

Le logement, besoin vital !



Un programme pour loger dignement les personnes précaires

Tout commence par le logement. Le logement est un préalable indispensable à toute inclusion sociale, pour vivre seul ou en famille, permettre à ses enfants de s'épanouir, recevoir ses amis, rester en bonne santé, se sentir digne au travail dans la vie quotidienne, accéder à ses droits sociaux, être en sécurité chez soi.

Or, tous les indicateurs du mal-logement et de la précarité sont dans le rouge. Les Maires sont confrontés aux urgences sociales. Le logement est souvent le premier sujet qui revient dans leurs permanences. Les élections municipales 2026 sont **l'opportunité d'un électrochoc politique** marqué par la volonté de préserver et de renforcer les valeurs de fraternité et solidarité.

Au regard des enjeux de cohésion sociale de notre territoire, il est nécessaire et possible, depuis l'échelon communal et intercommunal, de **construire une politique plus ambitieuse** pour apporter une réponse solidaire et ajustée aux besoins des personnes, notamment les plus fragiles.

Ainsi, la Fondation pour le Logement (ex-Fondation Abbé Pierre), en tant que partenaire engagé sur le terrain depuis plus de trente ans et représentant de la société civile organisée, propose **aux futurs Maires à La Réunion**, un programme d'action en 6 axes pragmatiques, pour agir plus fortement et plus efficacement contre le mal-logement au cours des 6 prochaines années :

1. Je reconnais la déclaration **des droits des personnes sans-abri** ;
2. Je déploie **le Logement d'Abord** pour qu'aucune personne, laissée sans solution, ne dorme à la rue ;
3. Je développe **une offre de logement social** adaptée aux profils des demandeurs ;
4. J'attribue **les logements sociaux** en priorité aux ménages prioritaires ;
5. Je préserve **une offre de logement privé abordable** pour toutes et tous ;
6. Je résorbe **les logements indignes**.

1. Je reconnais la déclaration des droits des personnes sans-abri¹



Nous avons toutes et tous des droits fondamentaux censés garantir un minimum vital et de sécurité, en particulier lorsque l'on vit à la rue. Ces droits, en premier lieu le droit au logement, ont été rappelés et réaffirmés dans la Déclaration des droits des personnes sans abri, rédigée par la Fondation pour le Logement et la FEANTSA. Adopter la Déclaration des

droits des personnes sans abri par les communes, c'est reconnaître la dignité des personnes dépourvues de logement personnel et engager sa responsabilité pour la préserver par des actions concrètes, budgétées et évaluées collectivement.

- **Je respecte le « domicile » des personnes « sans domicile fixe »** pour ne pas les expulser de leur lieu de vie ;
- **Je garantis une domiciliation administrative via le CCAS** sans opposer des critères locaux d'ancienneté de résidence sur la commune, critère contraire à la loi ;
- **Je fournis l'accès à des services de base** : accès à l'eau et l'hygiène (toilettes, bains douches, laveries, fontaines publics et gratuits), accès à une alimentation digne et décente (restaurants sociaux solidaires, épiceries solidaires, etc.), accès à une bagagerie et des laveries ;
- **Je soutiens ou développe la création d'un accueil de jour** pour les personnes sans-abri et isolées.

2. Je déploie le Logement d'Abord pour qu'aucune personne, laissée sans solution, ne dorme à la rue

Faire du logement la condition première de l'insertion est au cœur de la philosophie du Logement d'Abord. Aucune ville à La Réunion ne peut se targuer d'avoir réussi à opérer un changement de modèle radical pour atteindre cette ambition avec l'objectif de réduire le sans-abrisme (par exemple une division par deux en six ans) - et une extinction à terme - tout en se fixant des objectifs thématiques et intermédiaires ambitieux (par exemple la diminution des expulsions

¹ [Déclaration des Droits des personnes sans abri](#)

²Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abris

locatives). C'est pourquoi il est essentiel que les communes s'approprient tous les leviers du Logement d'Abord et les articulent avec les autres axes du présent programme.

- **Je mobilise tous les acteurs concernés dans une démarche coordonnée autour du Logement d'Abord** (ex : pilotage d'espace de coordination, sensibilisation et formation des acteurs, création d'une équipe dédiée au logement d'abord, etc.) ;
- **J'organise des nuits de la solidarité** pour dénombrier les personnes à la rue et leur apporter une solution adaptée à leurs besoins avec des objectifs quantitatifs de réduction du sans-abrisme (voire d'extinction à terme) ;
- **Je favorise la création de solutions d'hébergements / logements**, pour accueillir en urgence des personnes sans abri : dans des immeubles privés / publics vides ou dans des logements réquisitionnés à cet effet ;
- **Je veille au respect du droit à l'hébergement inconditionnel**, en engageant le cas échéant, des recours contre les acteurs en responsabilité, pour « carence fautive » au regard de la loi ;
- **Je favorise la création d'une ou plusieurs structures de logements accompagnés** (ex : Maisons Relais, Résidences Sociales, Foyers Jeunes Travailleurs), en complément de tous les autres leviers de production de logements ;
- **J'évite les parcours en rupture** des personnes menacées d'expulsion locative, afin qu'elles ne se retrouvent pas à la rue (ex : création d'une équipe spécialisée), mais aussi des personnes sortantes de l'Aide Sociale à l'Enfance, des hôpitaux et de centres de détention.

3. Je développe une offre de logement social adaptée aux profils des demandeurs

L'article 55 de la loi SRU impose aux communes urbaines un taux minimal de logements sociaux de 20 ou 25 %. Lorsque les communes ne respectent pas leurs objectifs triennaux, le préfet peut prononcer un constat de carence qui les expose à un prélèvement financier et leur retire certaines prérogatives en matière d'urbanisme et d'attribution HLM. Alors que certains élus réfractaires jugent ces objectifs « irréalistes », il existe, à disposition des élus, plusieurs outils qui ont fait la preuve de leur efficacité, même là où le foncier est rare et cher. L'enjeu est bien de répartir la solidarité sur toutes les villes, en permettant à chaque citoyen-ne-s l'accès à un logement abordable.

- **J'autorise la construction de logement sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS)**, afin de répondre aux besoins des demandeurs d'un logement social. En ce sens, je facilite la mise en chantier de toutes les opérations bénéficiant déjà d'un agrément de financement de l'Etat (plus 8 000 logements agréés ne sont pas mis en chantier à ce jour) ;
- **Je rattrape le retard de quota HLM de la loi SRU**, ou je maintiens un quota qui dépasse le seuil minimal du taux de logements sociaux fixés à 20 ou 25% ;
- **J'affecte un pourcentage de logements sociaux** à tout programme de logements (secteur mixité sociale) dans le cadre du PLU (Plan local d'urbanisme) ;
- **Je participe aux instances de gouvernance et de programmation** des logements sociaux ;
- **Je contribue à la création d'un « organisme de foncier solidaire² »** pour accéder sans spéculer.

² Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (OHLM ou SEM agréées habitat)

4. J'attribue les logements sociaux en priorité aux ménages prioritaires

Près 83% des attributions sont pour des ménages originaires de la commune ou du bassin de vie. Or, les demandeurs en attente d'un logement social se confrontent à des procédures et des délais d'attente. À toutes les étapes de la procédure, la complexité règne trop souvent et renforce les risques d'aboutir à des décisions défavorables aux ménages sans domicile, très pauvres ou stigmatisés. Or, les communes et les intercommunalités ont les moyens d'améliorer la situation. Clarifier, compléter et harmoniser l'information délivrée aux demandeurs, élaborer des outils de suivi et respecter le formalisme des échanges réduisent les dysfonctionnements. La formation des services d'instruction des demandes et des membres des commissions d'attributions doit éviter les mauvaises pratiques, parfois illégales ou abusives (discriminations, attributions hors plafonds, préférence communale...). C'est l'occasion de combattre les préjugés (« capacité à habiter ») qui nuisent au respect des quotas d'attribution aux demandeurs prioritaires.

- Je veille à attribuer les logements sociaux aux ménages prioritaires au titre du DALO (droit au logement opposable), en respectant l'obligation minimale de consacrer 25% des attributions par contingent (Etat, collectivités, bailleurs) ;
- Je porte une attention particulière au relogement des personnes sans domicile, à la rue ou sortantes des structures d'hébergement, en dépassant les stigmatisations ou les préjugés à leur encontre ;
- Je fais la transparence sur les attributions des logements sociaux, en m'engageant à ce que soit pleinement respectés les critères de la cotation de la demande qui

permettent d'avoir de l'équité, de l'objectivité et de la lisibilité sur l'ordonnancement de la demande de logement social ;

- Je soutiens le développement des permanences d'accompagnement aux droits liés à l'habitat, spécialisées sur les demandes de logement social (DLS), la saisine de la labellisation du PDALHPD, les recours DALO (recours amiable, recours contentieux en injonction, recours indemnitaire).



5. Je préserve une offre de logement privé abordable pour toutes et tous

Les loyers du parc privé sont trop souvent trop chers (16 euros loyer médian / m2, charges comprises) amenant les ménages à consacrer de 50 à 80% de leur budget aux dépenses liées au logement. Pour autant, le parc locatif privé représente un important gisement d'offre déjà existante et donc disponible rapidement, ne consommant pas de foncier nouveau et souvent bien localisé. Il peut davantage être mobilisé pour les ménages modestes, de façon complémentaire aux HLM, dans une période de crise du logement. C'est pourquoi, les villes

doivent se fixer des objectifs de captation de logement privé à des fins sociales et les associations agréées.

- **J'expérimente l'encadrement des loyers** dans le parc privé, si ma ville fait partie des « zones tendues », de manière à lutter contre la vie chère ;
- **Je régule la location touristique** avec les nouveaux outils applicables depuis le 1^{er} janvier 2025 ;
- **Je soutiens le développement de l'intermédiation locative** (ex : mandat de gestion, bail glissant, bail à réhabilitation, conventionnement ANAH avec ou sans travaux), en coordonnant les acteurs de ma commune, en accompagnant les propriétaires solidaires et en apportant des cofinancements le cas échéant ;
- **Je lutte contre la vacance des logements**, soit pour remettre les logements sur le marché libre, soit pour les capter à des fins sociales (ex : assistance à maîtrise d'œuvre des propriétaires ; mise en relation avec les opérateurs ; taxation sur les logements vacants) ;
- En cas de nécessité, **je prononce la réquisition de locaux vacants** pour le relogement des personnes ou familles sans abri.

sécurité des immeubles, et peut par ailleurs développer des outils concrets au service de la lutte contre l'habitat indigne.

- **Je développe une régie** communale et/ou intercommunale pour aller à la rencontre des ménages en habitat indigne et conduire des travaux d'amélioration de l'habitat ;
- **J'accompagne les ménages vulnérables exposés aux risques climatiques** en trouvant des solutions adaptées, avec et par les habitant-e-s concernés, et en mobilisant l'ensemble des partenaires compétents ;
- **J'accompagne les copropriétés dégradées** (au-delà d'approches telles que le plan de sauvegarde) ;
- **Je me mobilise pour expérimenter le permis de louer dans les Outre-mer**, notamment pour lutter contre les marchands de sommeil.
- **Je développe les outils de lutte contre la précarité énergétique**, en partenariat avec les acteurs compétents, pour apporter une aide dans le paiement des factures énergétiques, de l'installation d'équipements performants, ou de rénovation des habitations.

6. Je résorbe plus fortement les logements indignes

Le parc de logements indignes (habitat précaire en tôle, maisons en dur dégradées, etc.) est estimé entre 18 000 et 21 000 logements. Dans ces logements indignes vivent, entre autres, près de 14 000 personnes âgées. La lutte contre l'insalubrité dépend en partie de la responsabilité du préfet avec l'appui de l'Agence Régionale de Santé (ARS), mais le Maire dispose néanmoins d'un pouvoir de police pour intervenir en cas de danger immédiat et en matière de

EN 2024 LE MAL-LOGEMENT À LA RÉUNION



143 000
PERSONNES SONT
NON OU MAL LOGÉES



PRÈS DE 50 000
DEMANDES ACTIVES
DE LOGEMENT SOCIAL



200 000
PERSONNES SONT
FRAGILISÉES PAR
LA CRISE DU LOGEMENT



PRÈS DE 170 000
MÉNAGES EN SITUATION
DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



PRÈS DE 18 000
LOGEMENTS
INDIGNES



PRÈS DE 3 000
PERSONNES
SANS DOMICILE



EN 2024, PLUS DE 1 000
ENFANTS NE SONT PAS PRIS
EN CHARGE PAR LE 115
DONT 330 DE MOINS DE 3 ANS

FONDATION POUR LE LOGEMENT LA RÉUNION/OCÉAN INDIEN

ADRESSE 23, rue Henri Leveueur
97400 SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION

MAIL la.reunion.ocean.indien@fondationpourlelogement.fr

TÉLÉPHONE 02 62 40 99 71

www.fondationpourlelogement.fr

FONDATION
POUR LE **LOGEMENT**

Un combat en héritage