FONDATION POUR LE LOGEMENT

RAPPORT ANNUEL 2025

L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT *À LA RÉUNION*

L'État du mal-logement à La Réunion 2025
Éclairage régional

Rapport réalisé par :

Rédacteurs et contributeurs

FORS Recherche Sociale
Juliette Baronnet, Lola Nimeskern, Morgane Kerkodé

Fondation pour le Logement
Matthieu Hoarau

Relectures et contributions

Fondation pour le Logement
Direction des Études, Direction de la Communication,
Direction de l'Animation Territoriale et Agence Régionale
Noria Derdek, Manuel Domergue, Delphine Picard, Frédérique Mozer,
Marion Guérin, Nolivé Aboké, Elise Rougemont, Sylvie Leclaire

Vidacita
Émilie Bonnet

Création graphique

Atelier444
Isabella Marques

Photographies

Morgan Fache

SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

TABLEAU DE BORD DU MAL-LOGEMENT 14

PANORAMA – CHIFFRES-CLÉS À LA RÉUNION 16
INTRODUCTION DES 5 FIGURES DU MAL-LOGEMENT 20
AXE 1 LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT 22
AXE 2 LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT 24
AXE 3 LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT 26
AXE 4 LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT 28
AXE 5 LES BLOCAGES DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES INÉGALITÉS TERRITORIALES 30

CONCLUSION 32

LE MAL-LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES À LA RÉUNION 34

INTRODUCTION 35

PARTIE I. AVEC L'AVANCÉE EN ÂGE, DES VULNÉRABILITÉS EXACERBÉES 37

PARTIE II. LE VIEILLISSEMENT, FACTEUR AGGRAVANT DU MAL-LOGEMENT 44

PARTIE III. VIEILLIR SANS CHEZ-SOI : UN PHÉNOMÈNE SOUS-ESTIMÉ ET INSUFFISAMMENT PRIS EN COMPTE 57

PARTIE IV. UN DÉFICIT D'OFFRE ADAPTÉE POUR ASSURER L'AUTONOMIE RÉSIDENTIELLE DES SENIORS LES PLUS VULNÉRABLES 63

CONCLUSION
GARANTIR UN LOGEMENT DIGNE ET ADAPTÉ À CHAQUE PERSONNE ÂGÉE : UNE RESPONSABILITÉ COLLECTIVE 74
LES CHIFFRES-CLÉS DU MAL-LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES À LA RÉUNION 76

REMERCIEMENTS 78

LA CRISE DU LOGEMENT S'ENLISE

Tandis que la crise du logement se creuse, que la construction s'effondre et le marché se grippe, l'exécutif s'enfonce dans l'attentisme. Durant 7 mois, sans ministre du logement, l'année 2024 est une année presque blanche. Depuis 2017, huit ministres se sont succédés au logement et neuf à l'Outre-mer. Cette instabilité ministérielle porte gravement préjudice à tous les acteurs du secteur, et ne permet pas de résorber la crise du logement qui continue. À bas bruit ou lors d'évènements dramatiques, elle s'est rappelée à nous régulièrement au cours de l'année 2024.

MAYOTTE : AGIR SUR LES CAUSES DU MAL-LOGEMENT OU SUR LES CONSÉQUENCES ?

À Mayotte, la plupart des victimes du cyclone Chido sont à dénombrer parmi les 100 000 habitant·es des logements informels des bidonvilles. La situation à Mayotte est aussi le symbole du lien entre les enjeux climatiques, la crise du logement et la crise de l'accueil, avec une grande partie des victimes ayant un parcours d'exil et vivant en situation administrative précaire.

Le parc de logements aidés ne comptabilise que **2 941 logements au 1er janvier 2024** et il est principalement constitué **de logements LLI ou assimilés (soit 59 % du total)**, avec un loyer moyen de 10,64 €/m². Les logements locatifs sociaux n'en représentent que la moitié : 32 % de LLTS avec un loyer moyen de 5,76 €/m² et 10 % de LLS avec un loyer moyen de 7,07 €/m².

Parmi les 2 973 ménages demandeurs d'un logement social, **88 % sont en dessous du plafond LLTS**, contre 85 % dans l'ensemble des DROM et 71 % au niveau national (par rapport aux plafonds PLAI/LLTS). **L'offre de logements est donc en décalage avec les besoins des ménages**, conséquence de choix politiques de la part de l'État et des collectivités.

Or, **la résorption des bidonvilles est une impérieuse nécessité** qui doit reposer sur une vision stratégique et opérationnelle incluant la production durable de logement social, la régulation des marchés locatifs privés (loyer médian à 15 €/m²), la mobilisation du parc privé à des fins sociales, l'amélioration individuelle de l'habitat, la lutte contre les marchands de sommeil, la production d'une offre d'hébergement et de logements foyers, etc.

Au lieu de cela, les pouvoirs publics adoptent une posture répressive et préfèrent s'en prendre aux victimes du mal-logement. C'est ainsi que l'opération « Wuambushu », qui visait à démanteler une partie des habitations informelles de l'île, n'a produit aucun effet positif et structurant pour le territoire. Au contraire, elle n'a fait que déplacer et aggraver le problème. Les personnes, dont le logement a été détruit, ont reconstitué un habitat dans des conditions encore plus précaires, faute de solutions adaptées. De même, empêcher la reconstruction des bidonvilles sans offrir d'alternative ne fera pas disparaître la misère. Le résultat est de stigmatiser des personnes mal logées, avec un report des difficultés et une défiance accrue entre institutions et habitant·es.

L'URGENCE S'AGGRAVE

350 000 PERSONNES SANS DOMICILE EN FRANCE

Au niveau national, 350 000 personnes sont sans domicile, en hébergement ou à la rue, où dorment chaque soir des milliers de femmes, d'hommes et d'enfants. La dernière enquête de l'Insee sur les personnes sans domicile, qui remonte à 2012, avait estimé leur nombre à 143 000 en France Hexagonale. Depuis, en l'absence de nouvelles enquêtes avant celle prévue en 2025 (qui ne prendra pas en compte les DROM), la Fondation a tenté d'établir de nouvelles estimations, en se basant sur les données publiques et sur la définition de l'Insee des personnes sans domicile. En 2020, nous avions ainsi avancé le chiffre de 300 000 personnes, puis 330 000 en 2023, et 350 000 aujourd'hui. Quant aux personnes sans abri, c'est-à-dire vivant à la rue, dans des véhicules et autres lieux non prévus pour l'habitation, leur nombre n'est pas connu précisément. Au regard des données disponibles, nous estimons qu'elles seraient **près de 30 000**.

À LA RÉUNION, NOUS ESTIMONS QU'IL Y AURAIT PRÈS DE 3 000 PERSONNES SANS DOMICILE.

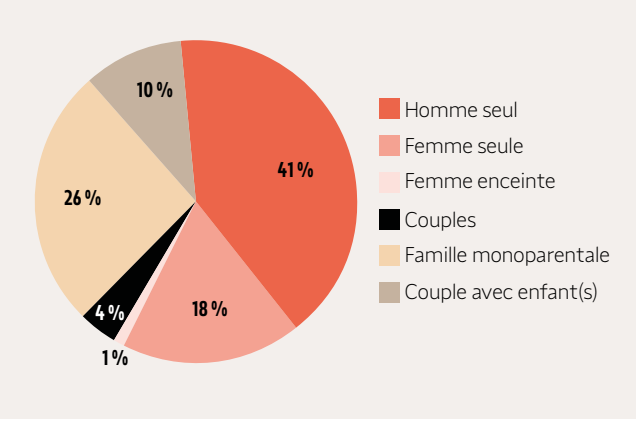
Les données locales pourraient être consolidées si la nouvelle enquête nationale sur le sans-abrisme intégrait les DROM dans son périmètre, ce que la Fondation demande depuis plusieurs années. À défaut, cette enquête « nationale » devrait être complétée par une enquête dédiée aux DROM. Si une expérimentation devait être menée, le Fondation souhaite que La Réunion fasse partie des territoires concernés. En attendant, il y a des approches complémentaires qui permettent de mieux prendre la mesure du sans-abrisme à La Réunion. La ville de Saint-Pierre a, par exemple, organisé une deuxième édition de la Nuit de la solidarité pour dénombrer, le temps d'une nuit, le nombre de personnes à la rue sans solution. Le Territoire de l'Ouest étudie la faisabilité d'une telle opération en 2025. La Fondation souhaite que d'autres collectivités suivent cette dynamique et implique ensuite tous les pouvoirs publics dans l'organisation des réponses pour sortir les personnes recensées de la rue.

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE EST SATURÉ

Cela fait plusieurs années que la Fondation constate que l'hébergement d'urgence ne fait plus face à l'urgence de la mise à l'abri pour toute personne en situation de détresse médicale, psychique et sociale. Chaque soir, entre 5 000 et 8 000 personnes, dont 1 000 à 3 000 enfants, sont refoulées par le 115 faute de place, sans compter toutes celles qui n'arrivent pas à le joindre ou ne l'appellent plus. À La Réunion, en 2024, 8 474 demandes sont restées non pourvues, ce qui représente 2 531 ménages. En janvier 2025, **61 enfants de moins de 3 ans n'ont pas été pris en charge.**

TYPOLOGIE DES MÉNAGES / DEMANDES AU 115 NON POURVUES

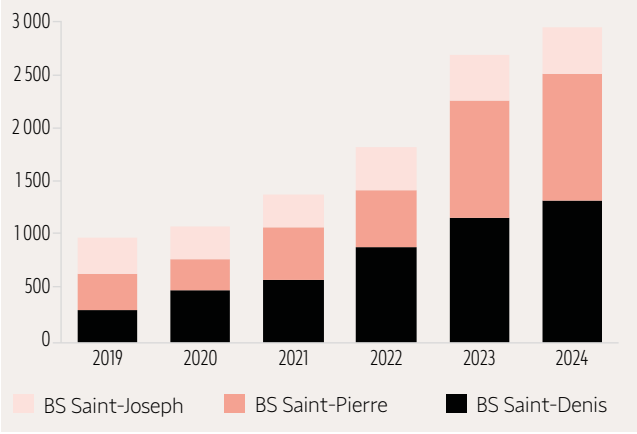
Source : SIAO.



La mise en concurrence entre les personnes les plus vulnérables pour accéder à un hébergement d'urgence s'est durcie, ce qui renforce l'exclusion sociale des plus précaires dans les accueils de jours, dernier rempart de solidarité pour les personnes dépourvues de logement personnel. En effet, la fréquentation de ces lieux explose. Cela occasionne des tensions entre les personnes trop nombreuses avec un risque que, demain, nos équipes ne soient plus en capacité d'ouvrir les portes de nos accueils à tous ceux qui s'y présentent.

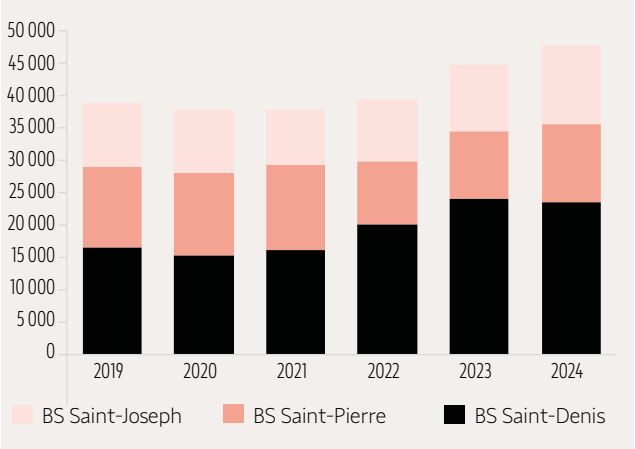
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES ACCUEILLIES

Source : Fondation pour le Logement.



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VISITES PAR AN

Source : Fondation pour le Logement.



De surcroît, les trois accueils de jour du réseau de la Fondation gèrent 20 % de la domiciliation administrative de l'île en 2023. À l'occasion du précédent rapport mal-logement, le Préfet avait pris l'engagement d'écrire un nouveau schéma départemental de la domiciliation dont nous attendons désormais la publication et l'animation.

LE LOGEMENT D'ABORD EN PERTE DE VITESSE

Plus largement, le déploiement du Plan Logement d'abord 2 à La Réunion peine à retrouver une animation coordonnée efficace, pour amplifier la mise en œuvre des réponses :

- la création de 230 nouvelles places en Maisons Relais (en particulier dans les villes où il y a des besoins non couverts comme à Saint-Benoit, Saint-Leu, Saint-Joseph) ;
- l'intermédiation locative en incitant plus fortement les propriétaires privés ;
- l'expérimentation des dispositifs innovants autour du « Logement d'abord Jeunes » dans le prolongement du « Un Chez soi d'Abord Jeunes » qui se lance à La Réunion ;
- l'application rigoureuse des objectifs légaux de relogement des publics prioritaires en premier lieu au titre du DALO, ainsi que des objectifs de production de logements très sociaux, etc.

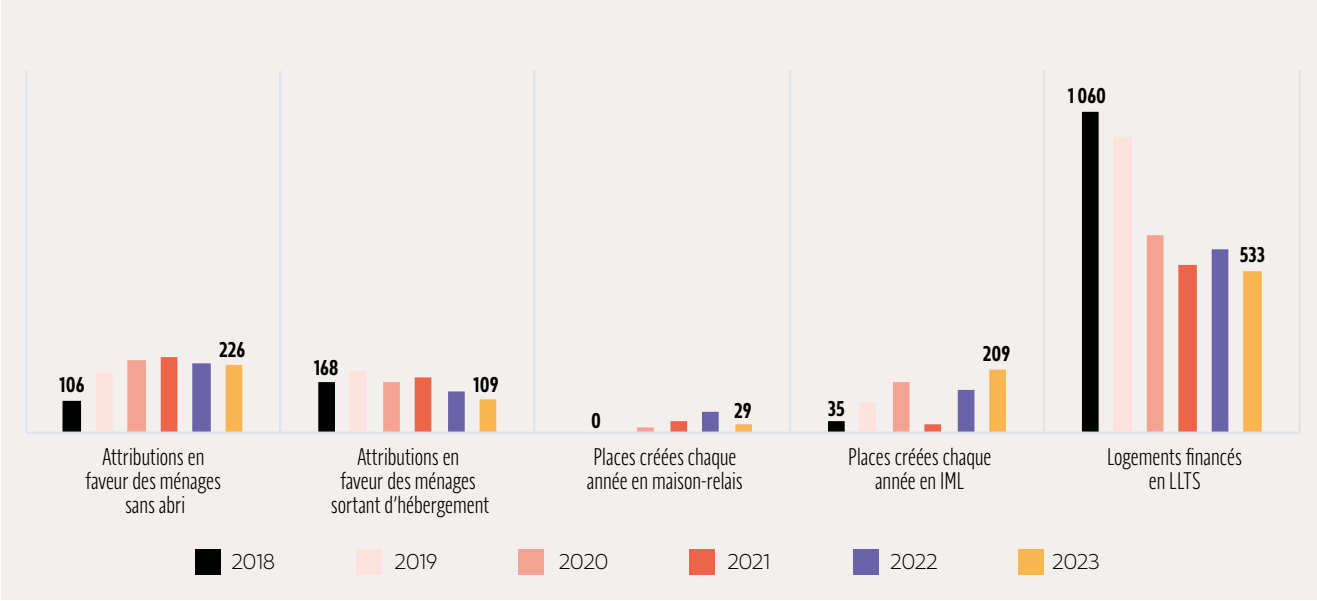
Les leviers du Logement d'abord ont déjà montré leur efficacité. Un nouvel élan du dispositif s'impose.

DANS CE CONTEXTE D'URGENCE, LA FONDATION PROPOSE DE CRÉER, SOUS L'ÉGIDE DE L'ÉTAT ET AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DE LA SOLIDARITÉ, UNE CELLULE D'URGENCE VISANT NOTAMMENT À :

- Mobiliser les bâtiments publics ou privés, vacants et/ou à transformer à des fins sociales ;
- Accorder une réelle priorité aux personnes sans domicile dans l'attribution des logements sociaux. En 2023, parmi les 5 000 attributions d'un logement social, seulement 109 concernaient des ménages sortants d'hébergement ;
- Organiser une conférence des financeurs, pour faciliter la construction des résidences sociales généralistes et des foyers jeunes travailleurs, dont l'objectif territorial défini par le deuxième Plan Logement d'abord est fixé à 230 places.

BILAN DU PLAN LOGEMENT D'ABORD À LA RÉUNION

Sources : DIHAL, SNE, DEAL.



LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DIMINUE…

L'outil le plus fiable pour relancer le logement, sans effet d'aubaine, artificialisation excessive ni spéculation foncière reste évidemment **la production Hlm**. Or, depuis les coupes budgétaires de 2017 (hausse TVA, RLS), la production s'écroule (124 000 agréments en 2016, 82 000 en 2023). Les pires résultats en 20 ans. À La Réunion, la tendance est similaire puisque le nombre de logements livrés est passé de 2 909 en 2017, à 1 739 en 2024 (soit une baisse de 60 % des livraisons).

Si les évolutions démographiques et les modes de cohabitation se poursuivaient à La Réunion, l'Insee estime que **172 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050** en tenant compte des besoins actuels et futurs de la population.

Ainsi, 115 500 logements seraient nécessaires pour accompagner l'augmentation du nombre de ménages. Cette hausse serait portée pour 50 % par la croissance démographique, pour 33 % par la baisse de la taille des ménages pour 17 % par le vieillissement de la population.

De plus, il serait nécessaire de construire 27 500 logements supplémentaires pour tenir compte de deux facteurs : d'une part, parmi les constructions à venir, une partie sera vacante ou destinée à des résidences secondaires ; d'autre part, une partie du parc actuel sera amenée à évoluer au gré des destructions, restructurations ou changements d'usage des biens. En complément de ces besoins futurs, s'ajouteraient **29 500 logements à construire pour résorber les situations actuelles d'absence de logement ou de mal-logement** rencontrées par des ménages réunionnais. L'ambition collective est à construire désormais.

172 500 logements seraient à construire entre 2021 et 2050
pour répondre à différents besoins

Besoins futurs
143 000
logements

Loger les nouveaux ménages *
115 500

+

Anticiper la vacance et la transformation en résidences secondaires d'une partie des logements
13 300

+

Renouveler le parc existant
14 200

Besoins actuels
29 500
logements

Résorber les situations de non-logement
21 800

+

Résorber le mal-logement
7 700

L'ENCADREMENT DES LOYERS : UNE MESURE PAS CHÈRE POUR LUTTER CONTRE LA VIE CHÈRE DANS LES OUTRE-MER

La précarité et le mal-logement augmentent en France et en particulier dans les Outre-Mer. Le niveau de vie des ménages ultra-marins étant plus faible que dans l'Hexagone, la charge du logement n'en est que plus lourde : **certains consacrent entre 50 à 80 % de leur budget au paiement du loyer.**

L'évolution du niveau des loyers est très préoccupante. Alors que la proportion de locataires est plus importante en Guadeloupe (54,7 %), Guyane (49,6 %) et à La Réunion (45,4 %) que dans l'Hexagone (40 %), les niveaux de loyer privés sont comparables à ceux observés dans les grandes agglomérations, voire plus élevés que dans certaines villes soumises aujourd'hui à l'expérimentation d'encadrement des loyers et considérées comme des territoires tendus (13,5 € le loyer médian haut à Villeurbanne en 2024, 15 € à Lille…).

Il est prévu, depuis la loi du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle Outre-Mer (art. 100), que le décret définissant les zones tendues pouvant prétendre à l'expérimentation de l'encadrement des loyers doit intégrer les DROM. Le PLOM 2019-2022 prévoyait, « *dans un souci d'équité, d'entamer un travail de définition des communes d'Outre-Mer entrant dans le champ d'application de la taxe sur les logements vacants.* » (Mesure 4.2.2)

NIVEAUX DE VIE DES MÉNAGES

Sources : Dress ; Insee, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2018, Budget des familles pour Guadeloupe, Guyane et Mayotte.

	Martinique	Guadeloupe	Guyane	La Réunion	Mayotte	France hexagonale
Niveau de vie médian des ménages	17 880 €	15 720 €	11 040 €	15 440 €	3 140 €	21 730 €
Disparités des revenus des ménages (rapport inter décile D9/D1 du niveau de vie)	4,3	4,9	7;8	4,4	6,8	3,4
Taux de pauvreté monétaire (seuil de pauvreté à 60 %)	29,8	34,5	53	38,9	77	14,6
Taux de pauvreté monétaire des ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans*	49,7	45,1	74	54,3	85,4	22,2
Taux de pauvreté monétaire des ménages dont le référent fiscal est âgé de 75 ans ou plus*	31,2	30,6	39,4	39,9	95,4	9,7
Intensité de la pauvreté monétaire	23,6	nd	nd	23,8	nd	20,2

Le 25 août 2023, le décret relatif au champ de la Taxe Logement Vacant (TLV) a été modifié en ce sens. Or entre temps, le délai laissé aux intercommunalités pour candidater à l'encadrement des loyers a expiré. À La Réunion, le Territoire de l'Ouest a déjà fait part de son besoin pressant de mettre en œuvre l'encadrement des loyers. La ville de Saint-Denis également. D'autres intercommunalités ou communes comptent se porter candidates. Les services déconcentrés de l'État sont prêts à accompagner cette expérimentation. Il est donc **urgent d'ouvrir un cadre dérogatoire pour expérimenter l'encadrement des loyers en Outre-Mer**, dans les agglomérations éligibles et volontaires. Cette mesure est un levier et un signe important d'action durable contre la vie chère dans les DROM, si le gouvernement s'en saisit dès à présent, d'autant que le 5 mars 2025, le Sénat a voté la proposition de loi d'Audrey Bélim, relative à l'encadrement des loyers dans les Outre-Mer.

Dans le 30ème rapport sur l'état du mal-logement[1] en France, il est souligné que les enjeux sont réels pour les locataires : d'après l'APUR, à Paris, **ceux-ci ont économisé 1 200 € par an en 2023 grâce à l'encadrement des loyers**. Une somme qui aurait même été doublée si tous les bailleurs avaient respecté strictement l'encadrement.

La baisse de l'offre locative privée observée depuis trois ans n'est pas corrélée à l'encadrement des loyers : elle ne se concentre pas sur les villes encadrant les loyers mais touche autant des villes comme Toulouse, Nice ou Strasbourg. Ce phénomène s'expliquerait donc par d'autres facteurs, comme la hausse des taux d'intérêt, le grippage du marché immobilier et la concurrence des locations touristiques.

CONCLUSION : RÉSISTER FACE À UNE DÉMOCRATIE EN DANGER

L'électrochoc attendu autour de la question du mal-logement peine à venir. Pourtant tous les signaux sont au rouge et les motifs d'espoirs sont bien rares. Les leviers pour agir sont connus. Même dans un contexte budgétaire contraint, nous pourrions, collectivement, mieux répondre aux besoins des personnes victimes du mal-logement, s'il y avait une réelle volonté politique de créer des synergies entre tous les acteurs.

L'absence de réponse politique à la hauteur des enjeux sociétaux ne peut que nourrir le ressentiment et la résignation des citoyen·ne·s qui aspirent, avant toute chose, à plus de justice sociale et à de meilleures conditions de vie, pour se loger, se nourrir, se soigner, se déplacer.

La société civile organisée montre **un chemin de résistance sociale**. Il est crucial de préserver la liberté d'initiative des acteurs de la solidarité pour rester au service des personnes les plus fragiles, en toute circonstance.

1. ETAT_DU_MAL_LOGEMENT_EN_FRANCE_WEB_2025.pdf.

Tableau de bord du mal-logement

PANORAMA CHIFFRES-CLÉS À LA RÉUNION

AXE 1
LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT

AXE 2
LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

AXE 3
LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT

AXE 4
LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

AXE 5
LES BLOCAGES DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES INÉGALITÉS TERRITORIALES

La Réunion figure avec les autres Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM) parmi les territoires français les plus exposés à la pauvreté et aux inégalités sociales et économiques. Les 5 intercommunalités du territoire font ainsi partie des 10 % d'EPCI de France où la pauvreté est la plus forte.

Ainsi, ce ne sont pas moins de **320 000 personnes qui vivent sous le seuil de pauvreté** (1 010 € par mois / UC). Or, vivre pauvre dans les Outre-Mer c'est subir, en comparaison avec l'Hexagone, une double peine tant les écarts de prix sont criants (+ 8,9 % en moyenne en 2022 à La Réunion, toute consommation confondue par rapport à l'Hexagone), notamment pour ce qui concerne les produits alimentaires (+ 37 %). Dès lors, les privations matérielles et sociales touchent 4 fois plus de personnes dans les DROM et trop rares sont les Réunionnais à pouvoir « faire face à une dépense imprévue » (seulement 28 %) ou bien à pouvoir « s'accorder une semaine de vacances par an hors du domicile » (seulement 39 %).

Signe d'un pouvoir d'achat de plus en plus contraint, 2024 est une année record dans les Outre-Mer et plus encore à La Réunion concernant le nombre de dépôts de dossiers de surendettement (+ 24 % par rapport à 2023 contre + 10,8 % en Hexagone).

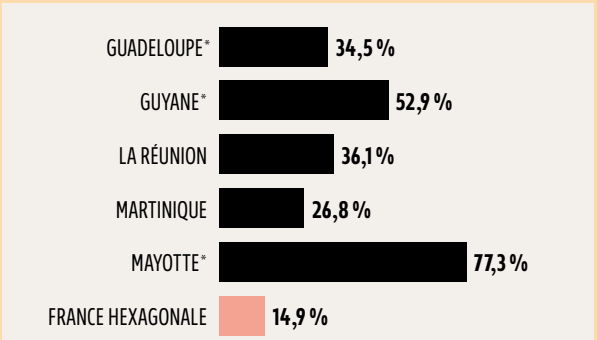
Parmi les premiers postes de dépense pour la majorité des habitants de l'île (après l'alimentation), **le logement est une préoccupation majeure pour les Réunionnais**. Or, force est de constater que les objectifs de production fixés par le PLOM 2019-23 ne seront pas atteints. Surtout, depuis des années, **l'effort de production de logements neufs aidés par l'État semble porter davantage sur le logement intermédiaire que sur le logement social et très social**. Cette tendance devrait s'aggraver en 2025 avec des crédits de la Ligne Budgétaire Unique en baisse de 5 % par rapport à 2024 et qui, en euros constants, afficherait même une baisse de 25 % par rapport à 2015 [2] !

2. Source : PLF Outre-Mer 2025, Rapport général n° 144 (2024-2025), tome III, annexe 20, déposé le 21 novembre 2024.

À LA RÉUNION COMME DANS LES OUTRE-MER, DES INÉGALITÉS SOCIALES ET ÉCONOMIQUES PERSISTANTES

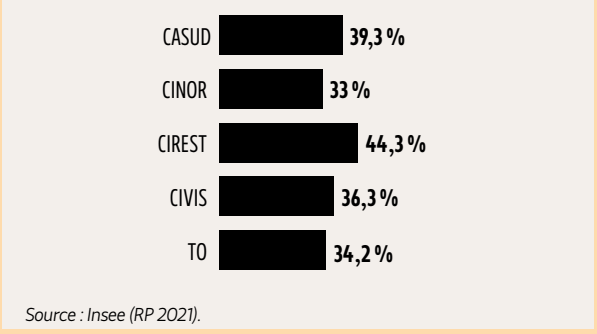
DES NIVEAUX DE PAUVRETÉ MONÉTAIRE ALARMANTS COMPARÉS À L'HEXAGONE

Un taux de pauvreté (seuil à 60 %*) jusqu'à **5 fois supérieur à la France hexagonale** dans les départements d'Outre-Mer.



*Source : Insee (RP 2021) ; * Enquête Budget de famille 2017.*

À La Réunion, le taux de pauvreté atteint **36 %** soit près de 2,5 fois plus que dans l'Hexagone. **320 000 personnes** vivent ainsi sous le seuil de pauvreté (1 010 € par mois / UC). Si la pauvreté est plus marquée dans l'Est, les 5 intercommunalités du territoire font partie des 10 % des EPCI de France où la pauvreté est la plus forte.



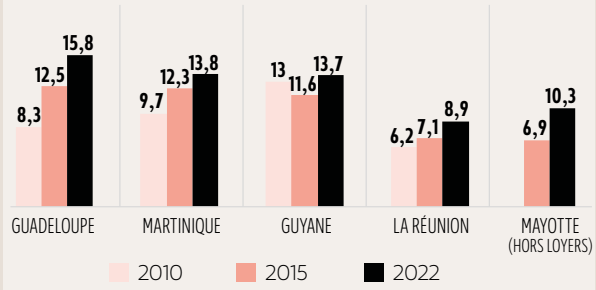
Source : Insee (RP 2021).

** Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. En France et en Europe, le seuil est le plus souvent fixé à 60 % du niveau de vie médian (seuil retenu par Eurostat).*

DES ÉCARTS DE PRIX IMPORTANTS ET QUI NE CESSENT D'AUGMENTER

Les prix (toute consommation confondue) dans les DROM sont en moyenne supérieurs à l'Hexagone de **8,9 % à La Réunion** et 15,8 % en Guadeloupe.

Écarts de prix entre les DROM et l'Hexagone (en %)



CET ÉCART EST EN GRANDE PARTIE IMPUTABLE AUX PRODUITS ALIMENTAIRES

+ 30 % à Mayotte
+ 37 % à La Réunion
+ 39 % en Guyane
+ 40 % en Martinique
+ 42 % en Guadeloupe

MAIS AUSSI… (pour La Réunion)

- **aux communications** téléphonie/internet : **+ 24 %**
- **aux frais de santé : + 9 %** • **aux loyers : + 5 %**

Champ : France, consommation des ménages hors fioul, gaz de ville et transports ferroviaires et, pour Mayotte, hors loyers.
Source : Insee, Enquêtes de comparaison spatiale des prix (2022).

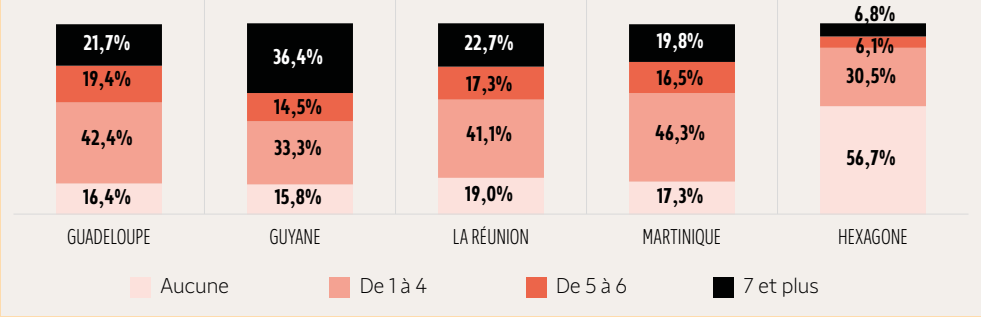
EN 2024, UNE HAUSSE SANS PRÉCÉDENT DU SURENDETTEMENT

Entre janvier et décembre 2024, **1709 dossiers de surendettement** ont été déposés à La Réunion soit une hausse de 28,5 % par rapport à 2023 (+ 24 % dans l'ensemble des Outre-Mer) contre seulement + 10,8 % dans l'Hexagone.

DES BESOINS FONDAMENTAUX NON SATISFAITS POUR UN GRAND NOMBRE D'HABITANTS DES DROM

Le taux de privation matérielle et sociale est la part de personnes ne pouvant pas couvrir les dépenses liées à au moins cinq éléments de la vie courante sur treize considérés comme souhaitables voire nécessaires pour avoir un niveau de vie acceptable.

Dans les DROM, ce sont quasiment **4 fois plus de personnes qui sont concernées** (40 % à La Réunion, 50 % en Guyane contre 12,9 % en Hexagone) témoignant d'inégalités encore marquées avec l'Hexagone.



Source : Insee, SRCV 2018 (les privations matérielles ne sont pas mesurées à Mayotte).

EN CONSÉQUENCE, UNE « GRANDE PAUVRETÉ * » BIEN PLUS FRÉQUENTE

24 % DES PERSONNES EN GRANDE PAUVRETÉ VIVENT DANS LES DROM

14 % des personnes en grande pauvreté vivent à la Martinique, à la Guadeloupe, en Guyane ou à La Réunion, alors que ces territoires rassemblent seulement 3 % de la population. En incluant les 194 000 habitants de Mayotte dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté à 50 % (74 % de la population).

À LA RÉUNION, **13,5 %** DES PERSONNES SONT EN GRAND PAUVRETÉ

CONTRE 2 % POUR LA FRANCE HEXAGONALE.

LES **PERSONNES SEULES** (1 SUR 5) ET LES FAMILLES **MONOPARENTALES** (1 SUR 4) SONT PLUS FORTEMENT TOUCHÉES.

Source : Insee, SRCV 2018 ; Enquête Budget de famille 2017. (Champ : personnes vivant en logement ordinaire).

DES INÉGALITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES QUI ENTRAÎNENT UNE FORTE DÉPENDANCE AUX PRESTATIONS SOCIALES ET FAMILIALES

En 2023, **61 %** de la population des DROM est couverte par au moins une prestation légale versée par la Caisse d'allocations familiales (Caf) contre 48 % dans l'Hexagone.

Ce taux s'élève même à **76 %** à La Réunion mais seulement 29 % à Mayotte, du fait de critères dérogatoires et plus resserrés en matière de conditions de résidence pour les étrangers**.

Environ **42 %** des allocataires ultra-marins perçoivent un minimum social (RSA, AAH, RSO…) soit presque deux fois plus qu'en France hexagonale. Cette situation s'explique en partie par un marché de l'emploi dégradé.

Dans les DROM, **36 %** des allocataires sont dépendants à 100 % des prestations versées par la Caf contre 17 % en France hexagonale. À La Réunion, ce taux est de 33 %.

Source : Caf, Publication électronique du Pôle Régional d'Observation Socio-Économique des départements d'Outre-Mer (PROSE-DOM).

** D'après l'INSEE, une personne en situation de grande pauvreté se caractérise par une pauvreté monétaire sévère, (niveau de vie inférieur à 50 % du niveau de vie médian de la population française), et des privations sociales et matérielles graves (au moins sept privations parmi une liste de treize).*

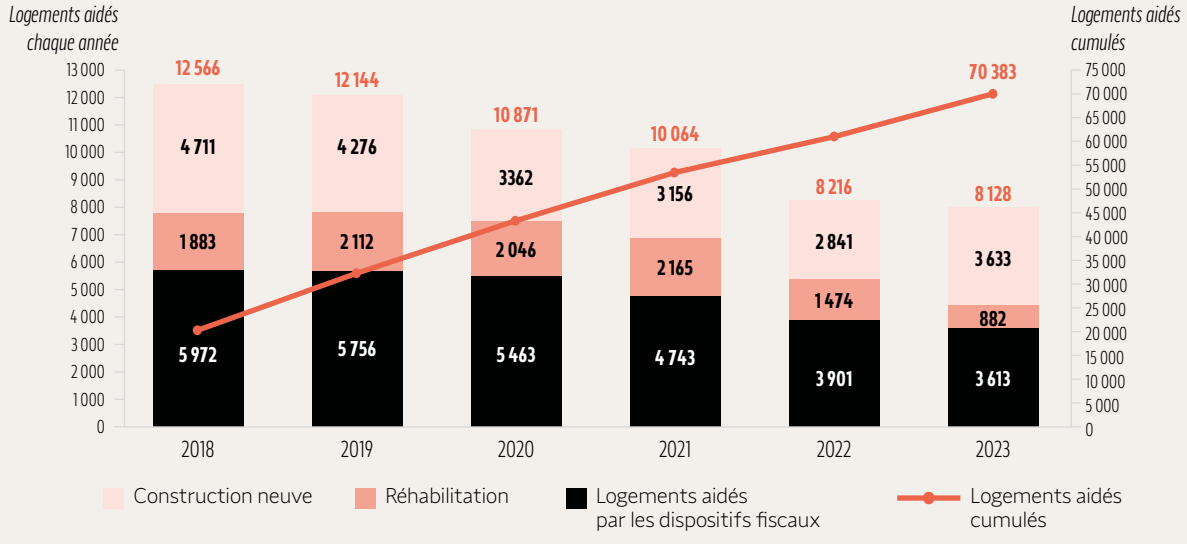
*** À Mayotte, les étrangers doivent résider au moins 5 ans et disposer d'une carte de résident valable 10 ans pour accéder aux allocations familiales, être titulaire depuis au moins 15 ans d'un titre de séjour autorisant à travailler pour le RSA. S'ajoute à cela un montant minoré pour le RSA : 317€ à Mayotte contre 635€ sur les autres départements. Cette condition n'est pas applicable aux réfugiés, aux bénéficiaires de la protection subsidiaire, aux apatrides et aux étrangers titulaires de la carte de résident ou d'un titre de séjour prévu par les traités et accords internationaux et conférant des droits équivalents. https://www.cssm.fr/page/minima-sociaux*

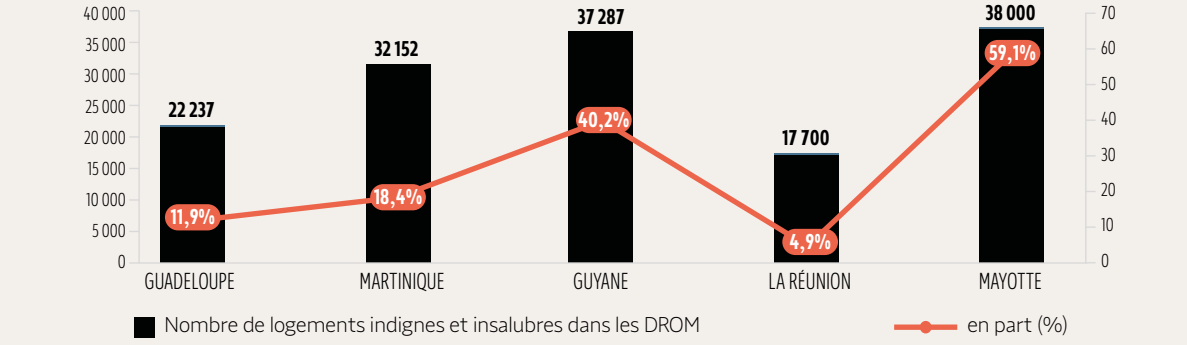
DES BESOINS EN LOGEMENT TOUJOURS PLUS IMPORTANTS

CONFRONTÉS AU MANQUE STRUCTUREL DE LOGEMENTS ABORDABLES, LES OUTRE-MER PLUS EXPOSÉS À L'HABITAT INDIGNE

80 % de la population des DROM est éligible au logement locatif social et 70 % au logement locatif très social, contre respectivement 66 % et 29 % dans l'Hexagone.
Entre 2017 et 2023, au total dans les DROM, 70 383 logements ont été construits ou réhabilités grâce à une aide de l'État, dont 42 % grâce aux dispositifs fiscaux.

En six ans, la cible de 130 000 logements produits subventionnés par l'État sur 10 ans fixée par le PLOM 2019-23 n'a été atteinte qu'à 54 %.
En conséquence, d'après les estimations de la DGOM en 2022, les DROM comptaient encore près de 150 000 logements indignes et insalubres soit près de 17 % des logements contre moins de 2 % dans l'Hexagone.





Source : Commission des finances d'après les réponses au questionnaire budgétaire, PLF Outre-Mer 2025.

PLUS DE 170 000 LOGEMENTS SERAIENT À CONSTRUIRE À LA RÉUNION D'ICI 2050

D'après l'Insee, **172 500 logements** seraient à construire entre 2021 et 2050 pour répondre :

- aux besoins futurs des ménages – 143 000 logements ;
- aux besoins actuels de résorption des situations de non ou de mal-logement – 29 500 logements.

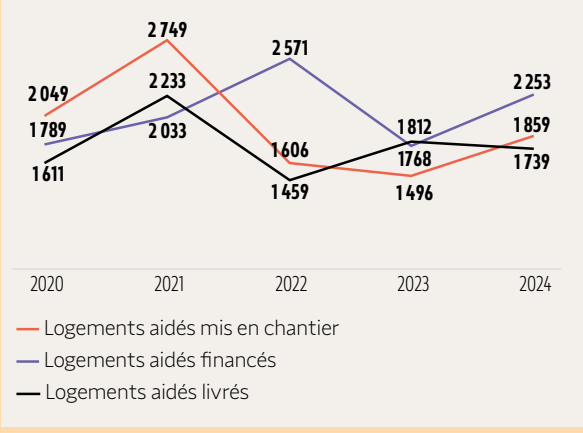
Les besoins en logements seraient tout particulièrement importants dans le nord de l'île.

Décomposition des besoins en construction de logements par EPCI entre 2021 et 2050

	En nombre de logements à construire	Construction annuelle moyenne
La Réunion	*172 500*	*5 950*
Cirest	22 500	780
CASud	26 900	930
TO	35 500	1 220
Civis	35 400	1 220
Cinor	52 200	1 800

Source : Insee Analyses Réunion N° 93, paru le 13/11/2024.

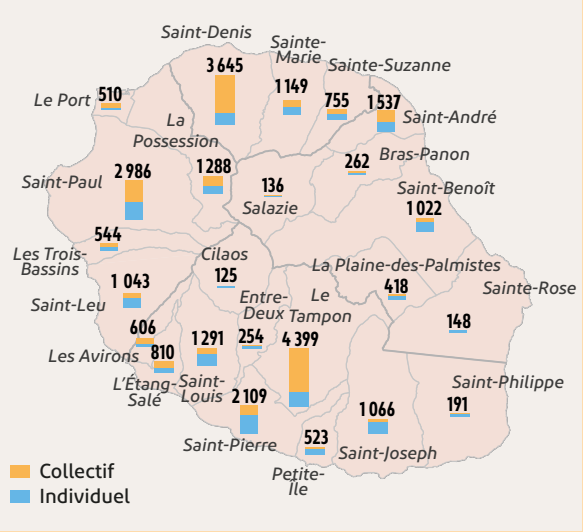
RYTHME ANNUEL DES LOGEMENTS AIDÉS FINANCÉS*, MIS EN CHANTIER ET LIVRÉS



* *Inclut les LLTS, LLS, PLS et LLI.*
Source : CDHH, bilan 2025 ; Observatoire de l'habitat et du foncier 2025.

UN EFFORT DE CONSTRUCTION BIEN EN DEÇÀ DES BESOINS

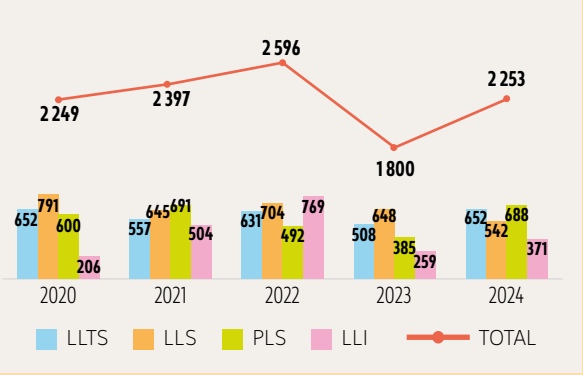
Entre 2020 et 2023, **6 700 logements ont été autorisés** en moyenne chaque année à La Réunion.



Source : CDHH, bilan 2025.

Un peu plus de 30 % des logements autorisés sont des logements aidés (LLTS, LLS, PLS et LLI) puisqu'en moyenne, entre 2020 et 2024, ce sont 2 100 logements aidés, par an, qui ont été financés par la LBU. La répartition des produits demeure cependant déséquilibrée au détriment des logements sociaux et très sociaux (ces derniers ne représentant que 29 % de la programmation aidée alors que 93 % des demandeurs de logements sociaux relèvent des plafonds de ressources de ces logements).

NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCÉS



Source : CDHH, bilan 2025.

INTRODUCTION

LES 5 FIGURES DU MAL-LOGEMENT

L'absence de domicile personnel touche un nombre croissant de ménages réunionnais. L'enquête renouvelée cette année par la DEETS auprès de l'ensemble des CCAS et des associations agréées témoigne de cette instabilité résidentielle : **fin 2024, ce sont plus de 5 000 personnes qui étaient domiciliées sur le territoire réunionnais,** soit une augmentation de 25 % en seulement une année ! Si près de la moitié des personnes domiciliées sont hébergées chez un tiers, **près de 1 000 se déclaraient à la rue.** Cette hausse s'observe également parmi les demandeurs de logements sociaux avec près de 1 200 d'entre eux qui se déclaraient sans-abri en 2023 contre 970 en 2022.

L'année 2024 est marquée par une tension toujours plus grande dans la mise à l'abri **avec 32 % des demandes d'hébergement qui restaient non pourvues**. Si l'ensemble des typologies familiales sont touchées, le nombre de femmes seules est en plus forte augmentation. Surtout, avoir des enfants en bas âge ne suffit plus à garantir une mise à l'abri : au cours du mois de janvier 2025, 147 familles avec enfants restaient sans solution suite à leur demande d'hébergement dont 61 enfants de moins de 3 ans.

Les efforts notables observés en matière de pratique d'orientation et/ou d'attribution de logement en faveur des personnes sans domicile – avec notamment une majorité de demandes au SIAO qui font l'objet d'une admission sur un dispositif logement – restent contrariés par une production de logements très sociaux à la peine.

Autre figure du mal-logement, **les difficultés d'accès au logement** sont chaque année toujours plus criantes pour les Réunionnais. Au 31 décembre 2024, **le nombre de demandes de logements sociaux atteint 49 100** à La Réunion, soit une augmentation qui dépasse les 50 % depuis 2019. Cette progression concerne l'ensemble des EPCI du territoire. Avec près de 6 300 attributions de logements au cours de l'année 2024 (contre 5 350 en 2023), seule 1 demande sur 7,7 a été satisfaite contre 1 demande sur 4 en 2018 et **les délais d'attente ne cessent de s'allonger, passant de 16,4 mois en 2023 à 18 mois en 2024.**

Dans ce contexte de tension sur le logement social, l'enjeu de l'attribution des logements sociaux pour les ménages prioritaires est indispensable. Or **sur l'année 2024, seuls 700 ménages prioritaires ont été relogés ne représentant ainsi que 11 % du total des attributions.**

Malgré une tendance à l'amélioration du confort des logements, **les mauvaises conditions d'habitat** continuent de concerner une part importante des Réunionnais. Bien qu'aucune donnée récente n'ait été produite, on notera cependant que les 22 655 ménages réunionnais vivant dans un bâti précaire sont tout particulièrement exposés aux risques climatiques, comme l'a encore dramatiquement démontré le passage du cyclone Garance sur l'île le 28 février 2025. Selon l'Agorah, ce sont au moins 10 % des logements indignes recensés qui seraient soumis à des contraintes élevées dans les Plans de Prévention des Risques, notamment dans les Cirques.

Vivre dans un logement indigne, c'est aussi être en situation de grande vulnérabilité face à des propriétaires qui, pour certains, se montrent peu enclins à engager des travaux. La hausse significative du nombre de signalements pour non décence réceptionnés par la CAF (800 en 2023 contre 600 en 2022) n'est pourtant que la partie émergée de l'iceberg. D'après une étude menée par l'ARS[1], plus de **3 900 ménages à bas revenus seraient logés dans le parc indigne et potentiellement victimes de marchands de sommeil**.

Conséquence de l'évolution à la hausse des coûts du logement, les Réunionnais sont encore trop nombreux à éprouver **des difficultés pour se maintenir dans leur logement**. L'année 2024 semble suivre la tendance de 2023, marquée par une hausse significative des signalements d'impayés réceptionnés par la CAF après une « pause » observée durant la crise sanitaire du fait des protections mises en place. En conséquence, le nombre d'assignations comme des demandes de concours de la force publique ont fortement repris retrouvant, voire dépassant, les niveaux observés avant 2020.

Les difficultés rencontrées par les Réunionnais pour se loger s'illustrent également dans **le blocage des parcours résidentiels et les inégalités territoriales** auxquelles ils sont exposés. La baisse du taux de mobilité dans le parc social (6 % en 2023) est la conséquence d'un parc privé toujours plus inaccessible pour une grande partie d'entre eux : **8 familles monoparentales sur 10 et 6 personnes seules sur 10 n'ont pas les revenus suffisants pour accéder au parc privé**.

Ces difficultés sont tout particulièrement criantes sur le territoire de l'Ouest, notamment sur les communes de Saint-Paul et de Saint-Leu qui se distinguent par les prix les plus élevés du parc privé (à l'accession et à la location) et par les taux de mobilité parmi les plus faibles.

1. Étude menée par l'ARS par convention avec l'AGORAH et la CAF (données 2014-2022).

AXE 1

LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT

UNE PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE ALARMANTE

711 personnes ont été rencontrées par la maraude de la Croix Rouge en 2022.

5 010 personnes majeures sont domiciliées au 31/12/2024*, soit une augmentation de près de 950 personnes en seulement 1 année (par rapport à décembre 2023).

1 personne sur 4 est domiciliée par l'une des 3 Boutiques Solidarité de l'île.

1 personne domiciliée sur 5 est à la rue (soit 986 personnes).

Les 2/3 sont des hommes, les femmes représentant cependant une proportion plus importante par rapport à fin 2023.

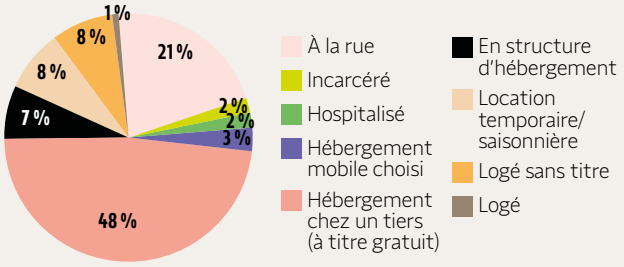
13 % ont moins de 25 ans et 11 % sont âgées de plus de 60 ans.

Aux 5 000 personnes majeures domiciliées, peuvent être rattachés en tant qu'**ayant droit plus de 960 mineurs**.

Parmi les demandeurs de logement sociaux, le nombre de ménages sans abri ne cesse d'augmenter depuis 2018 :

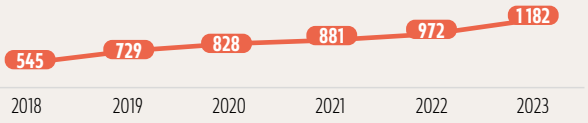
1 182 demandeurs se déclarant sans-abri en 2023

Situation vis-à-vis du logement des personnes domiciliées au 31/12/2024



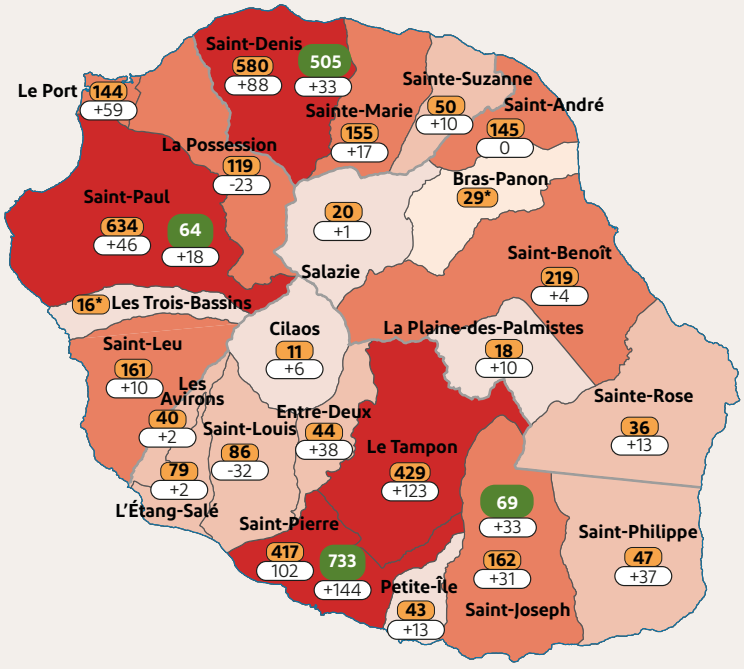
Source : DEETS.

Ménages se déclarant sans abri parmi les demandeurs de logements sociaux



Source : Observatoire de la demande de logement social, Armos-OI, 2023.

CARTE DES DOMICILIATIONS AU 31/12/2024



* *Communes n'ayant pas répondu à l'enquête de la DEETS à fin 2024.*

* *Source : enquête de la DEETS auprès des CCAS et des associations agréées réalisée début 2025.*

UN DISPOSITIF DE MISE À L'ABRI DE PLUS EN PLUS SOUS TENSION

	Type de dispositif	Type de public	Nombre de structures	Capacité totale à fin 2024	Rappel fin 2022
CHAU	Généraliste	Tout type	5	159	159
ADN	Généraliste et dédié, accueil à la nuitée	Personnes seules sans enfant(s)	3 dont 2 dédiées aux hommes	29	29
SAUT	Dédié	Femmes avec ou sans enfant(s), victimes de violences	5	60	59
Dont appartements perspectives*				21	12
HUDA	Dédié	Demandeurs d'asile	1	95	135

* *L'appartement perspective est un dispositif temporaire d'attente pour l'accès à un logement. Lorsque que le suivi social effectif et que l'ensemble des démarches vers le logement ont été réalisées, les personnes y sont orientées. Ce qui permet de libérer des places au sein des SAUT.*

En 2024, une hausse sans précédent du nombre de sollicitations au 115 dont 32 % restaient non pourvues :

26 632 demandes d'hébergement ont été faites au 115** qui concernaient **3 517 ménages** parmi lesquels 41 % d'hommes seuls, 18 % de femmes seules (dont 42 femmes enceintes) et 37 % de familles avec enfant(s).

Près de 8 500 demandes d'hébergement restaient non pourvues parmi lesquelles les femmes seules sans enfants étaient surreprésentées.

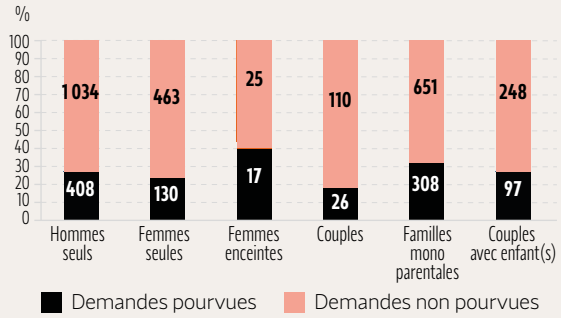
214 974 nuitées enregistrées, soit + 55 % en 1 an. Il s'agit exclusivement d'une augmentation du recours aux hôtels et gîtes (PGH : 83 886 nuitées), du fait de la saturation des structures d'hébergement (CHAU, CHRS, SAUT...). Parmi les ménages mis à l'abri en Pension Gite Hôtel, 70 % étaient en rupture d'hébergement et 30 % victimes de violences

Au cours du mois de janvier 2025, **147 familles avec enfants restaient sans solution** à leur demande d'hébergement dont 61 enfants de moins de 3 ans.

1 jour donné (le 12 décembre 2024), ce sont ainsi **389 ménages qui sollicitaient le 115 pour une mise à l'abri** (incluant les demandes de renouvellement) et 34 ménages restaient sans réponse.

** *Dans ces chiffres sont inclues les demandes de renouvellement : 1 ménage peut donc être amené à formuler dans l'année plusieurs demandes.*

Répartition des demandes au 115 pourvues / non pourvues
en nombre de ménages en 2024



LA LOGIQUE « LOGEMENT D'ABORD » S'INCARNE DANS DES ORIENTATIONS LOGEMENT DÉSORMAIS MAJORITAIRES MAIS DES DÉLAIS D'ATTENTE QUI S'ALLONGENT

En 2024, 1 779 nouvelles demandes ont été transmises au pôle insertion/logement du SIAO :

618 demandes ont fait l'objet d'une orientation (versus 730 en 2023) dont 279 sur un dispositif d'insertion (348 en 2023) et 339 sur un dispositif de logement adapté ou accompagné (382 en 2023).

Près de 476 ménages ont été admis en structure d'insertion (45 %) ou sur un dispositif logement (55 %) avec, **à fin 2024, un délai moyen d'attente de 150 jours** (contre 80 jours en 2023).

Sources : Bulletin annuel 2024, bulletin mensuel de janv. 2025 du SIAO 974, CDHH 2025.

AXE 2

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

DES TENSIONS CROISSANTES DANS L'ACCÈS AU PARC SOCIAL

Une hausse sans précédent du nombre de demandeurs : avec 49 100 demandes de logements actives fin 2024 soit une augmentation de 10 % sur l'année et qui dépasse les 50 % depuis 2019 (CDHH, 2025)

Avec près de 6 300 attributions de logements au cours de l'année 2024 (contre 5 350 en 2023), **seule 1 demande sur 7,7 a été satisfaite contre 1 demande sur 4 en 2018** (CDHH, 2025).

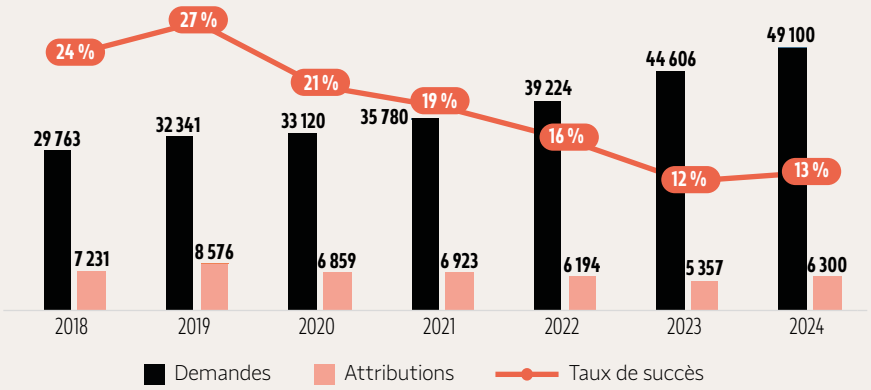
Le délai moyen d'attribution augmente, passant de 16,4 mois en 2023 à 18 mois en 2024.

Il était de 12,6 mois en 2020 (CDHH, 2025).

Le TO présente le délai moyen d'attribution le plus long avec 22 mois, devançant la CIVIS avec 20 mois, puis enfin la CINOR avec 18 mois.

Les délais sont relativement plus faibles dans les territoires de la CIREST et de la CASUD (16 mois).

Évolution de la demande et des attributions de logements sociaux



Source : Armos-OI, CDHH.

DES MÉNAGES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT DEPUIS PLUS DE 3 ANS TOUJOURS PLUS NOMBREUX

Si 61 % des demandes datent de moins d'un an, **celles supérieures à 3 ans représentent 15,4 % du stock** contre 13 % en 2023 (CDHH, 2025).

Fin 2024, ce sont donc **plus de 7 500 ménages réunionnais qui auraient pu être reconnus prioritaires au titre du DALO** pour ce motif du « délai anormalement long » d'une demande de logement social.

UN RELOGEMENT INSUFFISANT DES PUBLICS PRIORITAIRES

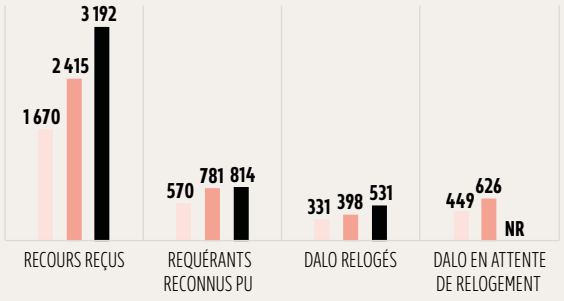
L'année 2024 est marquée par **une forte hausse de l'activité de la Comed avec 3 192 recours en 2024**, soit une augmentation de **+ 145 %** depuis la fin de la crise sanitaire :

- 814 requérants ont été reconnus «prioritaires et urgents» DALO ;
- 531 ont été relogés.

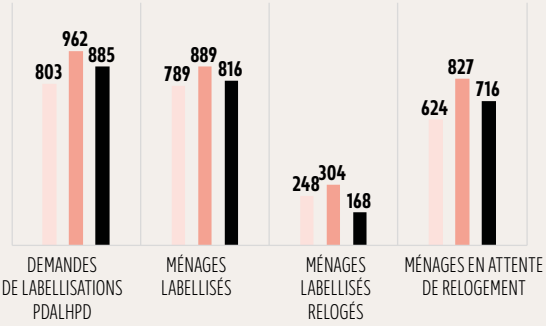
816 ménages sont prioritaires au titre du PDALHPD en 2024 ; mais seulement 168 ont été relogés contre 304 en 2023.

En 2024, ce sont ainsi 700 ménages Prioritaires DALO et labellisés PDALHPD qui ont été relogés (soit 11 % du total des attributions).

Évolution des recours, reconnaissances et relogements DALO



Évolution des labellisations et relogements pdalhpd



Sources : CDHH 2025, 2024, 2023.

1 453 ménages prioritaires en attente de relogement fin 2023, dont 626 ménages DALO et 827 ménages PDALPHD

	DALO	PDALHPD	Total ménages prioritaires
CIVIS	111	183	**272**
CINOR	155	165	**393**
CIREST	14	42	**84**
CASUD	37	118	**187**
TO	309	208	**516**
Autre	0		
TOTAL	**626**	**716**	**1 453**

Sources : SYPLO 2023, CDHH 2025.

AXE 3

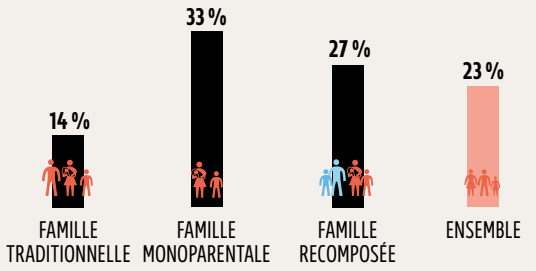
LES MAUVAISES CONDITIONS DE L'HABITAT

UNE SUR-OCCUPATION QUI MET À MAL LE CONFORT DES FAMILLES

32 000 ménages vivent dans un logement sur-occupé en 2021, soit 9,2 % des ménages : c'est deux fois plus que dans l'Hexagone.

Les enfants mineurs en sont les premières victimes puisqu'ils sont **23 %** à vivre dans un logement sur-occupé (contre 13 % dans l'Hexagone) et même 33 % lorsqu'ils vivent au sein d'un foyer monoparental.

Proportion d'enfants qui vivent dans un logement sur-occupé

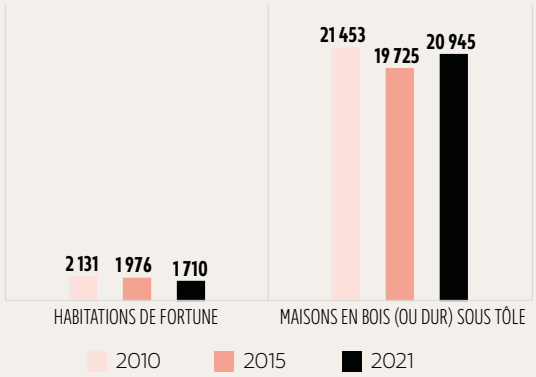


Champ : La Réunion, enfants mineurs vivant en famille.
Source : Insee, Recensement de la population 2021, exploitation complémentaire.

UN HABITAT INDIGNE QUI EXPOSE LES MÉNAGES À DE MULTIPLES VULNÉRABILITÉS

22 655 « bâtis précaires » recensés en 2021 contre 21 701 en 2015 et 22 857 en 2019.

Évolution du nombre de « bâtis précaires »



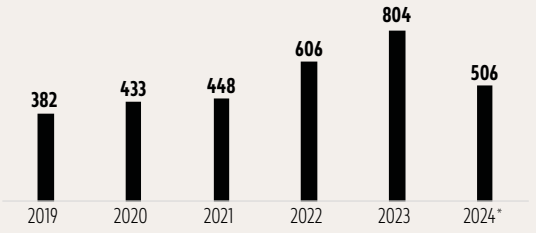
Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

DES SITUATIONS DE NON-DÉCENCE À LA FOIS PLUS NOMBREUSES ET PLUS FORTEMENT DÉNONCÉES ?

En 2023, **plus de 800 signalements** étaient réalisés auprès de la CAF (soit 200 de plus qu'en 2022) et déjà plus de 500 étaient réceptionnés en juillet 2024.

L'ARS réceptionne près de 300 plaintes par an et instruit, pour le compte du préfet, environ **60 procédures d'insalubrité par an**.

Nombre de signalement pour non-décence
(présomption de non-décence)



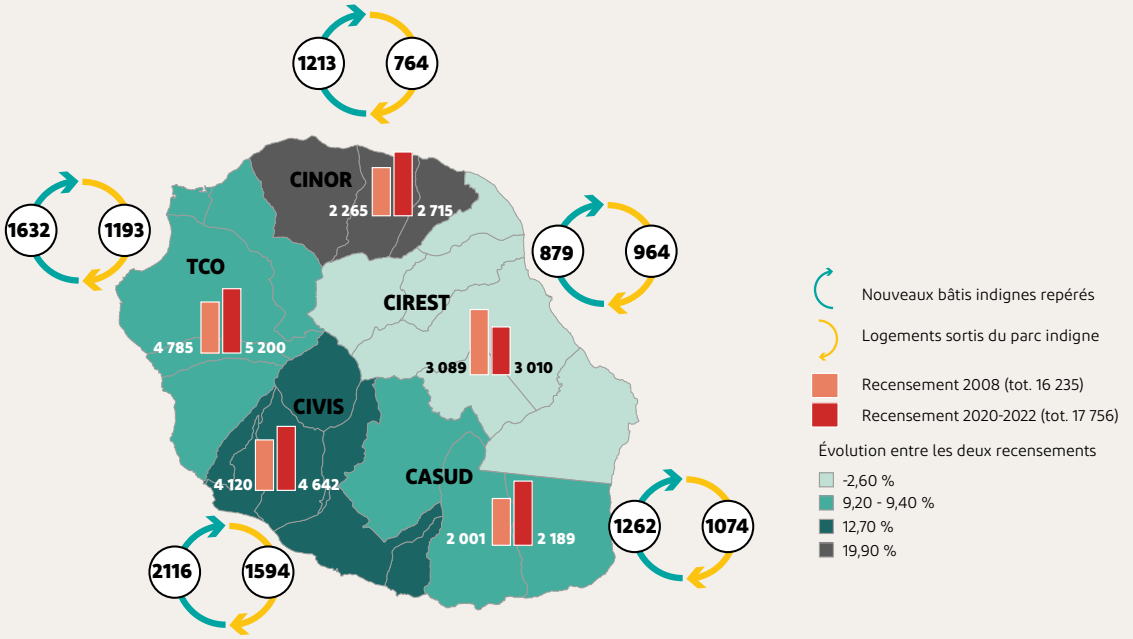
Source : CAF de La Réunion - Observatoire Statistiques et Études.
** Données partielles, arrêtées à juillet 2024.*

Environ **10 %** des logements indignes sont soumis à des contraintes élevées dans les **Plans de Prévention des Risques** (PPR). Ce constat est plus marqué dans les cirques.

Par ailleurs, **19 %** du parc indigne se situe dans des **zones soumises à prescriptions** dans le cadre des mêmes PPR.

D'après une étude menée par l'ARS par convention avec l'AGORAH et la CAF (données 2014-2022), **plus de 3 900 ménages à bas revenus seraient logés dans le parc indigne et potentiellement victimes de marchands de sommeil**.

17 756 bâtis indignes recensés soit une hausse de 9,4 % par rapport à 2008



Source : AGORAH, 2023.

AXE 4

LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

DES NIVEAUX DE LOYER TOUJOURS PLUS ÉLEVÉS

6,48 €/m², c'est le loyer moyen dans le parc locatif social en 2024 (tous type de financement confondus) soit + 6,6 % depuis 2020.
Source : RPLS.

10,70 €/m², c'est le loyer moyen observé dans le parc locatif privé en 2023 contre 9,60 € en 2019, soit + 7,3 % sur cette période.
Source : Observatoire des loyers privés à La Réunion 2023 (AGORAH).

DES AIDES AU LOGEMENT QUI CONTINUENT DE JOUER UN RÔLE DE SOLVABILISATEUR

264 149 personnes sont couvertes par l'**allocation logement** en 2024, soit 30 % de la population réunionnaise.

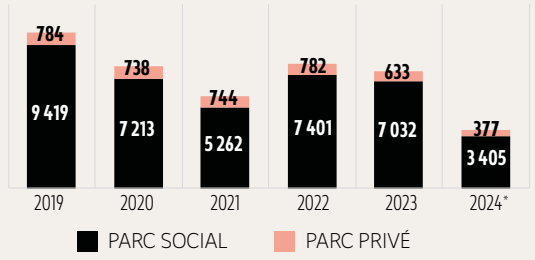
Les trois quarts de ces personnes vivent dans un ménage allocataire à bas revenu.

Grâce aux aides au logement, la moitié des allocataires consacre moins de 11 % de leur budget au paiement de leur loyer dans le parc social et moins de 24 % dans le parc privé.
Source : CAF, 2024.

UN RETOUR À LA HAUSSE DES IMPAYÉS DEPUIS LA CRISE SANITAIRE

Sans toutefois retrouver le niveau de 2019, le volume d'impayés signalés auprès de la CAF continue d'augmenter depuis la fin de la crise sanitaire. En 2023, ce sont ainsi près de **7 700 impayés** (dont certains avaient pu débuter l'année précédente) qui ont fait l'objet d'un signalement à la CAF.

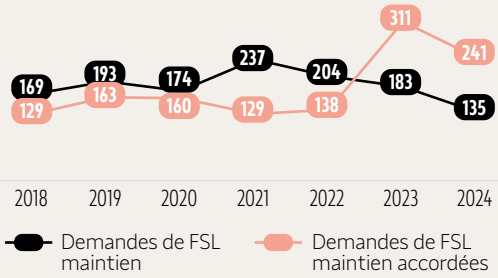
Signalements d'impayés locatifs réceptionnés par la CAF



Source : CAF de La Réunion - Observatoire Statistiques et Études.
** Données partielles, arrêtées à juillet 2024.*

UN VOLUME D'ACCORDS DE FSL MAINTIEN QUI CONNAÎT UNE HAUSSE SIGNIFICATIVE

Évolution comparée du nombre de demandes FSL maintien reçues/accordées



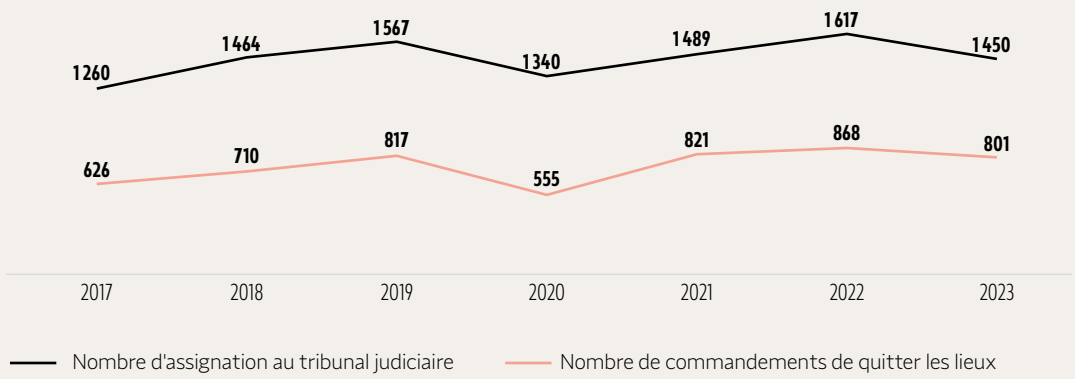
Source : bilan FSL 2024, Département de La Réunion.

LES PROCÉDURES CONTENTIEUSES ENGAGÉES : UNE LÉGÈRE BAISSE APRÈS LE PIC DE 2022

En 2023, 1 450 ménages ont fait l'objet d'une assignation au motif d'impayé de loyer (contre 1 617 en 2022).

801 commandements de quitter les lieux ont été délivrés (contre 868 en 2022).

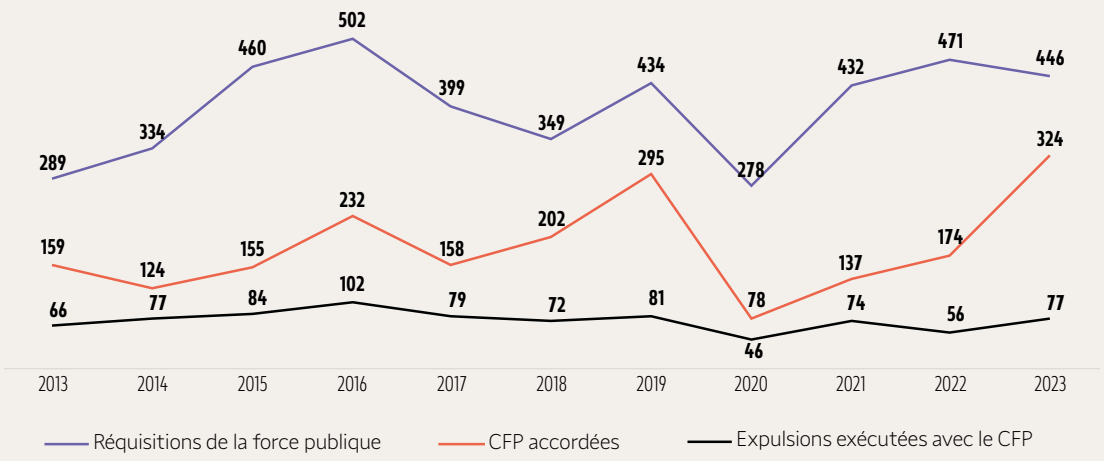
Évolutions des assignations et des commandements de quitter les lieux



Source : CCAPEX, bilan 2023, plénière de mai 2024.

Les expulsions avec concours de la force publique ont, quant à elles, concerné 77 ménages en 2023 (contre 56 en 2022), dont 33 concernent des familles avec enfants.

Expulsions avec concours de la force publique (CFP)



Source : bilan des procédures judiciaires sur 2023, CCAPEX plénière de mai 2024.

AXE 5

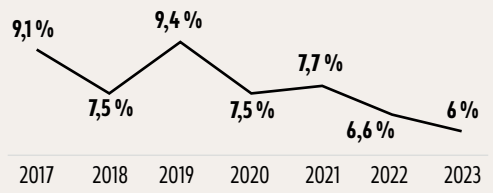
LES BLOCAGES DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES INÉGALITÉS TERRITORIALES

UN TAUX DE MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL QUI BAISSE DEPUIS 2019

Le taux de mobilité passe de 9,4 % en 2019 à **6 % en 2023**, contre 7,4 % à l'échelle nationale.

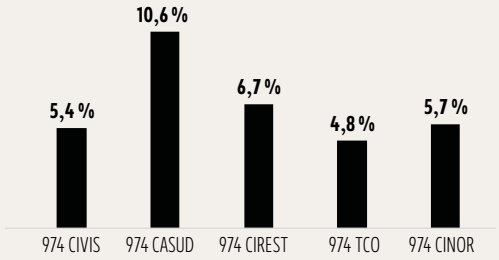
Il est extrêmement préoccupant sur le territoire du TO mais également de la CIVIS et de la CINOR.

Taux de mobilité dans le parc social



Source : RPLS.

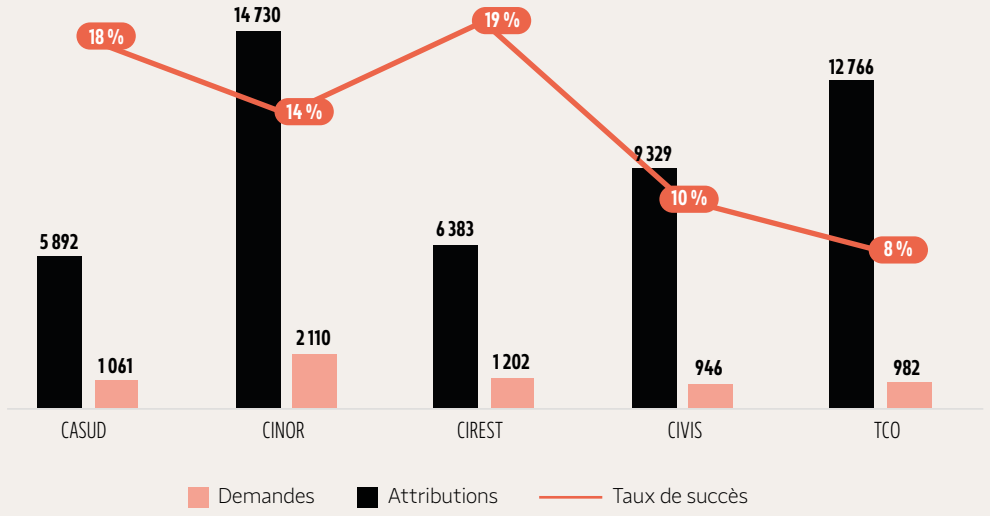
Taux de mobilité en 2023 par EPCI



Source : RPLS.

En conséquence, les demandeurs de logements sociaux ont presque 2 fois moins de chance de se voir attribuer un logement sur le TO que sur la CIREST ou sur la CASUD.

Taux de succès des attributions par EPCI en 2024



Source : Infocentre SNE, CDHH 2025.

La part des attributions des demandes de mutation au sein du parc social a été divisée par deux en 4 ans : seuls 8,4 % des ménages du parc social se sont vu attribuer un nouveau logement en 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Demandes de mutations	10 494	10 657	**11 330**	**11 829**	**12 938**
Attributions	2 062	1 548	**1 626**	**1305**	**1096**
% d'attribution	20 %	15 %	**14 %**	**11 %**	**8,4 %**

Source : Observatoire de la demande 2023, Armos-OI.

UNE MARCHE TOUJOURS IMPOSSIBLE À FRANCHIR ENTRE LE PARC LOCATIF SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ POUR UNE MAJEURE PARTIE DES MÉNAGES

À la relocation, le montant des loyers de marché du parc privé atteint **13,30 €/m²** pour un **appartement non meublé** et **11,50 €/m2** pour une **maison**, soit **+ 7 €/m2** par rapport au loyer moyen observé dans le parc locatif social début 2024.*

8 familles monoparentales sur 10 et **6 personnes seules sur 10** n'ont pas les revenus suffisants pour accéder au parc privé.**

Les communes de **Saint-Paul** et de **Saint-Leu** demeurent les plus inaccessibles à la majorité des ménages.

Commune	Prix m²	Loyer m²	Commune	Prix m²	Loyer m²
Saint-Paul (97411)	4 536 €/m²	19 €/m²	Les Avirons (97425)	3 136 €/m²	16 €/m²
Saint-Leu (97416)	3 913 €/m²	17 €/m²	La Possession (97419)	3 058 €/m²	17 €/m²
L'Étang-Salé (97427)	3 814 €/m²	17 €/m²	Saint-Denis (97400)	3 014 €/m²	17 €/m²
Les Trois-Bassins (97426)	3 573 €/m²	17 €/m²	Entre-Deux (97414)	2 937 €/m²	12 €/m²
Saint-Pierre (97410)	3 171 €/m²	17 €/m²	Sainte-Marie (97438)	2 714 €/m²	14 €/m²

Source : Le Figaro Immobilier, février 2025.

* *Source : Observatoire des loyers privés à La Réunion 2023 ; RPLS 2024.*
** *Source : Observatoire des loyers privés à La Réunion 2023 (AGORAH).*

CONCLUSION

La Fondation présente une estimation du nombre de personnes mal logées en France, à partir de chiffres issus de l'exploitation des éditions 2013 et 2020 de l'Enquête Nationale Logement de l'Insee et de l'actualisation de données administratives. **Au niveau national, 4,2 millions de personnes sont mal logées et 12,3 millions sont fragilisées par des difficultés liées au logement.** Ces chiffres donnent à voir les grandes tendances du mal-logement.

À La Réunion, dans l'attente d'une exploitation fine et territorialisée de l'ENL 2020, nous poursuivons et tentons chaque année d'actualiser, de consolider et parfois d'ajuster les indicateurs à partir desquels nous proposons des premières estimations, avec des risques évidents de double-compte. Cette année, nous avons cependant travaillé, lorsque cela était possible, à partir du fichier « détail du recensement de la population », ce qui nous a permis d'affiner l'estimation du nombre de personnes en hébergement contraint chez des tiers en particulier et de tenir compte de certains double-comptes. Il est également important de préciser que, pour cette année, nous avons choisi de retenir les données issues de l'activité de domiciliation administrative pour tenter d'approcher et de suivre au mieux l'évolution du nombre de personnes sans domicile.

PERSONNES MAL LOGÉES

	Ménages	Personnes
Personnes privées de logement personnel - Total sans double-compte : 54 150		
1. dont personnes sans domicile	NR	2 694
2. dont habitations de fortune	1 710	3 466
3. dont personnes en hébergement « contraint » chez des tiers		53 474
4.dont résidences principales à l'hôtel	NR	53
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles - Total : 88 780		
5. dont privation de confort (hors habitations de fortune)	NR	58 144
6. dont surpeuplement « accentué »	6 963	30 637

ESTIMATION EN 2024 : 143 000

1. À partir de la définition des personnes sans domicile de l'Insee, nous proposons une estimation qui inclut :

- Le nombre de places d'hébergement (urgence, insertion, demandeurs d'asile et médico-social) à fin 2024 communiqué par le SIAO (734) ;

- Le nombre de personnes recensées « à la rue » au 31/12/2024 lors de l'enquête domiciliation réalisée (980 personnes) multiplié par 2 pour tenir compte du non-recours à la domiciliation évalué à 50 % dans la plupart des Nuits de la Solidarité, soit 1 960 personnes.

2. Insee RP2021 – Fichier individus : Nombre de personnes vivant en habitation de fortune.

3. Insee RP 2021 – Fichier individus : Chiffre calculés à partir de 3 situations d'hébergement contraint chez des tiers.
   a. Jeunes âgés de 25 ans ou plus, non-étudiants et hébergés chez leurs parents : 33 452 (30 489)
   b. Personnes âgées de 25 à 60 accueillies par leurs enfants, amis, famille (hors parents) : 16 408 (14 230)
      - Personnes de 25 à 60 ans hébergées par leur grands-parents : 82 (67)
      - Personnes de 25 à 60 ans hébergées par leurs enfants ou petits-enfants : 4 881 (4 255)
      - Personnes de 25 à 60 ans hébergées par un frère, cousins, oncle, neveu, beau-frère, etc. : 3 262 (2 774)
      - Personnes de 25 à 60 ans hébergées par une personne sans lien de parenté (hors personnes accueillies en accueil familial) : 8 183 (7 134)
   c. Personnes de plus de 60 ans hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct (hors personnes accueillies en accueil familial) ->3 614 (3 219)

4. Insee RP 2021 – Fichier individus : Il s'agit ici de chambre trouvées et payées par les personnes elles-mêmes, pas d'hébergement institutionnel.

5. Insee RP2021 – Fichier individus : Ce chiffre comprend l'ensemble des personnes qui ne résident pas dans un habitat de fortune (afin d'éviter le double comptage), mais étant néanmoins confrontées à au moins l'une des privations de confort suivantes : présence exclusive d'eau froide dans le logement ou absence de point d'eau, logement sans électricité, absence de baignoire ou de douche, avec ou sans WC.

6. Insee RP2021. Ce chiffre correspond au pourcentage de résidences principales en suroccupation accentuée (le manque de deux pièces par rapport à la norme de peuplement), soit 2 % en 2020. Ainsi, cela concerne 6 963 résidences principales en 2021, soit 6 963 ménages selon l'Insee. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage en situation de suroccupation selon une étude de l'Insee réalisée en 2020 sur la condition de vie des ménages en période de confinement (4,4 personnes). Ce chiffre comprend très probablement des doubles comptes avec la catégorie « hébergement chez un tiers » qu'il n'est cependant pas possible d'estimer.

À La Réunion, nous estimons pour 2024 que plus de 140 000 personnes souffrent du mal-logement ou d'absence de logement personnel. Parmi ces personnes, **près de 55 000 sont privées de logement personnel**, dont la majorité du fait d'une situation d'hébergement contraint chez des tiers. D'après la dernière enquête domiciliation réalisée sur les données à fin 2024, environ 1 000 personnes vivraient à la rue ou en squat. Ensuite, **les personnes mal logées se composent de près de 90 000 personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles**, soit parce qu'elles occupent encore un logement ne respectant pas les normes actuelles de confort (absence d'accès à l'eau chaude, et parfois ni douche ou ni WC intérieurs) soit parce qu'elles vivent en situation de surpeuplement dit « accentué », c'est-à dire qu'il leur manque deux pièces par rapport à la norme de peuplement.

Autour de ce noyau dur du mal-logement se dessine un halo beaucoup plus large, composé d'*a minima* **200 000 personnes fragilisées par rapport au logement**, avec des répercussions sur la vie de famille, la santé, l'environnement quotidien, le confort ou les fins de mois difficiles.

En résumé, ce serait près de 4 Réunionnais sur 10 impactés à un titre ou un autre par la crise du logement. Avoir une connaissance la plus fine possible sur la réalité du mal-logement et de ses différentes manifestations demeure une étape essentielle pour le combattre.

PERSONNES FRAGILISÉES PAR RAPPORT AU LOGEMENT

	Ménages	Personnes
1. Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté	NR	
2. Locataires en impayés de loyers ou de charges	7 665	19 392
3. Personnes modestes en situation de surpeuplement non accentué	25 066	110 292
4. Personnes concernées par la précarité énergétique	38 387	168 902
5. Personne en situation d'effort financier excessif	11 145	26 080

ESTIMATION EN 2024 : 200 000

1. L'enquête ENL de 2013 n'a pas permis de récolter cette donnée à La Réunion.

2. CAF 2023. Nombre de signalements pour impayés reçus par la CAF sur l'année 2023. Ce chiffre équivaut à un nombre de ménages allocataires dont l'impayé a pu débuter l'année précédente. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage à La Réunion (2,53 personnes par ménage)

3. Insee RP2021. Ce chiffre correspond au pourcentage de résidences principales en suroccupation (le manque d'une pièce par rapport à la norme de peuplement), soit 9,2 % en 2021 auquel on soustrait la proportion de logements en suroccupation accentuée (2 %). Ainsi, cela concerne 7,2 % des 348 144 résidences principales recensées en 2021, soit 38 387 ménages selon l'Insee. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage en situation de suroccupation selon une étude de l'Insee réalisé en 2020 sur la condition de vie des ménages en période de confinement (4,4 personnes).

4. Insee, ENL 2013. Calcul Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) / Énergies Demain 2019, indicateur « FR_PRECA_3D ». Cet indicateur comptabilise la proportion des ménages en situation de précarité énergétique réunionnais répondant aux deux critères suivants : déclarer une sensation de froid liée à au moins un motif considéré comme significatif d'une situation de précarité énergétique, et avoir un revenu par unité de consommation inférieur ou égal au troisième décile, soit 6 % des ménages. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage.

5. CAF, portrait social 2024 : nombre de foyers allocataires qui consacrent au moins 40 % de leurs revenus au paiement du loyer et des charges. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par foyer allocataire d'une aide au logement à La Réunion (2,3 personnes par ménage en 2023).

** Il s'agit d'une première estimation du nombre de personnes fragilisées par rapport au logement. Cette estimation nécessite d'être affinée avec l'Insee notamment pour éviter un risque important de double-compte. Par précaution, nous formulons donc une estimation a minima de 200 000 personnes fragilisées.*

Le mal-logement des personnes âgées à La Réunion

INTRODUCTION

PARTIE I
AVEC L'AVANCÉE EN ÂGE, DES VULNÉRABILITÉS EXACERBÉES

PARTIE II
LE VIEILLISSEMENT, FACTEUR AGGRAVANT DU MAL-LOGEMENT

PARTIE III
VIEILLIR SANS CHEZ-SOI : UN PHÉNOMÈNE SOUS-ESTIMÉ ET INSUFFISAMMENT PRIS EN COMPTE

PARTIE IV
UN DÉFICIT CRIANT D'OFFRE ADAPTÉE POUR ASSURER L'AUTONOMIE RÉSIDENTIELLE DES SENIORS LES PLUS VULNÉRABLES

PARTIE V
GARANTIR UN LOGEMENT DIGNE ET ADAPTÉ À CHAQUE PERSONNE ÂGÉE : UNE RESPONSABILITÉ COLLECTIVE

PARTIE VI
LES CHIFFRES CLÉS DU MAL-LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES À LA RÉUNION

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

INTRODUCTION

Avec 29 % de la population ayant moins de 20 ans, La Réunion demeure l'un des départements les plus jeunes de France (juste après Mayotte et la Guyane)[1], mais doit aussi faire face à un vieillissement rapide de sa population : **d'ici 2050, un quart des habitants aura 60 ans ou plus (contre 18 % en 2021),** et **le nombre de personnes de 75 ans ou plus** fera plus que doubler, **passant de 55 700 en 2025**[2] **à 124 000**[3]**.**

Si le vieillissement est souvent associé à une amélioration des conditions de vie et à une meilleure prise en charge dans les territoires hexagonaux, il révèle à La Réunion des fragilités accrues. **Trois fois plus pauvres**[4] **que dans l'Hexagone**, les personnes âgées réunionnaises sont également confrontées à des parcours de vie marqués par des inégalités économiques, des problématiques de santé et une perte d'autonomie précoce.

Dans un territoire traversé par des tensions aigües dans l'accès à un logement digne et décent, les situations décrites, année après année, dans les différents éclairages régionaux de la Fondation, ne manquent pas de toucher également les personnes âgées : qu'il s'agisse de celles vivant encore dans des logements sans confort et indignes ou de celles se retrouvant parfois brutalement à la rue comme s'en inquiétait déjà le SIAO de La Réunion en 2019. À cela s'ajoute une autre forme de mal-logement, propre aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie : la vie dans un habitat inadapté.

Cet éclairage se propose **d'analyser les mécanismes conduisant à des situations de mal-logement ou de rue chez les personnes âgées réunionnaises**. Il explore leurs multiples formes – de l'habitat indigne au sans-abrisme – et souligne les impacts des inadaptations du logement sur la santé, l'autonomie et l'inclusion sociale des aîné·es. En croisant, de manière non exhaustive, données quantitatives, témoignages et analyses d'acteurs locaux, il s'agit aussi de mettre en lumière des défis systémiques, mais aussi des initiatives émergentes visant à répondre à ces enjeux.

Comme le relevaient l'ANAH et la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) il y a déjà plus de 10 ans, *« à l'intérieur des territoires, le logement constitue la clef de la vie quotidienne des seniors et donc un levier d'action pour la préservation de leur autonomie »*[5]. C'est pourquoi cet éclairage vise, *in fine*, à formuler des recommandations concrètes pour **renforcer l'autonomie résidentielle des personnes âgées et promouvoir des solutions adaptées,** dans un objectif global de bien vieillir à La Réunion dans son logement.

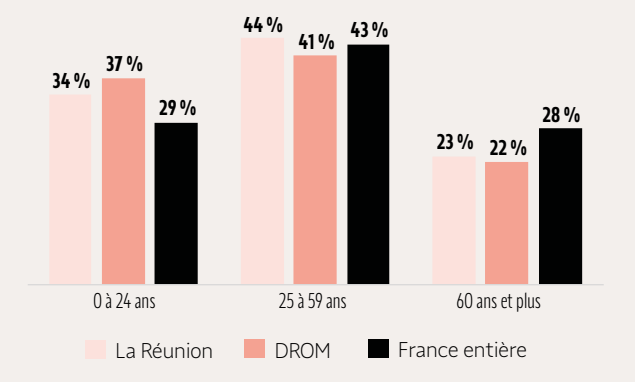
1. https://www.lareunion.ars.sante.fr/territoires-et-populations-3
2. Estimation de population au 1er janvier, par département, sexe et âge quinquennal, Insee - Estimations de population (résultats précoces arrêtés fin 2024).
3. Insee Analyses La Réunion, « Une population en hausse et vieillissante, malgré des naissances nombreuses », Novembre 2022.
4. Insee, recensement de la population 2021.
5. ANAH et CNAV, Rapport Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées, décembre 2013.

AVEC L'AVANCÉE EN ÂGE, DES VULNÉRABILITÉS EXACERBÉES

Au 1er janvier 2025, on dénombre **plus de 200 000 personnes âgées de 60 ans ou plus à La Réunion**, soit environ 23 % de la population réunionnaise, contre 28 % pour la France entière[6].

STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION AU 1ER JANVIER 2025

Source : Insee, estimations de population (données provisoires 2024).



Le seuil de 60 ans est le repère le plus fréquemment utilisé pour quantifier un volume de personnes considérées comme vieillissantes et susceptibles de faire l'objet de politiques publiques ciblées. Ce seuil a, pour les générations passées, correspondu à l'âge de départ à la retraite et à l'ouverture des droits afférents ainsi qu'aux aides à domicile et au minimum vieillesse. Progressivement, avec l'allongement de l'espérance de vie, **le seuil de 65 ans est cependant de plus en plus fortement mobilisé.**

Quoi qu'il en soit, ces seuils ne sont pas significatifs en tant que tels pour définir des besoins qui seraient exactement les mêmes pour tous les individus qui dépassent cette limite d'âge. L'âge vécu ou ressenti dépend fortement des conditions de vie sociale et matérielle comme des trajectoires antérieures. Aussi, malgré l'amélioration du niveau de vie et l'allongement de l'espérance de vie, **les personnes ayant été confrontées à une forte pauvreté en âge actif sont, à 60 ans, susceptibles de subir les conséquences négatives du vieillissement à la fois plus précocement et plus fortement**.

Plus qu'à un état ou à une catégorie « institutionnelle », il s'agit ici de s'intéresser au vieillissement comme un processus marqué par diverses transitions biographiques qui jalonnent l'avancée en âge : **l'entrée dans la retraite, la décohabitation des enfants, le veuvage, la dégradation de l'état de santé, la perte d'autonomie…**

DES PERSONNES ÂGÉES À LA RÉUNION TOUCHÉES DE PLEIN FOUET PAR LA PAUVRETÉ

Dans des proportions certes moindres que les jeunes, les personnes âgées à La Réunion restent particulièrement exposées à la pauvreté notamment parmi les plus anciennes générations. En 2021, **le taux de pauvreté des 60-74 ans s'établissait ainsi à 30 %** (contre 11,5 % dans l'Hexagone), quand celui de leurs aînés, **les 75 ans et plus, s'élevait à 37 %** (contre 11 % dans l'Hexagone)[7]. L'île se distingue ainsi par un taux de pauvreté des personnes âgées parmi les plus élevés des régions françaises (après la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte).

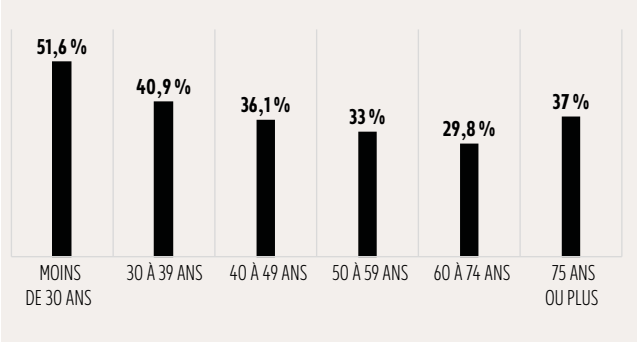
La pauvreté des personnes âgées est particulièrement élevée dans les petites communes rurales comme Cilaos (59 %), Sainte-Rose (54 %) et Salazie (50 %). Elle est également très présente en milieu urbain, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), où 69 % des allocataires de la CAF ont des bas revenus.[8] Au sein des QPV de La Réunion, les personnes retraitées y sont surreprésentées par rapport au reste du territoire, représentant 8 % des allocataires CAF, contre 4 % hors QPV[9].

6. Source : Insee - Estimations de population (résultats précoces arrêtés fin 2024).
7. Insee 2021.
8. CAF de La Réunion, « *Les quartiers prioritaires de la politique de la ville à La Réunion. Une étude des profils des allocataires de la Caf en 2017* », 2017. À noter que le seuil de bas revenus à 60 % de la médiane pour les allocataires figurant dans le fichier des Caf au 1er janvier 2017 est fixé à 1 045 euros par unité de consommation.
9. Ibid.

TAUX DE PAUVRETÉ SELON L'ÂGE EN 2021

Champ : La Réunion.

Source : Insee - DGFiP - Cnaf - Cnav - Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi). 2021.



Cette fragilité sociale et économique est tout d'abord le reflet de parcours professionnels antérieurs souvent écourtés et marqués par le chômage, le temps partiel subi, voire le recours au travail informel, entraînant ainsi des niveaux de pension réduits. En 2016, **seulement 41 % des retraité·es disposaient d'une pension complète,** contre 62 % dans l'hexagone[10]. **Les retraité·es réunionnais·es touchent ainsi les pensions de retraite les plus faibles des régions françaises**[11], non seulement par rapport à l'Hexagone mais aussi par rapport aux Antilles et à la Guyane. En 2016, le montant moyen des retraites s'élevait à 1 160 euros par mois, soit 28 % de moins que dans l'Hexagone[12]. Toutefois, cette moyenne masque des disparités importantes puisque **20 % des retraité·es les plus pauvres à La Réunion touchent moins de 370 euros** (870 dans l'Hexagone) en 2016 quand les 10 % les plus riches ont une pension s'élevant à plus de 2 240 euros[13]. La faiblesse des montants s'explique également par **une rémunération au SMIC inférieure de 20 % au SMIC hexagonal** et qui n'a été alignée sur celui-ci qu'en 1996[14] après 50 ans de luttes syndicales[15]. Comme le résume une note du Conseil départemental[16], une large partie des cohortes de retraité·es d'aujourd'hui subit donc une double peine : **pénalisé·es par de plus bas salaires lors de leurs carrières ayant constitué la base de leurs cotisations sociales, cette injustice se prolonge lors de leur retraite avec de plus faibles pensions**.

Destinée aux personnes ayant de faibles ressources à partir de 65 ans[17], l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA), anciennement appelée «minimum vieillesse», permet certes d'augmenter partiellement les niveaux de revenus des retraité·es. La Réunion est d'ailleurs un territoire avec l'un des plus forts taux de bénéficiaires de cette prestation : début 2023, **16,6 % des personnes âgées réunionnaises touchent ainsi l'ASPA** contre seulement 4,2 % de l'ensemble des retraité·es français·es[18].

ASPA, SASPA, DE QUOI PARLE-T-ON ?

L'ASPA, qui remplace le minimum vieillesse depuis 2006, est une allocation de solidarité aux personnes âgées, destinée aux retraité·es ayant de faibles ressources. Elle est versée par la caisse de retraite du régime concerné (CNAV, MSA...), à partir de 65 ans ou 62 ans sous certaines conditions. Le montant cumulé de l'ASPA et de la pension de retraite ne peut dépasser 1 034,28 €.

Le SASPA, service d'allocation de solidarité aux personnes âgées, verse le minimum vieillesse aux personnes ne relevant pas du système d'assurance vieillesse français. Les allocataires sont des personnes âgées ayant des parcours de vie marqués par la fragilité, notamment un éloignement durable du marché du travail, une situation de handicap, de faibles ressources. Tout comme l'ASPA, elle est versée dès 65 ans et ne peux excéder 1 034,28 €.

10. INSEE Analyses Réunion, « Les retraites à La Réunion », mai 2022.
11. Ibid.
12. Ibid.
13. Drees, échantillon interrégimes de retraités 2016.
14. Terral, R. (2014) . Soixante ans d'extension de la législation sociale dans les DOM : l'exemple de la Guadeloupe aux Antilles françaises (1946-2006) Revue française des affaires sociales, (4), 12-27.
15. https://www.temoignages.re/politique/celebration-du-19-mars-1946/le-combat-des-reunionnais-pour-l-egalite-du-smic,14165
Lorsque la loi du 2 janvier 1970 crée le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC), celui-ci ne s'élève à La Réunion qu'à 68 % du SMIC métropolitain. Cela, alors que les travailleurs de l'État bénéficient du traitement métropolitain multiplié par 2,22. Puis il va progresser régulièrement pour se stabiliser à 77,8 % du SMIC de France en 1982, avant de reprendre sa courbe ascendante en 1990 (où il atteint 79,7 % du SMIC métropolitain).
16. « Mesures de soutien aux 65 ans et plus », document rédigé par le Conseil départemental en vue d'une rencontre avec le Ministère des Outre-Mer en 2022.
17. Avant 65 ans, on comptabilise par ailleurs 17 076 allocataires du RSA, 6 757 allocataires de l'AAH et 3 954 allocataires du RSO parmi les personnes âgées de 55 à 64 ans soit 22 % de bénéficiaires de minimas sociaux contre 19 % pour l'ensemble de la population âgée de 20 ans et plus.
18. Enquête DREES sur les allocations du minimum vieillesse ; Insee, structure de la population en fonction du département au 1er janvier 2023.

Les acteurs du champ social sont cependant nombreux à repérer un fort taux de non-recours à cette prestation sociale, nécessitant d'effectuer une demande auprès de sa caisse de retraite pour en bénéficier. Selon les estimations du Conseil Départemental, **le taux de personnes âgées pauvres non-recourantes à l'ASPA pourrait s'élever à environ 35 %,** confirmant les estimations de la DREES selon lesquelles, dans les DROM, le taux de non-recours s'élèverait à 32 %[19]. Plusieurs raisons sont avancées pour expliquer ce phénomène. Dès 2016, la récupérabilité de cette prestation au moment de la succession était identifiée dans un rapport de l'Assemblée Nationale comme une cause majeure du non-recours notamment au sein des territoires ruraux et des DROM. Malgré un rehaussement du seuil en 2017 pour les DROM, portant celui-ci à 100 000 € puis à 150 000 € depuis septembre 2023[20], les conditions de recours à l'ASPA demeurent globalement méconnues et souffrent d'idées reçues : croyance d'une récupération automatique de ce qui a été perçu, méconnaissance du seuil de récupération…

Le temps d'instruction des dossiers des retraites ou de l'ASPA, qui s'étale bien souvent sur plusieurs mois, a par ailleurs pour effet de fragiliser ce public, déjà précaire.

> *« La lourdeur administrative allonge les délais : neuf mois pour un dossier d'ASPA, quatre mois pour une retraite… Ainsi, de nombreux seniors se retrouvent hors des délais et en rupture de ressources. À cela s'ajoute une méconnaissance des dispositifs et des échéances, compliquée davantage par les démarches administratives liées aux documents nécessaires (…). Il y a aussi beaucoup de personnes qui sont peu entourées. Il y a un côté fataliste. Il y a des personnes qui n'ont pas l'habitude d'aller dans des Maisons France Service : en perte d'autonomie, elles ne savent pas où aller.» [Association]*

> *« Durant le temps d'instruction du dossier, qui peut s'étirer sur deux à trois mois, des ruptures de ressources viennent aggraver une situation déjà fragile. Malgré cela, certains continuent de soutenir leurs enfants, témoignant d'une solidarité qui se fait, hélas, bien souvent au détriment de leur propre bien-être. » [CCAS]*

Autre facteur important de non-recours, **l'illectronisme est un phénomène répandu chez les personnes âgées.** En 2017, 64 % des plus de 60 ans n'avaient jamais utilisé Internet[21]. Si ce phénomène n'est pas propre aux personnes âgées Réunionnaises, il les touche toutefois de manière plus prégnante et plus précoce qu'à l'échelle hexagonale. Cet illectronisme peut par ailleurs **se coupler à des situations d'illettrisme** (39 % des 60-65 ans sont concernés en 2011 contre 12,2 % pour l'Hexagone), ce qui complique d'autant plus la réalisation des démarches administratives et l'accès à des aides comme l'ASPA.

> *« Nous constatons que les personnes âgées sont particulièrement impactées par la dématérialisation des démarches administratives. En effet, parmi les 50 personnes âgées accompagnées par notre association, 21 rencontrent des difficultés dans l'accès au numérique, que ce soit en raison d'une incompréhension des démarches en ligne, de difficultés d'utilisation des outils numériques ou de l'absence de compte en ligne. Ces obstacles ont des répercussions directes sur l'accès aux droits, touchant 14 personnes, notamment pour les demandes de retraite, d'ASPA, d'allocation logement ou d'AAH.» [Association]*

> *« La fracture numérique reste une réalité criante : des gens viennent me voir simplement pour numériser un document, une tâche qu'ils ne savent pas réaliser eux-mêmes. Certains ne savent pas lire ni écrire ou peinent à naviguer sur Internet, d'autres ne maîtrisent pas ces outils ou n'en possèdent même pas. Parfois, c'est l'angoisse qui les paralyse : la peur de mal faire, de commettre une erreur… » [Association]*

19. Le non-recours au minimum vieillesse des personnes seules, DREES 2022.
20. Lors d'une succession, l'actif net de succession correspond à la valeur des biens laissés par le ou la défunte (bien immobilier, épargne…) moins les dettes et frais restants (passif). En 2017, la loi de programmation relative à l'égalité réelle Outre-Mer a porté pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte le seuil au-delà duquel il peut être procédé à une récupération sur succession au titre de l'Aspa à 100 000 € jusqu'au 31 décembre 2026. Au 1er septembre 2023, l'entrée en vigueur de la loi relative à la réforme des retraites relève le seuil de recouvrement sur succession de l'Aspa, qui passe de 39 000 € à 100 000 € en métropole et de 100 000 € à 150 000 € Outre-Mer.
21. Une fracture générationnelle plus précoce et plus prononcée à La Réunion, INSEE Analyses La Réunion n°41, juin 2019.

Dans ce contexte, **des personnes âgées peuvent se retrouver dans des situations de très grande précarité, avec des reste à vivre très faibles, voire inexistants.** Ce public subit donc des privations matérielles importantes, notamment sur le plan alimentaire. Des personnes âgées peuvent également peiner à payer leurs charges, même quand elles sont propriétaires de leur logement. Selon une étude de l'Insee parue en 2022[22], les retraité·es vivant dans les DROM étaient ainsi bien plus fortement exposé·es à la grande pauvreté que dans l'Hexagone en 2018[23] : de 9 % en Martinique à 15 % en Guyane et 11 % à La Réunion contre moins de 1 % dans l'Hexagone. Cette situation s'accompagne souvent de privations matérielles significatives, comme en témoigne le Secours Catholique de La Réunion, **où 50 % des aides financières (pour le paiement des factures d'énergie, du mobilier…) accordées en 2023, ont concerné les plus de 60 ans.**

UNE PERTE D'AUTONOMIE PRÉCOCE ET DES PROBLÉMATIQUES DE SANTÉ AIGUËS

En vieillissant, les personnes connaissent des problèmes de santé plus importants, qui peuvent se conjuguer avec l'apparition de déficiences, que celles-ci soient liées à un trouble moteur, cognitif, psychique, ou encore sensoriel. À La Réunion, bien que l'espérance de vie des personnes âgées se rapproche de celle du niveau hexagonal, ces dernières subissent des conditions de santé plus dégradées, entraînant un phénomène de vieillissement précoce. Ainsi, selon l'Insee, **la part de personnes âgées en mauvais ou très mauvais état de santé à La Réunion peut être jusqu'à deux fois supérieure à la moyenne nationale**[24]. À titre d'exemple, 59 % d'entre elles sont atteintes de maladies chroniques[25] et un·e senior sur deux présente un risque de développer des troubles dépressifs[26].

La perte d'autonomie à domicile est également plus fréquente sur le territoire : en 2021, **11 % des habitant·es de 60 ans ou plus vivant à leur domicile sont dans cette situation, soit 19 000 personnes**, contre 7 % dans l'Hexagone[27]. La perte d'autonomie se manifeste par des « limitations fonctionnelles » (visuelles, cognitives, motrices ou auditives) : difficultés pour voir ou pour entendre, pour marcher, prendre des décisions, sortir de chez soi… Ces limitations, qui affectent différents usages du quotidien, sont présentes en plus forte proportion chez les personnes âgées à La Réunion : 27 % de celles ayant plus de 60 ans et vivant à domicile sont ainsi concernées par au moins une limitation, contre 23 % en Hexagone[28]. L'enquête de l'Ined « *Migrations, famille et vieillissement à La Réunion* », menée en 2020, révèle même des chiffres plus importants sur la tranche des personnes âgées de 50-79 ans vivant à domicile, 32 % d'entre elles déclarant des limitations dans leurs activités quotidiennes pour des raisons de santé[29].

Cette perte d'autonomie est à relier aux situations de pauvreté importantes sur l'île et au nombre réduit de places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (voir partie suivante), ainsi qu'à un moindre recours aux soins. À ce titre, l'association Etap-santé, qui porte le Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC)[30] sur le territoire, relève la prévalence des personnes âgées dans les parcours de santé complexes, **pointant notamment les problématiques d'éloignement des soins.** En effet, environ 70 % des situations remontées concernent des personnes de plus de 60 ans.

Cependant, selon une étude récente de l'Insee réalisée à partir de l'enquête « *Vie quotidienne et santé* » de la DREES[31], les politiques publiques mises en œuvre en faveur du maintien à domicile semblent produire des résultats puisque *« les seniors réunionnais en perte d'autonomie bé-*

22. Insee focus, « *La grande pauvreté bien plus fréquente et beaucoup plus intense dans les DOM* », juillet 2022.
23. La grande pauvreté est décrite au niveau statistique comme un cumul de très faibles revenus et de privation matérielle et sociale sévère.
24. Insee 2021
25. ARS OI, « *Incapacités et pertes d'autonomie des personnes âgées de La Réunion* », mai 2018, p. 3.
26. Donnée, Assises du bien Vieillir.
27. Insee Flash Réunion, « *D'avantage de seniors en perte d'autonomie à domicile à La Réunion que dans l'hexagone* », décembre 2023.
28. Ibid.
29. D. Breton, C.-V. Marie, É. Floury et al., 2022, « *Migrations, Famille et Vieillissement à La Réunion. Premiers résultats de l'enquête MFV-2 en Outre-Mer* ».
30. Un Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC) est une structure qui soutient les professionnels dans la prise en charge des situations complexes de santé et d'accompagnement. Il facilite la coordination entre acteurs médicaux, sociaux et médico-sociaux pour garantir des parcours de soins fluides et adaptés. Le DAC s'adresse aux personnes en situation de fragilité, quel que soit leur âge ou leur pathologie.
31. Insee Flash Réunion, « *D'avantage de seniors en perte d'autonomie à domicile à La Réunion que dans l'hexagone* », décembre 2023.

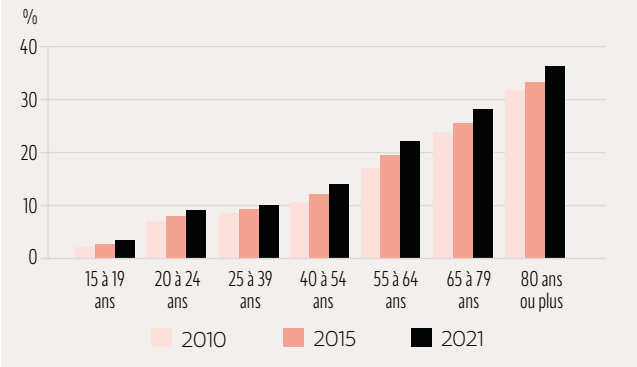
néficient presque toujours d'une aide professionnelle (soins infirmiers, aide «ménagère) ou technique (aménagement de leur logement, canne, déambulateur, fauteuil roulant, etc.), encore plus que dans l'Hexagone (98 % contre 94 %) ».

UN RISQUE D'ISOLEMENT DE PLUS EN PLUS FORT

L'avancée en âge s'accompagne d'un risque d'affaiblissement des liens sociaux lié notamment au rétrécissement de l'entourage familial et amical (décès du/ de la conjoint·e, décohabitation des enfants, disparition d'une partie des contemporain.e.s). Cette évolution s'illustre par le mode de cohabitation dans le logement. Ainsi, plus on avance en âge et plus l'on est susceptible de vivre seul·e dans son logement. Une tendance qui s'est amplifiée ces dernières années à La Réunion, **avec 36 % des personnes âgées de 80 ans et plus vivant seules** en 2021 contre 32 % en 2010, selon l'Insee.

PERSONNES DE 15 ANS OU PLUS VIVANT SEULES

Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



Cet isolement croissant des personnes âgées est à lier aux mutations familiales et urbaines qu'a connues La Réunion ces dernières années.

> *« La solitude des personnes âgées est grandissante. Il y a une évolution de la société Réunionnaise et de l'organisation des ménages. Il y a eu une urbanisation de la vie Réunionnaise, on vit de plus en plus en appartement, de plus en plus de ménages mononucléaires ce qui n'était pas le cas il y a plusieurs années. Il y a quelques années avoir des grosses fratries, c'était courant, aujourd'hui ça ne l'est plus.» [Association]*

Comme le soulignait le CESER[32], **les difficultés de mobilité viennent en outre renforcer l'isolement des seniors notamment dans les Hauts et les écarts**. *« Les personnes âgées vivant seules ont une mobilité autonome encore plus difficile puisqu'elles sont 32 % à avoir une voiture contre 66 % de l'ensemble des Réunionnais. Les femmes seules et âgées sont particulièrement concernées : 74 % d'entre elles n'ont pas de voiture. »*

Isolement ne signifie cependant pas toujours solitude. Comme le relèvent de nombreux acteurs, à La Réunion, les solidarités familiales restent culturellement bien ancrées, ce qui se manifeste notamment par le souhait de maintenir ses proches âgé·es au sein du cercle familial, en contraste avec une institutionnalisation reposant sur un accueil dans un établissement. Le « virage domiciliaire », largement engagé à La Réunion, est ainsi plébiscité par les personnes concernées elles-mêmes et par leur entourage, qui souhaitent à tout prix éviter que leurs proches entrent en institution.

> *« Chez nous, la solidarité intergénérationnelle reste profondément ancrée. Contrairement à l'Hexagone, où l'EHPAD est souvent une solution rapide, ici, nous nous sentons redevables de bien traiter nos aîné·es et de les maintenir au sein du foyer familial. De nombreux seniors sont pris en charge par leurs enfants, fils ou filles, jusqu'à leur dernier souffle. [Association]*

32. CESER Ile de La Réunion, *Le défi de l'union de tous les acteurs du territoire face au vieillissement de la population Réunionnaise*, contribution d'octobre 2019.

Toutefois, ce modèle apparaît en perte de vitesse, la tendance étant plutôt à l'érosion des solidarités intergénérationnelles : réduction des aides apportées par l'entourage, perte de l'entraide avec le voisinage, éloignement voire départ des enfants devenus adultes vers l'Hexagone… Comme le souligne l'UNCCAS dans son manifeste pour les Outre-Mer (2023), ces évolutions tendent à affaiblir les liens familiaux et à épuiser le vivier des « aidants ». Selon l'enquête « *Migrations, Familles et Vieillissement à La Réunion* » conduite par l'Ined en 2020, les aides reçues par les personnes âgées de la part de leurs proches, majoritairement informelles (aide pour l'entretien du logement, aide à la réalisation des tâches administratives…), ont ainsi nettement reculé en l'espace de dix ans : **seulement 28 % des Réunionnais·es de 55 ans ou plus en recevaient une de leurs proches en 2020, contre 36 % en 2010**[33].

Les solidarités familiales sont également mises à rude épreuve dans un contexte de précarisation des familles Réunionnaises. Si certaines cohabitations intergénérationnelles perdurent, c'est parfois au prix de multiples sacrifices et au risque de générer une suroccupation du logement et des tensions de nature à fragiliser les personnes âgées. Cette situation est encore plus problématique lorsqu'elle concerne des personnes en perte d'autonomie ou de dépendance, ayant des besoins accrus en termes de soins ou d'adaptation du logement.

« J'ai en tête les conditions d'une personne âgée : le descendant perçoit l'allocation mais elle n'est pas mise au profit de l'accueil favorable de l'aîné. Il dormait sur un canapé parce que la chambre qui pourrait lui être attribuée est encombrée par un bureau pour le petit-fils. L'aide-soignante n'arrive pas à mettre en place des conditions de soin adaptées, à engager de dialogue. Le monsieur n'a pas moyen d'avoir une chambre dans son propre logement. » [Association]

« Certains laissent leurs parents dans des situations insoutenables, un sujet encore largement tabou. Il y a ce désir de préserver la solidarité, profondément ancrée dans les valeurs Réunionnaises, mais on n'ose pas toujours admettre qu'on ne veut pas ou qu'on ne peut pas y parvenir. Il serait intéressant de réfléchir à des moyens concrets pour leur permettre de vivre dans des conditions dignes. » [Association]

33. Op.cit. Didier Breton, Claude-Valentin Marie, Élodie Floury et al., 2022, « *Migrations, Famille et Vieillissement à La Réunion. Premiers résultats de l'enquête MFV-2 en Outre-Mer* ».

PARTIE II

LE VIEILLISSEMENT, FACTEUR AGGRAVANT DU MAL-LOGEMENT

Le vieillissement de la population à La Réunion s'accompagne de défis complexes en matière d'habitat. Alors que l'immense majorité des personnes âgées expriment le souhait de vieillir chez elles, le logement, loin d'être un simple cadre de vie, devient un enjeu central conditionnant leur autonomie, leur santé et leur inclusion sociale. Pourtant, pour une part significative de ces personnes âgées, ce lieu de vie se transforme progressivement en une source de vulnérabilités.

L'exposition au mal-logement revêt des formes multiples : habitats inadaptés à la perte d'autonomie, insalubrité, défauts d'accessibilité ou encore précarité résidentielle pouvant mener jusqu'à l'errance. Ces problématiques, exacerbées par des trajectoires marquées par la pauvreté et les inégalités, sont souvent renforcées par des difficultés d'accès aux aides à la rénovation ou aux solutions alternatives d'hébergement. Elles touchent aussi bien les personnes âgées vivant en zones rurales, confrontées à l'isolement, que celles résidant dans des quartiers urbains où l'habitat ancien est mal entretenu.

Cette partie explore les mécanismes qui conduisent à ces formes de mal-logement, tout en mettant en lumière les impacts concrets sur la vie des personnes âgées. En s'appuyant sur des témoignages et des analyses, elle interroge les limites des dispositifs existants et ouvre des pistes de réflexion **pour garantir des solutions d'habitat dignes et adaptées aux besoins de cette population vieillissante et progressivement en perte d'autonomie.**

VIEILLIR CHEZ SOI : QUAND L'ENTRÉE DANS LA VIEILLESSE GÉNÈRE DU MAL-LOGEMENT

Selon une étude de 2017 [34], **80 % des Réunionnais·es âgé·es de plus de 65 ans exprimaient le souhait de vieillir chez soi.** Encore largement partagée en France, l'aspiration au maintien à domicile des personnes âgées est liée au coût économique, affectif et émotionnel qu'occasionne un déménagement avec l'avancée en âge (accumulation de meubles au cours de la vie, faible perspective d'amortissement des frais à engager au regard du nombre d'années restant à vivre, risque de pertes des liens sociaux de voisinage, changement des habitudes de vie, etc.). Elle est aussi souvent associée à un rejet des institutions (plus particulièrement des EHPAD), perçues comme des solutions de dernier recours.

> *« La question de la maison de retraite se pose moins aujourd'hui. Elles perçoivent assez mal de manière générale d'aller en maison de retraite. Souvent c'est dans l'urgence, fait trop tard et du coup ça se passe relativement mal. Il y a beaucoup de gens qui espèrent s'en dispenser et ça finit par arriver à un moment où ça devient trop compliqué pour tout le monde. Les personnes qui le vivent bien, c'est celles qui y ont réfléchi avant, qui ont conscientisé ça. Mais il y a rarement le temps. Ça reste assez violent, et on fait ce qu'on peut en tant qu'infirmier ». [Infirmier]*

34. In extenso, « *État de santé et conditions de vie des personnes âgées de 65 ans et plus à La Réunion* », Gramoune care 2016-2017.

En l'absence de solutions alternatives et/ou suffisamment adaptées (voir partie suivante), le maintien à domicile des personnes âgées peut cependant générer des situations de mal-logement à mesure que leur état de santé se dégrade et qu'elles perdent en autonomie. Ce risque est d'autant plus important que **de nombreuses personnes âgées vivent encore dans des habitats peu accessibles** (maisons construites dans les hauteurs, avec des marches pour y accéder, faible taux d'équipements ascenseurs dans les logements collectifs…), **anciens, voire dégradés**.

Conjuguée à l'isolement, une diminution des ressources qui met en péril le maintien dans le logement

Avec l'entrée dans la retraite, qui peut correspondre à une diminution des ressources, ou lorsque les enfants décohabitent, **le logement peut également devenir un poste de dépense insoutenable pour beaucoup d'aîné·es**, aggravant leur précarité et leur isolement.

Dans le cadre de ses accompagnements (ASLL notamment), une association locale souligne ainsi que les personnes âgées sont un public fortement concerné par les difficultés d'accès et de maintien dans leur logement, du fait de la faiblesse de leurs revenus. **Les seniors**, souvent bénéficiaires de petites retraites, de l'ASPA ou de minima sociaux, **peinent à faire face à des loyers de plus en plus élevés.** Les aides au logement ne suffisent pas toujours à solvabiliser ces derniers, notamment lorsqu'ils perçoivent une pension de réversion ou une petite retraite inférieure au montant de l'ASPA, avec un montant d'AL réduit. Les données transmises par la Caf confirment l'effort plus important consacré par les personnes âgées dans le paiement du loyer : parmi les allocataires d'une aide au logement, **les personnes âgées de 55 à 65 ans** notamment[35] **se distinguent par un taux d'effort net plus élevé dans le parc public** (16,6 % contre 10,8 % pour l'ensemble des allocataires) **et dans le parc privé** (31 % contre 23,7 %). La proportion d'allocataires à bas revenus[36] parmi cette population est également bien plus importante (84 % parmi les 55-64 ans contre 65 % pour l'ensemble des allocataires de l'AL).

ÉVITER DE QUITTER LA MAISON FAMILIALE À TOUT PRIX MALGRÉ DES DIFFICULTÉS LIÉES À LA PERTE D'AUTONOMIE

Agé·es respectivement de 74 et 76 ans, Jacqueline et Albert résident à Saint-André dans une maison qu'ils occupent depuis 34 ans en tant que locataires.

Avec l'avancée en âge, Albert et Jacqueline rencontrent des limitations physiques croissantes, comme l'impossibilité de marcher ensemble sur de longues distances, une activité qu'ils appréciaient avant l'opération du genou de Jacqueline. Leur maison, de plain-pied, est située sur un terrain agricole de 8 hectares de plantation de cannes à sucre. Le couple exprime un fort attachement à ce logement pour lequel Albert a entrepris, avec le soutien de sa famille et de son entourage, de nombreux travaux d'amélioration (remplacement de la baignoire par une douche notamment). Cependant, les marches d'accès demeurent trop hautes et entravent la mobilité du couple.

Malgré des difficultés financières (petites retraites, endettement…) et les prémisses d'une perte d'autonomie, Jacqueline et Albert n'envisagent pas d'habiter ailleurs que là où ils ont construit une grande partie de leur vie. Ils ne se projettent pas ailleurs que dans leur logement. Ils préfèrent ainsi adapter leur logement à la perte d'autonomie avec le réaménagement des marches d'accès à leur maison. À plus long terme, ils souhaitent éviter l'institutionnalisation et prévoient, en cas de décès de l'un ou de l'autre, de vivre chez l'un de leurs enfants.

« *On ne veut pas quitter notre maison. On y est heureux. Ce ne sera vraiment que s'il n'y a aucune autre solution. Nous avons aussi peur d'être tapés et maltraités, comme l'a été un de nos amis…* »

35. Les données concernant les personnes âgées de 65 ans et plus allocataires d'une AL ne sont pas disponibles, la population de référence étant celle prise en compte pour le calcul du RUC (Revenu par Unité de Consommation), qui exclut les revenus non fournis ou mal connus, les allocataires de 65 ans et plus, les étudiants et les doubles AAH.
36. Allocataire dont le niveau de vie est inférieur au seuil bas revenus (seuil bas revenus 2023: 1 253 €).

LES ALLOCATAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT DE LA CAF EN 2024

Source : CAF de La Réunion - Observatoire Statistiques et Études ; FR6 de Juin 2024.

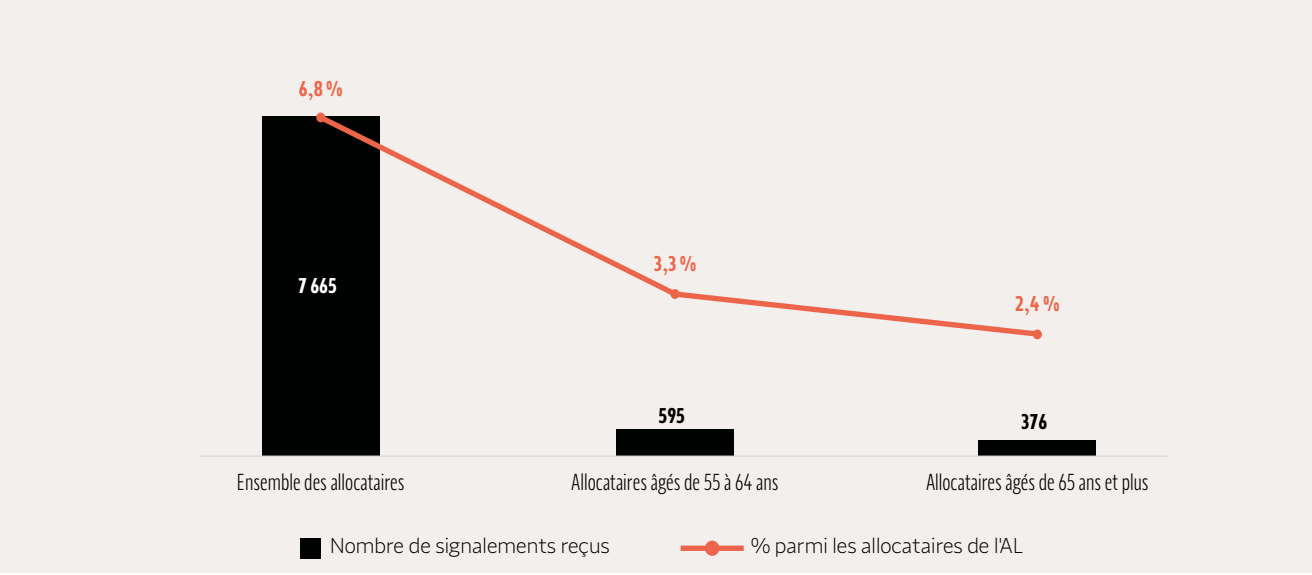
	TOTAL Allocataires AL	Taux d'effort brut médian		Taux d'effort net médian		Allocataires à bas revenus	
		Locatif public	Locatif privé	Locatif public	Locatif privé	Nombre d'allocataires	% parmi les allocataires de l'AL
Total des allocataires AL	**112 779**	**38,57 %**	**49,26 %**	**10,81 %**	**23,69 %**	**73 665**	**65 %**
Allocataires AL âgés de 55 à 64 ans	18 160	50,65 %	64,98 %	16,66 %	31,13 %	15 287	84 %
Allocataires AL âgés de 65 ans ou plus	15 402	Non concerné*	Non concerné*	Non concerné*	Non concerné*	Non concerné*	Non concerné*

* La population de référence est celle prise en compte pour le calcul du RUC (Revenu par Unité de Consommation), qui exclut les revenus non fournis ou mal connus, les allocataires de 65 ans et plus, les étudiants et les doubles AAH.

Cependant, malgré cet effort financier conséquent, on observe une relative faible quantité de signalements d'impayés locatifs pour les personnes âgées. En 2023, parcs public et privé confondus, la Caf réceptionnait ainsi **595 signalements pour des allocataires âgés de 55 à 64 ans et 376 pour ceux âgés de 65 ans et plus**. En proportion, cela représentait respectivement 3,3 % et 2,4 % des allocataires de ces deux tranches d'âge contre 6,8 % pour l'ensemble de la population allocataire d'une aide au logement.

SIGNALEMENTS D'IMPAYÉS LOCATIFS RÉCEPTIONNÉS PAR LA CAF EN 2023 (PARC PUBLIC ET PARC PRIVÉ)

Source : CAF de La Réunion - Observatoire Statistiques et Études ; SID - bases fr6 de 01/2023 à 12/2023.



Les personnes âgées représentent également une faible proportion des publics orientés vers le Service d'Accompagnement et de Prévention des Expulsions locatives (SAPEX)[37]. 3 % des personnes orientées étaient ainsi des retraité·es, selon le bilan du SAPEX pour la période du 1/03/2023 au 28/02/2024 (soit 22 ménages sur 728 au total).Toutefois, **les situations orientées semblent se distinguer par leur complexité et le cumul de problématiques liées à l'isolement social, la santé, la mobilité, le handicap**. Aussi, les accompagnements nécessitent un investissement plus intense et plus long auprès de personnes âgées souvent très vulnérables : important travail de proximité et de préparation à l'audience, etc. Surtout, la lenteur des démarches à réaliser conduit à ce que certaines situations s'enlisent faute de coordination dans les interventions, chacun se renvoyant la balle.

> *« Sur le SAPEX, on a une situation de personne en situation de handicap âgée de 60 ans avec de grosses difficultés à se déplacer. Une aide-ménagère passe chez elle mais on a fait une demande de Prestation de Compensation du Handicap[38] pour augmenter le nombre d'heures. Après avoir fait le lien avec l'AS du Département, la demande de revalorisation de la PCH n'a abouti qu'au bout de 8-9 mois. Les délais de demande au niveau de la MDPH ou pour demander des retraites sont très longs. Ça fait des drames. C'est tout le monde qui doit trouver des solutions. Il y a des difficultés de coordination des partenaires pour une situation. » [Association]*

> *« Le CCAS et le Département, ce n'est pas toujours cohérent. On est obligé de faire des signalements parce que les personnes sont isolées. Et parfois, les aides à domicile peuvent abuser d'elles. On fait des demandes de protection mais il y a une inertie pour protéger les gens. C'est très compliqué de nommer quelqu'un. Il faudrait qu'il y ait quelqu'un qui coordonne mais il n'y a pas assez de moyens humains. » [Association]*

> *« On a des actions de demande de mise sous tutelle. Notamment dans le cadre de troubles cognitifs. Mais il y a clairement une défaillance du droit commun sur le sujet. Ça met beaucoup de temps sur les demandes de mise sous tutelle et on se sent un peu seul sur tout ça… » [Bailleur social]*

Des défauts d'adaptation et d'accessibilité des logements qui renforcent l'isolement

Le manque d'accessibilité a pour effet d'accentuer l'isolement des personnes âgées. En effet, sortir de chez soi peut impliquer de franchir des marches ou de monter une pente très raide, ou encore d'emprunter un chemin non-carrossable, ce qui représente un effort considérable pour une personne en perte d'autonomie. Plusieurs acteurs décrivent **un phénomène d'assignation à résidence des personnes âgées** vivant dans des logements qui ne leur sont pas accessibles, les personnes réduisant leurs déplacements au sein de leur environnement immédiat.

> *« Des gramouns que je visite sont bloqués chez eux car l'accessibilité de la maison n'est pas folle. Il y a vraiment une assignation à résidence qui est induite par la configuration des alentours. Sur la quarantaine de personnes âgées que j'ai vues cette année, la principale difficulté c'est vraiment l'accès. Il y en a qui ne peuvent pas sortir de chez eux, ils sortent*

37. Issu des dispositifs d'Accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH) et des Equipes Mobiles de prévention des expulsions et des impayés de loyer (EMPEI), le SAPEX est porté par deux opérateurs conjoints ADIL et ESF Réunion. Il a pour vocation d'apporter une réponse globale aux besoins identifiés par les professionnels de terrain de la prévention en mutualisant les compétences sociales et juridiques et en étoffant l'offre de service en matière d'impayés et de prévention des expulsions locatives. Ce dispositif SAPEX intègre également la création d'une plateforme téléphonique "Allô ! Loyers Impayés 974 !" à destination du tout public, ainsi que la coanimation du réseau ADLH 974 au travers de la formation des partenaires du réseau sur différentes thématiques

38. La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) est une aide financière destinée à couvrir les dépenses liées à la perte d'autonomie des personnes en situation de handicap de moins de 60 ans. Elle peut financer différents besoins : aide humaine, aide technique, aménagement du logement ou du véhicule, dépenses spécifiques liés au handicap ou encore l'aide animalière. Elle est attribuée sous conditions de handicap et de résidence, sans condition de ressources, mais son montant varie selon les besoins évalués par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

LOGEMENT ADAPTÉ OU ACCESSIBLE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le Code de la construction de l'habitat (CCH) définit le logement accessible : « *Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente» (article R162-2 du CCH).* »

Cette obligation d'accessibilité porte sur les bâtiments collectifs d'habitats neufs et concerne à la fois les logements et les parties communes. Depuis la loi Elan de 2018, 20 % des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur dans les constructions neuves doivent être accessibles. Le reste des logements dans les constructions neuves doivent être « évolutifs ». Un logement évolutif doit pouvoir être rendu facilement accessible par la réalisation de travaux simples.

Un logement « accessible » au sens de la réglementation n'est pas forcément « adapté » aux besoins et capacités précis de chaque individu. Les personnes peuvent en effet avoir besoin d'adaptations supplémentaires à leur handicap ou perte d'autonomie.

La perte d'autonomie et le handicap, se caractérisent en effet par des limitations fonctionnelles, nécessitant des adaptations dans le logement, qui dépendent du type de déficience (cognitive, motrice, sensoriel…). Si l'on pense plus spontanément aux aménagements liés au handicap moteur (installation de barres de maintien, d'un monte-escalier…), les personnes ayant un handicap sensoriel nécessitent également des adaptations pour pouvoir vivre sereinement dans leur logement (installation de signaux visuels pour une personne malentendante, bandes tactiles en braille pour les personnes malvoyantes, etc.), tout comme les personnes ayant des déficiences cognitives ou mentales (faciliter le repérage des espaces, installation de pictogrammes, etc.).

NB : Le terme de logement adapté au handicap et/ou à la perte d'autonomie est à différencier de la notion de logement adapté ou accompagné dans le secteur social, qui renvoie à différentes formes de logements d'insertion (résidences sociales, FJT, pensions de famille, intermédiation locative…), qui visent à proposer des solutions aux personnes ne pouvant pas accéder directement au logement ordinaire.

> *de la maison mais ça ne va vraiment pas plus loin… Ils vont naviguer chez eux et dans la cour de leur logement. Mais même sortir de la cour ça peut déjà être compliqué ». [Kinésithérapeute]*

Cette situation est également fréquente, voire aggravée dans certains patrimoines collectifs vieillissants au sein desquels **l'absence d'ascenseur (ou bien les pannes récurrentes)** suffisent à restreindre fortement le quotidien des personnes âgées. La saturation du parc social et son inadaptation éloignant les perspectives de mutation[39], certains seniors en viennent à se résigner voire à se laisser « dépérir ».

> *« Quand il y a des escaliers dans le logement d'un senior en perte d'autonomie, on travaille sur une mutation d'urgence. Mais il y a tellement de situations… On retrouve de plus en plus de seniors dans des logements pas adaptés. Dans ces situations certains nous disent qu'ils commencent à dépérir, qu'ils ne peuvent plus descendre les escaliers, faire les courses… Les mutations deviennent vraiment urgentes dans ces cas-là. » [Association]*

La géographie de l'île peut accentuer **les difficultés de mobilité**, notamment pour celles et ceux qui résident dans les territoires les plus éloignés des services de proximité (dans les Hauts, dans les écarts…).

> *« La géographie de l'île aggrave ces difficultés. Les transports en commun y sont quasiment inexistants. En termes de mobilité, même sortir de chez soi peut être un défi : par exemple quand on doit monter une pente très raide. Pour une personne âgée, cela rend les déplacements quotidiens, entrer et sortir de son logement, extrêmement ardus. La topographie du lieu pèse véritablement sur la mobilité et l'autonomie des habitants. Tout dans cet environnement semble défavorable aux déplacements des personnes. » [Association]*

39. En 2023, les données du Système national d'enregistrement montrent que seulement 10 % des demandes de mutation des personnes de plus de 60 ans ont été satisfaites au sein du parc social à La Réunion (contre 11 % pour l'ensemble de la France).

L'isolement de certains logements et leur manque d'accessibilité peuvent également constituer un obstacle pour l'accès aux soins ou à des aides humaines, pourtant essentielles. Certains récits d'acteurs interrogés évoquent ainsi **des refus d'intervention de professionnel·le·s de santé (parfois en urgence) du fait des défauts d'accessibilité du domicile.**

« J'ai quelques patients dont la situation d'accessibilité fait qu'aucun ambulancier ne veut monter. Le chemin est tellement pourri ou pentu que les ambulances ne veulent pas y aller… Donc pour aller chez le médecin et aller à l'hôpital ce sont les enfants qui font comme ils peuvent pour les y emmener. Ils descendent les personnes âgées en fauteuil roulant, chaise… » [Kinésithérapeute]

LA VIE D'UN COUPLE EN SITUATION DE HANDICAP, À L'ÉPREUVE D'UN LOGEMENT INADAPTÉ

Christophe et Céline, sont respectivement âgés de 58 et 45 ans. Ils vivent actuellement avec leurs trois enfants de 10, 16 et 24 ans. Le couple souffre de problèmes de santé, qui pèsent grandement sur leur quotidien depuis 24 ans : Christophe est atteint de problèmes cardiaques et d'hypertension, tandis que Céline est sous traitement pour un cancer du sein, avec des douleurs chroniques et des capacités physiques diminuées.

Le couple vit avec de maigres ressources : 1016 euros d'AAH de Céline, complétés par 440 euros d'APL. Du fait de ses problèmes de santé, Christophe se considère déjà comme un senior à l'âge de 58 ans, mais ne touche pas les prestations sociales liées à l'âge (ASPA, APA).

Tout au long de leurs parcours résidentiel, le couple a subi différentes formes de mal-logement, qui n'ont cessé d'aggraver leur état de santé. Ils ont d'abord habité pendant 18 ans dans une case à terre insalubre dont ils étaient locataires au Port. Christophe décide alors d'arrêter le paiement du loyer du fait de l'inaction du propriétaire. Poursuivis au tribunal par le propriétaire, ils ont été expulsés et ont eu à rembourser les loyers non payés. Du fait de leur absence de logement, le couple est accompagné par une assistante sociale pour réaliser un recours DALO. Leur situation est reconnue prioritaire au bout de deux ans. Pendant ce temps, ils résident chez la sœur de Christophe dans une case à terre et sont contraints de dormir dans une seule pièce avec leurs enfants.

« *Là-bas, nous n'avions pas de chambres pour nos enfants. On dormait moi, mon mari avec notre fils de dix ans. C'était dans une pièce très petite… avec deux armoires à l'intérieur. Ce n'était pas évident.* »

Le couple se sent obligé d'accepter la proposition de logement qui leur est faite dans le cadre de la procédure DALO. Bien que le logement, situé au deuxième étage, soit accessible, les pannes d'ascenseur sont récurrentes, ce qui constitue une réelle difficulté pour réaliser leurs déplacements.

« *On sentait que ce n'est pas fait pour nous cet endroit, par rapport à notre santé, par rapport à notre possibilité de transport. Mais on a eu peur de perdre la priorité DALO, donc on a accepté. […] Avant-hier j'ai fait ma chimio. Quand on est rentré de l'hôpital, l'ascenseur ne descendait pas, donc on a été obligé d'utiliser les escaliers. Et je marchais comme un bébé pour descendre l'escalier, marche par marche, ce n'est pas très agréable.* »

L'environnement du logement, avec un voisinage bruyant, est également un facteur d'inadaptation, qui trouble le repos dont le couple aurait besoin du fait de leur handicap.

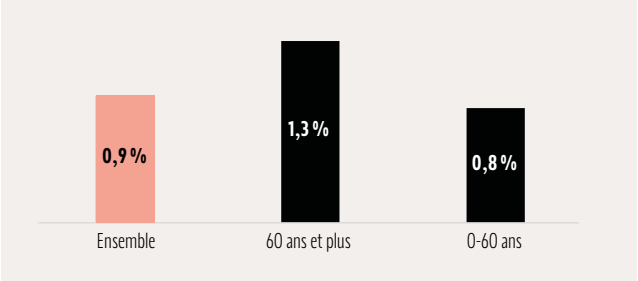
« *Le deuxième problème, c'est le voisinage. C'est presque tous les jours, on nettoie et la dame en haut elle envoie sa poussière de jardin. Parfois, on a l'impression que c'est des bruits qui sont faits exprès quand on tape de trucs dans un même endroit, ou quelqu'un qui saute. Et ça, c'est une des raisons qui nous complique la vie ici. Avant, moi, je n'avais pas de problèmes de tension. Maintenant j'ai la tension très haute, parce que je dors mal d'après le médecin.* »

Des conditions d'habitat indignes qui aggravent les problèmes de santé

À La Réunion, environ 70 000 personnes vivent encore dans des logements privés de confort minimal (pas d'accès à l'eau chaude et parfois ni douche ou ni WC intérieurs)[40]. Les personnes âgées de 60 ans et plus ne sont pas épargnées par le phénomène et sont même un peu plus nombreuses que leurs cadets à vivre dans ces conditions. Ainsi, **1,3 % d'entre elles vivent dans des logements sans baignoire ni douche (soit 2029 personnes),** contre 0,8 % pour les moins de 60 ans et **6,5 % des personnes de plus de 60 ans n'ont également pas d'eau chaude dans leur logement.**

ABSENCE BAIGNOIRE OU DOUCHE DANS LE LOGEMENT SELON L'ÂGE

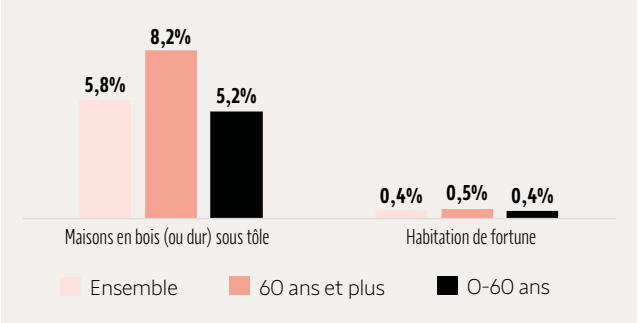
Source : Insee RP 2021.



Les personnes âgées sont également plus présentes dans des habitats souvent dépourvus des normes de confort. 8,2 % d'entre-elles vivent en effet dans des maisons en bois (ou dur) sous tôle (soit 13 286 personnes), contre 5,8 % pour les moins de 60 ans (36 300 personnes). Ce type de bâti est souvent cité par les acteurs comme une des formes les plus marquantes d'habitat indigne[41]. L'indignité y est caractérisée par un mode de construction (aménagements et matériaux utilisés) qui ne correspond pas aux normes fixées pour les constructions à destination d'habitation. Il peut être porteur de défauts d'aménagement importants : absence de fenêtre, d'aération, de cuisines, etc. Sa connexion aux réseaux (eau, électricité, assainissement) n'est pas systématique.

PART DES HABITANT·ES VIVANT DANS DES MAISONS EN BOIS SOUS TÔLE ET DANS DES HABITATIONS DE FORTUNE

Source : Insee RP 2021.



Le maintien dans un habitat dégradé ou sans confort pour les personnes âgées est bien souvent un choix contraint. Beaucoup d'entre elles ont toujours connu des mauvaises conditions d'habitat qui ne se sont jamais résorbées de par la lourdeur administrative du droit commun. En milieu rural, certains propriétaires occupants, indivisaires occupants, ou locataires aujourd'hui âgés ont ainsi vécu toute leur vie dans des habitations dotées d'un niveau de confort minimal (pas de sanitaires à l'intérieur du logement, sol de terre battue, installation électrique ne répondant pas aux normes de sécurité, etc.). Faute de perspectives concrètes d'amélioration et après des années passées sans que ne leur soient proposées de solutions correspondant à leurs aspirations, ces personnes âgées semblent aujourd'hui résignées à l'idée de s'accommoder de conditions d'habitat pour le moins indignes.

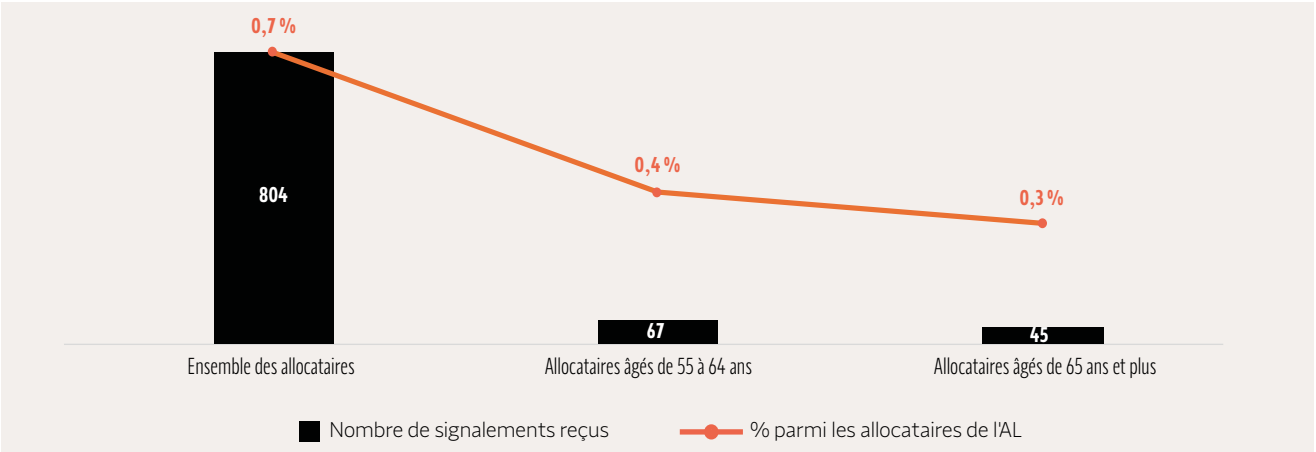
> *« Quand il y a un cyclone et que ça pleut un peu dans la case, c'est l'occasion de faire des petits travaux mais c'est tout.» [Kinésithérapeute]*

> *« Ces gens vivent depuis 80 ans dans des cases en bois sous tôle et je ne crois même pas que ça leur vient à l'idée de penser que ça pourrait être autrement, ils n'expriment pas le besoin d'améliorer leur logement. Et la moitié ont accès à l'eau courante grâce à l'eau de la rivière ». [Kinésithérapeute]*

40. Rapport état du mal-logement Réunion 2024.
41. Rapport état du mal-logement Réunion 2021.

SIGNALEMENTS À LA CAF POUR NON DÉCENCE EN 2023 (PRÉSOMPTION DE NON DÉCENCE)

Source : CAF de La Réunion - Observatoire Statistiques et Études ; SID - bases fr6 de 01/2023 à 12/2023.



En témoigne la faible proportion de signalements pour non-décence (ou présomption de non-décence) à la Caf parmi les personnes âgées de 55 ans et plus relativement à l'ensemble de la population allocataire qui peut s'expliquer par une méconnaissance de leurs droits et des démarches.

Avec l'avancée en âge et l'émergence de problèmes de santé (perte de mobilité, dégradation de la santé mentale, diminution des capacités cognitives), l'occupation du logement peut devenir plus problématique. Le logement se dégrade du fait de difficultés à l'entretenir ou à effectuer des travaux ou petites réparations, et ce d'autant plus que **les aides restent peu accessibles notamment dans les situations, encore nombreuses**[42] **à La Réunion, d'occupations sans titre (absence de titre foncier, indivision, etc.).** Dans le cadre de son Observatoire de l'habitat indigne, l'AGORAH indiquait en 2023 (d'après les recensements réalisés par les différents EPCI) que 5 700 logements indignes étaient situés sur un foncier non maîtrisé (3 500 du fait d'indivisions, 1 000 dans le cadre de successions non réglées et 1 200 sur un foncier public).

« Certaines situations de logements insalubres nous sont signalées, bien que cela reste rare. Si certains CCAS parviennent à octroyer des aides, d'autres dossiers, jugés moins prioritaires, sont parfois transmis sans grand suivi. Ainsi, certaines personnes âgées, vivant dans leur logement depuis 30 ou 40 ans, se trouvent exclues des dispositifs d'aide, faute de reconnaissance officielle ou de droits établis. Cette précarité, aggravée par leur méconnaissance des démarches administratives, amplifie leurs difficultés. Ces personnes nécessitent un accompagnement complet, de l'identification des besoins à la recherche de financements. En l'absence de ressources, la solidarité citoyenne est souvent mobilisée pour rénover ces maisons, dont l'état peut même poser des risques graves, tels que des incendies. » [Association]

42. En 2018, un rapport sénatorial indiquait, citant l'AGORAH, que **5 000 hectares seraient concernés, à La Réunion, par des indivisions successorales, sans qu'il n'y ait de données plus précises sur le nombre de cases ou logements concernés**. En 2018, sur le territoire du TO, 38 % de bâtis indignes étaient concernés par les situations d'indivision. C'est aussi le cas de 34 % des bâtis indignes repérés de la CIREST (Rapport proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en Outre-Mer, Serge Letchimy, 2018).

ALINE, UNE VIE ENTIÈRE PASSÉE DANS UNE MAISON EN BOIS SOUS TÔLE

Une retraitée autonome, ancrée dans un mode de vie traditionnel

Aline, 74 ans, est née et a toujours vécu dans la maison familiale, achetée par ses parents, en bordure de route, à l'entrée du village de Salazie. Le terrain se compose d'une maison principale (occupée par son neveu), d'une autre petite maison dans laquelle vit Aline et d'une cuisine extérieure couverte.

Après avoir exercé dans le secteur social pendant 40 ans, Aline est aujourd'hui une retraitée active qui estime conserver une bonne forme physique et mentale grâce à un quotidien rythmé par la récolte des plantes médicinales, le jardinage, et l'entretien de son terrain.

« *La plus grande bosseuse c'est moi. Je me réveille toujours à 4h45 le matin, je fais mon lit, je nettoie, je fais la vaisselle, je nettoie la cour... ça me fait du bien. J'aime bien ça, ça me maintient en forme. Quand je vois la jeunesse de maintenant, ils sont plus mal-foutus que moi à 74 ans ! (...) Je fais mes tisanes tous les matins. Je vais chercher dans ma cour, je fais ma casserole : yapana, romarin, citronnelle, verveine, marjolaine. Tout ça c'est calmant. Du coup je disais au médecin, c'est fou, je n'ai jamais les nerfs !* ».

Un habitat insalubre

Sa maison en bois sous tôle cumule des problématiques de manque de confort et d'insalubrité : bois rongé par les carias (termites volants), sol en béton brut, absence de salle d'eau dans la maison et d'eau courante dans la cuisine, pas d'isolation au plafond, cloisons parcellaires, réseau électrique en très mauvais état et non conforme aux normes...

« *Il n'y a pas de salle de bain à l'intérieur pour l'instant. Et les toilettes sont à l'extérieur aussi.* ».

Des travaux d'amélioration de son logement sont prévus au cours des prochains mois. Le projet, soutenu par le Conseil Départemental, la commune, une association locale et la Fondation, inclut l'isolation thermique, la mise aux normes de l'électricité, l'aménagement d'une salle de bain intérieure, ainsi que la séparation des pièces pour une meilleure organisation de l'espace. Aline semble envisager positivement la réalisation de ces travaux, notamment l'installation d'une cuisine à l'intérieur de son logement.

« *Pour l'instant pour l'eau il faut que j'aille de l'autre côté dans la vieille cuisine (une cuisine d'extérieur couverte [en bois sous tôles]), qui est dans la cour. Mais ça me fatigue, il faut déplacer la vaisselle et les marmites. Et comme ce sont des vieilles cours, il faut monter, descendre. À la fin de journée je suis fatiguée* ».

Une aspiration à rester dans son chez soi originel

Elle témoigne d'un fort attachement à son lieu de vie, reflet pour elle de ses racines et de son histoire. Malgré la précarité de sa petite maison en bois, celle-ci lui semble plus authentique et agréable à vivre que des habitations plus « modernes » qu'elle assimile pour partie à des «cages à lapins». Il faut aussi reconnaître que sa petite retraite, d'environ 1200 euros, est un frein pour envisager s'orienter vers le locatif.

« *Je ne sais pas, j'aime bien ma petite case comme c'est. Je ne me vois pas dans ces grands blocs de béton, il faut chauffer, il faut refroidir tout ça. Ici avec un peu d'air qui rentre, on est bien. Le soir il est frais. Si demain je gagne au loto, je pourrai arranger avec un peu plus de consistance. Mais faut déjà jouer, et je ne suis pas une joueuse ! Mon jeu c'est la terre. Je suis bien comme ça. Sinon j'aurais fait comme tout le monde, j'aurais cherché à vendre et aller dans ces cages à lapins. Mais non (...) Même si c'est un petit peu mal loti, c'est mieux là que d'aller payer un loyer de 800 euros avec ma retraite. Je suis bien là. C'est à moi. Si je n'ai pas d'argent, il n'y aura pas d'huissier pour venir me voir. Je ne dois rien, je reste là.* »

Profondément attachée à son « style » et à son cadre de vie, Aline n'envisage donc pour rien au monde de changer de logement, et encore moins d'aller vivre dans une institution pour personnes âgées. Pour elle, intégrer un EHPAD signifierait aussi renoncer aux solidarités locales dont elle bénéficie aujourd'hui (entraide des voisins, liens avec les quelques membres de sa famille...).

« *Ah non ! Qu'est-ce que je vais faire dans l'EHPAD ? On va me servir, je suis assise là dans un fauteuil en train d'empâter. Non, ce n'est pas mon style de vie. Ici ce qui m'aide à vivre c'est tout ça. La verdure, la terre. Dans la grande maison là-bas, c'est un garçon que j'ai vu grandir. Il vient me voir, prend des nouvelles, me propose de faire le désherbant en haut pour m'aider. Ça fait plaisir. Dans l'EHPAD, qui est-ce qui va parler avec moi je vais être toute seule. Je n'ai pas de famille. Mon père et ma mère étaient enfants uniques. Je n'ai pas de tante, pas de cousins, personne. Il faut penser à tout ça [...] Ici tout le monde me connaît. Ils m'apportent une volaille, un paquet de brèdes tout ça. On aime Aline, ils prennent soin de moi.* »

Dans les cas les plus complexes où se conjuguent précarité des conditions de vie et isolement social, le logement peut basculer dans de l'insalubrité, au risque de mettre en danger encore un peu plus la santé des occupant·es. L'ARS est saisie chaque année de 300 signalements (dont seulement 20 % environ relèvent effectivement, après inspection, de la police du Préfet) parmi lesquels **les personnes âgées sembleraient relativement sous-représentées** par rapport aux familles avec enfants notamment[43].

> *« Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité, les personnes âgées ne représentent pas la majorité de nos plaignants. Ce sont plutôt des familles avec enfants en bas âge. Mais il arrive parfois qu'on ait des occupants plus âgés, qui vivent seuls. Et c'est vrai que ça peut devenir plus compliqué lorsqu'il faut les reloger car on a souvent que du collectif Hlm à proposer et c'est une offre qu'elles ont du mal à accepter surtout quand elles vivent dans des petits pavillons avec jardin ou cour, des animaux, etc. » [ARS]*

Les personnes âgées sont en revanche fortement représentées parmi les situations d'incurie dans le logement repérées par les acteurs du territoire. Dans les premières années d'expérimentation du Guichet Unique Incurie Logement (GUIL)[44], animé par l'ADIL de La Réunion et l'association Allons Deor, plus de la moitié des cas signalés concernaient des personnes âgées. Une proportion qui ne concerne désormais plus que **31 % de personnes de 65 ans et plus**.

> *« Quand le GUIL a été mis en place, on a commencé à faire un recensement et on avait beaucoup de personnes âgées avec des problématiques de perte de mobilité. Il y avait des pathologies physiques et l'enjeu était aussi de voir s'il y avait un trouble neuro dégénératif. Il a fallu faire le lien avec les acteurs du champ sanitaire, notamment les acteurs géronto, pour qu'ils puissent évaluer ça (...). Donc dans les premiers mois, on avait 55 % de personnes âgées. » [Association]*

Souvent très isolées socialement, les personnes âgées en situation d'incurie sont particulièrement vulnérables. L'intervention prend du temps et nécessite en premier lieu de nouer un lien de confiance susceptible de favoriser progressivement leur adhésion, tout particulièrement dans les situations caractérisées par un syndrome de Diogène[45].

> *« Il y a vraiment un lien fort entre isolement et incurie. Ces personnes, souvent marquées par un deuil ou une séparation, se retrouvent avec peu d'attaches dans leur projet de vie. Peu à peu, elles se laissent aller, perdant goût aux choses, et cela se reflète dans leur logement. Les ponts sont coupés : les enfants, désormais adultes viennent rarement. Ce repli sur soi, déjà alimenté par l'absence de relations familiales, s'aggrave avec la perte d'autonomie. La mobilité se restreint, la santé se dégrade, et l'isolement s'installe... » [Association]*

> *« Les situations de Diogène sont assez peu nombreuses mais ce sont les plus compliquées à traiter. La problématique c'est avoir l'adhésion de la personne, gros travail de négociation, notamment avec les personnes âgées. L'idée est de dire qu'il faut avoir leur confiance et travailler cette alliance-là, voir ce qu'elles consentent à jeter. Quand on traite la situation : on met toutes les personnes autour de la table qui peuvent solutionner la problématique d'incurie. On va commencer avec des interventions techniques (exemple : mettre des installations PMR). Il y a toujours un aspect médical, la santé doit être prise en charge. L'objectif c'est de voir comment on peut redynamiser le soin, de voir comment on peut intervenir sur le nettoyage... » [Association]*

43. Précisons cependant qu'aucune donnée relative à l'âge des occupants n'est recueillie.
44. Le Guichet Unique Incurie Logement est un dispositif financé par l'ARS et la Fondation pour le Logement, mis en place en 2023. Il vise à centraliser les signalements et à mieux coordonner les réponses à apporter aux situations d'incurie.
45. Le syndrome de Diogène désigne un comportement caractérisé par une accumulation extrême d'objets ou de déchets dans un logement, associée à une négligence de l'hygiène personnelle et domestique. Ces troubles entraînent bien souvent des dégradations importantes au sein de l'habitation.

Les aides à l'adaptation des logements : un paysage complexe qui affaiblit la capacité de réponse aux besoins des seniors

Pour beaucoup de seniors vivant à domicile, force est de constater que la mobilisation des aides pour l'adaptation des logements (aides à l'amélioration de l'habitat du Département, Ma Prim'Adapt…) demeure complexe.

En premier lieu, il est nécessaire **de repérer les besoins** et **d'accompagner, à chaque étape des procédures,** les personnes âgées dans la connaissance, la compréhension et l'accès à ces différentes aides. Or, il manque d'acteurs sociaux pour assurer ces deux volets d'intervention. Une autre difficulté réside dans le manque d'opérateurs qualifiés sur le territoire pour répondre à une demande croissante et mener à bien les travaux d'amélioration de l'habitat, dans

LES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PROPOSÉES PAR LE DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION[1]

Le Département de La Réunion porte depuis de nombreuses années une politique d'aide à l'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires-occupants modestes. La collectivité mobilise en effet un budget annuel moyen de 25 millions d'euros auquel s'ajoute désormais, depuis juillet 2024, une enveloppe de 4,2 Millions d'euros de la LBU que la collectivité pilote directement pour le compte de l'État.

Opérationnel depuis septembre 2024, ce nouveau dispositif d'un montant inférieur à 20 K€ par dossier, concerne les ménages propriétaires, âgés de 60 ans et plus et ou en situation de handicap, propriétaires occupant de leur logement[1]. Sous réserve que le ménage ne puisse pas faire d'apport personnel et / ou de bénéficier d'un prêt social, l'aide peut être couplée à une aide financière de l'État *via* la LBU (70 % État et 30 % département) dans le cadre d'une procédure simplifiée, pilotée directement par la collectivité départementale.

Malgré ces modalités d'interventions élargies, force est de constater la difficulté de satisfaire l'ensemble des demandes reçues des publics aujourd'hui éligibles aux divers dispositifs. En effet, chaque année, 2 500 ménages éligibles déposent une demande d'aide à l'amélioration de l'habitat, alors que la capacité de réalisation s'élève à 1 500 chantiers (pour un coût moyen de 15 K€). Prenant acte de ces difficultés, la Commission Permanente du 27 novembre 2024 a validé l'adaptation du Règlement Départemental des Aides à l'Amélioration de l'Habitat (RDAAH), en recentrant l'aide départementale sur les publics les plus fragiles, soit les personnes âgées de 65 ans et plus et les personnes en situation de handicap, propriétaires occupants de leur logement.

L'objectif principal de cette aide est d'améliorer les conditions de logement pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, en privilégiant des interventions sur l'hygiène, les sanitaires, et l'adaptation des logements. La collectivité fait appel à des opérateurs agréés en charge d'accompagner les ménages aidés dans la réalisation de leur projet (réalisation de diagnostic social, technique et financier, mobilisation des financements, conduite de travaux par subrogation de l'aide aux ménages, …). Plus de 250 artisans sont agréés pour la réalisation de ces travaux.

Pour 2024, 1 650 améliorations de logements ont été réalisées en faveur des ménages éligibles au dispositif d'aide départemental, pour un montant total de 27,5 M€ répartis entre les opérateurs agréés par le Conseil départemental. 80 % des ménages ayant bénéficié d'une amélioration de leur habitat en 2024 sont le public cible du Département (Personnes Âgées (PA) et des Personnes en situation de handicap (PH))

Le Département a également développé un partenariat avec les communes et EPCI. À titre expérimental, deux CCAS (Bras-Panon et Saint-Pierre) ont été agréés en tant qu'opérateurs et interviennent en co-financement. Des conventions spécifiques ont été signées avec les CCAS de Saint-Pierre et de Petite-Île, notamment pour une expérimentation pour des travaux d'adaptation/accessibilité (Saint-Pierre, avec 36 dossiers à financer). Enfin, le Département, la SPLAR (opérateur) et la CINOR ont signé conjointement une convention en vue d'obtenir le co-financement de la CINOR sur des projets amélioration de l'habitat montés par la SPLAR.

1. À noter que les ménages occupant un logement sans titre, qui sont pour partie des personnes âgées, ne sont pas éligibles à la LBU. L'aide exclut également les travaux d'accessibilité et d'adaptation aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite) qui doivent être orientés sur Ma Prime Adapt' (MPA).
Source : Bilan du CDHH, 2025.

des délais raisonnables et en prenant en compte l'ensemble des travaux essentiels à réaliser. **En conséquence, les ménages peuvent attendre parfois plusieurs années avant de pouvoir en bénéficier.**

> *« Le dispositif compte actuellement quelques maîtres d'œuvre agréés, avec six opérateurs en activité. Cependant, pour ce qui concerne la partie assistance à maîtrise d'ouvrage, il n'y a pas encore d'opérateurs agréés. De nouveaux opérateurs spécialisés dans l'amélioration de l'habitat ont déposé leurs demandes d'agrément en 2024 et devraient être agréés prochainement » [Conseil départemental]*

Ces difficultés semblent s'être amplifiées depuis la mise en place du dispositif Ma Prim'adapt, entré en vigueur le 1er janvier 2024, qui doit se substituer à la ligne budgétaire unique[46] et qui rend obligatoire l'intervention d'opérateurs agréés pour exercer les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage consistant en un accompagnement socio-technique des ménages (accès aux aides, aide aux démarches administratives, choix des artisans, etc.). Pour sa première année d'existence, Ma Prim'Adapt a néanmoins donné lieu au dépôt de seulement 33 dossiers dont 17 ont été engagés pour un montant total de 144 524€[47].

Comme le relève le dernier rapport sur l'état du mal-logement, un problème majeur réside également dans l'uniformité des aides et des forfaits entre l'Hexagone et l'Outre-Mer, ne tenant pas compte des spécificités locales. Cette approche inadaptée conduit à des restes-à-charge disproportionnés pour les ménages. De plus, ces territoires font face à des problématiques multiples telles que l'habitat indigne et la rénovation énergétique, qui nécessitent des réponses mieux coordonnées afin de permettre aux personnes de sortir durablement de l'indignité[48]. Or à ce jour, à l'échelle de certains logements, on assiste au contraire à l'éparpillement des aides financières et des opérateurs à mobiliser. Le repérage de l'amiante dans les bâtis anciens (un diagnostic est obligatoire pour les constructions datant d'avant 1997) est, par exemple, un paramètre souvent bloquant, du fait du manque d'opérateurs qualifiés pour réaliser les travaux de désamiantage et du coût additionnel important sur le budget des travaux, ce qui retarde d'autant plus les délais pour réaliser des travaux d'adaptation.

> *« Quand on intervient sur des bâtis des années 60 ou 70, les logements sont parfois en très mauvais état, ce qui rend complexes les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie. La question se pose notamment pour des travaux sur les sanitaires, qui peuvent impliquer de toucher aux canalisations, ce qui nécessite alors des opérations de désamiantage. Dans ces conditions, installer des barres d'appui dans une maison en état de délabrement est impensable. Ainsi, lorsque l'autonomie d'une personne se fragilise dans un habitat déjà dégradé, la situation devient d'autant plus critique.» [Conseil départemental]*

Fort de ces constats et dans le cadre de son obligation de mise en place d'un service public départemental de l'autonomie, le Département souhaite poursuivre le travail engagé de coordination des aides en travaillant à développer le partenariat avec les services de l'État sur la mobilisation de Ma Prim'Adapt « au bon moment, et de manière complémentaire ».

46. Jusqu'à fin 2023, les aides à l'adaptation pour l'habitat privé provenaient de la ligne budgétaire unique (mobilisée à hauteur de 3 millions d'euros en 2021 pour des travaux d'adaptation), ou encore des aides du Conseil départemental. À compter du 1er janvier 2024, le dispositif Ma Prim'adapt, piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et dédié aux propriétaires occupants ou aux locataires âgés et/ou handicapés (sous condition de ressources), se substitue à la ligne budgétaire unique. Les aides du département à l'amélioration de l'habitat pourront être mobilisées en complément, ainsi que la LBU, pour des travaux dépassant un seuil de 20 000 euros.
47. Sur ces 33 dossiers déposés, 22 concernaient les 70 ans et plus, 5 les personnes âgées de 60 ans et plus justifiant d'un niveau de GIR de 1 à 6 et 6 concernaient des personnes en situation de handicap. Source : DEAL.
48. Fondation Abbé Pierre, *Agir contre le mal-logement dans les départements et territoires d'Outre-Mer*, août 2023.

PARTIE III

VIEILLIR SANS CHEZ-SOI : UN PHÉNOMÈNE SOUS-ESTIMÉ ET INSUFFISAMMENT PRIS EN COMPTE

PRÈS D'1 PERSONNE SANS CHEZ-SOI SUR 3 SERAIT ÂGÉE DE 50 ANS OU PLUS

À dire d'acteurs, les personnes âgées seraient peu nombreuses parmi le public en errance en raison, entre autres, de solidarités familiales encore relativement actives à La Réunion. Plusieurs sources permettent cependant de formuler l'hypothèse d'une précarité résidentielle de plus en plus importante parmi les personnes âgées (considérées ici largement, à partir de 50 ans).

D'après l'enquête de domiciliation réalisée par les services de l'État de La Réunion (cf. tableau de bord sur les chiffres du mal-logement), **11 % des personnes domiciliées étaient âgées de plus de 60 ans en 2024 soit environ 550 personnes**. En 2023, dans l'enquête réalisée par la Fondation sur la domiciliation, les plus de 50 ans étaient par ailleurs surreprésentés parmi les personnes domiciliées **se déclarant** « à la rue » (31 %). On retrouve ces mêmes proportions dans les accueils de jour du réseau de la Fondation **(les personnes de plus de 50-55 ans y représentent 1/3 des personnes accueillies)** ou bien durant la Nuit de la Solidarité 2023 à Saint-Pierre au cours de laquelle 28 % des personnes rencontrées avaient entre 55 et 69 ans (soit 16 personnes sur 57).

Derrière ces chiffres, se cachent des situations et trajectoires parfois très diverses. Certaines de ces personnes ont connu une « vie d'errance » depuis parfois de nombreuses années et ont « vieilli » à la rue, tandis que d'autres ont basculé plus récemment dans le sans-abrisme ou l'errance suite à des ruptures pouvant survenir tardivement dans les parcours résidentiels des personnes âgées. Pour ces dernières, ce sont bien souvent les conditions d'habitat extrêmement précaires qui, conjuguées à leur isolement, occasionnent un glissement vers des phénomènes de marginalisation.

L'épuisement des solidarités familiales, mises à rude épreuve dans un contexte de vie précaire, peut également conduire à des ruptures d'hébergement.

> *« Il y a des personnes que l'on connaît depuis des années, qui ont vieilli à la rue.» [Association]*

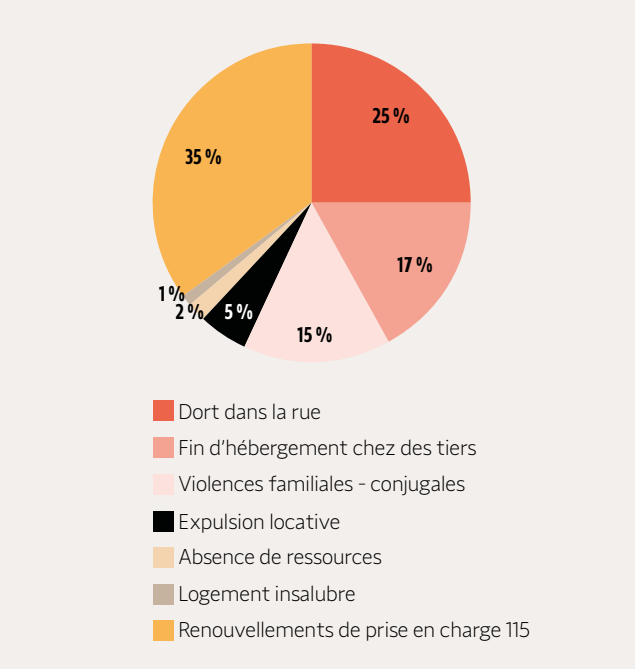
> *« Souvent, ils sont laissés pour compte, vivent seuls dans des logements insalubres, avec tous les risques liés à l'isolement [...] avant de se retrouver à la rue... Pour certains, ce sont leurs enfants qui les ont oubliés, les ont laissés derrière. » [Association]*

> *« Il existe des personnes qui, du jour au lendemain, se retrouvent à la rue après avoir été mises dehors par leurs propres enfants. Leur autonomie est réduite à son minimum, et les aidants sont souvent épuisés. Parallèlement, beaucoup de familles n'ont pas les moyens d'assumer les frais d'un placement en EHPAD. » [SIAO]*

D'après les données transmises par le SIAO, durant l'année 2023, **plus de 630 personnes âgées de 50 ans ou plus ont appelé le 115 pour une demande d'hébergement contre 560 en 2021**. Elles représentent 13 % de l'ensemble des personnes différentes comptabilisées par le 115 en 2023. Parmi les 65 ans et plus, on retrouve une majorité d'hommes seuls mais également 24 femmes seules. Les principaux motifs d'appel au 115 corroborent les observations précédentes selon lesquelles de nombreuses personnes vieillissent à la rue et/ou subissent des ruptures brutales d'hébergement chez un tiers ou bien des violences intrafamiliales.

PRINCIPAUX MOTIFS D'APPEL AU 115 DES PERSONNES ÂGÉES DE 64 ANS ET PLUS EN 2023

Source : données transmises par le SIAO.



La rue : une dégradation accélérée de la santé pour les personnes en errance

Les personnes ayant vécu des années dans la rue connaissent un vieillissement prématuré, bien plus précoce que la moyenne. La privation de logement joue un rôle déterminant dans l'accélération de ce phénomène, en fragilisant le corps et en exacerbant les pathologies liées à l'âge. Alors que les politiques publiques définissent généralement le vieillissement et la perte d'autonomie à partir de 60 ans, **les personnes en errance commencent à manifester des signes de vieillissement beaucoup plus tôt, autour des 50 ans**[49]. Nombre d'entre elles présentent des difficultés physiques et cognitives propres au grand âge, sans pour autant être « âgées », et ces problèmes sont d'autant plus accentués par d'autres facteurs tels que les addictions.

Ce vieillissement prématuré se traduit bien souvent par des décès précoces. Le Collectif Les Morts de la Rue (CMDR) recense ainsi au moins 735 décès de personnes sans domicile en 2023 du fait des conséquences de la rue, dont 15 pour La Réunion, un chiffre probablement en-deçà de la réalité[50]. **L'âge moyen du décès est estimé à 49 ans** par le CMDR, soit environ 30 ans de moins que pour la population générale.

> *« L'espérance de vie, pour quelqu'un ayant connu l'errance, est considérablement réduite. Il n'est pas rare de voir des personnes de 40 ou 50 ans avec des problèmes médicaux et sociaux comparables à ceux d'une personne de 85 ans. » [Association]*

> *« Nous ne parlons pas de personnes âgées, mais plutôt de populations vieillissantes. Cela permet de prendre en compte le vieillissement prématuré dû à la vie dans la rue. Il y a la dégradation de la santé, l'impact des conditions climatiques, mais aussi la fatigue et l'usure qui font qu'une personne de 30 ans peut en paraître 60. Mais dans le même temps, on retrouve aussi des personnes de plus de 50 ans à la rue » [SIAO]*

Le vieillissement prématuré des personnes en errance exacerbe les défis de leur quotidien en les rendant encore plus vulnérables. La dégradation de leur condition physique, marquée par des douleurs chroniques et une mobilité réduite, est aggravée par l'absence de soins médicaux et les conditions de vie précaires. De plus, la nécessité de parcourir de longues distances pour accéder aux services essentiels devient particulièrement éprouvante pour celles et ceux dont le corps est fragilisé. Lors d'un entretien collectif avec une Boutique Solidarité, plusieurs personnes ont témoigné des difficultés quotidiennes auxquelles elles sont confrontées dans la rue.

49. Laureline Coulomb. « *Les personnes sans domicile vieillissantes face aux dispositifs d'hébergement sociaux et médicaux* », Retraite et société, 2021/1, n° 85, pp. 61-81, 2021.
50. https://imazpress.com/actus-reunion/-la-rue-tue-en-2023-au-moins-15-personnes-sans-abris-sont-decedees-dans-les-rues-de-l-ile

« J'ai de plus en plus mal au dos, ça doit avoir à faire avec l'âge. Le fait de trimballer ma valise, les sacs, mes affaires, d'arpenter… même si on se pose dans les parcs, on n'est jamais bien assis… » [Fabien, 60 ans, en errance résidentielle depuis son retour à La Réunion en 2023]

« On a calculé avec mon ami, on avait mis le podomètre, on fait 10 à 15 kilomètres par jour, pour aller chercher les repas etc. donc avec le handicap, le mal aux jambes, c'est très difficile, c'est vraiment très difficile » [Lucien, 59 ans, logé en résidence sénior depuis octobre 2024 après un parcours de rue de 3 mois]

Des conditions d'accueil peu adaptées aux personnes vieillissantes marginalisées

Les personnes vieillissantes à la rue, comme l'ensemble des personnes sans abris, se heurtent à de nombreuses difficultés pour satisfaire leurs besoins fondamentaux (se nourrir, se laver, se soigner, etc.). **L'absence d'accueils de jour sur certaines parties de l'île est déplorée par de nombreux acteurs.** Cette insuffisance est plus dommageable encore pour les personnes vieillissantes en situation de grande précarité sanitaire, pour lesquelles ces structures facilitent l'accès vers le soin avec les permanences organisées (soins infirmiers et de podologie, consultations de médecine, permanence d'addictologie, etc.).

« Ce qui est frappant à Saint-Leu, c'est qu'il n'y a pas d'accueil de jour, ce qui est vraiment indispensable. Certaines personnes nous ont dit qu'elles n'avaient pas pris de douche depuis trois ans. Répondre à ces besoins fondamentaux est essentiel. De plus, des dispositifs de santé sont désormais présents dans les boutiques solidarité, tels que les interventions des équipes mobiles santé précarité. » [Acteur du champ social]

Lorsque les personnes vieillissantes en errance cherchent à se mettre à l'abri, **l'accès à l'hébergement d'urgence sur le territoire se révèle particulièrement complexe.** Cette difficulté résulte de l'absence d'une offre spécifiquement « dédiée » à ce public vulnérable, ainsi que de la non-prise en compte du vieillissement prématuré comme critère de priorisation des demandes. Parallèlement, la saturation et l'engorgement des structures d'hébergement et d'insertion rendent l'accès à une mise à l'abri encore plus contraint. Face à cette saturation, des personnes déjà très vulnérables, comme Fabien, 60 ans, sont contraintes de solliciter le 115 un nombre incalculable de fois, générant un profond sentiment de découragement. D'autres, épuisés par ces démarches incessantes, comme Philippe 64 ans, finissent par renoncer à toute tentative de solliciter le 115.

« Il est 10h15, et ce matin, pour obtenir une place au 115, j'ai appelé 218 fois. Et c'est tous les jours comme ça. Hier, pour avoir une place j'ai appelé 325 fois. Aujourd'hui coup de chance, au bout de 218 fois, à 9h30, j'ai eu une place. Mais souvent, ils vous disent non, rappelez à 11h30. À 11h30, rebelote, on appelle 100, 150 fois. Si on a de la chance, on tombe sur eux et ils ont une place. Sinon ils disent, rappelez à 14h30. À 14h30 rebelote. On rappelle, s'il n'y a plus de place, ils vous disent, c'est fichu. Il peut y avoir une petite chance, si on rappelle à 20h, qu'il y ait finalement une place qui se libère. Mais on a 1 chance sur 1 000. Et en plus, rester à attendre jusqu'à 20h, alors qu'il fait nuit, avec mes bagages et tout, on devient une proie dans la rue. Alors si à 14h30 je n'ai pas de place, je ne cherche pas la chance sur 1 000. » [Fabien, 60 ans, en errance résidentielle depuis son retour à La Réunion en 2023]

« C'est très stressant toute la journée. Si vous avez une place le matin, vous êtes plus serein pour la journée. Mais moi je ne fais plus le 115, parce qu'ils sont saturés, il n'y a pas de place. » [Philippe, 64 ans, en errance résidentielle depuis 2022]

Lorsqu'elles parviennent à accéder à l'un des trois abris de nuit de l'île[51], les personnes âgées se retrouvent confrontées à des conditions d'accueil qui ne tiennent guère compte de leurs besoins spécifiques. Particulièrement vulnérables du fait d'un cumul de difficultés (addictions, problématiques lourdes de santé, perte d'autonomie sur le plan moteur ou cognitif, etc.), elles sont réduites à cohabiter dans des espaces restreints où le bruit et l'agitation des zones partagées entravent leur repos. **L'absence de professionnel·le·s qualifié·es pour leur prise en charge est ressentie par les personnes comme une forme de maltraitance institutionnelle** se manifestant par des propos dégradants ou stigmatisants comme en témoignent ces deux hommes.

> *« Il n'y a même pas de porte-manteau, on doit poser nos affaires par terre. Il y a juste un lit. Normalement, on a le droit de partir le matin à 8h, c'est prévu dans le contrat. Mais eux [gardien de nuit], ils nous virent à 7h30, ils nous grattent 30 minutes. La semaine dernière, je me suis disputé avec l'un d'eux. Je lui ai expliqué que c'était de la maltraitance, parce qu'on n'était plus que deux sans domicile, et à 7h moins 5, il nous a dit qu'il n'avait pas dormi la veille et qu'il voulait partir. À 7h, il voulait nous foutre à la rue. Moi, j'estime que c'est de la maltraitance… Ils nous disent : « Vous n'êtes pas à l'hôtel ! » On sait très bien qu'on n'est pas à l'hôtel. Mais ce sont des petites phrases qui blessent. Ils nous disent : « Faut y aller ! Allez chercher du travail au lieu de traîner et de faire la grasse matinée ». [Fabien, 60 ans, en errance résidentielle depuis son retour à La Réunion en 2023]*

> *« Ce qui me choque dans les abris de nuit, c'est la sécurité, surtout quand on est fouillé. C'est sûr qu'il y a des problèmes d'alcool, mais chaque soir c'est la même histoire. On ouvre nos affaires, ils cassent des trucs, j'ai perdu des choses… Chaque soir, les sacs sont fouillés. On doit les mettre dans un placard. On ne peut rien avoir dans la chambre. C'est censé être pour la sécurité, mais ça reste flou. Je pense que le comportement des gardiens, c'est parce qu'eux, ils sont sur leur chaise, ils n'ont pas de lit, pas de café… Le travail est pénible, ils peuvent travailler 12h, il faut se mettre à leur place. Alors que nous, on est des clodos, on est sur notre matelas… il peut y avoir de la jalousie humaine. C'est difficile aussi pour eux… » [Lucien, 59 ans, logé en résidence senior depuis octobre 2024 après un parcours de rue de 3 mois]*

À défaut d'obtenir une place dans une structure d'hébergement ou un abri de nuit, **certaines personnes ont recours aux squats ou vont trouver refuge dans les salles d'attente des hôpitaux.** Cette alternative n'offre cependant qu'un répit précaire et contribue à exacerber le sentiment d'abandon et d'invisibilité des personnes marginalisées.

> *« Pour éviter la rue, j'allais à l'hôpital, aux urgences. Avec les gardiens, comme j'étais calme, il n'y avait pas de problème. Mais au bout d'un moment, on m'a vu. J'ai été reçu gentiment par un médecin de nuit, qui m'a dit qu'en effet, la rue, avec mes problèmes de santé, ce n'était pas bien. Donc je finissais par dormir sur un lit dans un coin. » [Philippe, 64 ans, en errance résidentielle depuis 2022]*

Un manque de dispositifs adaptés pour les personnes vieillissantes en grande précarité

Parce qu'elles cumulent de nombreuses difficultés – perte d'autonomie, troubles psychiques, addictions, etc. – **les personnes âgées à la rue peinent à trouver leur place dans les dispositifs existants.**

Bien qu'elles soient destinées aux personnes ayant connu de longs parcours d'errance dont a fortiori des personnes plutôt âgées, **les maisons-relais n'ont pas toujours été pensées, au moment de leur conception, pour offrir des logements adaptés à la perte d'autonomie des résidents.** Aussi, certains gestionnaires sont-ils démunis pour répondre aux enjeux du vieillissement souvent précoce de ces derniers.

51. En 2023, selon les chiffres du SIAO, près d'un tiers des personnes orientées vers les abris de nuit avaient plus de 50 ans. L'augmentation des demandes de maintien, souvent justifiées par des situations de grande vulnérabilité ou une incompatibilité avec la vie à la rue en raison de l'état de santé des personnes concernées, suscitait une inquiétude dans le dernier rapport d'activité du SIAO.

« Après un long parcours de rue, un résident aujourd'hui âgé de 65 ans fait des chutes de manière assez régulière. À son arrivée, il nous avait confié pouvoir encore monter les escaliers. Cela nous avait semblé rassurant à l'époque, mais en l'espace d'un an et demi, sa mobilité s'est considérablement dégradée. Aujourd'hui, participer à des activités ou simplement se rendre dans l'espace commun est une épreuve pour lui. » [Association]

Au-delà des contraintes architecturales, **le vieillissement des résidents en Maisons-Relais est également un défi pour les équipes d'hôtes**, amenées à dépasser le cadre prédéfini de leurs missions[52] pour répondre aux besoins spécifiques de certains résidents, notamment pour faciliter leur accès aux soins. Cela pose également la question de l'articulation avec le secteur du médico-social et du sanitaire autour des Maisons Relais. Plus largement, les Maisons Relais ne sont pas prises en compte par les politiques publiques intervenant sur les enjeux liés au vieillissement.

« Les professionnels sont de plus en plus vigilants face à l'isolement : ils vérifient si la personne a bien mangé, si l'aide-ménagère est bien intervenue, s'il y a des difficultés, et font le lien avec l'ensemble des services. Cela les amène parfois à sortir de leur cadre habituel : l'hôte peut par exemple devenir un « taxi médical » si la personne n'a pas droit à un accompagnement en ambulance ou n'a pas les moyens de payer un taxi. Donc un hôte peut se retrouver à organiser des rendez-vous médicaux et à y consacrer une grande partie de sa journée. » [Association]

« On a accompagné un résident de 65 ans chez le médecin la semaine dernière. Ça n'apparaît pas sur nos missions. Mais si on ne le fait pas, ce serait maltraitant. Quand on arrive à mettre un infirmier libéral ou un psy dans la boucle, ça va un peu mieux. C'est mieux pour la personne. » [Association]

La cohabitation avec d'autres publics marginalisés, souvent plus jeunes ou ne présentant pas encore de signes de vieillissement prématuré, peut également soulever des difficultés avec des rythmes de vie différents. Les personnes vieillissantes en Maisons Relais ont généralement besoin de calme et de repos, ainsi qu'une programmation d'activités adaptées à leur niveau d'autonomie.

« En termes d'activités et d'animations, ça pêche un peu pour eux : j'aimerais les accompagner dans des clubs de troisième âge, mais c'est le week-end. Il manque du lien. On avait projeté d'aller à Mafate pour une nuit, mais les personnes âgées ne participent pas, du coup. » [Association]

Enfin, les critères d'âge relatifs à l'accès aux allocations et aides financières (ASPA, prise en charge des coûts de l'aide à domicile *via* l'APA, etc.) et aux établissements médico-sociaux pour personnes âgées fortement dépendantes, tels que les EHPAD[53], fixés souvent à partir de 60 ans (65 ans pour l'ASPA et le SASPA), ne correspondent pas toujours aux réalités des personnes âgées ayant connu la rue. **Ces dernières se heurtent à des difficultés supplémentaires d'accès, notamment en raison des coûts élevés associés à ces dispositifs** voire font l'objet de discriminations relatives à leur situation (addictions, etc.).

« Dans notre association, nous accompagnons des personnes âgées en situation d'urgence. Lorsqu'il s'agit d'envisager une orientation vers un EHPAD, cela est toujours très compliqué, le parcours est semé d'embûches… » [Association]

52. Animation et régulation de la vie quotidienne, veille active auprès des résidents. Pour aller plus loin, la Fondation a rédigé un document sur la fonction et le rôle du couple d'hôtes *https://www.fondationpourlelogement.fr/sites/default/files/la_fonction_et_le_role_des_hotes_des_pensions_famille.pdf*.
53. Lors de la présentation du rapport national sur l'état du mal-logement 2025, le 4 février 2025, la Ministre du logement, Valérie Létard, a indiqué vouloir travailler sur l'accès aux EPHPAD des moins de 60 ans à la rue.

PARTIE IV

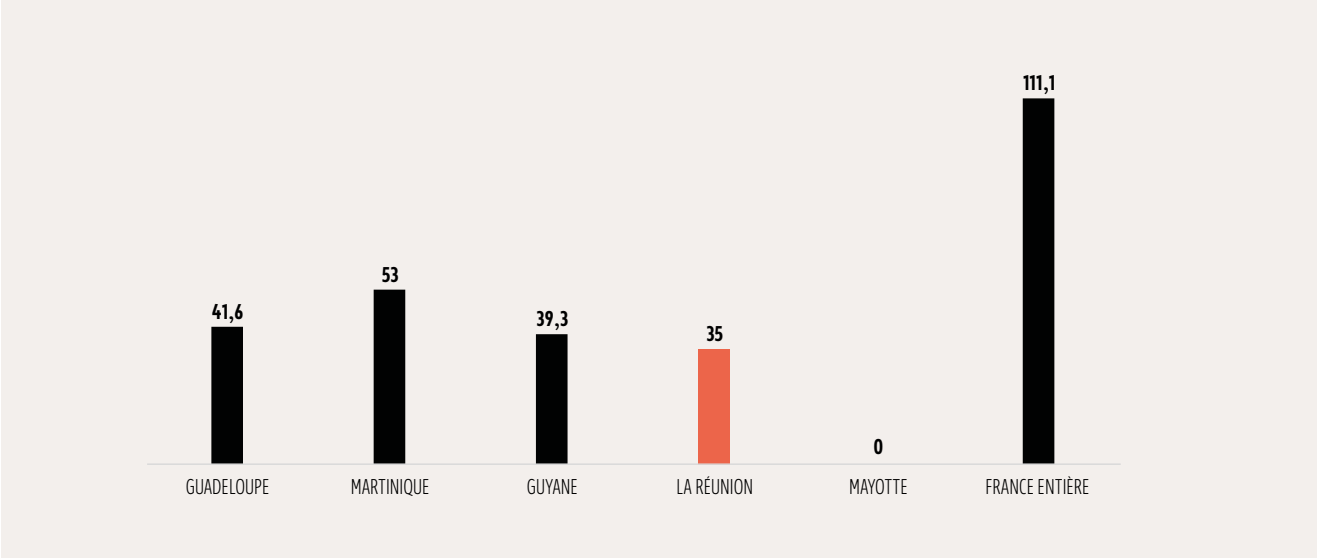
UN DÉFICIT D'OFFRE ADAPTÉE POUR ASSURER L'AUTONOMIE RÉSIDENTIELLE DES SENIORS LES PLUS VULNÉRABLES

À La Réunion, le Département développe depuis de nombreuses années une politique privilégiant **le soutien au maintien à domicile des personnes âgées, comme en témoigne le taux élevé de bénéficiaires de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) à domicile** (36 % des 75 ans et plus soit trois fois plus que la moyenne française), ainsi que les dépenses importantes du Département en la matière, relativement à d'autres[54]. Ces différences s'expliquent par une perte d'autonomie plus précoce chez les personnes âgées, associée à un état de santé souvent dégradé. S'ajoute à cela une précarité financière marquée, illustrée par un taux de participation des bénéficiaires à l'APA bien plus faible que dans l'Hexagone.

Bien qu'elle réponde à une aspiration majeure des personnes âgées, cette orientation a pour corollaire **une sous-dotation significative en termes de places d'accueil au sein des établissements sociaux et médico-sociaux destinés à ces publics.** Selon la Drees, fin 2022, La Réunion affichait le taux d'équipement en places d'hébergement pour personnes âgées[55] **le plus bas de l'ensemble des départements français (hors données Mayotte),** avec 35 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus.

TAUX D'ÉQUIPEMENT EN PLACES D'HÉBERGEMENT POUR 1000 PERSONNES ÂGÉES DE 75 ANS ET PLUS

Source : DREES - DRJSCS, Panorama Statistique Jeunesse Sports Cohésion Sociale pour les places d'hébergement et Insee, estimations provisoires de population au 01/01/2023.

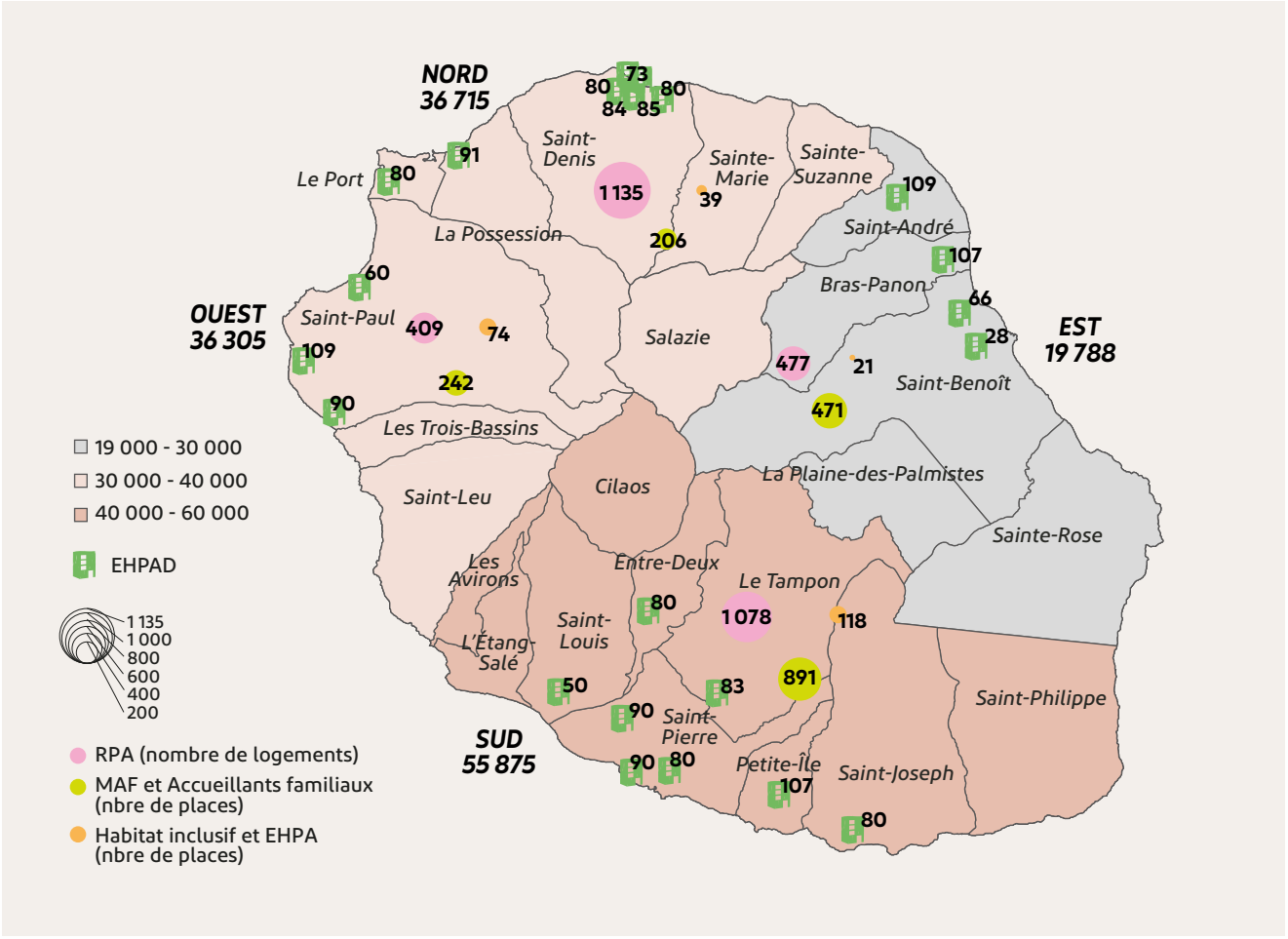


54. Cf. Étude sur les politiques de soutien à l'autonomie des personnes âgées vulnérables en Martinique, en Guadeloupe et à La Réunion, KPMG pour le Haut Conseil de la Famille, de l'Enfance et de l'Age, 2021.
55. Places de maison de retraite, établissements expérimentaux, logements en résidence autonomie anciennement logement-foyer, places d'hébergement temporaire et lits de soins longue durée.

Dans le cadre d'une mission exploratoire et partenariale sur les solutions résidentielles actuelles ou projetées menée en 2023, **le Département établissait à environ 6 900 le nombre total de places en établissements, dont près de la moitié en résidences personnes âgées** (RPA)[56] développées par les bailleurs sociaux (81 résidences en moyenne d'une quarantaine de logements[57]).

NOMBRE ET RÉPARTITION DE PLACES EN ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES EN 2023

Source : « Pour un habitat adapté aux personnes âgées », Mission exploratoire et partenariale sur les solutions résidentielles actuelles ou projetées, Département de La Réunion.



56. Ces RPA ont été développées par les bailleurs sociaux en alternative aux résidences autonomie dont la création était empêchée par l'absence d'APL foyer dans les DROM. Précisons que cette offre en RPA est conçue comme une solution économiquement avantageuse pour un public de personnes âgées isolées mais ne constituent en aucun cas une réponse médico-sociale comme le sont les EHPAD.
57. « *Pour un habitat adapté aux personnes âgées* », Mission exploratoire et partenariale sur les solutions résidentielles actuelles ou projetées, Département de La Réunion, 2023.

Une offre médico-sociale insuffisante en direction des personnes âgées dépendantes

Actuellement, **le territoire compte 20 EHPAD** en fonctionnement, **offrant un total de 1 600 places,** dont 1 400 habilitées à l'aide sociale à l'hébergement, témoignant de la volonté de répondre aux besoins des plus modestes. Cette offre est complétée par un réseau d'accueillants familiaux qui représentent **un total de 1 810 places dont 190 sont intégrées au sein de Maisons d'Accueil Familial (MAF)**.

LE MODÈLE D'ACCUEIL FAMILIAL RÉUNIONNAIS – UNE ALTERNATIVE À L'EHPAD

Cette solution consiste à offrir à des seniors, souvent en perte d'autonomie ou en situation de handicap, la possibilité de vivre au sein d'une famille d'accueil, avec un maximum de trois personnes accueillies, voire quatre si l'une d'elles forme un couple. À La Réunion, l'accueil familial s'est considérablement développé, offrant une alternative plus conviviale et humaine aux EHPAD.

Pour ouvrir un accueil familial pour personnes âgées, aucun diplôme spécifique n'est requis, mais il est nécessaire d'obtenir un agrément délivré par le Conseil Départemental. Les familles d'accueil, rémunérées pour leur engagement, jouent un rôle essentiel : elles accompagnent les seniors dans les gestes quotidiens (lever, coucher, etc.) et leur permettent de participer à la vie familiale tout en accédant à des activités récréatives.

Une formule innovante et exclusive à La Réunion, la Maison d'Accueil Familial (MAF), combine les avantages de l'accueil familial et de la vie en collectivité. Ce dispositif repose sur la création d'un ensemble immobilier regroupant une douzaine de logements, gérés par quatre accueillants familiaux, pour offrir un environnement structuré et convivial aux personnes âgées.

L'offre demeure cependant saturée avec une liste d'attente (600 personnes âgées inscrites) contribuant à l'épuisement des familles qui ne disposent pas de solutions de répit [58] au maintien à domicile de certaines personnes âgées, alors même que leur prise en charge en établissement serait plus adaptée.

Cela est d'autant plus problématique que **La Réunion souffre également d'un déficit d'offre de soins infirmiers à domicile, avec un taux d'équipement de 10,9 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, le taux le plus bas des départements français (DROM y compris).**

Palliant le manque de places en établissement médico-sociaux, une offre d'accueil informelle – les « pensions marrons » – s'est, depuis 25 ans, développée sans autorisation. Le décès d'un des pensionnaires en 2020 a occasionné un scandale médiatique et une prise de conscience des pouvoirs publics, qui sont depuis intervenus pour procéder à la fermeture et/ou à la régularisation des structures.

> *« Grâce à la pression exercée, cela a permis de faire évoluer la situation, incitant le Conseil départemental, qui a la compétence sur ces publics, ainsi que la DEETS et l'ARS, à se mobiliser. Ces trois institutions ont travaillé ensemble pour trouver des solutions. » [Cabinet d'ingénierie et d'expertise sociale]*

Ce qui n'a pas empêché, en 2024, la création de nouvelles pensions marrons, comme en témoigne l'interpellation de « gérant·es » d'une pension marron à Saint-André en avril 2024, qui logeaient sans autorisation 8 personnes âgées et handicapées vulnérables[59]. En l'absence d'une offre suffisante pour les personnes âgées, le « stock » de places en pensions marrons pourrait se renouveler sans cesse.

> *«C'est un peu comme dans l'habitat indigne, les pensions marrons se renouvellent constamment. Ici, on est davantage dans un secteur marchand, avec une logique lucrative. Le contexte, lui, reste inchangé depuis des années, ce qui explique la persistance du phénomène.» [Association]*

58. « *Pour un habitat adapté aux personnes âgées* », Mission exploratoire et partenariale sur les solutions résidentielles actuelles ou projetées, Département de La Réunion, 2023.
59. https://la1ere.francetvinfo.fr/reunion/trois-personnes-interpellees-a-saint-andre-pour-la-creation-d-une-pension-marron-1480547.html

DES PERSONNES ÂGÉES VULNÉRABLES, EXPOSÉES À LA MALTRAITANCE : LE CAS DES PENSIONS MARRONS À LA RÉUNION

À La Réunion, le manque criant de structures adaptées à l'accueil des personnes âgées dépendantes a favorisé l'émergence des « pensions marrons » : des lieux d'hébergement non autorisés, ne respectant pas le cadre réglementaire du code de l'action sociale et des familles. Ces établissements accueillent des publics particulièrement fragiles – personnes âgées, en situation de handicap, ou placées sous protection juridique (tutelle, curatelle) – dans des conditions souvent précaires.

Isolées socialement et disposant de ressources extrêmement limitées (RSA, Allocation Adulte Handicapé), ces personnes n'ont d'autre choix que de se tourner vers ces structures informelles, qui proposent un hébergement et des repas pour un montant mensuel compris entre 400 et 600 euros. Cette solution, économiquement accessible, répond à une urgence sociale, mais au prix de nombreux renoncements.

> *« Sur l'Île, il existe énormément de personnes accueillant des individus en grande difficulté, principalement des personnes âgées, mais aussi des personnes en situation de handicap. Le maintien à domicile est une priorité, mais on se rend compte que cela conduit à des problématiques comme les pensions marrons. » [Cabinet d'ingénierie et d'expertise sociale]*

En 2020, le décès d'un résident d'une pension marron a fait scandale, révélant l'ampleur d'un système toléré, bien que hors-la-loi. Ces structures fonctionnaient en réalité comme des EHPAD clandestins, souvent connus et même utilisés par les institutions, avec des professionnel·le·s du soin intervenant régulièrement auprès des résidents.

> *« Ça a commencé avec la pension N., elle était sur un site de la ville de Saint-Denis. Les professionnel·le·s connaissaient ces pensions et y orientaient des personnes car c'était aussi de véritables lieux de vie et que cela répondait à un besoin pour celles qui n'étaient plus en capacité d'être maintenues à domicile. » [Cabinet d'ingénierie et d'expertise sociale]*

Si toutes les pensions marrons n'étaient pas nécessairement maltraitantes, beaucoup présentaient des conditions d'accueil très en deçà des besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées. Des problèmes graves ont été constatés : promiscuité, locaux vétustes (parfois sans fenêtres), absence de sécurité, hygiène insuffisante, carence d'encadrement, inactivité chronique des résidents, voire maltraitance psychologique.

> *« La majorité de ces personnes sont sans domicile fixe et confrontées à diverses problématiques. Je ne dirais pas que toutes les pensions marrons étaient maltraitantes, mais il y avait effectivement des défauts d'accompagnement et de traitement. Les trois quarts des pensions étaient "marrons", sans statut légal, et l'accueil, au mieux "moyen", voire maltraitant. » [Cabinet d'ingénierie et d'expertise sociale]*

Au titre des engagements pris dans le Projet Régional de Santé, l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Départemental de La Réunion ont constitué un groupe de travail associant les services de l'État et les organismes de protection sociale afin de conduire un plan d'enquêtes et de contrôles sur les pensions illicites, dites « marron » . Cette démarche répondait à plusieurs objectifs : évaluer sur site les conditions d'accueil et de prise en charge, mettre fin à toute situation de péril imminent ou de mise en danger d'autrui, et trouver, lorsque les conditions le permettent, des solutions de mise en conformité de ces établissements. Entre 2020 et 2022, l'ARS avait contrôlé et démantelé 52 pensions et relogé 280 personnes. Cette mobilisation a marqué un premier pas vers une meilleure prise en compte des besoins des publics vulnérables et la mise en place de solutions plus respectueuses des droits et de la dignité des résidents.

Face à ces constats, **deux EHPAD, représentant 200 places supplémentaires,** avaient déjà été programmés en 2023 et, à horizon 2030, **trois EHPAD supplémentaires devraient être livrés** *« prioritairement dans les secteurs manifestement sous-dotés (Est et Sud à court terme et Ouest et Nord ensuite) »* pour maintenir le taux actuel d'institutionnalisation au regard de l'augmentation prévisible du nombre de personnes âgées. Le Département précise toutefois que si la proportion des résidents en GIR 1-2, soit les niveaux les plus élevés de perte d'autonomie, au sein des établissements passait de 20 % à 22 %, les besoins en EHPAD augmenteraient significativement, nécessitant près de 500 places supplémentaires à l'horizon 2030.

Dans un contexte de désinstitutionnalisation en faveur de l'accompagnement à domicile et d'un déficit global d'une offre en établissements médico-sociaux à La Réunion, se pose une problématique spécifique liée à l'accompagnement du vieillissement des personnes en situation de handicap. Ces dernières se trouvent parfois maintenues dans des conditions de logement totalement inadaptées faute de place adaptée à leur proposer…

> *« En ce qui concerne le handicap, les structures d'accueil sont bien loin de répondre aux besoins. Un adulte en quête d'une place d'hébergement doit souvent patienter jusqu'à dix ans, et s'il s'agit d'un handicap psychique, l'attente peut s'étendre à quatorze ans. Cette situation crée un engorgement dans le système. De plus, passé 60 ans, les personnes n'ont plus accès à ces hébergements, car ils n'ont pas été conçus pour accueillir des personnes âgées. Nous accusons déjà un retard pour les plus jeunes. Le maintien à domicile des personnes handicapées, bien qu'inévitable, n'offre pas toujours un cadre de vie adapté. Les alertes sur la situation sont de plus en plus vives à l'échelle du territoire. » [Département]*

Une unité géronto-psychiatrique a récemment été mise en service à Bras-Panon. Cette structure de soins est spécialisée dans la prise en charge des troubles psychiatriques chez les personnes âgées. Elle propose une approche multidisciplinaire, intégrant des soins médicaux, psychiatriques, psychologiques, et parfois sociaux, dans un environnement sécurisé. Ces unités ont pour objectif de stabiliser l'état des patients, d'améliorer leur qualité de vie et de soutenir leur entourage familial.

Des solutions alternatives et complémentaires en développement

En complément, au cours des dix dernières années, les bailleurs sociaux du Département ont développé une offre de logements adaptés, **sous la forme de Résidence Personnes Âgées (RPA), qui permettent d'accueillir début 2023 plus de 3 000 ménages**, dans des conditions adaptées au vieillissement et économiquement accessibles aux ressources de la majorité des ménages réunionnais[60].

Ces habitats groupés, souvent conçus comme des alternatives aux résidences autonomie, intègrent parfois des services ou sont connectés à des dispositifs de proximité et d'animation sociale. Bien qu'il représente une alternative intéressante, le modèle connaît des limites importantes. Certaines résidences livrées ne respecteraient pas les normes d'adaptation nécessaires pour accueillir des seniors (barres d'appui ou autres aménagements ergonomiques…) Par ailleurs, certaines RPA, inscrites dans des projets intergénérationnels, peinent à fonctionner faute de services d'animation ou d'une gestion locative adaptée. En outre, le modèle n'intègre pas de services ou d'accompagnements médico-sociaux. Forte de ces constats, une étude est en cours de réalisation visant à évaluer les principaux points critiques : l'occupation réelle de ces logements et leur adaptation dans le temps au vieillissement de ses résident·es ; les conditions de fonctionnement et d'animation de ces résidences…

> *« Un bureau d'étude a été missionné pour faire une analyse des RPA existantes avec l'idée qu'il y ait un inventaire, c'est-à-dire un état des lieux en termes d'occupation. L'objectif est de pouvoir identifier si on n'est pas confronté à des pertes d'autonomie importantes. Une première restitution montre que ce n'est pas le cas. Le produit répond bien. Ce n'est pas un EHPAD de fait quoi. Mais ça pose néanmoins*

60. Face à la multiplication des résidences seniors privées, souvent très onéreuses avec des loyers pouvant atteindre 800 € pour un T2 de seulement 30 m², l'accès au logement social constitue en effet un défi majeur pour les personnes âgées précaires.

la question du vieillissement dans ces résidences. L'étude a aussi pour objectif d'identifier, en annexe du logement, les services existants. Car dans le fonctionnement de ces résidences il y a toujours un lieu commun, animé par une personne ou pas, en lien avec les CCAS, des partenaires, des asso… L'idée est de montrer que c'est utile et que ça fonctionne bien et que le modèle pourrait continuer à être dupliqué à condition d'être mieux financé sur le volet animation. » [ARMOS OI]

UN DISPOSITIF D'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL : LE VILLAGE D'ALICE

Depuis 2018, la SEMAC (Société d'Économie Mixte d'Aménagement & de Construction) s'emploie à améliorer l'inclusion des personnes âgées, en perte d'autonomie ou en situation de handicap au sein de son parc de logements sociaux, où les seniors représentent 10,45 % des résident·es. Elle a inauguré en avril 2024 un dispositif novateur pour l'accueil des personnes âgées et handicapées, « le Village d'Alice ».

Le **Village d'Alice**, qui se situe à Saint-André, représente une innovation majeure dans le logement intergénérationnel à La Réunion. Le projet vise à répondre aux défis du vieillissement de la population en intégrant différentes générations dans un même espace résidentiel.

Le village se compose de 123 logements sociaux répartis en trois catégories et destinés à différentes typologies de résident·es :

· **Kaz en ler** : 36 appartements adaptés aux personnes seules, aux couples et aux familles ;

· **Kaz zimel** : 23 maisons de ville individuelles conçues pour les familles ;

· **Kaz trankil** : 64 logements spécifiquement destinés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Ce village intergénérationnel repose sur plusieurs principes clés : l'entraide et la cohabitation entre générations dans un esprit de partage et d'échange, la prise en compte du vieillissement par l'accès à une offre de services étendue, un accès facilité à différents types d'aides (aide au maintien à domicile et l'accompagnement social…).

Source : https://www.telemagplus.re/Le-Village-d-Alice-a-Saint-Andre__a8352.html

Plus récemment, le décret du 3 avril 2023 relatif au conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers dans les DROM sécurise le modèle économique **des résidences-autonomie.** Ces structures collectives proposent des logements à loyer modéré aux personnes âgées de 60 ans et plus, relativement autonomes, qui souhaitent quitter leur domicile et vivre dans un environnement sécurisé. Elles disposent d'espaces et de services collectifs (restauration, ménage, animations, etc.) et sont gérées par des organismes publics ou associatifs (à la différence des résidences services privées souvent plus onéreuses). À ce jour, cinq projets, totalisant **422 places, sont en cours** (la première livraison aura lieu entre fin 2025 et début 2026).

PROJETS DE RÉSIDENCES-AUTONOMIE

Source : Département de La Réunion.

Microrégion	Nombre de places autorisées
Nord	68
Est	110
Ouest	84
Sud-Ouest	80
Sud-Est	80
Total	**422**

Toutefois, les bailleurs sociaux font face à des difficultés pour répondre aux appels à projets, principalement en raison d'un modèle économique encore fragile. Avant l'extension de l'APL foyer, la réalisation de tels projets était quasi impossible en raison d'un financement insuffisant. Bien que cette extension ait apporté un soutien important, le montage des projets reste complexe pour les opérateurs du territoire.

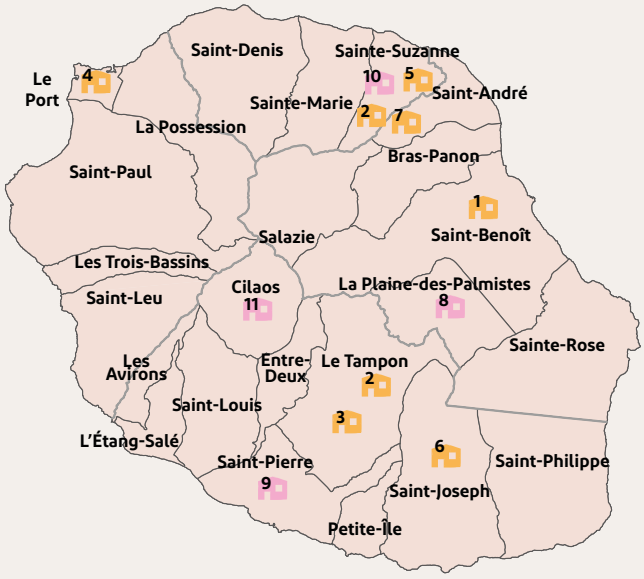
« Il y a actuellement des appels à projets, mais leur équilibre budgétaire reste très fragile, ce qui nous a retenus d'y participer. Pour les résidences sociales, il est indispensable de trouver des cofinancements complémentaires. Quant aux AAP dédiés aux EHPAD, nous n'y avons pas répondu non plus, car ces projets sont eux-mêmes marqués par la précarité des financements. » [Bailleur social]

« On reste persuadés que, malgré l'extension de l'APL foyer, qui va permettre de déployer des résidences autonomie, ce n'est pas suffisant. L'appel à projets pour le développement de ces résidences prévoit seulement 500 logements sur 5 ans. Pour nous, il est impératif de poursuivre la construction de ce type de produit. » [Bailleur social]

Enfin, le Département encourage **le développement d'habitat inclusif,** reconnu depuis la loi ELAN comme une offre destinée « *aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes [...] et assorti d'un projet de vie sociale et partagée* ». D'après la présentation faite par le Département lors du séminaire organisé par le SIAO en juin 2024, sur 17 projets d'habitat inclusif validés, 11 avaient ouvert, 1 doit être mis en œuvre en 2025, 3 en 2027 et 2 restaient à confirmer. Fin 2027, l'habitat inclusif devrait ainsi bénéficier à 177 personnes dont 106 personnes âgées et 71 personnes handicapées.

CARTOGRAPHIE DES DISPOSITIFS D'HABITAT INCLUSIF

Source : « Pour un habitat adapté aux personnes âgées », Mission exploratoire et partenariale sur les solutions résidentielles actuelles ou projetées, Département de La Réunion.



Projets existants sur le territoire

1. SE MA CAZ - SEMAC. Saint-Benoît. Quartier inclusif de Bras-Fusil. Quartier inclusif de Beaulieu
2. ALEFPA - Habitat inclusif. Sainte-Suzanne - Le Tampon
3. La Ruche - Pause Koifé - Guflet. CCAS du Tampon
4. Unité de vie d'Habitat inclusif. « LA PALMERAIE » SAMSARA CONCEPT. Le Port
5. Dispositif expérimental d'Habitat inclusif pour personnes âgées. Résidence Rive d'Ord - LA CROIX ROUGE. Ste-Suzanne
6. Aide à moin à bien vivre et mieux vieillir. CCAS de Saint-Joseph
7. Ti Zoiseaux - Fondation Père Favron. Saint-André

Projets en cours d'élaboration

8. Village Gramoun - CCAS de la Plaine des Palmistes
9. Projet porté par Vivre en Béguignage. Saint-Pierre. Année de mise en œuvre 2025
10. Projet porté par l'Association Ker An Ler. Sainte-Suzanne Année de mise en œuvre 2027
11. Unité de vie en Habitat inclusif de la Petite ville de demain BIOTOPE. Cilaos

L'adaptation du parc au vieillissement des occupants : un défi pour les bailleurs sociaux

Le parc social à La Réunion doit relever de nombreux défis, notamment en matière de réhabilitation des logements et d'adaptation au vieillissement de la population. Ces enjeux sont d'autant plus forts **que 15 % des locataires, soit environ 8 340 ménages et plus de 10 000 résident·es** (selon l'enquête d'occupation du parc social), **sont âgé·es de plus de 65 ans. Parmi les demandeurs de logements sociaux, plus de 12 % sont âgés de 60 ans ou plus**[61].

Au niveau national, comme à La Réunion, peu de données sont disponibles sur le nombre de logements accessibles et adaptés au sein du parc social. Comme le souligne le rapport national de la Fondation, les difficultés commencent au moment de la définition de ce qui constitue un logement adapté. Si la notion de « logement accessible » est définie dans les textes, la notion d'adaptation est quant à elle souvent subjective et varie selon les bailleurs. **Il n'existe aucun cahier des charges officiel et partagé qui définirait les éléments incontournables d'un logement adapté.** Ce défaut de recensement complique le suivi et l'évaluation de l'offre existante et rend les processus d'attribution des logements sociaux peu efficients pour les ménages handicapés ou en perte d'autonomie.

Pour autant, à La Réunion comme dans l'Hexagone[62], **la majorité des bailleurs sociaux a cependant fait de l'adaptation des logements sa principale stratégie et priorité.** C'est par exemple le cas de la SHLMR qui réalise plus de 400 interventions d'amélioration du logement par an, répondant ainsi aux 430 demandes annuelles[63]. Ces interventions nécessitent en amont un travail important de repérage par le service social de la SHLMR (avec 1 poste dédié au sujet) et s'articulent le plus souvent avec un travail mené sur l'ouverture des droits (cf. encadré ci-après). Les bailleurs sociaux s'attachent en effet de plus en plus à mener des actions de lutte contre l'isolement et l'amélioration du cadre de vie des seniors, notamment en QPV. La SEMADER a par exemple récemment signé une convention tripartite avec une coopérative d'aide à domicile (la Scopad) et l'Association Nationale pour le Déploiement du Service Civique Solidarité Seniors afin d'aller vers et de créer du lien social avec les seniors **au sein des résidences seniors ou de résidences avec une présence importante de personnes âgées**[64].

La construction de nouveaux logements adaptés ou les mutations internes sont d'autres moyens d'actions qui mériteraient cependant d'être renforcés. Malgré l'effort de développement de résidences personnes âgées, certains acteurs identifient encore un décalage important entre les nouveaux logements construits et les besoins réels des personnes âgées.

> *« Les logements qui voient le jour ne sont pas adaptés aux personnes isolées. Il y a un décalage criant entre les constructions et les besoins réels : on continue de produire des F3 et F4, alors qu'il manque cruellement de petites typologies. Les questions d'ascenseurs et d'accessibilité restent largement négligées, et ce problème persiste sans que rien n'avance. » [Association]*

> *« Le contexte d'offre de logement pour des T1/T2 dans le secteur de l'Ouest et plus largement sur le territoire vient accentuer les difficultés que peuvent rencontrer les bailleurs sociaux et les autres acteurs intervenant dans le PDALHPD à mettre en place une politique d'accès au logement cohérente avec les besoins de ce public ». [Association]*

Cette inadéquation se manifeste également dans les montants de ressources exigés pour l'accès au logement social, souvent peu en phase avec les petites retraites des personnes âgées. Surtout, comme l'observent de nombreux acteurs, si les bénéficiaires de l'ASPA peuvent bénéficier d'une allocation logement à taux plein, les personnes percevant une pension de réversion ou une retraite (dont le montant est parfois inférieur à l'ASPA) voient quant à elle le montant de l'AL diminué, compliquant encore davantage le projet d'accès au logement.

61. Source : Infocentre SNE, 2023. On note parmi les ménages labellisés au titre du PDALHPD une proportion similaire (voie un peu moindre) de personnes âgées. En 2024, sur 816 ménages labellisés, 96 étaient âgés de 60 et plus.
62. Cf. Étude ANCOLS d'août 2024.
63. Source : bilan 2022 service social SHLMR, août 2023.
64. 20 jeunes volontaires sont déployés sur 37 résidences de la SEMADER, en binôme ou en trinôme. Pendant 8 mois, ils vont créer du lien et de la convivialité dans les résidences, créer des espaces d'échanges avec les gramounes, mettre en place des animations collectives…

LA STRATÉGIE « SENIORS » DE LA SHLMR AU SEIN DU PATRIMOINE EXISTANT

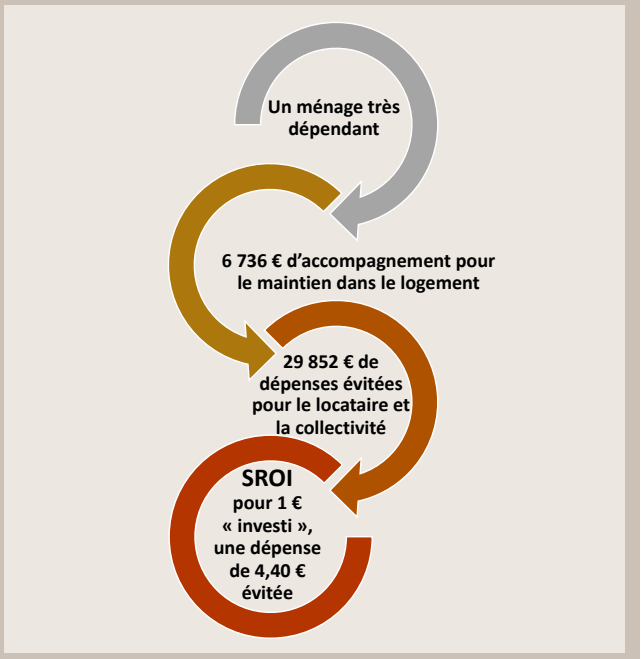
Face au constat du vieillissement de ses locataires, tout particulièrement dans les secteurs où se concentre son patrimoine le plus ancien (Saint-Denis, Le Port, Saint-Paul, Saint-Pierre et Saint-André), la direction de l'Action Sociale de la SHLMR a entrepris depuis plusieurs années de renforcer sa stratégie en faveur des seniors dans une logique globale et pro-active. Deux « catégories » de seniors sont tout particulièrement ciblés :

- Les pré-retraité.es pour lesquel.les le passage à la retraite risque d'occasionner une forte diminution des ressources :
- Le « grand âge » avec un enjeu à renforcer le médico-social.

Grâce à un service social étoffé (18 travailleurs sociaux) et sensibilisé aux enjeux liés au vieillissement, la SHLMR déploie son action autour de deux grands axes :

- La lutte contre l'isolement et le non-recours aux droits avec notamment la mise en place de permanences sociales et l'ouverture, depuis 2022, de deux conciergeries sociales[1] au sein des QPV de Ruisseau / Vauban à Saint-Denis et de Plateau Caillou à Saint-Paul. Sur les quartiers Ruisseau / Vauban à Saint-Denis, les actions ont permis de toucher 4158 personnes en 2024. Une collaboration étroite s'est mise en place entre les institutions et les acteurs sociaux de chaque territoire. Ces interventions de proximité ont permis de restaurer du lien social, en accompagnant les personnes le temps de l'ouverture effectif de leurs droits (APA, ASPA, SASPA) qui prennent 8 à 9 mois en moyenne à aboutir.
- Les travaux d'adaptation des logements. Le service proposé s'accompagne d'une permanence téléphonique et de visites à domicile pour un état des lieux de la situation du ménage et du logement. Les travaux peuvent consister à adapter la salle de bain (installer des barres d'appui, siège de douche, paroi de douche, faïence sur le sol avec du carrelage anti-dérapant), réhausser les WC et installer une barre d'appui, et dans certains cas, améliorer l'accessibilité au logement dans le hall d'entrée de l'immeuble. En 2022, 420 ménages du parc de la SHLMR ont bénéficié de travaux d'adaptation de leur logement, en plus d'un accompagnement social.

Sur ce dernier axe, une étude récente visant à mettre en lumière les coûts évités de la gestion sociale[2] a permis de montrer que l'intervention de la SHLMR en faveur du maintien à domicile de personnes âgées très dépendantes (ouverture des droits, portage de repas, réaménagement du logement...) permettait d'éviter des coûts importants, notamment pour le locataire comme pour collectivité (en comparaison d'une entrée en EHPAD).



Plus globalement, la stratégie « Seniors » déployée par la direction de l'Action sociale a essaimé au sein de la SHLMR auprès des autres services et équipes : des référents seniors ont été positionnés au sein des agences de gestion locative, un numéro dédié a été mis en place, et un travail est en cours avec des entreprises susceptibles d'intervenir sur réclamations et dans le cadre d'opérations de réhabilitation au travers des MOUS.

1. Avec les financements du fonds d'innovation d'Action Logement, un apport de la TFPB des villes de Saint-Denis et de Saint-Paul, un financement du fonds d'innovation sociale de l'ESH ainsi que la mise à disposition par la Préfecture d'adultes relais, en charge d'une stratégie « d'aller vers ».
2. FORS-Recherche sociale, « *Étude sur le rôle de la gestion sociale de la SHLMR et ses impacts tant en termes de coûts de gestion que de coûts évités (pour lui-même et ses partenaires)* », 2023-24.

« Le problème, ce sont les faibles ressources : elles ne passent pas pour certaines opérations. Les aîné.es salarié.es ou retraité.es sans aide au logement, par exemple, avec 1 400 euros de revenu, ne sont pas éligibles au logement locatif très social (LLTS), mais, si on les place sur du PLS, c'est plus d'un tiers de leur salaire qui part dans le loyer. » [Collectivité locale]

Les mutations vers des logements plus petits, souvent proposées pour répondre aux besoins des personnes âgées, posent également problème. Dans de nombreux cas, **le loyer du nouveau logement est égal ou même supérieur à celui de leur logement actuel,** ce qui complique l'acceptation de ces propositions. Demander à un senior d'emménager dans un espace réduit, tout en supportant un loyer plus élevé, est perçu comme une injustice difficilement acceptable pour les intéressé·es.

« On va renforcer les objectifs des mutations sociales pour les seniors. Le problème, c'est qu'une personne de plus de 65 ans, c'est très difficile de la faire bouger, surtout dans les quartiers prioritaires. On a peu de stratégies en place, mises à part quelques actions d'attractivité. On expérimente actuellement une aide au déménagement, mais on se retrouve parfois avec des situations où le nouveau logement coûte plus cher, même s'il est plus petit. On réfléchit donc à des ajustements des loyers… C'est en cours. » [Bailleur social]

Salle du Conseil
Municipal

CONCLUSION

GARANTIR UN LOGEMENT DIGNE ET ADAPTÉ À CHAQUE PERSONNE ÂGÉE : UNE RESPONSABILITÉ COLLECTIVE

Face à l'urgence sociale et aux défis croissants liés au vieillissement de la population Réunionnaise, **le mal-logement des personnes âgées apparaît comme un problème multifactoriel,** touchant à la fois aux conditions d'habitat, aux inégalités sociales et économiques, et au recul des solidarités familiales ou amicales du fait, notamment, de la réduction des espaces de vie. Pourtant, des solutions existent, et il est essentiel d'agir dès aujourd'hui pour garantir aux personnes âgées des conditions de vie dignes et adaptées à leurs besoins spécifiques.

La politique ambitieuse en faveur du maintien à domicile répond certes à une aspiration largement partagée par les seniors, **mais n'a de sens que si le logement lui-même répond à des normes de décence minimales.** Comme le rappellent nombre d'acteurs sociaux, l'intervention d'une aide-ménagère ou d'une infirmière à domicile paraît dérisoire lorsque le logement ne dispose pas de point d'eau, que les conditions d'hygiène de base ne peuvent être respectées ou lorsque l'insalubrité aggrave les problèmes de santé de la personne âgée. En ce sens, le maintien à domicile des personnes âgées ne doit pas être conçu comme un dogme ou une fin en soi : il ne peut s'appréhender que dans le cadre d'une réflexion globale, portant sur leurs ressources sociales et familiales mais aussi sur leurs conditions de vie, à commencer par l'état de leur logement. Au-delà, à domicile comme en institution, l'enjeu consiste bien à apporter les moyens nécessaires à l'étayage humain des situations.

Garantir un logement digne et adapté à chaque personne âgée à La Réunion ne relève ainsi pas seulement d'un impératif moral, mais d'une responsabilité collective. Les recommandations qui suivent visent à promouvoir une diversité d'offres et de solutions en faveur du bien vieillir à La Réunion ainsi qu'à mobiliser l'ensemble des acteurs – pouvoirs publics, bailleurs sociaux, associations, collectivités – dans une démarche coordonnée et ambitieuse. À cet égard, la « mission exploratoire et partenariale sur les solutions résidentielles actuelles et projetées » menées en 2023 par le Département a permis de poser quelques jalons qu'il convient toutefois d'accompagner et de soutenir dans les instances de gouvernance existantes (PDALHPD, PDLHI, Logement d'abord…). Les communes et EPCI ont à cet égard un rôle important à jouer d'impulsion (aux côtés du Département) à l'instar des initiatives déjà existantes (label Ville des Aînés à Saint-Denis ; village intergénérationnel de Saint-André[65][1], Charte Logement Gramoune du TO[66][2], etc.)

À travers cet éclairage, la Fondation invite dès à présent à aller plus loin, ensemble, dans les réponses à apporter aux personnes âgées les plus isolées et les plus vulnérables qui sont trop souvent celles qui ne demandent plus rien.

65.[1] https://www.saint-andre.re/ %E2 %9C %85-inauguration-du-village-intergenerationnel-alice/
66.[2] https://www.TO.re/wp-content/uploads/2019/08/dossier-de-presse-charte-logement-gramoun-2019.pdf

1. OBSERVER ET ANALYSER LA SITUATION DES PERSONNES AGÉES MAL-LOGÉES

a. **Réaliser un suivi précis et régulier** sur la situation des personnes âgées, isolées, en situation de précarité, mal-logées ou dépourvues de logement personnel en veillant (a minima) à prendre en compte les tranches d'âge 50-64 ans et 65 ans et plus dans l'ensemble des données existantes ;

b. Réaliser puis actualiser un **état des lieux des logements adaptés aux besoins des seniors** intégrant les réponses en matière :

- de lutte contre le sans-abrisme (centre d'hébergement, résidence sociale, maisons relais) ;

- d'amélioration de l'habitat et d'adaptation des logements, ainsi que les établissements sociaux et médico-sociaux (RPA, résidences autonomie, EHPAD et EHPA, places en accueil familial, habitat inclusif) l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite dans le parc Hlm.

2. LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

a. **Améliorer et développer les solutions de prise en charge des personnes âgées les plus marginalisées** *via* l'adaptation des modalités d'accueil (ex : critères de vieillissement prématuré et de vulnérabilité) ; adaptation / création des places d'hébergement et/ou des logements en maisons relais ; accompagnement au vieillissement au sein des structures et articulation avec le secteur du médico-social (ex : accueils de jour, structures d'hébergement d'urgence, résidence sociale, maison relais) ;

b. **Renforcer l'accès et le maintien en logement des personnes âgées avec des faibles ressources,** *via*

- Le développement et la diversification d'une offre de « logements abordables et adaptés » aux personnes âgées, **dans le parc social** (production et la transformation des logements existants), **dans les structures spécifiques** (ex : EHPAD, Résidence Autonomie) et **dans des solutions alternatives** (ex : Résidence Personnes Âgées (RPA), Habitat Inclusif, Habitat partagé, etc.) ;

- La prévention des impayés de loyers, notamment en permettant à chaque personne âgée de pouvoir bénéficier de l'ensemble de ses droits sociaux (ASPA, SASPA, etc...).

c. **Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées** (propriétaires occupants, locataires, en situation d'indivision foncière, etc.) **vivant dans des logements non-décents et/ou insalubre et/ou inadaptés**, *via* le PDLHI (Aller-vers ; repérage ; GUIL ; réponses spécifiques) et la mobilisation des dispositifs existants pour adapter le logement (Ma Prim'Adapt, Ma Prim'Rénov, aides départementales) en faveur d'une meilleure accessibilité pour les personnes âgées les plus vulnérables, en augmentant le taux de subvention et en rehaussant les plafonds de travaux pour diminuer les restes-à-charge ;

d. **Réduire les délais d'instruction des demandes d'amélioration de l'habitat afin d'aboutir plus rapidement à la résolution des situations d'indignité.**

3. LUTTER CONTRE L'EXCLUSION SOCIALE DES PERSONNES ÂGÉES PRÉCAIRES

a. **Garantir des ressources dignes pour les personnes âgées précaires**, en luttant contre le non-recours aux droits (ex : ASPA) et la fracture numérique, en réduisant les délais d'instruction de certains droits (ex : ASPA) et en engageant un travail parlementaire pour revaloriser les petites retraites des personnes percevant le SMIC avant 1996 ;

b. **Renforcer l'accessibilité des habitations (ex : ascenseur, escaliers, chemins, etc.)** pour faciliter les interventions à domicile ou l'autonomie pour sortir du domicile (ex : interventions des soins et de l'aide à la personne à domicile ; sorties à l'extérieur du domicile) ;

c. **Lutter contre l'isolement social** des personnes âgées les plus précaires (création de lieux collectifs et solidaires pour les seniors au sein des résidences ou dans les territoires ; les réseaux de visite et d'accompagnement à domicile) et renforcer **la mobilité** *via* des services de transport adaptés et réguliers, notamment dans les Hauts.

LES CHIFFRES CLÉS DU MAL-LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES À LA RÉUNION

DES SITUATIONS DE VULNÉRABILITÉ MARQUÉES CHEZ LES PERSONNES ÂGÉES RÉUNIONNAISES…

- **30 % des 60-74 ans et 37 % des 75 ans et plus** vivent sous le seuil de pauvreté en 2021. *contre 11,5 % et 11 % respectivement dans l'Hexagone (Insee 2021).*
- **16,6 % des personnes âgées réunionnaises percevaient l'ASPA en 2023** (ex-minimum vieillesse), *soit près de 4 fois plus qu'en métropole (4,2 %).* **Le non-recours à cette prestation est estimé à environ 30 % (estimations DREES).**
- **En 2016, 20 % des retraités réunionnais les plus modestes touchaient moins de 370 € par mois,** *contre 870 € dans l'Hexagone (Insee 2016).*

DES AÎNÉ·ES QUI SUBISSENT DIVERSES FORMES DE MAL-LOGEMENT

Un public souvent frappé par des conditions d'habitat indigne :

- **17 756 bâtis indignes sont recensés en 2023 sur l'île (AGORAH 2023)**, touchant en particulier les personnes âgées vivant seules.
- **1,3 % des personnes de plus de 60 ans, soit 2 000 personnes environ**, vivent dans des logements privés de confort minimal (pas d'accès à l'eau chaude et parfois ni douche/ni WC intérieurs).
- **14 000 personnes de 60 ans ou plus** vivent dans des maisons en bois (ou dur) sous tôle ou des habitations de fortune.

UN MANQUE D'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS À LA PERTE D'AUTONOMIE

À La Réunion, les personnes âgées subissent des conditions de santé plus dégradées que dans l'Hexagone, entraînant un phénomène de vieillissement précoce :

- En 2021, **11 % des personnes âgées vivant à domicile étaient en perte d'autonomie**, *contre 7 % en métropole (Insee 2021).*
- **27 % de celles ayant plus de 60 ans et vivant à domicile sont concernées par au moins une limitation fonctionnelle** (visuelles, cognitives, motrices ou auditives), *contre 23 % en Hexagone (Insee 2021).*

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie est un véritable défi, notamment dans le parc social, qui compte **15 % de locataires de 65 ans et plus (SNE 2023)**. À La Réunion comme au niveau national, peu de données sont disponibles sur le nombre de logements accessibles et adaptés au sein du parc social.

DES DIFFICULTÉS AIGUËS D'ACCÈS ET DE MAINTIEN DANS UN LOGEMENT

Un accès au logement social insuffisant :

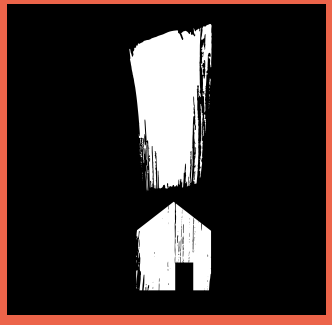
- **12 % des demandes de logement social des ménages de plus de 60 ans ont été satisfaites en 2023 et 10 % des demandes de mutation (données SNE 2023).**

Des taux d'effort particulièrement élevés :

- **16,6 % dans le parc public et 31 % dans le parc privé pour les 55-65 ans allocataires d'une aide au logement** (CAF 2023).

LE SANS-ABRISME DES SENIORS : UN PHÉNOMÈNE SOUS-ESTIMÉ

- **Près de 1 personne sans chez-soi sur 3 aurait 50 ans ou plus en 2021**, indiquant une précarité résidentielle particulièrement forte de ce public.
- Durant l'année 2023, **plus de 630 personnes âgées de 50 ans ou plus ont appelé le 115 pour une demande d'hébergement contre 560 en 2021** (données SIAO). Les principaux motifs d'appel au 115 montrent que de nombreuses personnes vieillissent à la rue et/ou subissent des ruptures brutales d'hébergement chez un tiers ou bien des violences intrafamiliales.



REMERCIEMENTS

AUX PERSONNES MAL LOGÉES qui ont accepté de livrer leurs témoignages.

AUX ÉQUIPES DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS :
bénévoles et salariés de l'agence La Réunion / Océan Indien, de la Direction des études, de l'Animation territoriale, des Missions sociales et de la Communication.

AUX PARTENAIRES ASSOCIATIFS ET INSTITUTIONNELS
pour leurs éclairages et leurs travaux qui ont servi de support pour la rédaction de ce rapport :

- ADIL de La Réunion
- Allons Deor
- Armos - OI
- Agence Régionale de Santé
- Association Aide et Protection de l'Enfance et de la Jeunesse
- Association Cœur Social
- Association ESF
- Boutique Solidarité de Saint-Joseph
- Boutique Solidarité de Saint-Pierre
- Caf de La Réunion
- CCAS de Saint-Pierre
- CCAS Le Port
- DAC La Réunion
- DEAL
- Conseil Départemental de La Réunion
- DEETS
- Cabinet Konseyali (Sophie et Eddy Hamel)
- LHPEG
- Médecins du Monde
- Secours Catholique-Caritas France
- SHLMR
- SIAO
- SOS Gramounes isolés
- Ville de Saint-Denis

AUX DONATEURS de la Fondation pour le Logement.

HISTORIQUE DES DOCUMENTS DE PLAIDOYER, ÉVÈNEMENTS ET PUBLICATIONS RML

2013 **« Une mobilisation partenariale indispensable, 4 priorités à affirmer dans la lutte contre le mal-logement »** (RML FAP)

2014 **« Une mobilisation partenariale indispensable, suivi des priorités (Partie 1) »** (RML FAP)

2015 **« Une mobilisation partenariale indispensable, suivi des priorités (Partie 2) »** (RML FAP)

2016 Évènement consacré à des échanges sur **« le logement rend malade »**

2018 **« Agir contre le surpeuplement, une priorité pour La Réunion ? »**
« Le plan de la FAP "sans-domicile : objectif zéro" - quelle déclinaison à La Réunion ? » (RML FAP-FORS)

2019 **« L'application du DALO à La Réunion de 2008 à 2018 »** (RML FAP-FORS)

2020 **« La prévention des expulsions locatives à La Réunion »** (RML FAP-FORS)

2020 Document de plaidoyer – **Élections municipales 2020**
« Contrat d'engagement contre le mal-logement » (FAP-FORS)

2021 **« La lutte contre l'habitat indigne et précaire à La Réunion »** (RML FAP-FORS)

2022 **« Les jeunes face au mal-logement à La Réunion »** (RML FAP-FORS)

2023 État des lieux **« Agir contre le mal-logement dans les départements et territoires d'Outre-Mer »** (FAP-FORS)

2023 **« Les femmes face au mal-logement à La Réunion »** (RML FAP-FORS)

2024 **« Pour un territoire "zéro personne à la rue" : le Logement d'abord à La Réunion »** (RML FAP-FORS)

FONDATION POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

AGENCE RÉGIONALE ÎLE DE LA RÉUNION & OCÉAN INDIEN

23, rue Henri Leveneur – 97400 Saint-Denis

Téléphone 02 62 40 99 71
la.reunion.ocean.indien@fondationpourlelogement.fr

fondationpourlelogement.fr