



P

Les perspectives

74

% des ménages éligibles au logement social

La très grande majorité des ménages réunionnais apparaissent comme des candidats potentiels à la location ou à l'accession sociale à la propriété. Un quart des ménages seulement ne relève pas du logement social en raison de revenus supérieurs aux plafonds réglementaires qui définissent, avec le niveau du loyer ou de la mensualité, le caractère social d'un logement.

Plus de la moitié des ménages (55 %) sont éligibles aux plus sociaux des logements locatifs, les LLTS. Le principal intérêt de ces logements, fortement subventionnés par l'État, est de proposer des loyers maîtrisés, très en deçà du marché, et bien appropriés aux capacités contributives des locataires les plus modestes.

On remarque aussi qu'une très forte proportion de familles (47 %) relève de l'accession très sociale sous la forme assez largement répandue à La Réunion du Logement évolutif social (LES). Compte tenu des plafonds requis, l'écart entre les besoins potentiels en LLTS et LES est assez réduit. Ce qui signifie que, la réponse aux besoins passe autant par l'accession que par le locatif très social pour près de 126 000 ménages très modestes. Environ 20 000 ménages n'ont pas accès au LES en raison de ressources trop élevées et relèvent exclusivement de logements locatifs très sociaux (LLTS).

Ces éléments confirment le rôle que doit jouer l'accession très sociale à la propriété à La Réunion. Force est de constater qu'elle n'occupe plus aujourd'hui la place qui doit lui revenir. L'achat différé du terrain d'implantation grâce au nouveau dispositif dit "pass-foncier" offre maintenant aux opérateurs sociaux, aux collectivités territoriales et regroupements de communes une nouvelle opportunité pour relancer toutes les formes d'accession sociale à La Réunion.

Si l'on considère le niveau supérieur de ressources requis pour l'accès au logement locatif social (LLS), la proportion des ménages éligibles passe à 65 %. Dans cet ensemble, 28 500 ménages sont des candidats locataires qui n'ont plus accès au locatif très social (LLTS).

Enfin, au regard des conditions financières d'accès au logement social intermédiaire (PLS), on observe que globalement les trois quarts des ménages réunionnais sont éligibles à ce type de logement. Une proportion assez modérée de ménages (23 000 ménages, soit 8,5 % de l'ensemble) ne relève que du PLS. Il en résulte que, pour nécessaire qu'il soit, le logement social intermédiaire doit être développé dans des proportions limitées et avec une vigilance toute particulière à la taille des nouveaux logements, dans un contexte qui a vu se multiplier les logements défiscalisés de dimension réduite au cours de la période récente. ■

Jean-Jacques SORBIER
chargé d'étude à la direction
départementale de l'équipement

Éligibilité des ménages aux différents produits du logement social

