



Communiqué de presse

Saint-Denis, le 22/03/2017

Logement social à La Réunion Entre besoins et contraintes : une équation complexe

L'Institut d'émission des départements d'outre-mer publie une note sur le logement social à La Réunion. Cette étude vise à mieux comprendre le poids de ce secteur et ses évolutions récentes depuis la Lodeom.

Le secteur du logement social constitue un enjeu économique et social prépondérant pour La Réunion. Il contribue directement à l'activité du secteur de la construction et occupe une place importante pour le système bancaire avec le financement des programmes de construction et des fonds de garantie dédiés.

Près de 20 % des ménages résident dans un logement social

Avec 67 700 logements au 1^{er} janvier 2016 (source : Deal), le parc locatif social occupe une place prépondérante à La Réunion. Près de 20 % des ménages réunionnais vivaient dans un logement locatif social, en 2013, contre 14,1 % en France métropolitaine (hors Île-de-France). Ce poids s'accroît lorsque l'on observe uniquement les ménages locataires (presque la moitié).

Des besoins nécessitant un programme de construction ambitieux

En 2013, les deux tiers des ménages réunionnais peuvent prétendre à un logement dans le parc locatif social, selon les critères réglementaires d'attribution en vigueur. Le parc social ne suffit pas à loger tous ces ménages éligibles. Une partie des demandeurs en attente vit déjà dans le parc social et souhaite adapter leur résidence à la taille de leur ménage. L'autre partie réside dans le secteur locatif libre et leur demande vise en général à sortir d'un logement « surpeuplé » et à alléger leur loyer.

Compte tenu de la croissance démographique (La Réunion devrait atteindre le million d'habitants à l'horizon 2040), 8 000 à 9 000 logements supplémentaires par an seront ainsi nécessaires d'ici 2030 pour héberger les nouveaux ménages, dont les deux tiers dans le parc locatif social. Ces nouveaux logements devront accueillir davantage de personnes seules, plus âgées et plus de familles monoparentales qu'aujourd'hui.

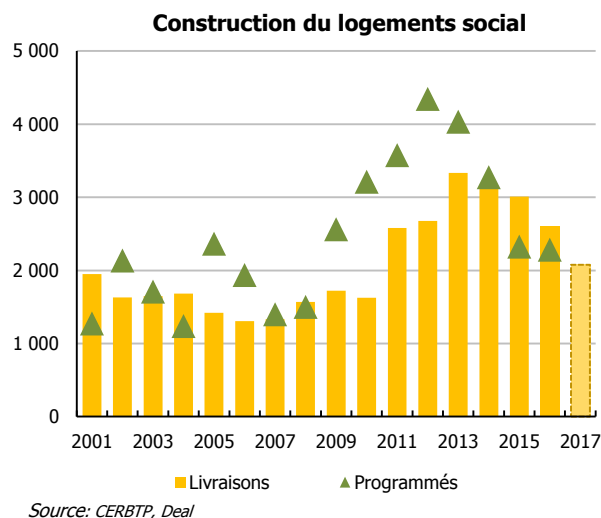
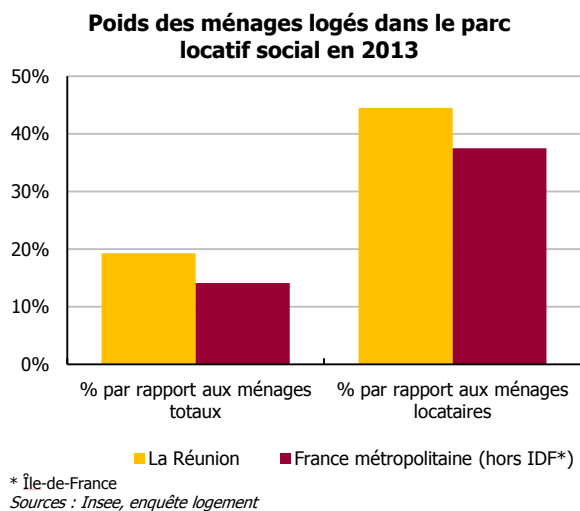
Entre une volonté de dynamiser le logement social et une plus grande maîtrise de l'aide fiscale

Face aux besoins propres des DOM, des mesures spécifiques sont mises en place. La loi pour le développement économique des outre-mers (Lodeom), en 2009, mobilise des ressources financières en faveur du secteur : les moyens disponibles triplent et dépassent les 300 millions d'euros en 2012 et 2013, avec près de 4 000 logements par an. Cependant, la nécessité d'une meilleure maîtrise des dépenses publiques et d'une plus grande transparence pousse l'État à adapter les modalités de fonctionnement de son dispositif. Il cherche ainsi à mieux maîtriser sa dépense publique, tout en promouvant le logement social et la réhabilitation. Le plan logement Outre-mer permet de lever certains freins au développement du logement social, tels que la sécurisation du financement en faveur du logement social en prolongeant le régime de crédit d'impôt jusqu'en 2020, l'extension de ce régime aux travaux de réhabilitation, la suppression de l'agrément fiscal, etc.

Depuis le 02 mars 2017, la loi pour l'égalité réelle des outre-mer lève les contraintes financières précédentes. Un regain de dynamisme de la construction pourrait s'en suivre, mais il dépendra de l'équilibre économique et financier des bailleurs sociaux qui doivent également trouver du foncier et inclure les besoins en réhabilitation de leur parc.

De la défiscalisation au crédit d'impôt

En 2014, l'État introduit une nouvelle aide fiscale en faveur de la construction du logement social en outre-mer : le crédit d'impôt au taux de 40 %, avec un préfinancement par la Caisse des Dépôts et Consignations. Les bailleurs sociaux se sont emparés de ce nouveau dispositif, plus facile à mettre en application et qui permet une meilleure prévisibilité de la dépense publique. Au 1^{er} janvier 2018, le crédit d'impôt deviendra obligatoire pour ce type de projet, ce qui signifie la fin de la défiscalisation dans le logement social.



Pour lire [Logement social à La Réunion : entre besoins et contraintes, une équation complexe.](#)

L'IEDOM assure le rôle de banque centrale dans les cinq départements d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte), ainsi que dans les collectivités de Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Barthélemy et Saint-Martin, dont la monnaie est l'euro. Société en cours d'immatriculation, elle exerce ses missions de banque centrale « au nom, pour le compte et sous l'autorité de la Banque de France ». L'IEDOM exerce également des missions de service public qui lui ont été confiées par l'État. Par ailleurs, il assure le rôle d'observatoire économique et financier des économies ultramarines.

Les publications de l'IEDOM sont téléchargeables gratuitement sur le site www.iedom.fr.

Contact presse : M.ARDOINO - tél : 02.62.90.71.00, magali.ardoino@iedom-reunion.fr