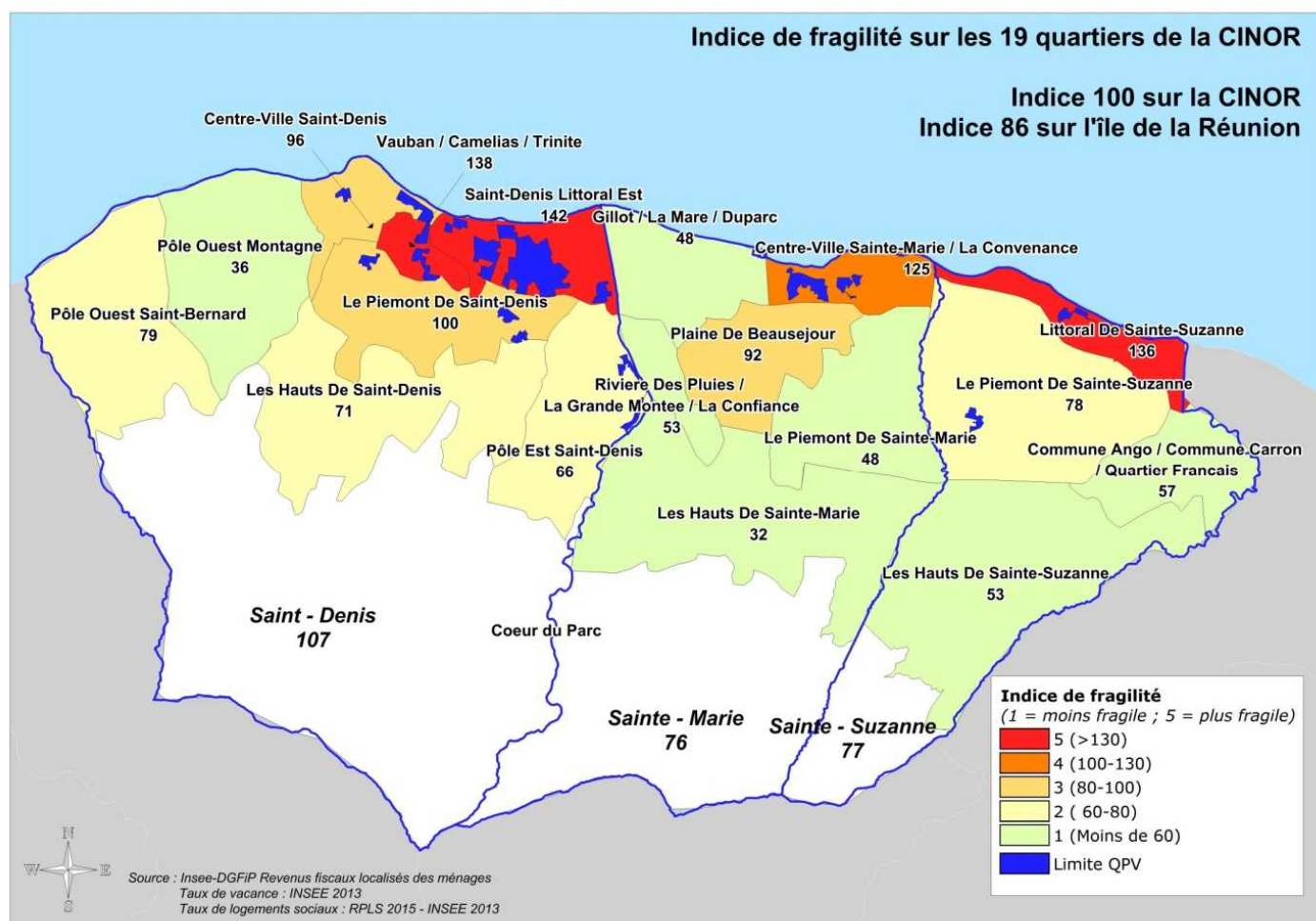
---

## Synthèse par quartier

La construction d'un indice de fragilité permet de comparer les quartiers entre eux avec comme référence l'agglomération, à partir de 3 indicateurs :

- Le revenu médian des ménages (INSEE)
- La part de la vacance sur le parc de logements (INSEE)
- La part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales (INSEE et RPLS)

A partir du croisement de ces 3 indicateurs, une hiérarchisation des quartiers a été effectuée selon leur potentielle fragilité de peuplement et d'offre.



Cette cartographie souligne les déséquilibres de peuplement et de l'offre sur la CINOR et montre :

- Une concentration des fragilités sur les quartiers littoraux centraux : St-Denis Littoral Est, Littoral de Ste-Suzanne, Vauban Camélia Trinité, Centre-ville Ste-Marie La Convenance
- Des secteurs plus préservés sur les Hauts, notamment pour Ste-Marie et Ste-Suzanne et à La Montagne
- Un profil un peu plus fragile sur certains quartiers du Piémont : Piémont de St-Denis, Plaine de Beauséjour

Ces déséquilibres se traduisent notamment par une concentration de la fragilité sociale et des ménages précaires dans un même quartier, réduisant la mixité sociale.

## Bilan et enjeux

### Une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale

En dépit d'objectifs territorialisés dans le PLH2, le développement de l'habitat sur la CINOR se poursuit selon des stratégies propres, rythmé essentiellement par les opportunités foncières. Afin d'orienter le développement de l'habitat, il est indispensable de favoriser la maîtrise du foncier et de l'aménagement dans les secteurs stratégiques. Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise des opérations privées comme publiques, qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

L'enjeu pour ce PLH sera d'élaborer des objectifs qui soient réalistes mais qui permettent de tendre vers un rééquilibrage de l'offre. C'est notamment par ce biais que le rééquilibrage du peuplement pourra s'opérer. Pour cela, le PLH devra apporter les outils et moyens de maîtrise aux collectivités (communes et CINOR). Le développement des procédures d'aménagement d'ensemble sera un levier permettant aux collectivités une meilleure maîtrise tout en facilitant l'application des principes de mixité. Le SCoT de la CINOR prévoit un objectif de 2 200 logements pour répondre aux besoins des ménages.

### Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents types de ménages

Il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires pour permettre à chaque ménage d'accéder à un logement adapté à ses besoins et à ses moyens et ainsi de réaliser son parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale.

L'offre en logement locatif aidé devra donc être mieux répartie au sein des communes afin de limiter la spécialisation sociale de certains quartiers. Elle devra être développée en priorité à proximité des transports et des services. Il s'agira de répondre aux besoins des plus modestes ; premiers déciles de la population en termes de revenus. Un objectif de 32% de la production en logements locatifs sociaux est fixé par le SCoT.

Cette offre sera complétée par une offre intermédiaire, en accession sociale notamment. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés pour accéder à la propriété. A ces fins, l'accession sociale via le PSLA et le PILA notamment, devront être développés. Le SCoT prévoit, en ce sens, 27% de l'offre nouvelle à produire en accession sociale.

Par ailleurs, il s'agira de profiter des réformes récentes (loi ALUR, loi Égalité & Citoyenneté), pour orienter une partie des attributions de logements sociaux vers les publics que la CINOR souhaite cibler.

### **La CINOR peu investie concernant les actions sur le parc existant, dont une partie est attractive ou en mauvais état**

Dans un souci de développement durable et de lutte contre l'indignité, l'enjeu d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par la politique communautaire de l'habitat.

Il s'agira en premier lieu, pour la CINOR, de s'investir davantage dans les politiques d'amélioration du parc de logements. Pour cela, le PILHI engagé devra permettre à la CINOR de se doter des moyens nécessaires afin de contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration globale du parc de logements.

Une partie du parc social est également à réhabiliter et la CINOR devra être moteur auprès des bailleurs pour faciliter les actions sur ce parc. Par ailleurs, le travail engagé par le NPNRU devra être suivi par la CINOR.

Il sera nécessaire également de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière.

### **Des réponses à apporter aux besoins spécifiques**

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH.

En premier lieu, les évolutions démographiques induisent des besoins qui doivent être anticipés. Il est en effet nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte les besoins liés à la perte d'autonomie grandissante d'une partie de la population. Il s'agira de réfléchir à l'échelle de l'agglomération au développement d'une offre adaptée et bien localisée.

Il existe également un public jeune, par exemple en début de parcours résidentiel sur le territoire communautaire, mais aussi étudiants, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Dans un autre registre, des besoins apparaissent pour les jeunes en grande difficulté, pour lesquels aucune structure spécifique n'existe. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée et des réponses alternatives, pour ce public jeune très diversifié.

La question de l'accompagnement vers le logement des personnes en grande difficulté est également un enjeu pour le PLH. Cette problématique devra faire l'objet d'une réflexion sur les moyens de diversifier les réponses apportées tout en assurant l'accompagnement nécessaire de ces ménages spécifiques.