

A photograph of a man with dark skin and dreadlocks, wearing a dark purple t-shirt, looking off to the side with a serious expression. He is standing in front of a shanty town with makeshift buildings made of corrugated metal and wood. There are trees and bushes in the background, and a clothesline with laundry is visible. The overall scene suggests a context of poverty and housing issues.

LE MAL-LOGEMENT **DANS LES OUTRE-MER**

CHIFFRES-CLÉS ET PROPOSITIONS ÉDITION 2026

The logo for Fondation Logement, featuring a stylized orange house icon above the text.

FONDATION
LOGEMENT

POUR LE

Le mal-logement dans les Outre-mer

Chiffres-clés et propositions Édition 2026

Rédaction

FORS Recherche Sociale

Juliette Baronnet, Chiara Andreotti

Contributions

Fondation pour le Logement des Défavorisés

Matthieu Hoarau, Manuel Domergue, Noria Derdek

Mise en page

Atelier 444

Isabella Marques

Photographies

Morgan Fache (couverture, pages 43, 46, 51), Juliette Baronnet (autres)

REMERCIEMENTS

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

SOMMAIRE

PARTIE 1	
LES CHIFFRES-CLÉS DU MAL-LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER	5
 PARTIE 2	
AGIR PLUS FORTEMENT CONTRE LE MAL-LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER	18
<i>AXE 1 : Déployer pleinement tous les outils du Logement d'abord</i>	20
<i>AXE 2 : Développer une offre de logements de qualité et adaptée à la diversité des besoins et aspirations des ménages ultra-marins</i>	28
<i>AXE 3 : Piloter un véritable plan de résorption de l'habitat indigne et/ou informel</i>	35
<i>AXE 4 : Renforcer l'accompagnement et l'accès aux droits liés à l'habitat</i>	39
<i>AXE 5 : Réguler les marchés immobiliers et lutter contre les inégalités territoriales</i>	43
<i>AXE 6 : Repenser la gouvernance de la politique du logement</i>	46
 CONCLUSION	50

PARTIE 1

LES CHIFFRES-CLÉS DU MAL-LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

EN 2025, UNE POPULATION ULTRA-MARINE ESTIMÉE À PRÈS DE **2,3 MILLIONS D'HABITANTS** À L'ÉCHELLE DES 5 DROM soit 3,4 % de la population française

Source : Insee, Estimations de population au 1er janvier 2025

Guadeloupe : 380 387 habitants (- 0,5 % par an sur 10 ans)

Martinique : 355 459 habitants (- 0,7 % par an sur 10 ans)

Guyane : 292 354 habitants (+ 1,2 % par an sur 10 ans)

La Réunion : 896 175 habitants (+ 0,5 % par an sur 10 ans)

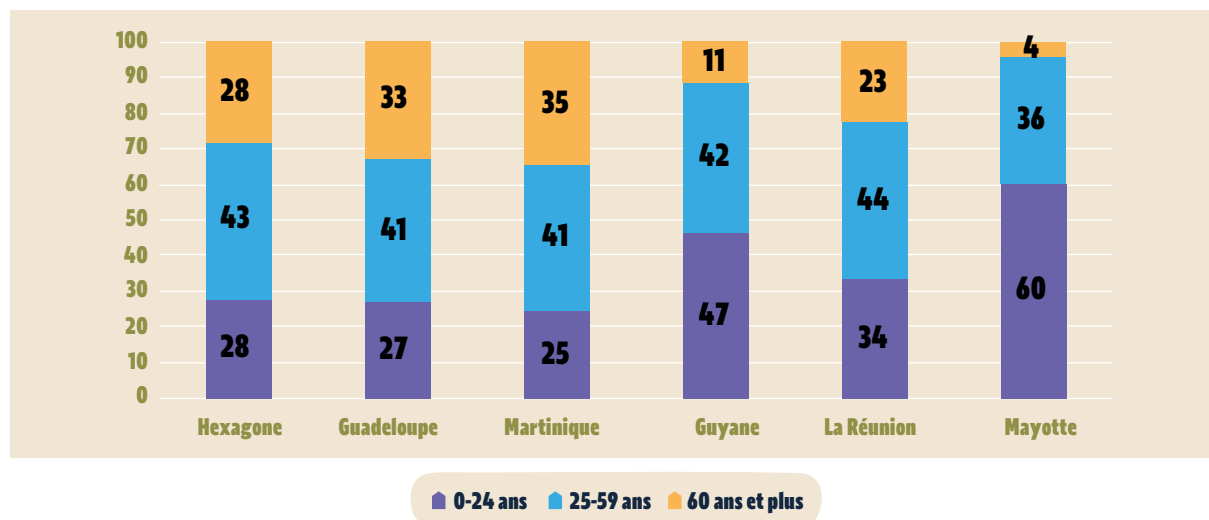
Mayotte : 329 282 habitants (+ 3,6 % par an sur 10 ans)

Si l'on inclut les collectivités d'Outre-mer (Nouvelle Calédonie, Polynésie française, Wallis et Futuna, Saint-Pierre et Miquelon, Saint-Martin, Saint-Barthélemy), la population ultra-marine est estimée à près de 2,9 millions d'habitants.

UNE POPULATION **TRÈS JEUNE** À MAYOTTE ET EN GUYANE, **VEILLISSANTE** AUX ANTILLES

Répartition de la population par âge (en %)

Source : Insee, Estimations de population au 1^{er} janvier 2025 (données provisoires)



ENTRE 33 % (MARTINIQUE) ET 63 % (MAYOTTE*) DES **JEUNES DE 18 À 25 ANS** N'ONT PAS D'EMPLOI, NE SONT PAS ÉTUDIANTS, NI ÉLÈVES, NI STAGIAIRES, CONTRE 20 % EN HEXAGONE

Source : INSEE RP 2021 *Mayotte : INSEE RP 2017

Guadeloupe

35 %

Martinique

33 %

Guyane

49 %

La Réunion

40 %

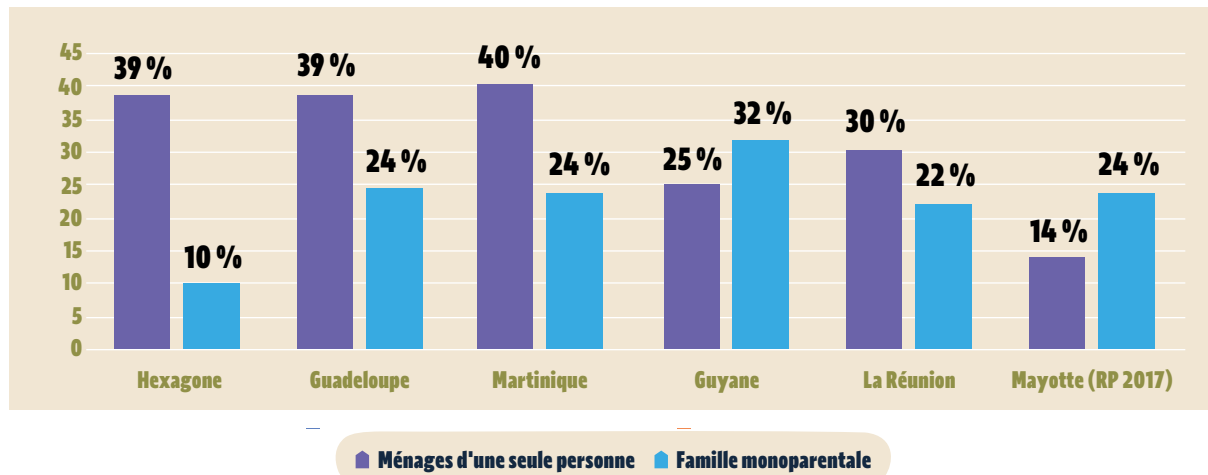
Mayotte

63 %

LES FAMILLES MONOPARENTALES SONT DEUX À TROIS FOIS PLUS FRÉQUENTES DANS LES OUTRE-MER QUE DANS L'HEXAGONE

Composition des ménages

Source : Insee, RP 2022 (Insee RP 2017 pour Mayotte).



47 % DES MINEURS VIVENT DANS UNE FAMILLE MONOPARENTALE EN OUTRE-MER HORS MAYOTTE

Sources : INSEE 2021, Mayotte : INSEE 2017

À Mayotte, 30 % des mineurs vivent dans une famille monoparentale.

UNE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ENCORE ALARMANTE

Source : Enquête emploi 2024

Un taux de chômage (au sens du BIT) qui atteint au moins le double de celui observé en Hexagone.

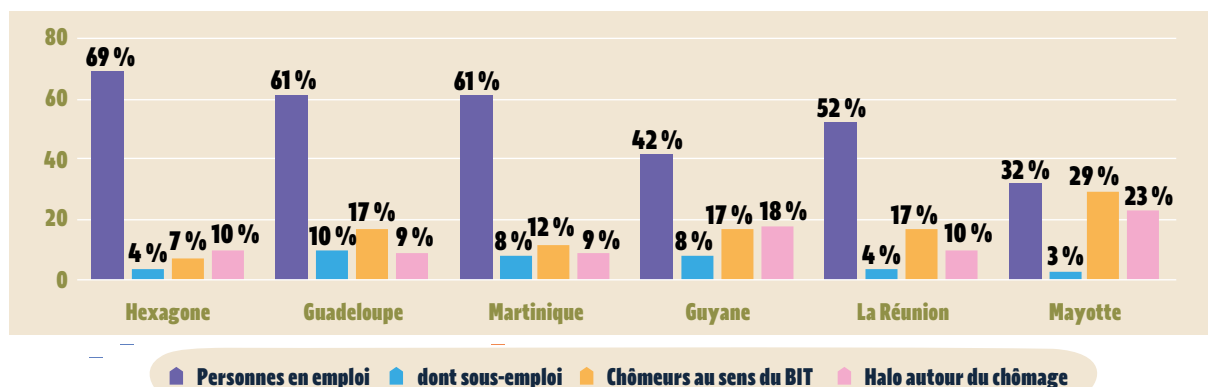
Chômage au sens du BIT : personne âgée de 15 ans ou plus qui répond simultanément à trois conditions : être sans emploi durant une semaine donnée ; être disponible pour prendre un emploi dans les deux semaines ; avoir cherché activement un emploi au cours des quatre dernières semaines ou en avoir trouvé un qui commence dans moins de trois mois.

Sous-emploi : Parmi les personnes à temps partiel, certaines souhaitent travailler davantage et sont disponibles pour le faire : elles sont alors considérées en sous-emploi

Halo autour du chômage : Le halo est constitué des personnes sans emploi et qui déclarent souhaiter travailler, mais qui ne sont pas considérées comme chômeurs au sens du BIT, parce qu'elles ne sont pas disponibles dans les deux semaines pour travailler, ou parce qu'elles n'ont pas effectué de démarche active de recherche d'emploi dans le mois précédent.

Situation vis-à-vis de l'emploi des personnes âgées 15 à 64 ans

Source : Enquête emploi 2024.



Au 1^{er} janvier 2025, **242 843** foyers ultra-marins bénéficient d'un minimum social (AAH, RSA et RSO) couvrant au total **486 995** individus.

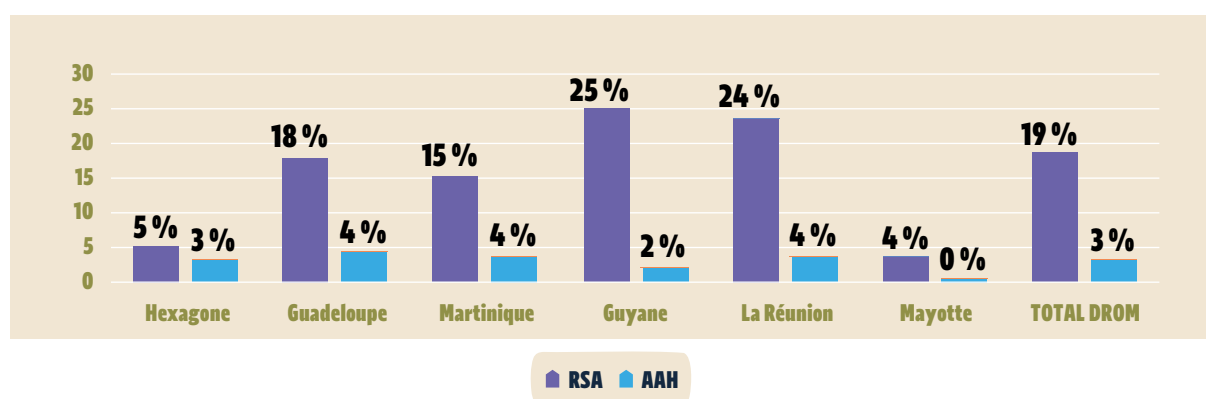
(soit 22 % de la population contre 8 % en Hexagone)

Source : Datacaf, au 1^{er} janvier 2025.

À Mayotte, la très faible proportion de population couverte par le RSA s'explique par la structure sociale singulière de Mayotte, où près de la moitié de la population est de nationalité étrangère, combinée aux strictes exigences en matière de conditions de résidence pour les étrangers¹.

Part de la population couverte par les minimas sociaux

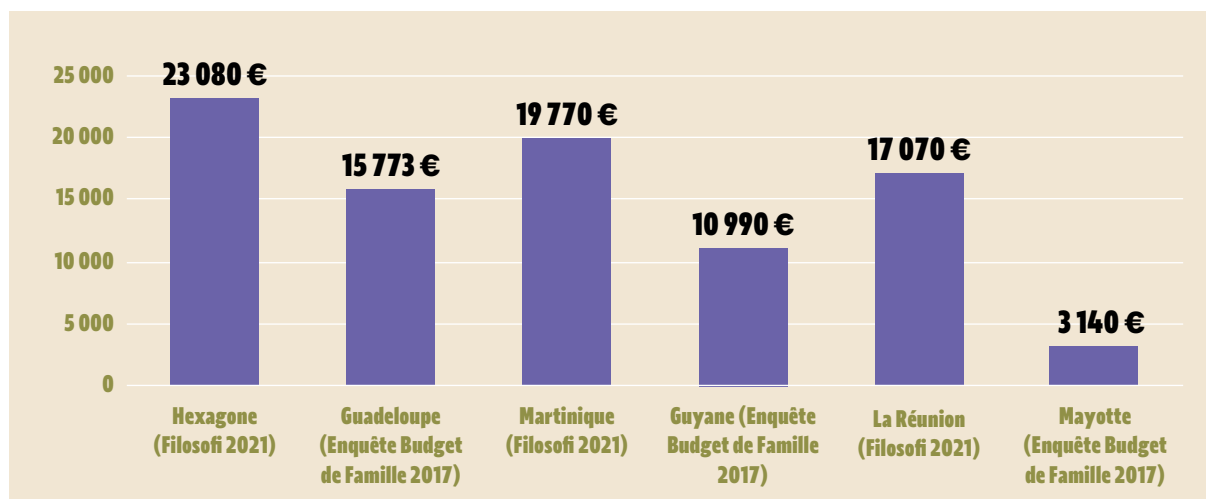
Source : Datacaf, au 1^{er} janvier 2025.



En conséquence, des **niveaux de vie** très faibles...

Niveau de vie médian (revenu disponible par UC)

Source : Insee RP 2021 (pour la Martinique et La Réunion), Budget de famille 2017 (Guadeloupe, Guyane, Mayotte).

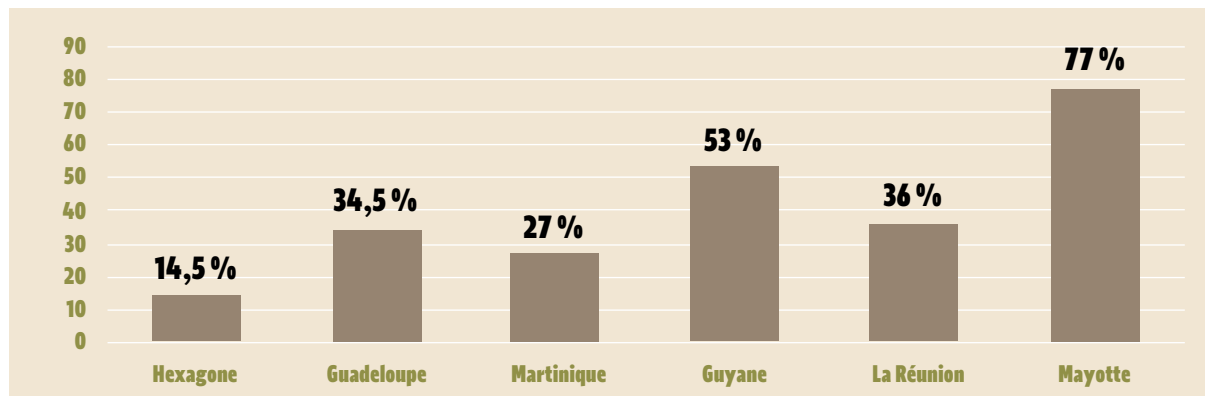


1. À Mayotte, les étrangers doivent résider au moins 5 ans et disposer d'une carte de résident valable 10 ans pour accéder aux allocations familiales, et 15 ans pour bénéficier du RSA. Dans les autres départements d'Outre-mer, ces délais sont réduits à 5 ans de résidence continue (sans interruption) pour les deux prestations, en conformité avec les règles nationales.

...et **2 à 5 fois plus** de personnes vivent sous le seuil de **pauvreté** en Outre-mer qu'en Hexagone.

Taux de pauvreté

Source : Insee RP 2021 (pour la Martinique et La Réunion), Budget de famille 2017 (Guadeloupe, Guyane, Mayotte).



LA **GRANDE PAUVRETÉ**² EST À LA FOIS PLUS FRÉQUENTE ET BEAUCOUP PLUS INTENSE DANS LES DROM

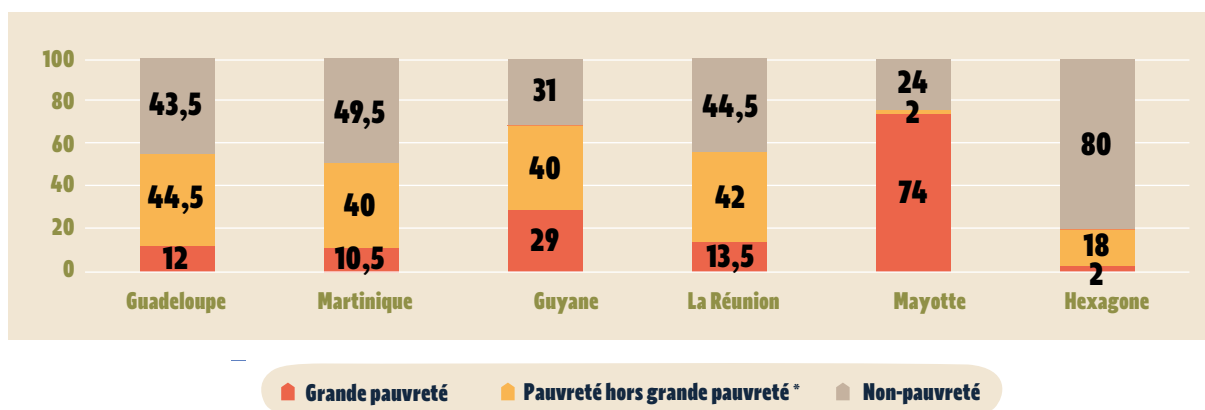
Source : « La grande pauvreté bien plus fréquente et beaucoup plus intense dans les DOM », Insee Focus n° 270, 11 juillet 2022

La **grande pauvreté** est **5 à 15 fois** plus fréquente dans les Outre-mer que dans l'Hexagone.

Elle y est aussi beaucoup plus intense pour les personnes en situation de grande pauvreté, avec un niveau de vie médian plus bas : 470 € en Guyane et 690 € à La Réunion, contre 790 € dans l'Hexagone. Les familles monoparentales, les personnes sans emploi ainsi que les retraités sont particulièrement touchés.

Répartition de la population selon les situations de pauvreté en 2018 (en %)

Source : Insee, enquête Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV) 2018. *Enquête Budget de famille 2017 (Champ : personnes vivant en logement ordinaire).



* Pauvreté monétaire à 60 % du niveau de vie médian et/ou au moins 5 privations matérielles et sociales sur 13, hors grande pauvreté. Lecture : en 2018, en Martinique, 10,5 % des personnes sont en situation de grande pauvreté, 39,9 % sont dans une situation de pauvreté autre que la grande pauvreté et 49,6 % ne sont ni pauvres monétairement, ni en situation de pauvreté matérielle et sociale.

2. L'[Insee définit la grande pauvreté](#) par la combinaison de deux indicateurs : disposer de revenus inférieurs à la moitié du niveau de vie médian (soit le seuil de pauvreté dit « de 50 % », moins de 885 euros par mois pour une personne seule en 2018) et se déclarer privé d'éléments essentiels (pouvoir se payer de bonnes chaussures, maintenir son logement à température, etc.)

Pauvreté monétaire à 60 % du niveau de vie médian et/ou au moins 5 privations matérielles et sociales sur 13, hors grande pauvreté.

Les DROM sont les départements les plus **inégalitaires** de France...

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosophi) 2021 ; *Insee, Budget de Famille 2017 (pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte).

Rapport interdécile du niveau de vie³

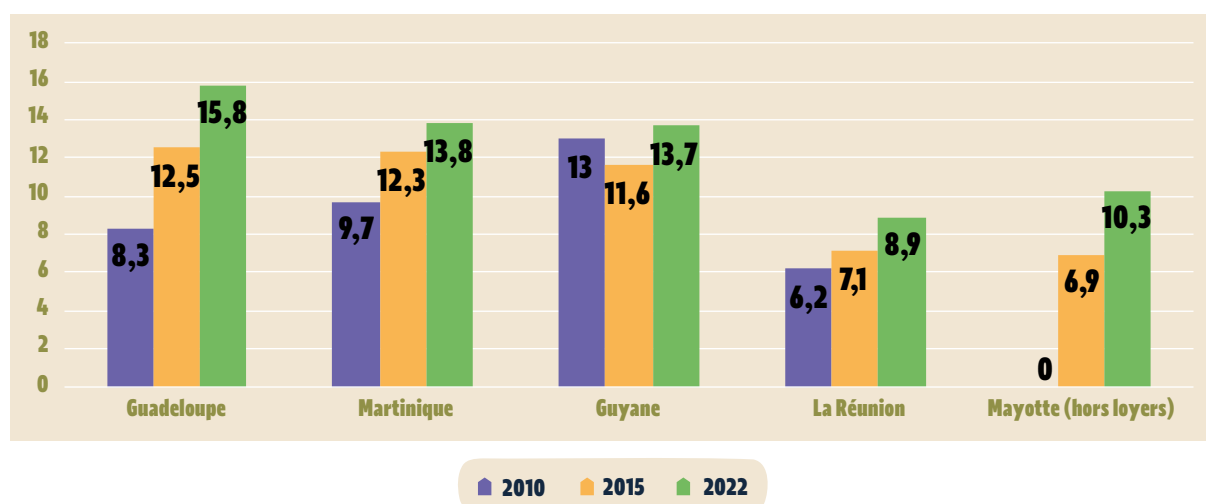
Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte	Hexagone	Paris	Hauts-de-Seine	Savoie
4,9 *	4,2	7,8 *	4,3	NS	3,4	6,4	4,9	4,3

DES **ÉCARTS DE PRIX** (TOUTE CONSOMMATION CONFONDUES) ENTRE LES DROM ET L'HEXAGONE QUI ÉVOLUENT À LA HAUSSE POUR ATTEINDRE **9 %** (LA RÉUNION) **À 16 %** (GUADELOUPE) EN 2022

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

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 grande partie imputables aux **produits alimentaires**...

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

... mais également aux **loyers**.

- n.d. à **Mayotte**
- + 4,7 % à **La Réunion**
- + 9,7 % en **Guyane**
- + 2,5 % en **Martinique**
- + 4,4 % en **Guadeloupe**

3. Le rapport interdécile divise le neuvième décile (niveau de vie qui sépare les 90 % qui touchent le moins des 10 % qui touchent le plus) par le premier décile (niveau de vie qui sépare les 10 % les plus pauvres des 90 % restants). Il mesure donc combien de fois les plus riches reçoivent ce que les plus pauvres disposent comme revenus.

CONTEXTE LOGEMENT

1 032 778 LOGEMENTS EN 2022* (+ 33 000 DEPUIS 2019)

Source : Insee, RP2022 exploitation principale (RP 2017 pour Mayotte)

Guadeloupe : 237 578 dont 75 % de résidences principales (RP)

Guyane : 100 424 dont 86 % RP

La Réunion : 400 595 dont 88 % RP

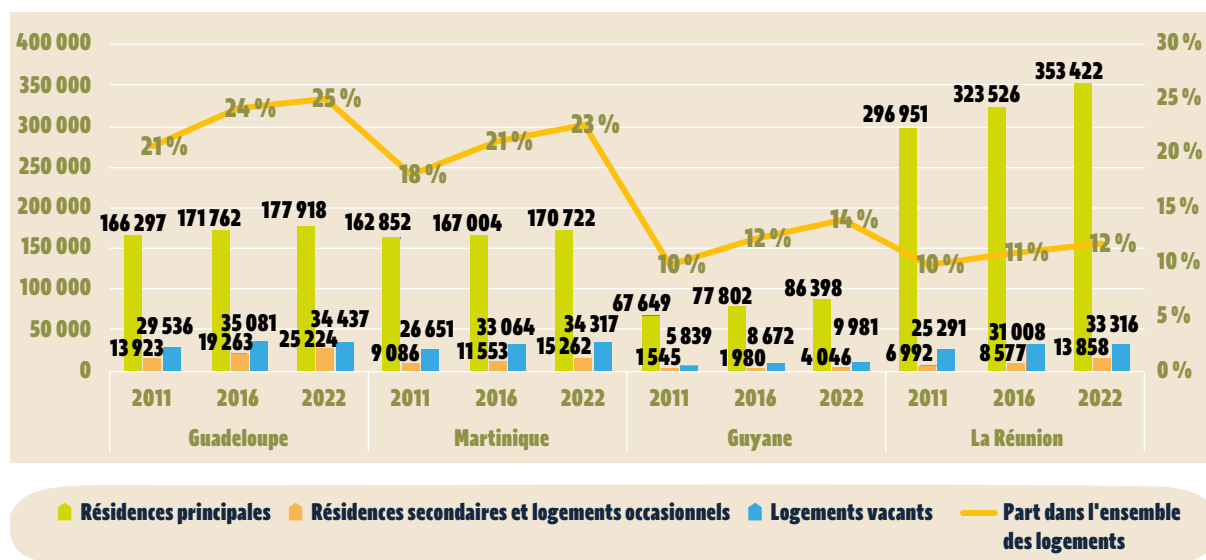
Martinique : 220 301 dont 77,5 % RP

Mayotte (2017) : 73 880 dont 85 % RP

UNE OFFRE DE LOGEMENTS CONCURRENCÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT DES **RÉSIDENCES SECONDAIRES** ET **LOGEMENTS OCCASIONNELS**, ET UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS QUI DEMEURE ÉLEVÉ

Évolution de la part des résidences secondaires, occasionnelles et vacantes

Source : INSEE RP 2011, 2016, 2022 ; RP 2017 pour Mayotte.



Plus de **850 000 résidences principales** en 2022 (RP2017 pour Mayotte).

DES NIVEAUX DE LOYERS ÉQUIVALENTS À CEUX OBSERVÉS DANS LES ZONES TENDUES DU LITTORAL HEXAGONAL

Il s'agit des prix et loyers de marché, tels qu'annoncés sur les principaux portails d'annonce immobilière et exprimés le plus souvent charges comprises.

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte
Loyer médian au m²	16 €	18 €	17 €	17 €	16 €
Évolution sur 5 ans	+29 %	+34 %	+18 %	+34 %	nc
Prix à l'achat au m²	3 396 €	3 226 €	2 584 €	2 818 €	3 333 €
Évolution sur 5 ans	+38 %	+41 %	+19 %	+28 %	nc

Source : Figaro Immobilier, Estimations au 01/11/2025 à partir des données d'annonce des principaux portails français de l'immobilier.

UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISANT ET EN DÉCALAGE AVEC LES RESSOURCES DES MÉNAGES

Sources : Pour les données Outre-mer, USH 2024-2025 (données 2022) ; pour les données France entière, ANCOLS 2025 (données 2022)

64 % des ménages éligibles au logement social hors PLS et PLI (contre 54 % pour la France entière) **et 53 % au logement très social** (contre 25 % pour la France entière).

Près de 90 000 demandes de logements sociaux (89 847 en 2024), dont 85 % proviennent de ménages éligibles au logement très social.

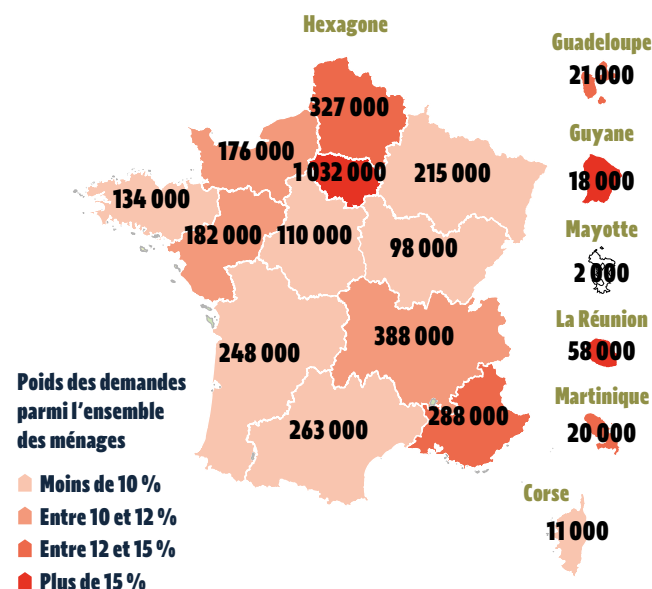
+13 % par rapport à 2022 (79 436 demandes)

Une proportion de demandes de logement social au sein de la population parmi les plus élevées.

C'est tout particulièrement le cas pour la Guyane, seule région avec l'Ile-de-France à atteindre un taux de demande supérieur à 20 %.

Volume et poids des demandes par région : moyenne 2019-2023

Source : Infocentre SNE - Traitements ANCOLS.



Au 1^{er} janvier 2024, les 5 DROM comptabilisent 168 708 logements locatifs sociaux, soit 16,3 % du parc total de logements (contre 13,7 % en Hexagone).

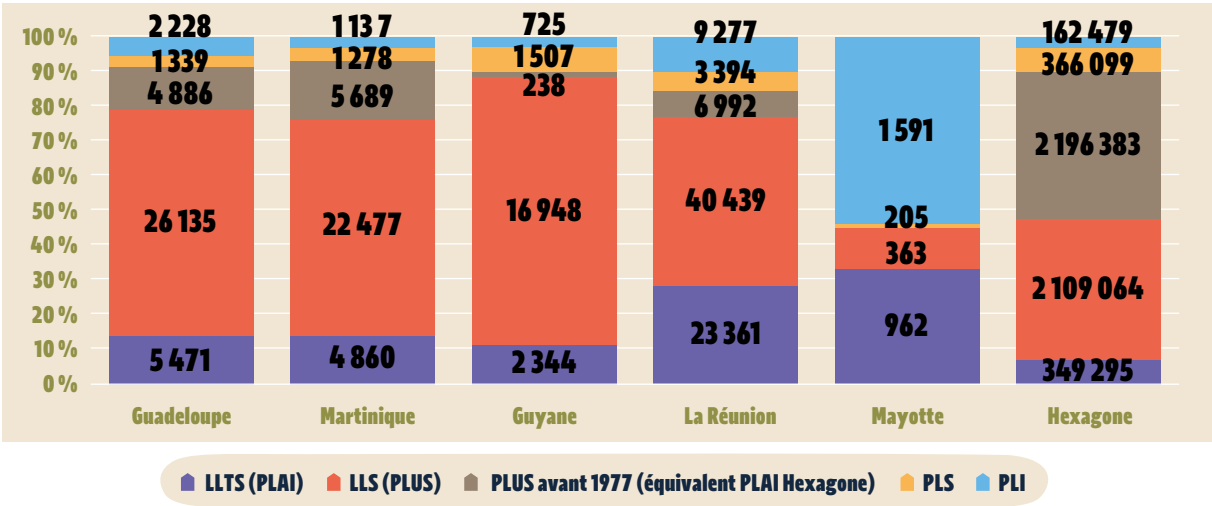
Source : RPLS, 1^{er} janvier 2024.

Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte
37 831	34 304	21 037	74 186	1 350

Et une **part de logements intermédiaires 2,6 fois plus importante** que dans l'Hexagone
(8 % contre 3 %), en particulier à Mayotte.

Répartition du parc LLS selon le type de financement

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2024..

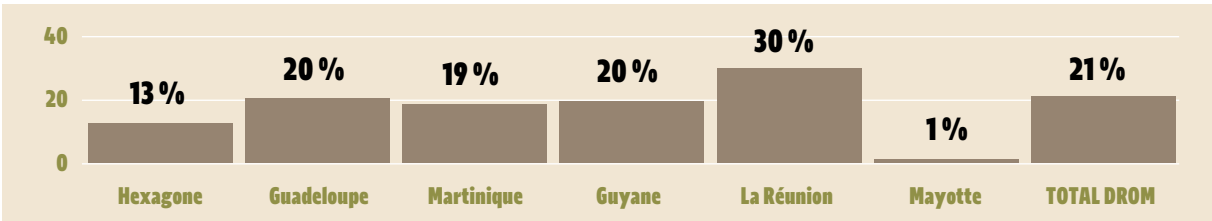


203 709 ménages sont bénéficiaires d'une allocation logement (ALS ou ALF) au 1^{er} janvier 2025, soit 21 % de la population.

Source : Datacaf au 1^{er} janvier 2025.

Part de la population couverte par une aide au logement

Source : Datacaf, au 1^{er} janvier 2025.



DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE QUI PERDURENT

En 2022, près de **150 000 logements indignes et insalubres** étaient dénombrés soit près d'1 logement sur 5 (18 % des résidences principales, contre moins de 2 % dans l'Hexagone).

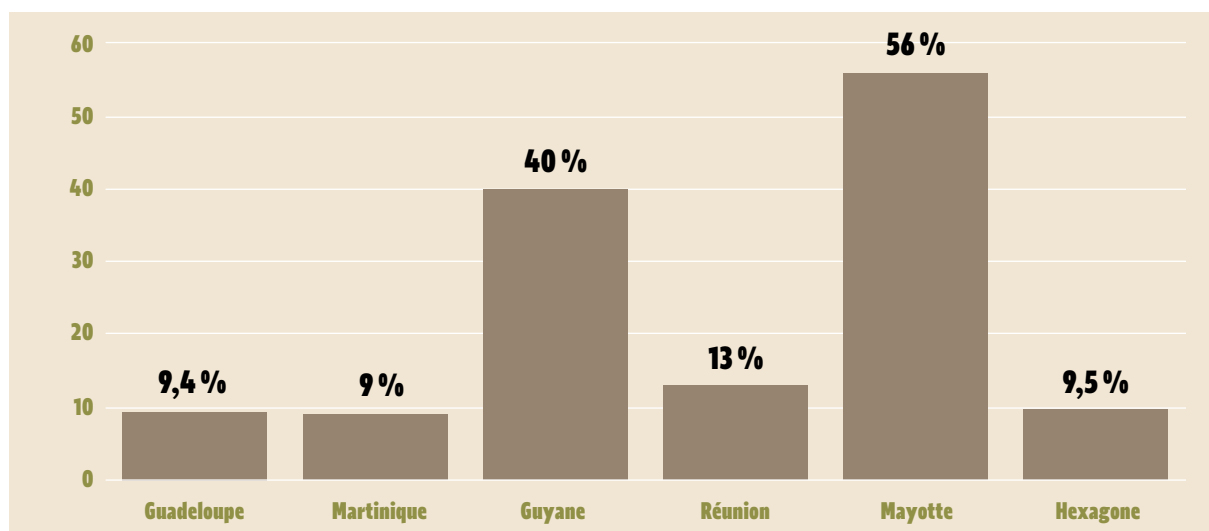
Source : DGOM, Commission des finances d'après les réponses au questionnaire budgétaire, rapport général sur le PLF 2025.

Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte
22 237	32 152	37 287	17 700	38 000
(12,5 % des RP)	(19 %)	(43,2 %)	(5 %)	(60,2 %)

En moyenne **13,7 %** des logements sont **suroccupés** (hors Mayotte), contre 9,5 % en Hexagone.

Part des logements suroccupés

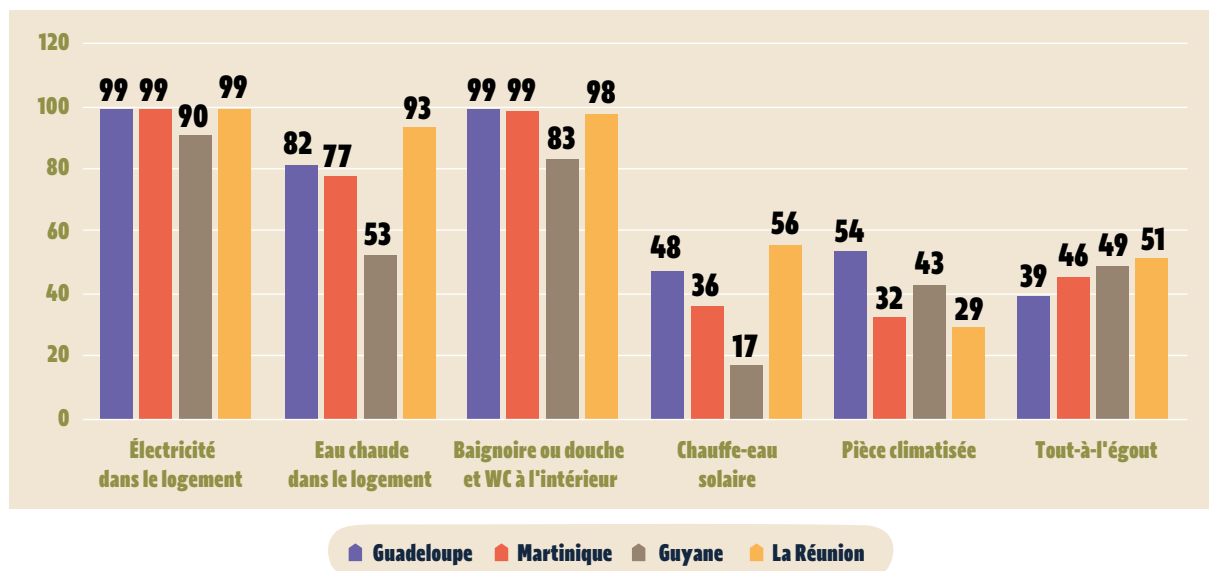
Source : Insee RP 2022 ; RP 2017 pour Mayotte.



Hors Mayotte, **2 %** (jusqu'à 10 % en Guyane) des logements ne sont **pas raccordés à l'électricité** et **3,4 %** (jusqu'à 17 % en Guyane) des logements n'ont **ni douche ni WC**.

Confort des résidences principales en 2022 (en %) - hors Mayotte

Source : INSEE, RP 2022.



Près de **40 000 logements** ne disposent d'**aucun point d'eau à l'intérieur du logement**, soit près de 5 % des résidences principales.

Source : fichier détail, recensement de la population 2021 (2017 pour Mayotte), Insee.

Guadeloupe

868

Martinique

795

Guyane

8 792

La Réunion

1 551

Mayotte

27 969



PLUS DE 700 000 PERSONNES MAL LOGÉES DANS LES OUTRE-MER (HORS DOUBLE COMPTE)

Au niveau national, 4 millions de personnes sont mal logées. À l'échelle des 5 départements et régions d'Outre-mer, avoir une connaissance plus fine du mal-logement est une étape essentielle pour le combattre. Malgré d'importants progrès ces dernières années en matière de production de données publiques, les indicateurs disponibles concernant le logement sont encore très incomplets et restent à consolider, en lien avec l'Insee notamment.

Nous estimons, malgré tout, à plus de **700 000 les personnes qui souffrent du mal-logement ou de l'absence de logement personnel**, soit près de **3 habitants ultramarins sur 10**, contre 0,6 au niveau de l'Hexagone, ce qui montre une situation plus intense et plus forte en proportion.

	Ménages	Personnes
Personnes privées de logement personnel		
1. dont personnes sans domicile	NR	7 777
2. dont habitations de fortune (et maisons en tôle ou en bois/végétal ou terre à Mayotte)	35 464	131 903
3. dont personnes en hébergement contraint chez des tiers (sans double compte avec habitat de fortune et privation de confort)		101 821
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles		
4. dont privation de confort (sans double compte avec habitat de fortune)	184 510	473 532
5. Surpeuplement accentué (double compte)	49 152	221 184

1. 2 890 places hébergement généraliste (DIHAL, fin 2024) + 1 354 places HUDA (Cimade d'après l'OFII, 2024) + 2 143 DLS sans abri et 1 390 DLS squat (SNE, fin 2024).

2. Nombre d'habitations de fortune en 2021 selon l'INSEE pour les DROM hors Mayotte + nombre de maisons en tôle et en bois, végétal ou terre selon l'INSEE en 2017 pour Mayotte – Fichiers détail logement et individus.

3. Insee RP 2021 – fichier détail individus. Sont comptabilisés (hors habitat de fortune et privation de confort) :

- Les jeunes de 25 ans et + non étudiants, hébergés chez leurs parents (69 436) ;
- Les 25-59 ans hébergés par un frère, cousins, oncle, neveu, beau-frère, etc. ou par un ami (7 560) ;
- les 25-69 ans, pensionnaires ou sous-locataires (16 277) ;
- Les 60 ans et plus hébergés par un frère, cousin, oncle, neveu, beau-frère, etc. ou par un ami (537) ;
- les 60 ans et plus, pensionnaires ou sous-locataires (8 011).

4. Insee RP 2021 (2017 pour Mayotte) – fichiers détail : 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, sans WC à l'intérieur du logement.

5. INSEE RP 2022 pour les 4 DROM et INSEE RP 2017 pour Mayotte. Ce chiffre correspond au pourcentage de résidences principales en suroccupation accentuée (le manque de deux pièces par rapport à la norme de peuplement). L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage en situation de suroccupation selon les études de l'Insee réalisée en 2020 sur la condition de vie des ménages en période de confinement (en moyenne 4,5 personnes).

Estimation du nombre de personnes mal-logées par DROM (hors surpeuplement)*

*Pour éviter les doublons

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte	TOTAL
1. dont personnes sans domicile	480	513	2 199	2 648	1 937	7 777
2. dont habitations de fortune (et maisons en tôle ou en bois/ végétal ou terre à Mayotte)	1 779	2 318	13 550	3 466	110 790	131 903
3. dont personnes en hébergement contraint chez des tiers (sans double compte)	23 134	21 618	7 194	48 554	1 321	101 821
TOTAL personnes privées de logement personnel	25 393	24 449	22 943	54 668	114 048	241 501
4. dont privation de confort (sans double compte avec habitat de fortune)	68 569	78 157	143 176	67 113	116 517	473 532
TOTAL personnes mal logées (hors surpeuplement)	93 962	102 606	166 119	121 781	230 565	715 033
<i>Population</i>	380 387	355 459	292 354	896 175	329 282	2 253 657
Part dans la population	25 %	29 %	57 %	14 %	70 %	32 %

The background image shows a cluttered room, likely a living space in a modest dwelling. Clothes are hanging on the wall, and a desk or table is covered with books, papers, and other items. The lighting is somewhat dim, and the overall atmosphere suggests a cramped and disorganized environment.

PARTIE 2

AGIR PLUS FORTEMENT CONTRE LE MAL-LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER

AXE 1 : DÉPLOYER PLEINEMENT TOUS LES OUTILS DU LOGEMENT D'ABORD

**AXE 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE QUALITÉ
ET ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ET ASPIRATIONS
DES MÉNAGES ULTRA-MARINS**

**AXE 3 : PILOTER UN VÉRITABLE PLAN DE RÉSORPTION
DE L'HABITAT INDIGNE ET/OU INFORMEL**

**AXE 4 : RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT ET L'ACCÈS AUX DROITS LIÉS
À L'HABITAT**

**AXE 5 : RÉGULER LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET LUTTER CONTRE
LES INÉGALITÉS TERRITORIALES**

AXE 6 : REPENSER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

L'ampleur et la spécificité des difficultés de logement rencontrées dans les territoires ultra-marins appellent une **réponse renouvelée et ambitieuse des pouvoirs publics**, qui ne pourra se limiter à l'adaptation marginale de dispositifs existants. Elles supposent avant tout une **inflexion profonde des représentations et des modes d'intervention** à l'égard des Outre-mer.

En s'attachant à décliner des objectifs par territoire, le Plan Logement Outre-mer (PLOM) a contribué à impulser une dynamique partenariale et à mieux objectiver les besoins. Toutefois, les résultats demeurent largement en deçà des enjeux. De nombreux freins, identifiés de longue date, persistent : rareté et coût du foncier, insuffisance de l'ingénierie locale, renchérissement des matériaux, complexité et lenteur des procédures administratives. Ces obstacles structurels continuent de limiter fortement l'efficacité des politiques mises en œuvre.

Sans nier la diversité des territoires ultra-marins, de leur histoire, de leurs trajectoires démographiques et de leurs liens à l'Hexagone, les acteurs s'accordent largement sur le constat d'une **inadéquation persistante des normes et cadres nationaux**, qui demeurent trop souvent le point de départ et d'arrivée de la politique du logement Outre-mer. Malgré des évolutions récentes, celle-ci reste encore largement centrée sur une logique quantitative de production de logements sociaux, au détriment d'une **stratégie globale intégrant la diversité des modes de vie, la durabilité de l'habitat, l'adaptation aux contraintes climatiques et la nécessaire diversification de l'offre**.

Par ailleurs, de nombreux dispositifs visant à garantir l'accès aux droits liés à l'habitat, à renforcer l'accompagnement social et à soutenir l'insertion par le logement demeurent insuffisamment développés, voire inexistant dans certains territoires. La fragilité financière des collectivités, la faiblesse de l'ingénierie locale et, plus largement, les limites de la gouvernance des politiques du logement — marquées par un manque de vision stratégique partagée, planifiée

et inscrite dans le temps long — expliquent en grande partie que **cette dimension sociale de ces dans leurs politiques n'ait pas été investie à la hauteur des besoins**.

Au-delà de ces constats, un **changement de regard s'impose**. Les territoires ultra-marins disposent de forces vives, de savoir-faire locaux et de capacités d'innovation qu'il est indispensable de reconnaître, de soutenir et de mobiliser. L'enjeu réside aujourd'hui dans la capacité à **conjuguer l'aspiration légitime des ultra-marins à être considérés comme des citoyens à part entière**, bénéficiant des mêmes exigences en matière de dignité et de confort du logement, avec la nécessité de dépasser un modèle hexagonal qui montre lui-même ses limites — notamment sur le plan environnemental — et qui s'avère souvent inadapté aux contraintes, mais aussi aux atouts, des territoires d'Outre-mer.

Si la diversité des situations appelle des réponses territorialisées, il est néanmoins possible de dégager des **orientations transversales structurantes**, qui fondent les propositions formulées dans ce plaidoyer. Elles reposent sur trois principes essentiels :

- **Remettre les personnes les plus exclues au cœur de la conception et de la mise en œuvre des politiques du logement ;**
- **Garantir un habitat digne, durable et résilient**, pleinement intégré aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de prévention des risques ;
- **Renforcer la gouvernance des politiques locales du logement**, en mobilisant et en articulant les leviers existants de coordination et de pilotage (CDHH, PDALHPD, PILHI, Logement d'Abord).

C'est autour de ces principes que s'articulent les **six axes de propositions** développés dans ce plaidoyer pour agir plus fortement et plus efficacement contre le mal-logement dans les Outre-mer.

AXE 1 : DÉPLOYER PLEINEMENT TOUS LES OUTILS DU LOGEMENT D'ABORD

La problématique en Outre-mer se présente, en particulier à Mayotte et en Guyane, quasi à rebours de la politique du logement d'abord puisqu'en même temps que se déploient les dispositifs de logement adapté (type intermédiation locative), les besoins se font quant à eux croissants sur des solutions d'hébergement ou de logement temporaire (voire dans certains cas de mise à l'abri) qui puissent être activées rapidement en direction des personnes en errance depuis de nombreuses années, des « sortants de squats », des « réfugiés climatiques » ou bien encore des personnes migrantes. A l'instar de l'Hexagone, les DROM doivent faire face à **une saturation inédite des dispositifs de mise à l'abri avec pour conséquence**, une augmentation préoccupante de familles restant à la rue faute de réponse.

Le développement de l'éventail des dispositifs existants (CHRS, FJT et résidences sociales, maisons relais, intermédiation locative, Un Chez Soi d'Abord) semble aujourd'hui plus que jamais indispensable au regard de l'importance et de la diversité des besoins : hommes isolés en errance souffrant éventuellement de troubles addictifs et/ou en santé mentale, jeunes en rupture et/ou sortants de l'ASE, femmes victimes de violence mais aussi sortants d'habitat insalubre enfants non pris en charge par le 115, etc. Il réside dans la capacité des acteurs locaux mais aussi de l'Etat local à faire valoir leurs besoins et la nécessité d'évolutions réglementaires au niveau national mais aussi et surtout dans la consolidation et la structuration d'un réseau de partenaires associatif.

Ces cinq dernières années ont connu plu-

sieurs avancées significatives d'après le bilan du premier Plan quinquennal pour le Logement d'Abord⁴ :

- Trois territoires ultramarins, le Conseil départemental de La Réunion, la Communauté d'agglomération Espace sud de la Martinique et la Communauté d'agglomération Centre Littoral en Guyane, ont rejoint en 2021 la Communauté d'agglomération de Dombéni-Mamoudzou pour accélérer la mise en œuvre du plan Logement d'Abord lancé en 2018 ;
- L'ouverture de l'expérimentation du logement locatif très social adapté et des villages-relais en réponse aux problématiques des bidonvilles en Guyane et à Mayotte ;
- L'ouverture de l'aide personnalisée au logement spécifique pour les résidences sociales, les pensions de famille et les foyers de jeunes travailleurs ;
- Une augmentation du nombre de places d'hébergement généraliste (à Mayotte : + 600 places en cinq ans) ou ciblées « femmes victimes de violences », l'humanisation de centres et la réhabilitation d'accueils de jour grâce à France Relance ;
- La création de plus de 1 500 nouvelles places en intermédiation locative et plus de 300 nouvelles places de pensions de famille/maisons relais ;
- Le déploiement du dispositif « Un chez-soi d'abord » : 100 places créées à La Réunion et 55 places en Martinique ;
- L'Appel à manifestation d'intérêt « accompagnement de personnes en situation de grande marginalité » : création d'un site d'une trentaine de places pour les personnes sortants de prison en Guyane (Cayenne) et un projet en cours en Martinique.

Plus récemment, en avril 2025, un Schéma territorial de prise en charge de la grande marginalité a été signé en préfecture de Guadeloupe, visant à améliorer la coordination des acteurs autour des parcours des personnes. En Guadeloupe, on considère en effet que 300 personnes sont en « situation de rue », et parmi elles, une centaine

4. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/20.06.2023_DP_Logement_dabord2.pdf

sont en grande marginalité, très éloignées des dispositifs de prise en charge et en rupture avec les solutions d'accompagnement.

L'enjeu de gouvernance et de soutien aux missions des SIAO demeure centrale sur les DROM, y compris l'observation sociale et la connaissance du sans-abrisme qui demeure parcellaire et pourtant indispensable pour améliorer les réponses qui leur sont apportées. C'est d'autant

plus vrai que l'enquête sans-domicile 2025 de l'Insee ne couvre toujours pas les Outre-mer.

Malgré ces avancées, l'appropriation et la mise en œuvre du Logement d'abord dans une logique coordonnée et partenariale s'essouffle y compris sur des territoires qui ont été dynamiques pendant de nombreuses années, à l'instar de La Réunion.



CHIFFRES-CLÉS

LA RUE TUE

Entre 2012 et 2024, sur l'ensemble des territoires ultramarins, au moins **198 personnes sans chez-soi sont mortes de la rue**⁵. Ce chiffre « masque une sous-estimation structurelle ».

UNE AUGMENTATION PRÉOCCUPANTE DU NOMBRE DE PERSONNES, ET NOTAMMENT D'ENFANTS, À LA RUE

Chaque semaine de septembre 2025, en moyenne **262 demandes au 115** restaient non pourvues⁶.

Le baromètre Unicef/FAS 2025 comptait 84 personnes en famille dont la demande n'était pas pourvue dans la nuit du 18 au 19 août 2025.

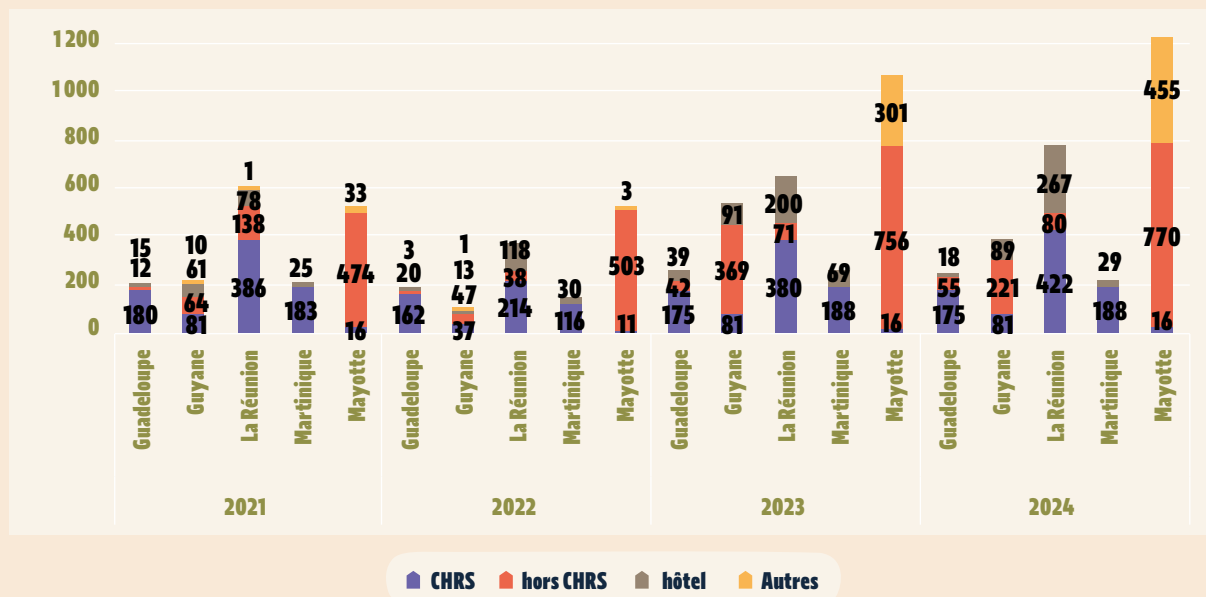
UNE AUGMENTATION IMPORTANTE DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE LIÉE À L'EXPANSION DU NOMBRE DE PLACES À MAYOTTE DEPUIS 2023

Avec **2 890 places d'hébergement généraliste** en 2024, les Outre-mer demeurent moins dotés que l'Hexagone (1,3 places pour 1 000 habitants contre 3).

On estime ainsi qu'il y aurait **un déficit structurel de près 3 800 places** dans les Outre-mer, pour atteindre les proportions de l'Hexagone.

Évolution du nombre de places d'hébergement généraliste par type

Source : DIHAL.



NB : A Mayotte, les 455 places «Autres» comptabilisées correspondent à des places d'hébergement liées à des opérations de mises à l'abri (OMA) depuis pérennisées.

5. mortsdelarue.org/wp-content/uploads/2025/11/CMDR_Rapport.2024_14112025.pdf

6. Extraction SI-SIAO, DIHAL.

UN DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENT ACCOMPAGNÉ À SOUTENIR ET ACCÉLÉRER

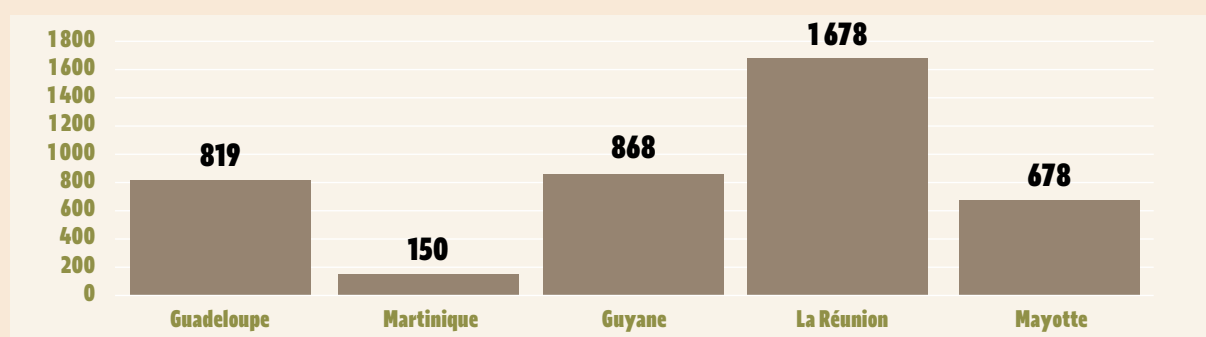
Près de **4 200 places en intermédiation locative** avaient été créées à fin 2024 sur les 5 DROM.

D'après le bilan à mi-parcours du 2^e plan quinquennal Logement d'abord établi à fin juin 2025⁷, les objectifs de création de places en IML étaient atteints et même dépassés à Mayotte et à la Réunion, au contraire de la Guadeloupe (51 % des objectifs), de la Martinique (60 %) et de la Guyane (87 %).

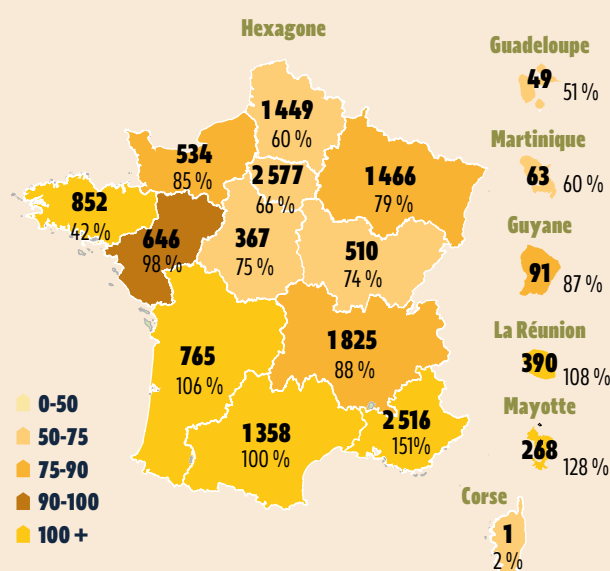
Pour autant ces données de la DIHAL méritent d'être affinées car au regard d'autres faisceaux d'indicateurs et de l'analyse des acteurs de terrain, il semble y avoir des écarts importants dans les résultats de l'IML, mais aussi sur le type de logements mobilisés (privés ou social), la nature des outils de l'IML mobilisés, entre le mandat de gestion, le bail glissant ou la location/sous location sans objectif de glissement de bail.

Nombre de places en IML à fin 2024

Source : DIHAL.



Taux d'atteinte des objectifs de création de places en IML pour la période 2023 – mi 2025



Les DROM comptabilisent **652 places en pension de famille et résidences accueil** ainsi que **349 places en FJT** et **1 seule résidence sociale** de 16 places à Mayotte⁸.

D'après le bilan à mi-parcours du 2^e plan quinquennal Logement d'abord⁹, les objectifs de

création de places en pension de famille étaient atteints et même dépassés en Guyane et en Guadeloupe, au contraire de la Martinique et de Mayotte (0 % des objectifs) ainsi que de La Réunion (45 %).

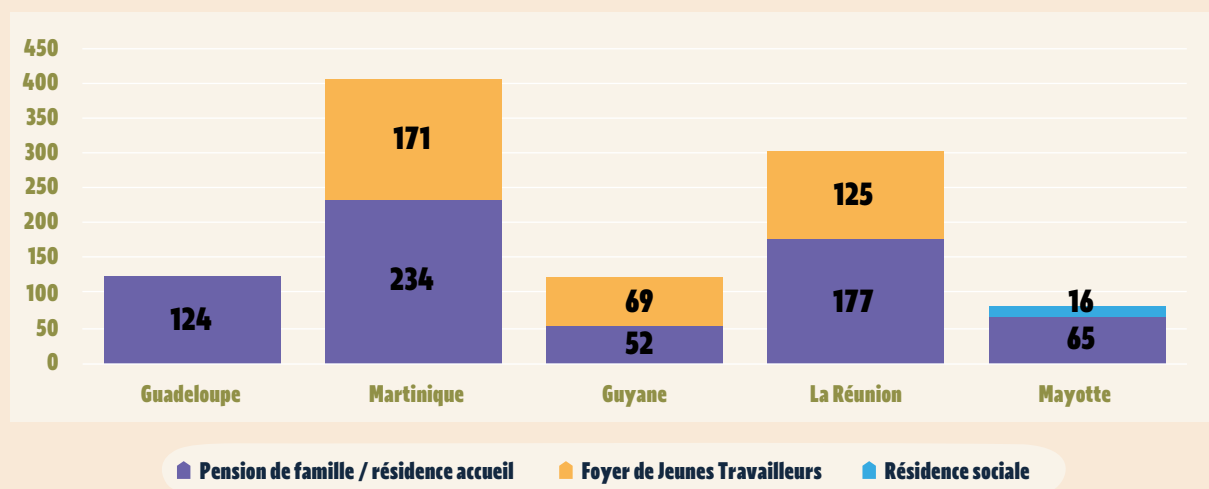
7. <https://www.info.gouv.fr/upload/media/content/0001/15/815516c4ec5420f22b4e8a0fbe829ea53e39cd80.pdf>

8. DIHAL 2024.

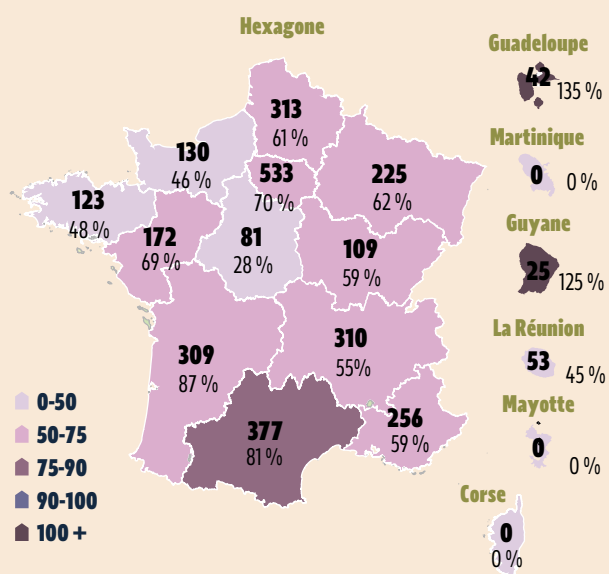
9. <https://www.info.gouv.fr/upload/media/content/0001/15/815516c4ec5420f22b4e8a0fbe829ea53e39cd80.pdf>

Nombre de places en pension de famille, foyer de jeunes travailleurs et résidences sociales en 2024

Source : DGOM.



Par région, nombre des créations de places en PF pour la période 2023-juin 2025 et taux d'atteinte de l'objectif cumulé 2023-2025



UNE PROPORTION ENCORE TRÈS FAIBLE D'ATTRIBUTION DE **LOGEMENTS SOCIAUX** EN FAVEUR DES MÉNAGES SANS-DOMICILE

D'après le bilan à mi-parcours du 2^e plan quinquennal Logement d'abord¹⁰, les DROM (excepté La Réunion) se distinguent par un très faible taux d'attribution en faveur des ménages se déclarant sans abri ou sortant d'hébergement généraliste relativement à l'Hexagone où il atteint en moyenne 8 %.

Guadeloupe	1,15 %
Martinique	2,6 %
Guyane	3 %
La Réunion	11 %
Mayotte	0 %

UNE OFFRE D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT DES **DEMANDEURS D'ASILE** ENCORE TRÈS EN DEÇÀ DES BESOINS

8 747 demandes d'asile en 2024, très majoritairement en Guyane (54 %), puis à Mayotte (28 %).¹¹

1 354 places existantes en hébergement d'urgence pour les demandeurs d'asile (HUDA et PRAHDA) en 2025, principalement en Guyane et à Mayotte (contre 800 en 2020).¹²

Guadeloupe	20
Martinique	809
Guyane	95
La Réunion	30
Mayotte	400

LES PROPOSITIONS

1. CONSOLIDER LA CONNAISSANCE DES BESOINS ET LE PILOTAGE TERRITORIAL

- Pérenniser et renforcer les missions d'observation sociale des SIAO, et poursuivre le travail d'élaboration d'un **socle commun d'indicateurs du sans-abrisme**, sous le pilotage de la DIHAL et en lien avec les acteurs de la veille sociale (maraudes et accueils de jour) et les organismes domiciliaires.
- Poursuivre et étendre les opérations de type *Nuits de la solidarité* dans l'ensemble des DROM¹³ quantitative et qualitative sur les besoins des personnes et l'adaptation des dispositifs d'aide et d'accueil.
- Structurer un **réseau Logement d'Abord Outre-mer** animé au niveau national (DIHAL), associant collectivités, services de l'État et acteurs associatifs, pour partager pratiques, difficultés et innovations.
- Mener **une enquête Insee sur le « sans-abrisme » dans DROM**, en adaptant la méthodologie le cas échéant en fonction des territoires.

2. RÉPONDRE AUX BESOINS IMMÉDIATS DES PERSONNES À LA RUE

- Consolider financièrement les **accueils de jour** existants (au nombre de 21 en 2025) et soutenir la création de nouveaux accueils, dans une logique de première porte d'entrée vers ses droits, le Logement d'Abord, avec une couverture territoriale adaptée.

10. <https://www.info.gouv.fr/upload/media/content/0001/15/815516c4ec5420f22b4e8a0f8e829ea53e39cd80.pdf>

11. OFPRAH 2024.

12. La Cimade à partir des données OFII 2024.

13. À l'instar de celles organisées à La Réunion depuis plusieurs années et à la Martinique depuis 2025.

- Déployer et sécuriser les dispositifs pluridisciplinaires d'« **aller-vers** » : maraudes¹⁴, équipes mobiles santé-précarité et psychiatrie-précarité. En complément, déployer des **maraudes mixtes Logement d'Abord** visant prioritairement la mise à l'abri et/ou l'accès au logement, pour des enfants et des familles vivant à la rue, en squat ou en bidonville, mais aussi pour les personnes isolées.
- Généraliser, piloter et évaluer les **schémas départementaux de domiciliation administrative**, en mobilisant les CCAS et en soutenant financièrement les associations agréées pour une couverture exhaustive des besoins.
- Développer une **offre de mise à l'abri** (CHRS, CADA, Logements intercalaires, etc.) avec un **accompagnement adapté**, au moins équivalente à celle de l'Hexagone (3 779 places à créer).

3. ACCUEILLIR DIGNEMENT LES PERSONNES MIGRANTES

- Élaborer un **plan territorial d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile**, garantissant la continuité de la prise en charge et le respect du principe d'hébergement inconditionnel.
- Développer une **offre suffisante de CADA, HUDA et CPH**, en particulier en Guyane et à Mayotte.
- Soutenir les parcours d'insertion *via* le déploiement des programmes **AGIR**¹⁵.

4. RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT

- Déployer ou consolider les **Plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA)** Logement d'Abord dans chaque DROM, en associant l'ensemble des financeurs et acteurs concernés (État, collectivités, ARS, CCAS).
- Financer des **postes de coordination territoriale** Logement d'Abord, adossés aux SIAO.
- Maintenir des **mesures AVDL, en complément de l'IML**, pour permettre aux associations d'assurer à la fois les missions de gestion locative adaptée et d'accompagnement social. Cela suppose également de ne pas dissocier le volet accès et le volet maintien des mesures AVDL entre.
- Poursuivre la valorisation des **pratiques d'accompagnement LDA**, l'acculturation et la formation des acteurs (travailleurs sociaux, services habitat, élus, etc.)

5. DÉPLOYER UNE OFFRE SUFFISANTE DE LOGEMENT D'INSERTION ET ADAPTÉ

- Mettre en œuvre un plan pluriannuel de rattrapage de **l'offre de logement adapté** visant :
 - le doublement du nombre de places en résidences sociales et FJT ;
 - la création de nouvelles places en maisons relais/pensions de famille¹⁶ ;
 - le développement de résidences sociales généralistes¹⁷, aujourd'hui quasi inexistantes.
- Sécuriser **l'équilibre économique** des projets en :

14. En 2025, on comptabilisait 13 maraudes dont 5 bénévoles (source : DIHAL).

15. Le programme d'Accompagnement global et individualisé des réfugiés (AGIR), est un programme interministériel piloté par la direction générale des étrangers en France. Lancé en 2022, il permet la prise en charge des réfugiés bénéficiaires de la protection internationale (BPI) les plus vulnérables dès la reconnaissance de leur statut et les accompagne dans leur parcours d'intégration vers la prise d'autonomie, en matière d'accès aux droits, à la formation, à l'emploi et au logement.

16. Avec un objectif, fixé par la DIHAL, de 85 places créées chaque année *a minima*.

17. Seule 1 résidence sociale de 16 places existe aujourd'hui à Mayotte (dédiée aux femmes).

- mobilisant pleinement le **LLTS-A** (dès qu'il sera ouvert à l'ensemble des DROM) ;
- revalorisant l'**AGLS** pour les DROM ;
- simplifiant les montages financiers des **budgets de fonctionnement de l'animation sociale**, par la mobilisation de l'ensemble des pouvoirs publics (Etat, Région, Conseil Départemental, Villes) et de toutes les institutions (Caf, Sécurité Sociale, etc.) et organismes concernés (ex : Action Logement, etc.).
- Généraliser les programmes *Un chez soi d'abord* dans les 5 DROM et expérimenter des **dispositifs spécifiques pour les jeunes** en grande précarité à l'instar d'Un Chez Soi d'Abord Jeunes (expérimentation en cours à La Réunion) et du dispositif LDA jeunes à Grenoble.

6. MOBILISER LE PARC PRIVÉ À DES FINS SOCIALES

- Veiller au respect des principes du Logement d'abord, y compris dans l'Intermédiation locative, en utilisant tous les outils d'incitation à la solidarité, sur l'ensemble des DROM, avec un pilotage de la DIHAL et de la DGOM.
- Fixer, dans chaque territoire, des **objectifs chiffrés de mobilisation du parc privé**, en privilégiant les outils visant l'accès et le maintien en logement durable (mandat de gestion, bail glissant).
- Renforcer **l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires bailleurs** et **l'émergence de nouveaux acteurs** si nécessaire (AIVS, MOI, AMO), et mieux promouvoir les dispositifs existants (Loc'Avantages, aides fiscales).
- **Impliquer l'ensemble des collectivités pour cofinancer les travaux** en complément du taux de participation de l'ANAH dans le cadre du conventionnement avec travaux (actuellement à 50 %) pour atteindre au moins 80 % de financement au regard du profil des propriétaires plus précaires et tenir compte du contexte économique des territoires ultra-marins (importation des matériaux, inflation, etc.).
- Développer **le bail à réhabilitation** comme outil structurant de lutte contre l'habitat in-

digne, de réduction de la vacance des logements et de production de logements à vocation sociale.

7. ACCÉLÉRER L'ACCÈS AU LOGEMENT DURABLE DES PERSONNES SANS-ABRI OU HÉBERGÉES

- Fixer, via les PDALHPD, des **objectifs ambitieux et suivis de relogement** des personnes à la rue ou hébergées.
- Mobiliser les organismes Hlm et les réservataires, dans **le cadre des accords État-bailleurs**, sur :
 - l'atteinte des objectifs de relogement ;
 - la modularité des loyers ;
 - la prévention des ruptures de parcours.
- Prévoir, si nécessaire et après une évaluation sociale, un accompagnement pluridisciplinaire, ajusté aux besoins des personnes dans le logement, tout en restant vigilant sur le fait de **ne pas systématiser la mobilisation d'une mesure d'accompagnement (ex : AVDL)** dans l'attribution des logements sociaux. De nombreux ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un accompagnement.
- Déconstruire **les préjugés** et lutter contre **les discriminations** dans l'accès au logement.

AXE 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE QUALITÉ ET ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ET ASPIRATIONS DES MÉNAGES ULTRA-MARINS

Malgré une dynamique de construction relativement soutenue, la **production de logements** dans les Outre-mer demeure **structurellement insuffisante et mal orientée au regard des besoins sociaux**. Le déficit cumulé de logements, la sous-production de logements très sociaux et les délais excessifs de mise en service appellent un changement d'échelle et de méthode.

Au-delà des besoins massifs de développement de l'offre sociale, il convient de veiller à produire **un habitat de qualité et durable, en adéquation avec la diversité des besoins et aspirations des ménages** : accession sociale à la propriété, adaptation au vieillissement, développement d'une offre sinon dédiée au moins accessible aux jeunes en insertion sociale et/ou professionnelle, réhabilitation du parc social, etc.

Enfin, la qualité du logement ne peut être dissociée de sa capacité à protéger les ménages contre **les effets du changement climatique**, à réduire durablement les charges énergétiques et à prévenir les risques. L'habitat constitue un levier central de justice sociale et environnementale.

CHIFFRES-CLÉS

UN PARC SOCIAL SOUS TENSION

Le parc locatif social est estimé à **180 620 logements dans les DROM** auxquels s'ajoutent 21 000 logements sociaux dans les COM.

Source : USH, 2025

Les **loyers moyens de sortie** (entre 6,06 et 8,54 €/m² hors charge) sont plus élevés dans la majorité des DROM que la moyenne nationale (6,35 €/m²).¹⁸

Guadeloupe	6,54
Martinique	6,06
Guyane	6,78
La Réunion	6,52
Mayotte	8,54 (loyers PLI pour l'essentiel)
France entière	6,53
Moyenne DROM	6,50

En 2024, le **nombre de demandes de logement social en attente** sur les DROM est de 89 847 LLS (79 370 LLS en 2022) pour 11 489 attributions (13 187 attributions en 2022).

Guadeloupe	2 831 attributions pour 15 795 demandes
Martinique	1 844 attributions pour 14 958 demandes
Guyane	1 766 attributions pour 13 127 demandes
La Réunion	6 392 attributions pour 49 057 demandes
Mayotte	215 attributions pour 3 269 demandes

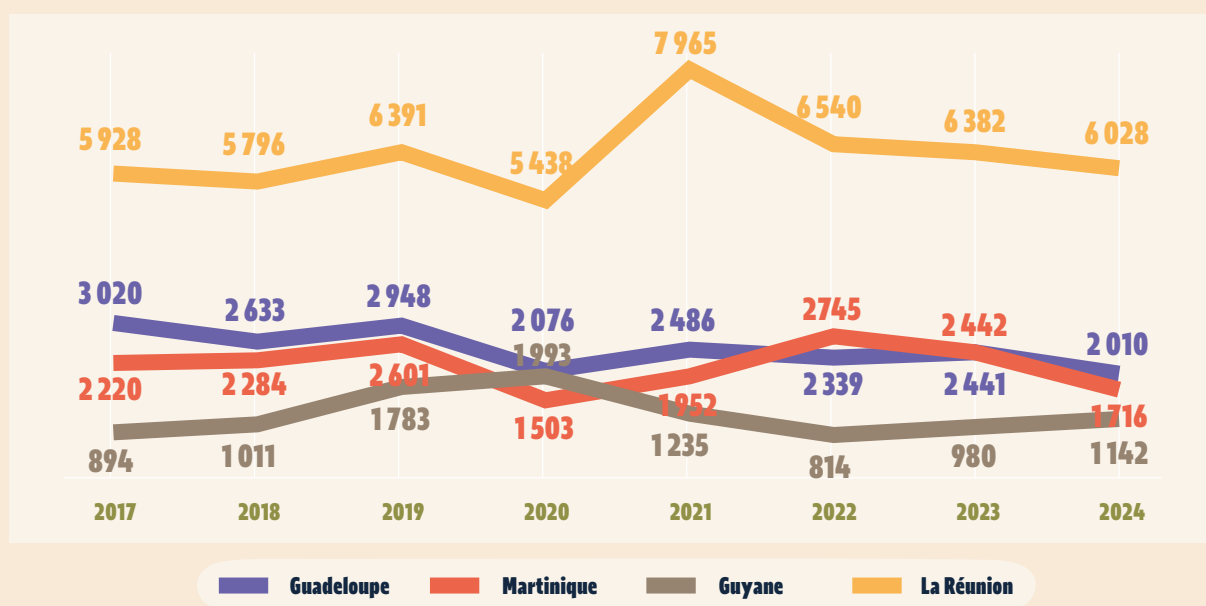
18. RPLS au 01/01/2023 (Chiffres clés USH 2024).

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS (SOCIAUX ET PRIVÉS) EN DEÇÀ DES BESOINS DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES

En moyenne **12 000 nouveaux logements privés et sociaux par an** (hors Mayotte) depuis 2017 pour des **besoins estimés à environ 17 000 logements par an** d'après les différentes études menées sur les DROM.¹⁹

Nombre de logements commencés

Source : SITADEL.



La **Loi EROM²⁰** de 2017 estimait quant à elle ces besoins à **150 000 logements sur 10 ans**. Cet objectif de 150 000 logements recouvre tous les logements, sociaux, intermédiaires ou autres bénéficiant d'un soutien de l'État par des aides à la pierre ou des aides fiscales (donc hors secteur libre).

Dans ses *Chiffres clés du logement social – Édition Outre-mer 2025*, l'USH établit à **110 000** le nombre de logements sociaux nécessaires dans l'ensemble des Outre-mer, dont **90 000** pour les seuls DROM. Ces besoins recouvrent le logement locatif social et très social (*LLS et LLTS*), l'accession sociale à la propriété et la résorption de l'habitat indigne. Mayotte, la Guyane ou encore la Polynésie française font partie des territoires les plus en tension.

¹⁹. Près de 6 000 logements par an à horizon 2050 à La Réunion - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8282207>

Environ 4 500 logements par an sur 10 ans en Guyane (étude de l'expression de besoins, DGTM, 2022).

Environ 3 280 logements par an en Guadeloupe dont 1308 LS (étude EPF 2017) - <https://www.observatoire-habitat-guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-besoins-en-logements-a85.html>.

En Martinique, besoins estimés à 630 logements sociaux par an en 2019 - https://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/territorialisation_resume_.pdf.

À Mayotte, besoins estimés à près de 24 000 logements sociaux ? à reconstruire d'ici 10 ans - [LOI n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte \(I\) - Légifrance](#).

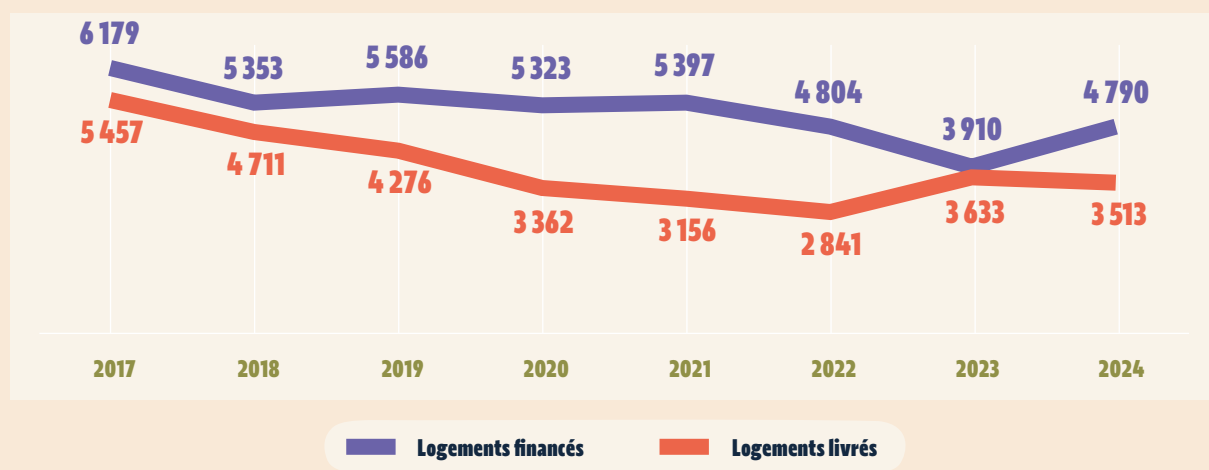
²⁰. Loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle Outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique.

Or, depuis 2017, la **construction de logements** reste fortement en deçà des objectifs fixés dans les PLOM ainsi que dans les projets de loi de finances successifs (10 400 logements d'après la commission des finances du Sénat en 2023). Non seulement, la construction sociale **n'a jamais dépassé les 6 000 logements financés depuis 2017** (LLS, LLTS, PLS et PLI), mais elle marque une baisse continue pour atteindre **son niveau le plus bas en 2023** (3 910 logements neufs financés). À cela s'ajoute une diminution de 25 % des crédits de la LBU depuis 2015 et une consommation partielle des crédits de l'État, malgré des besoins bien identifiés.

L'USH évoque des « freins structurels et des complexités administratives » qui limitent l'efficacité de la **Ligne budgétaire unique (LBU)**, principale source de financement des opérations. Les délais de livraison se sont également allongés. Depuis 2020, il faut compter **environ 4 ans** entre le lancement d'un programme et sa mise en service. Cette lenteur pèse sur la capacité des opérateurs à répondre aux urgences sociales.

Nombre de logements sociaux (LLS, LLTS, PLS, PLI, LLTS-A, accession sociale) financés et livrés

Source : Ministère des outre-mer, USH 2025.



Enfin, si la livraison de logements sociaux retrouve une légère dynamique croissante ces deux dernières années (autour de 3 500 logements livrés par an), **les logements intermédiaires PLI occupent une part non négligeable de ces livraisons, au détriment des segments les plus sociaux** (le nombre de LLTS livrés est divisé par 2 entre 2017 et 2024 alors que 85 % des demandeurs de logement social y sont éligibles).

Par ailleurs, entre 2023 et 2024, le nombre de logements livrés en accession sociale à la propriété reste bien en-deçà des niveaux observés en début de décennie, conséquence de la suppression de l'AL accession en 2018²¹. Après un creux à 66 logements livrés en 2023, une légère reprise est observée en 2024, avec 126 logements. Cette évolution ne représente qu'environ 3,6 % des logements livrés cette année-là, contre plus de 7 % en 2013. « *Plusieurs facteurs freinent cette dynamique : la hausse des coûts de construction*

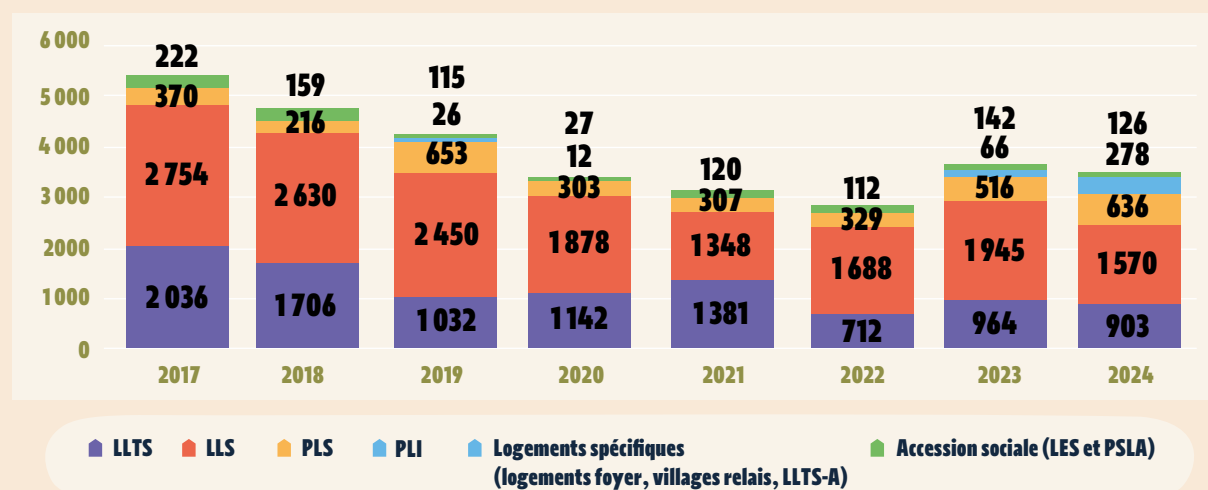
21. En 2020, elle a été réintroduite sous la forme d'une aide à l'accession et à la sortie de l'insalubrité mise en place en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et à Saint-Martin (loi de finances pour 2020 : art. 209). Elle a pour objectif de soutenir les ménages les plus modestes dans leur projet d'accession et/ou d'amélioration des logements indignes ou insalubres. Elle est ouverte aux personnes éligibles à une aide personnelle au logement qui accèdent à la propriété d'un logement constituant leur résidence principale ou qui l'améliorent. Elle est destinée à prendre en charge les dépenses assimilées au loyer.

et du foncier ; la solvabilité limitée des ménages ; la complexité de mise en œuvre des dispositifs comme le Prêt social location-accession (PSLA), le

resserrement des conditions d'emprunt ou encore la complexité des montages opérationnels pour les opérateurs sociaux. » (USH, 2025).

Nombre et nature des logements sociaux livrés

Source : Ministère des outre-mer, USH 2025.



LES PROPOSITIONS

1. PRODUIRE MASSIVEMENT DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX EN ADÉQUATION AVEC LES RESSOURCES DES MÉNAGES

- Fixer et inscrire dans la loi de finances un **objectif annuel de production de 15 000 logements aidés, dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux et très sociaux (LLTS).**

- Généraliser le **logement locatif très social adapté (LLTS-A)**, à l'image du modèle PLAI-adapté tel que déployé en Hexagone.
- Engager une réflexion sur les **barèmes des aides au logement** et du forfait « charges » dans les DROM, afin de lutter contre la vie chère dans les Outre-mer.
- Suivre et mettre en œuvre la **loi SRU dans l'ensemble des DROM²²** en prenant les arrêtés de carence suivant notamment les recommandations de la Commission Nationale SRU, et en veillant à son application pleine et entière.

22. D'après l'avis du HCLPD relatif à l'application du DALO dans les DROM (janvier 2024), « en Martinique, sur les onze communes soumises au bilan triennal 2020-2022, une seule a rempli son objectif quantitatif (seulement 12 % des objectifs ont été atteints sur le département). En Guadeloupe, aucune des dix communes soumises n'a respecté son objectif quantitatif (seulement 8 % des objectifs ont été atteints). Aucune de ces vingt communes n'était proposée à la carence en novembre 2023. A la Réunion, ce sont près de onze des vingt-quatre communes de l'île qui sont encore déficitaires au regard du taux légal à atteindre. Les données ne sont pas disponibles en Guyane et à Mayotte où aucun bilan de l'application de la loi SRU n'est possible. Quand bien même, à Mayotte, les procédures de sanction en cas de carence ne s'appliquent pas. »

2. LEVER LES FREINS STRUCTURELS À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

a. Foncier et ingénierie

- Renforcer la mobilisation du foncier public et recyclé, notamment **via les dispositifs de re-qualification de friches et de foncier déjà artificialisé**, en garantissant une part significative dédiée au logement social.
- Optimiser l'utilisation du **Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRA-FU)** en renforçant les capacités d'ingénierie des collectivités et des opérateurs.

b. Coûts de construction et normes

- Développer les filières locales et l'usage de matériaux locaux et/ou biosourcés pour la construction de logements pour :
 - réduire les coûts de construction ;
 - renforcer l'autonomie économique des territoires.
- promouvoir l'architecture bioclimatique basée sur des savoir-faire traditionnels. Créer une **ligne de financement spécifique pour compenser les surcoûts de construction** dans les Outre-mer, complémentaire à la LBU.

c. Complexité administrative

- **Réduire les délais** entre l'agrément de financement et la mise en chantier.
- Mettre en place un suivi territorial **des opérations bloquées**, avec identification des freins et leviers de déblocage (ex : permis de construire non délivrés, garanties d'emprunt des collectivités non octroyées, coûts des matériaux, etc.).

- Recenser, par territoire et par commune, **les opérations de logements sociaux** bénéficiant d'un agrément mais **non mises en chantier**, en identifiant les causes de blocage (foncier, permis, garanties d'emprunt, ingénierie).
- Objectiver et suivre annuellement **les délais de production** comme indicateur clé de pilotage.

3. DIVERSIFIER L'OFFRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET ASPIRATIONS DES MÉNAGES

a. Relancer la production de logements en accession sociale et très sociale (PSLA, LES, LAS-LATS).

- Renforcer et encadrer l'accompagnement des ménages notamment via les programmes Logements Evolutifs Sociaux (LES) sur l'auto-finition des travaux.
- Renforcer les dispositifs de garantie et d'accompagnement des ménages modestes (dans l'accès aux emprunts bancaires notamment), en évaluant et en adaptant les fonds de garantie départementaux²³.
- Encourager des financements complémentaires pour un PSLA très social, accessible aux ménages très modestes grâce à un reste à charge soutenable

b. Développer une offre de logements de qualité à loyers maîtrisés pour les jeunes.

- Produire une offre de **logement très social pour les jeunes** (toute catégorie confondue) afin de permettre les décohabitations ;

23. Ces fonds de garantie permettent de limiter les risques pour les banques finançant des personnes très modestes pour des opérations par ailleurs soutenues par une aide de l'État (LBU) finançant des opérations LES (Logements Évolutif Social) et LAS/LATS (Logement à l'Accession Sociale et Très Sociale à Mayotte). Ces fonds de garantie sont alimentés par l'État, les collectivités territoriales et parfois les Caisses d'Allocation Familiales. Depuis le 1er janvier 2023, FGAS est désignée par la loi de Finances comme le gestionnaire en titre des cinq fonds de garantie, en interface avec les guichets uniques locaux et filiales d'Action Logement (Réunion Habitat, Mayotte Habitat, Martinique Habitat et ATRIUM pour la Guadeloupe et la Guyane).

- Décliner, suivre et évaluer la mise en œuvre du plan **60 000 logements pour les étudiants** dans chaque DROM en s'assurant que les étudiants les plus précaires puissent en bénéficier.²⁴
- **Doubler le nombre de places en FJT** d'ici 5 ans en créant rapidement a minima 350 nouvelles places.

c. Adapter le logement au vieillissement

- Développer des **résidences autonomie** en assouplissant le régime du forfait autonomie pour les personnes âgées et en mobilisant des financements spécifiques.
- Soutenir le développement des projets **d'habitat inclusif** et de projets d'habitat pour les personnes âgées en situation de précarité.
- Étendre aux Outre-mer les conventions relatives à **l'accompagnement du vieillissement** signées entre les bailleurs sociaux et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse.²⁵

4. PRODUIRE ET RÉNOVER UN HABITAT DE QUALITÉ, RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

a. Orienter davantage les financements publics vers un habitat durable et accessible

- Flécher une part accrue des financements publics vers le développement d'**écoquartiers et de programmes d'habitat durable** dans les opérations de logements neufs et de revitalisation urbaine, en garantissant l'accessibilité

financière des logements, y compris pour les ménages les plus précaires.

- Assouplir les conditions d'utilisation du **Fonds Barnier** afin de permettre une mobilisation plus large en faveur de la reconstruction et de l'amélioration et de la sécurisation des logements existants dans les Outre-mer face aux risques naturels.

b. Poursuivre et amplifier la réhabilitation du parc social

- Poursuivre **l'effort de réhabilitation**, à l'instar des financements supplémentaires engagés dans le cadre du plan de relance²⁶, en priorisant les logements les plus dégradés et les territoires les plus exposés aux risques climatiques.
- Faciliter la **mobilisation des financements** publics et parapublics (LBU, Action Logement, prêts de la Banque des Territoires, fonds européens) en simplifiant les dispositifs existants – ex. prêt Eco-PLS DOM.
- Accélérer et suivre l'application du décret ouvrant le droit au bénéfice **du crédit d'impôt à l'acquisition de logements** achevés depuis plus de vingt ans.²⁷
- Mettre en place et/ou pérenniser des aides spécifiques pour **le traitement de problématiques structurelles** (désamiantage²⁸, performance énergétique, adaptation climatique²⁹).

24. Les logements étudiants ultramarins ne permettent actuellement de loger seulement 15 % des étudiants boursiers, contre 26 % au niveau national et il n'y a aucun logement étudiant à Mayotte.

25. Cf. recommandations de la délégation aux Outre-mer du Sénat.

26. Si la tendance était plutôt à la baisse depuis 2012 et restait en deçà des 2000 réhabilitations, en 2021, grâce au Plan de relance^[1], ce sont 4000 logements dont la réhabilitation a été financée par la LBU. [1] D'après le rapport annuel de performance 2021, « Outre les opérations financées via la ligne budgétaire unique, il convient de noter que l'amélioration du parc locatif social a également bénéficié en 2021 d'une enveloppe de 15 millions d'euros dans le cadre du plan de relance. La mobilisation de cette enveloppe s'est accompagnée d'une modulation des conditions de financement (taux et plafond de subvention) applicables. Un dispositif transitoire a été instauré en ce sens par un arrêté dédié, publié le 20 avril 2021. Cet arrêté a permis, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2021, de porter à 50 000 euros le montant maximal des travaux prévisionnels pris en compte pour le calcul de la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux (contre 13 000 euros actuellement) et à 40 % le taux maximal de subvention pour ces mêmes travaux (contre 14 à 20 % actuellement). »

27. Évolution inscrite dans le PLF 2024 ?

28. Aide spécifique créée par la loi de finance 2025 à pérenniser.

29. Aide au confortement sismique aux Antilles.

c. Articuler les enjeux de rénovation énergétique avec ceux d'adaptation au changement climatique

- Adapter les dispositifs nationaux de **rénovation énergétique** aux spécificités climatiques, sociales et techniques des territoires ultramarins, en lien avec les travaux conduits par l'ADEME³⁰. En outre, simplifier et renforcer l'accès aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, notamment **MaPrimeRénov'**, pour accélérer leur appropriation dans les DROM :
 - déployer le parcours accompagné MaPrimeRénov' pour la rénovation d'ampleur ;
 - renforcer la communication et les démarches d'« aller-vers » ;
 - accompagner les ménages dans l'appropriation et l'usage des équipements installés.
- Déployer les **diagnostics de performance énergétique (DPE)** dans les Outre-mer :
 - poursuite du déploiement dans les territoires où ils sont encore en cours ;
 - accompagnement des collectivités, des professionnels et des ménages dans leur appropriation ;
 - adaptation des outils aux réalités climatiques locales.
- Soutenir le déploiement et la pérennisation des dispositifs de type **SLIME** pour repérer et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique.

d. Structurer les filières locales et renforcer les compétences

- Soutenir la **structuration des filières locales** de la construction et de la rénovation, via des groupements d'entreprises, des centres de formation spécialisés, et la valorisation des ressources locales adaptées aux climats tropicaux (bois local, solutions de ventilation naturelle, enduits bio-sourcés, etc.).
- Renforcer les **compétences des entreprises locales** afin de faciliter l'accès aux qualifications nécessaires (RGE notamment) et sécuriser la montée en charge des dispositifs de rénovation.

e. Développer la culture du risque et la protection des ménages

- Renforcer la **culture du risque** auprès des élus, des professionnels et des habitants et former aux **gestes de prévention**, en lien avec les politiques locales de l'habitat.
- Mettre en œuvre en urgence des **incitations fortes au recours à l'assurance** dans les territoires ultramarins, à l'initiative conjointe des pouvoirs publics, des assurances et des tiers intéressés.

Il convient aussi d'**accompagner les plus fragiles**, qu'ils disposent d'une habitation légalement construite ou non :

 - Encourager les assureurs nationaux ou régionaux à proposer une offre d'assurance abordable financièrement (PLOM) ;
 - Réhabiliter les habitations des ménages précaires non assurées, et en contrepartie les ménages souscrivent à une assurance adaptée.
- Expérimenter un **accompagnement des ménages habitants** dans quartiers historiques soumis à **des risques naturels majeurs**, de manière à apporter des réponses adaptées (ex : relogement adapté ; relocalisation sur un autre terrain ; sécurisation et aménagements des abords ; etc.), avec pédagogie, le plus en amont des épisodes de catastrophes naturelles. Cela nécessite une équipe projet dédiée.

30. <https://www.ademe.fr/presse/communique-national/fireno-livre-12-solutions-cles-en-main-pour-le-financement-de-la-renovation-energetique-des-batiments-en-france/>

AXE 3 : PILOTER UN VÉRITABLE PLAN DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE ET/OU INFORMEL DANS LES OUTRE-MER

L'habitat indigne apparaît comme l'une des figures « caractéristiques » du mal-logement dans les Outre-mer. Son caractère protéiforme explique qu'il soit particulièrement difficile d'en estimer l'ampleur mais les données existantes permettent de considérer qu'environ 150 000 logements *a minima* sont indignes et qu'au moins 130 000 personnes vivent en bidonvilles à Mayotte et en Guyane. Compte tenu du caractère très préoccupant de la situation et des contraintes spécifiques des Outre-mer, la loi Letchimy de 2011 et les amendements législatifs successifs ont certes constitué des avancées décisives dans le traitement de l'habitat indigne sans toutefois proposer des leviers d'action adaptés à la question du développement des bidonvilles et quartiers d'habitat spontané qui concentrent aujourd'hui les regards à Mayotte et en Guyane. L'évaluation en 2022 de la loi Letchimy a également mis en exergue de nombreux obstacles à la mobilisation des outils existants : méconnaissance, manque d'ingénierie, financements insuffisants, manque de solutions de relogement, etc.

Mais au-delà de la complexité réelle des procédures juridiques et financières, le principal obstacle reste politique comme l'ont souli-

gné de nombreux acteurs rencontrés, notamment en Guyane et à Mayotte où la question du développement de l'habitat spontané est fortement liée à la « question » migratoire. La multiplication des actions de régularisation foncière, d'aménagement optimisé et de (re)logement en auto-construction encadrée pourrait pourtant jouer un rôle significatif dans la limitation voire le contrôle de l'habitat spontané et la lutte contre l'exclusion économique, sociale et politique³¹. Ces solutions (souvent innovantes) se heurtent cependant aux représentations et aux réticences des élus locaux d'une part et aux prérogatives de l'Etat en matière de lutte contre l'immigration. La loi ELAN et plus récemment encore la loi pour la refondation de Mayotte témoignent à cet égard d'un traitement essentiellement sécuritaire de la situation. Notons cependant la signature en Guyane et à Mayotte des feuilles de route « Du bidonville au logement » pour la période 2023-27³².

La nécessité d'intervenir sur ces quartiers et de résorber les bidonvilles ne doit enfin pas faire oublier l'existence de situations tout aussi dramatiques d'habitat indigne sinon insalubre dans le diffus tandis que commence seulement à émerger le sujet des copropriétés dégradées (avec un premier Plan de Sauvegarde à La Réunion). Gageons qu'avec la mise en place de SIGNAL Logement et l'animation des PILHI (et désormais des Pactes territoriaux) sur l'ensemble des territoires, les collectivités seront enfin outillées pour mieux repérer les besoins et mobiliser l'ensemble des outils existants (OPAH RU, OGRAL, RHI, RHS, etc.) avec l'appui de l'État.

31. Renaud Colombier, Bérangère Deluc, Virginie Rachmuhl et Clarisse Piantoni, « Relever le défi de l'habitat spontané en Guyane », Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement [En ligne], 36 | 2017, mis en ligne le 27 septembre 2017, consulté le 05 juin 2019. URL : <http://journals.openedition.org/tem/4307> ; DOI : 10.4000/tem.4307

32. « En Guyane elle détermine les objectifs et les besoins selon deux modes opératoires complémentaires : 1. Le démantèlement d'habitat informel et squat urbain en traitant les situations prioritairement au regard de l'existence de risques graves pour la salubrité, la sécurité et l'ordre public ou des nécessités opérationnelles (limiter les effets de report, permettre la réduction des risques sanitaires (en donnant l'accès à l'eau, évacuation des déchets, etc.). 2. Le traitement de la RHI comme opération d'aménagement composée d'une part de maintien sur place et d'une autre part d'éradication et de relogement de populations sur d'autres sites. Il s'agit d'accélérer et de massifier les efforts en éradiquant 4 000 logements sur la durée de la feuille de route soit 800 logements par an (contre 150 en moyenne ces dernières années). » (Source : PILHI de la CACL).

CHIFFRES-CLÉS

DES RÉHABILITATIONS EN NOMBRE ENCORE TRÈS INSUFFISANT

En 2024, **612 propriétaires occupants** ont bénéficié d'un financement de la LBU pour l'amélioration de leur logement (et 778 réhabilitations avaient été livrées). Le nombre de réhabilitation financées connaît une baisse constante et préoccupante depuis 2020.

Par ailleurs, **785 propriétaires bailleurs** ont bénéficié d'un financement ANAH en 2024, une augmentation très importante par rapports aux années précédentes.

En 2024 (chiffré clé de l'ANAH), **seulement 2 172 logements** avaient été rénovés avec des aides nationales (MaPrimeRénov, MaPrimeAdapt', etc.) pour un montant engagé de 6,34 millions d'euros – en 2022, ce sont 4 121 logements

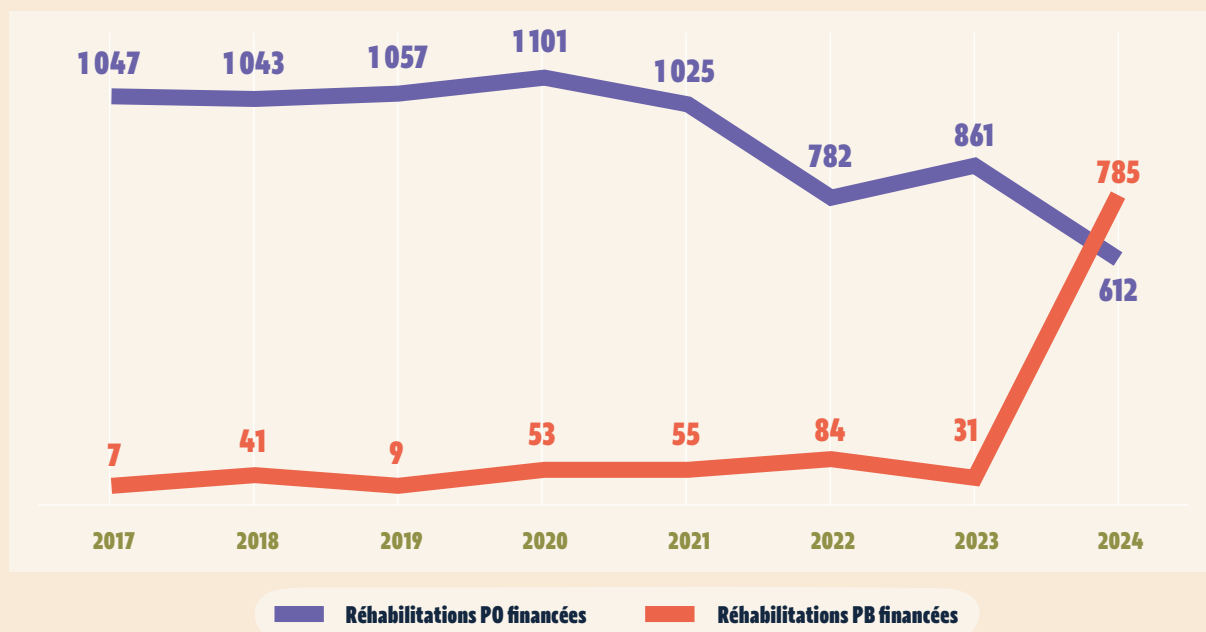
qui avaient été rénovés grâce à MaPrimeRénov'.

Les DROM comptaient par ailleurs **20 OPAH RU actives** en 2024 – 4 en Guadeloupe, 6 en Martinique, 4 en Guyane, 4 à La Réunion et 2 à Mayotte – et 2 OPAH centre-bourg (1 en Guyane et 1 à Mayotte)

À Mayotte, avec la Loi ELAN³³, 6 arrêtés ont été pris en 2024 conduisant à **la démolition de 900 habitations** et délogeant une population estimée à **4 500 habitants**³⁴. En 2023, 738 cases en tôle avaient été détruites³⁵.

Réhabilitation du parc privé (LBU et Anah)

Source : Ministère des outre-mer.



33. L'ampleur de l'habitat indigne à Mayotte et en Guyane a conduit le législateur à introduire dans l'article 197 de la loi ELAN de 2018 des dispositifs spécifiques de lutte contre l'habitat informel. Les préfets de ces territoires se voient conférer des pouvoirs élargis, leur permettant d'engager des procédures administratives dans le but d'obtenir des destructions d'habitats informels. Concrètement, cet article prévoit la possibilité pour le préfet de Mayotte et de la Guyane de procéder à la démolition de constructions illicites sur un secteur homogène sans décision de justice.

34. Rapport LDH « [Mayotte, démolitions des quartiers pauvres sous couvert de la loi Elan](#) »

35. [Bilan de la lutte contre l'habitat illégal et insalubre à Mayotte en 2023](#)

LES PROPOSITIONS

1. CHANGER D'ÉCHELLE ET DE MÉTHODE DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL

- Affirmer un **objectif national de résorption durable de l'habitat indigne et informel** dans les Outre-mer, décliné territorialement, avec des cibles pluriannuelles chiffrées et distinguer clairement, dans les stratégies locales :
 - le traitement de l'habitat indigne diffus ;
 - les interventions dans les quartiers d'habitat spontané et les bidonvilles.
- Inscrire la lutte contre l'habitat indigne comme une **politique prioritaire de cohésion sociale et de prévention des risques**, et non comme une réponse uniquement sécuritaire ou foncière.
 - Mettre fin aux situations de non-droit en matière d'accès à l'eau, à l'électricité et à l'assainissement, y compris dans les quartiers informels, comme préalable à toute politique de prévention ;
 - Articuler les politiques de résorption de l'habitat indigne avec les plans de prévention des risques (PPR) et les stratégies locales d'adaptation au changement climatique ;
 - Prioriser l'intervention publique dans les **secteurs exposés à des risques majeurs** (inondations, glissements de terrain, submersion marine, risques sanitaires).

2. RENFORCER L'INGÉNIERIE ET LE PILOTAGE

- Améliorer la **connaissance, le suivi et le partage de données** en accompagnant le déploiement des outils existants (plateforme Résorption Bidonville, SIGNAL logement, outil OILHI³⁶, etc.)

- Piloter et mettre en œuvre, sur chacun des territoires, un **PDLHI ambitieux et efficace**, en utilisant tous les leviers à disposition (OPAH, RHI, RHS, OGRAL, etc.) et en se donnant les moyens (humains et financiers) de respecter l'obligation de résultat fixée collectivement :
 - Amplifier la **coordination des acteurs de la LHI** en instituant dans chaque DROM une commission de coordination des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.
- Mobiliser les collectivités territoriales pour prendre davantage en compte l'habitat informel dans les documents de programmation et **généraliser les PILHI** :
 - Développer les **moyens d'ingénierie pour aller vers, diagnostiquer et réaliser les travaux** (régie communale ou intercommunale, opérateurs associatifs, etc.).
- **Lutter contre les marchands de sommeil** : cartographier et recenser ; dédier une ligne budgétaire pour assurer les travaux d'office ; sensibiliser les communes ; accélérer les procédures administratives et pénales.
- Engager plus fortement des actions **auprès des copropriétés dégradées** par une meilleure connaissance de la problématique et la mise en place de solutions adaptées.

3. ADAPTER LES OUTILS EXISTANTS AUX RÉALITÉS DES QUARTIERS D'HABITAT INFORMEL ET DES SITUATIONS FONCIÈRES

- **Évaluer les dispositifs et les outils** qui permettent de reconnaître la propriété d'un ménage précaire vivant depuis plusieurs années sur un terrain en indivision.
- Généraliser les **groupements d'intérêt public** pour le titrement.
- Déployer et utiliser les outils de **dissociation du foncier et du bâti via des organismes de foncier solidaire** (bail réel solidaire, le bail à usufruit, etc.) pour faciliter la régularisation foncière des ménages précaires et activant les

36. Outil numérique mis à disposition des Maires pour traiter l'habitat indigne – dont le déploiement est assuré par la DEAL.

leviers de la préemption pour acquérir le foncier via les collectivités ou organismes habilités.

- Soutenir et généraliser **les projets d'amélioration in situ**, lorsque les conditions de sécurité et de salubrité sont réunies et mettre un terme aux opérations d'évacuations.
- Développer **des démarches intégrées** combinant :
 - régularisation foncière lorsque cela est possible ;
 - aménagement progressif et sécurisé ;
 - solutions de relogement (en augmentant le recours au Fonds Barnier et en développant les solutions d'urgence / transitoires) ou d'amélioration de l'habitat existant.

4. MASSIFIER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS PRIVÉS PRÉCAIRES

- Promouvoir la mise en œuvre, à l'échelle des EPCI, de **Pactes territoriaux**³⁷ France Rénov' en convention avec l'ANAH.
- Créer un véritable **guichet unique de l'habitat** qui centralise l'information et l'accès aux différentes aides à l'amélioration (LBU, ANAH, et Département) pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.
- Recalibrer les financements publics pour atteindre 5 à 10 fois les volumes actuels de réhabilitation, encourager une prise en charge complète des travaux d'amélioration de l'habitat (comité de financeurs rassemblant État, Département, institutions, associations / fondations).
- Communiquer et **faciliter l'accès aux aides en faveur de la réhabilitation** (AH et Anah) en renforçant les moyens d'aller vers et d'accompagnement :

- Elargir/assouplir les critères d'aide aux ménages ;
- Revisiter les plafonds de ressources, les critères d'éligibilité et les montants des aides afin de permettre aux ménages « hors dispositifs » de bénéficier d'une intervention (ex : ménages en indivision, propriétaires occupants dépassant légèrement les plafonds de ressources, etc.) ;
- Renforcer les moyens financiers et l'ingénierie de l'ANAH par territoire.

5. REMETTRE LES MÉNAGES AU CENTRE DE L'INTERVENTION

- Renforcer les financements dédiés à **l'accompagnement des ménages** (ex : augmentation des mesures AVDL LHI ; recrutement de travailleurs sociaux au sein des CCAS, etc.).
- Recourir de façon systématique à une **Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)** et augmenter leur financement pour mieux associer les populations concernées aux opérations de RHI et les accompagner dans un parcours résidentiel positif (respectant leurs besoins et leurs souhaits).
- Promouvoir **les dispositifs d'auto-réhabilitation ou d'auto-construction** aidée / accompagnée en :
 - Valoriser l'apport en travail des habitants dans le calcul des aides et en autorisant les réhabilitations lourdes ;
 - Permettant le soutien des assurances sur les opérations d'auto-construction et d'auto-réhabilitation aidées.

³⁷ Le pacte Territorial France Rénov' est une convention entre l'Anah et une collectivité pour la mise en œuvre des moyens en ingénierie à l'échelle intercommunale ou départementale. Il fait l'objet d'un calibrage de ses différents volets à travers la réalisation, au besoin, d'une étude pré-opérationnelle. Les prestations d'information et de conseil délivrées par les Espaces Conseil France Rénov' peuvent être complétées par un volet d'accompagnements renforcés auprès des ménages ou les copropriétés ciblées par la collectivité, que ce soit au titre de la précarité énergétique, de l'autonomie ou de la lutte contre l'habitat indigne.

AXE 4 : RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT ET L'ACCÈS AUX DROITS LIÉS À L'HABITAT

Les personnes mal logées ne se saisissent pas toujours de leurs droits, des droits bien difficiles à faire respecter lorsque le défaut d'information et de travailleurs sociaux est patent. Or la demande d'information et d'aide de la part des habitants ultra-marins est réelle. En témoigne, en Guyane, le développement d'une économie informelle autour des services proposés par des écrivains publics pas toujours scrupuleux : domiciliation administrative, attestation de résidence, régularisation des titres fonciers, rapports locatifs, droits aux aides au logement, demande de logement social et recours DALO, sont autant de sujets sur lesquels des demandes de conseil sont régulièrement formulées.

Au-delà, c'est la question de **l'application et de la mise en œuvre du droit en Outre-mer** qui est ici posée. La prévention des expulsions comme le DALO apparaissent comme le parent pauvre des politiques du logement dans les Outre-mer. Pourtant, les besoins sont immenses et devraient aller en augmentant avec l'inflation des coûts liée à la crise de l'énergie. Déjà confrontés à la vie chère, les ménages ultra-marins pourraient connaître des situations d'endettement préoccupantes avec un risque accru d'impayé locatif et d'expulsion. Précisons à ce sujet que depuis 2019, les préfectures ne font plus remonter de données détaillées sur les décisions et expulsions à l'échelle des départements, occasionnant d'importantes difficultés dans le pilotage de la politique de prévention des expulsions locatives.

Dans ce contexte, **la prévention ne doit pas rester un vain mot** et il convient d'activer et de renforcer l'ensemble des dispositifs d'accompagnement et d'aide financière pour éviter à tout prix les expulsions.

Inégalement appliqué en Outre-mer, **le DALO doit aussi être renforcé dans sa mise en œuvre**³⁸ en veillant à lutter contre le non-recours et à garantir une application équitable sur l'ensemble des DROM. Le DALO remet de la justice sociale, de l'équité et de la transparence dans les attributions des logements.

Enfin, la Charte sociale européenne est un traité du Conseil de l'Europe qui complète la Convention européenne des droits de l'homme en garantissant les droits économiques, sociaux et culturels (emploi, éducation, logement, santé...). Or, elle ne s'applique pas aux territoires ultra-marins qui marquent une différence de traitement avec les habitant·es de l'Hexagone. Au regard de la dégradation de l'effectivité des droits économiques et sociaux dans les territoires ultra-marins français, il est impératif de les inclure dans le périmètre de la charte.



38. Cf. [Avis relatif à l'application du DALO dans les DROM, janvier 2024, HCLPD](#)

CHIFFRES-CLÉS

UNE MOBILISATION DU DALO À LA HAUSSE EN 2024 MAIS DES EFFORTS CONSÉQUENTS À POURSUIVRE

En 2024, **4 516 recours DALO reçus** (contre 2 070 en 2021) et **49 % des recours avec décision ont fait l'objet d'une décision favorable**.

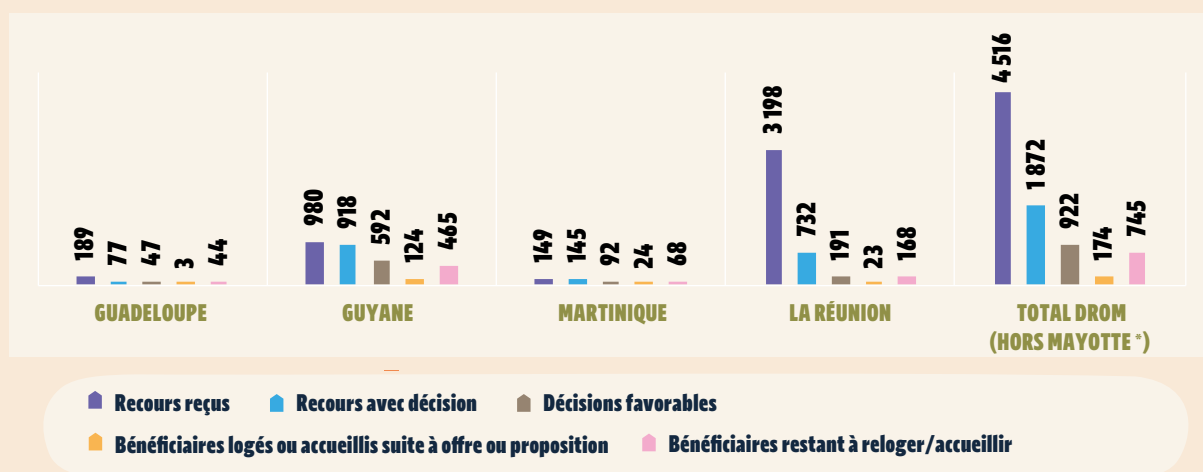
Sur 922 dossiers ayant reçu une décision favorable, près de **500 ménages ont été logés suite à une proposition**.

745 ménages restaient à reloger.

Au total, entre 2008 et 2024, **10 168 ménages** ont été reconnus prioritaires et urgents après un recours DALO et **5 885 ont été logés suite à une offre**. Fin 2024, ce sont au final **3678 ménages qui restaient à reloger³⁹** soit **36 % des ménages reconnus prioritaires et urgents** contre **23 % au niveau national**.

Suivi de l'activité DALO en 2024

Source : InfoDALO TSI.



* Le DALO voté en 2007, ne s'applique pas à Mayotte devenu département en 2011 et il n'y a aucune perspective de mise en application progressive comme le recommande le Haut Comité au Droit au Logement (Cf. Avis relatif à l'application du DALO dans les DROM, janvier 2024, HCLPD).

UN PHÉNOMÈNE DE SURENDETTEMENT PRÉOCCUPANT

2 423 dossiers de surendettement traités par la Banque de France en 2024 / **3 249 dossiers de surendettement déposés** en Outre-mer en 2024, soit **+24 % par rapport à 2023**.

671 dossiers de surendettement avec impayés d'énergie en 2024 (461 en 2023).

39. Les autres ayant été soit logés soit ayant refusé l'offre soit s'étant logés par eux-mêmes...

LES PROPOSITIONS

1. PROMOUVOIR L'ALLER VERS EN FAVEUR DE L'ACCÈS AUX DROITS

- Développer un réseau de **guichets uniques** (en s'appuyant sur des ADIL ou des Maisons de l'Habitat) ou de services de médiation mobile.
- Aller à la rencontre des ménages pour **réduire le non-recours aux droits** liés à l'habitat (ex : développement de Brico bus en dehors zone urbaine, d'équipes mobiles LHI, renforcement des équipes ARS, CAF, ADIL, PILHI, etc.).

2. RENFORCER LES DISPOSITIFS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

- Définir et piloter un **plan de prévention des expulsions locatives sur chaque DROM et à l'échelle des Outre-mer**.
- **Caler la durée minimale de la trêve des expulsions** sur les dispositions nationales (5 mois contre 3,5 mois) et l'adapter au changement climatique. Relancer et apporter des moyens **aux CCAPEX**.
- Déployer les équipes mobiles prévention des expulsions.
- À l'instar de l'expérience menée à La Réunion⁴⁰, déployer des dispositifs de type « guichet unique » pour éviter aux ménages en situation d'incurie, les expulsions locatives ou accompagner vers un relogement adapté.

3. ASSURER LA BONNE APPLICATION ET MISE EN ŒUVRE DU DALO

- **Lutter contre le non-recours** en communiquant et en informant largement sur le droit de recours DALO, et en formant régulièrement les intervenants sociaux.
- Soutenir et financer la mise en place de **permanences d'accompagnement spécialisés sur le DALO (recours amiable, recours contentieux, recours indemnitaire) jusqu'au relogement effectif des ménages prioritaire**.
- Produire un **bilan annuel au niveau des Outre-mer et par DROM**, avec une présentation sur chaque territoire auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat.
- Renforcer le fonctionnement des COMED :
 - Analyser l'évolution des taux de reconnaissance et les doctrines ;
 - Renforcer les effectifs des agents de l'Etat en charge de l'instruction des dossiers en fonction de l'activité de la COMED (ex : à La Réunion besoin de 2 ETPS stables) pour respecter les délais prévus dans l'instruction des recours ;
 - Assurer des **formations régulières** des membres des Comed, des élus locaux sur la loi DALO et veiller à leur participation dans les COMED.
- **Appliquer progressivement le DALO à Mayotte** dans un souci d'égalité des droits de la République entre tous les départements.
- **Déconstruire les représentations sur les ménages DALO** et sur l'application de ce droit.

⁴⁰. Le Guichet Unique Incurie Logement (GUIL) est un dispositif départemental porté par l'ADIL et l'association Allons Déor destiné à organiser la coordination des acteurs autour des situations d'incurie repérées dans les logements à La Réunion.

- **Réduire le délai réglementaire :**
 - **d'instruction à 3 mois** dans les Outre-mer à l'instar de ce qui pratique dans tous les autres départements français ;
 - **de relogements** du Préfet à 3 mois⁴¹ ;
 - **les délais anormalement longs** fixés par arrêté préfectoral.⁴²

4. GARANTIR L'EFFECTIVITÉ DES POLITIQUES D'ATTRIBUTION EN FAVEUR DES PUBLICS PRIORITAIRES

- **Respecter l'objectif minimal de 25 % des attributions aux ménages prioritaires** imposé aux réservataires de logements sociaux
- **Contrôle** de cette obligation par les préfets et mise en œuvre de son pouvoir de **substitution** en cas de non-respect



41. Le délai est de six mois après la décision de la commission de médiation dans les départements comportant une agglomération ou partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants et les DOM.

42. Selon la notice explicative du CERFA DALO, alors que sur la plupart des départements dans l'Hexagone les délais sont entre 12 à 36 mois, les délais sont fixés dans les Outre-mer à :

- 10 ans pour les 4 communes de l'agglomération pointoise en Guadeloupe et 5 ans pour les autres communes ;
- 96 mois en Martinique ;
- 60 mois en Guyane ;

- 36 mois à La Réunion. À noter que pour la Réunion, le délai est passé à 36 mois depuis novembre 2017 et que la notice explicative DALO n'a toujours pris en compte ce changement en indiquant 60 mois. Il est donc nécessaire d'actualiser la notice pour ne pas induire en erreur les requérants et les travailleurs sociaux le cas échéant.

AXE 5 : RÉGULER LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET LUTTER CONTRE LES INÉGALITÉS TERRITORIALES

Le changement de braquet attendu dans la lutte contre le mal-logement Outre-mer passe aussi par une intervention sur les marchés immobiliers et une lutte active contre la spéculation foncière dans un contexte extrêmement contraint où une proportion très importante du foncier est soit « gelé » (par des situations d'indivision par exemple) soit propriété privée de l'État (en Guyane notamment) soit inconstructible (car situé dans des zones à risque). S'ajoutent à cela une concurrence forte sur des locations saisonnières sur les zones littorales (aux Antilles et à La Réunion) et un parc privé dégradé et laissé vacant.

Les dynamiques immobilières contribuent en effet fortement à la ségrégation territoriale et sociale, en concentrant les ménages les plus modestes dans des quartiers dégradés ou exposés aux risques naturels, tandis que d'autres espaces se spécialisent dans les usages touristiques ou résidentiels de standing. Réguler les marchés immobiliers constitue donc un levier essentiel pour **garantir l'accès au logement des populations locales, renforcer la mixité sociale et organiser des solidarités territoriales durables**.

Dans ce contexte, la maîtrise du foncier et la régulation des marchés immobiliers doivent être encouragées et optimisées. Cela passe par une mobilisation accrue des collectivités (dont certaines continuent de s'opposer à la construction de logements sociaux), par des opérations de recyclage du foncier et de requalification des centre-bourgs, la mobilisation du parc vacant et l'encadrement des loyers.

À cet égard, notons plusieurs avancées significatives avec :

- L'élargissement du périmètre, intégrant plusieurs communes d'Outre-mer **au zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV)**, grâce au décret n°2023-822 du 25 août 2023 (3 dans l'agglomération de Cayenne en Guyane, 4 dans l'agglomération de Fort-de-France ainsi que 11 autres communes en Martinique, 11 communes en Guadeloupe, et 9 communes à La Réunion).
- L'expérimentation dans les Outre-mer de **l'encadrement des loyers** dans les communes situées en zone tendue, sur la base du volontariat des élus locaux. Une mesure de lutte contre la vie chère attendue pour répondre à des écarts de prix significatifs avec l'hexagone : jusqu'à 10 % en Guyane, par exemple (décret n°2025652, 15 juillet 2025).
- L'inscription de l'objectif de résorption de la vacance dans le nouveau PLOM 3 en attente de signature.



CHIFFRES-CLÉS

DES NIVEAUX DE LOYER PRIVÉS COMPARABLES À CEUX OBSERVÉS DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS EN HEXAGONE

jusqu'à 21€/m² dans les communes les plus prisées du littoral aux Antilles, considérées comme des territoires tendus.

En 2022, les territoires de la Guadeloupe et de la Martinique présentent **un nombre de nuitées en meublé touristique** louées via des plateformes en ligne **parmi les plus élevés de France**⁴³ :

Guadeloupe	4,5 nuitées par habitant
Martinique	3,7 nuitées par habitant
Guyane	0,4 nuitée par habitant
La Réunion	1,7 nuitée par habitant
Mayotte	0,1 nuitée par habitant
France	2 nuitées par habitant

Au 1^{er} janvier 2025, **9 % de l'ensemble du parc privé sont des logements vacants** dans les DROM, contre 7 % en Hexagone et 58 031 sont vacants depuis plus de 2 ans (soit 7 % contre 4 % en Hexagone).

Guadeloupe	12 % des logements du parc privé
Martinique	8,3 %
Guyane	10,8 %
La Réunion	3,6 %

37 % de l'offre en logement social est située en QPV (56 % en Guyane, 45 % à La Réunion), contre 31 % en Hexagone.

43. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8198762#onglet-2>

44. Cf. [Loi du 13 juin 2025 expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer](#)

LES PROPOSITIONS

1. MIEUX OBSERVER, ENCADRER ET RÉGULER LES MARCHÉS IMMOBILIERS AFIN DE PRÉVENIR LES PHÉNOMÈNES DE GENTRIFICATION ET DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE

- Réguler les locations de courte durée dans les zones tendues.
- Encourager et soutenir les collectivités souhaitant s'engager dans **l'expérimentation de l'encadrement des loyers**.⁴⁴
- Adapter et faciliter la mise en œuvre des dispositifs de **taxation des logements vacants et des résidences secondaires**, en tenant compte des spécificités des marchés ultra-marins : expérimentation de la THLV...
- Renforcer les outils **d'observation des marchés immobiliers locaux** (vacance, loyers, prix, usages), afin d'objectiver les tensions et d'éclairer les décisions publiques :
 - En généralisant les **observatoires des loyers privés** (actuellement 2 sont agréés en Guadeloupe et à La Réunion) ;
 - En promouvant la **plateforme Zéro logement vacant** auprès des élus.

2. RÉORIENTER LES INCITATIONS FISCALES VERS LES BESOINS DES MÉNAGES LOCAUX

- Évaluer systématiquement **l'impact des dispositifs de défiscalisation immobilière** sur :
 - l'accessibilité financière des logements ;
 - la localisation des programmes ;

- la réponse effective aux besoins des ménages ultra-marins.
- Conditionner **plus strictement les avantages fiscaux** à :
 - des plafonds de loyers réellement compatibles avec les revenus locaux ;
 - des engagements de location à l'année ;
 - une inscription des opérations dans les documents de planification territoriale (PLH, PLOM).
- Mieux articuler les dispositifs de défiscalisation avec les politiques locales de l'habitat afin **d'éviter les effets inflationnistes et les déséquilibres territoriaux**.

3. RENFORCER LA MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE ET L'ORIENTATION DES PROJETS

- Accroître les capacités de **portage et de maîtrise foncière** des collectivités et des établissements publics fonciers, notamment dans les territoires soumis à une forte pression immobilière.
 - Généraliser la création **d'établissements publics fonciers** et évaluer les résultats des EPF existants ;
 - Accélérer la création des **organismes de foncier solidaire** (OFS) en cours de réflexion ;
 - Dynamiser les politiques foncières des DROM en y créant, en concertation avec les établissements publics fonciers, **les zones d'aménagement différé** prévues par le code de l'urbanisme et des observatoires locaux du foncier (collectivités territoriales, préfets).⁴⁵
- Mobiliser prioritairement **le foncier public en faveur du logement social et très social**, en cohérence avec les objectifs de production et de mixité sociale.

- Privilégier **les opérations de recyclage du foncier** (dents creuses, friches urbaines, bâti vacant...).

4. LUTTER CONTRE LA SÉGRÉGATION ET RENFORCER LES SOLIDARITÉS TERRITORIALES

- Renforcer les mécanismes de **solidarité financière et foncière** entre territoires, notamment au sein des intercommunalités, afin de mieux répartir l'effort de production de logements accessibles.
 - Veiller à intégrer explicitement des **objectifs de mixité sociale et territoriale** dans les documents de programmation (PLH) et à suivre leur mise en œuvre, en lien avec les CRHH ;
 - Faire respecter et renforcer la **loi SRU** pour répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux (aucun bilan triennal réalisé en Guyane et à Mayotte et seules 4 communes carencées à La Réunion et aux Antilles malgré l'avis de la Commission nationale SRU, qui en proposait 20) ;
 - **Mobiliser le parc privé à des fins sociales** via le conventionnement ANAH avec ou sans travaux, en sachant que ces logements sont comptabilisés dans le taux SRU, permettent de lutter contre la vacance, de faire de la mixité sociale, etc.
- Articuler les politiques de logement avec les politiques d'aménagement, de transport et d'accès aux services (au travers la mise en œuvre des différents schémas : SAR, SRDEII, etc.), afin de **lutter contre l'assignation territoriale des ménages les plus modestes**.
- Soutenir **les projets de renouvellement urbain et de revitalisation** qui favorisent la mixité sociale, la qualité du cadre de vie et l'accès aux équipements publics (programmes de l'ANRU et de l'ANCT).

45. Cf. recommandations de la Cour des Comptes.

AXE 6 : REPENSER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER

Depuis quelques années, les Outre-mer font l'objet de nombreuses expérimentations aux intentions louables mais dont les résultats peinent à se faire sentir. Une des principales limites réside dans la capacité non seulement à suivre, évaluer et capitaliser sur ces expérimentations mais aussi et surtout à « transformer l'essai » en les déployant massivement et en les intégrant pleinement et durablement dans les stratégies d'intervention nationales et locales.

Agir efficacement et durablement contre le mal-logement en Outre-mer implique **d'en repenser plus largement la gouvernance**. Les Outre-mer ne doivent plus être les grands impensés des politiques nationales mais être considérés comme des territoires de la République « comme les autres » tout en veillant à prendre en compte leurs spécificités (géographiques, économiques, sociales) dans l'élaboration d'un arsenal législatif adapté.

Au niveau national, le pilotage de la politique du logement Outre-mer souffre encore d'**un manque de lisibilité et de défauts d'articulation** entre les différents ministères et directions impliqués. Comme l'ont déjà souligné plusieurs rapports de la Cour des Comptes, du Sénat et de l'Assemblée Nationale, il convient de clarifier et de renforcer les modalités de pilotage et de suivi/évaluation de la mise en œuvre du PLOM.

Localement, les collectivités doivent être soutenues pour prendre pleinement leur place dans la conduite de ces politiques. Cela implique sans doute plus largement de redéfinir le cadre d'action publique, comme en appellent les élus locaux, permettant de mettre en œuvre des po-

litiques publiques conformes aux réalités de chacune des régions et fondée sur leurs atouts tout en garantissant l'égalité des droits. Aussi, la politique du logement Outre-mer doit-elle être pensée dans un cadre d'action plus large qui tienne compte des enjeux de développement économique, d'aménagement et de désenclavement des territoires et de lutte contre les inégalités sociales.

Enfin, la politique du logement Outre-mer ne pourra être efficace sans **un renforcement des compétences et un soutien à l'ingénierie locale et à l'émergence de nouveaux acteurs / opérateurs**, notamment en matière de montage d'opérations complexes, de mobilisation du foncier, de résorption de l'habitat indigne et informel et d'adaptation climatique et environnementale.



LES PROPOSITIONS

1. CLARIFIER ET RENFORCER LE PILOTAGE STRATÉGIQUE AU NIVEAU NATIONAL ET TERRITORIAL

- En lien avec le CIOM, affirmer un **pilotage interministériel fort** des politiques du logement et de l'hébergement dans les Outre-mer, permettant d'articuler :
 - logement, hébergement et accompagnement social ;
 - aménagement, foncier et politiques environnementales ;
 - politiques migratoires et de cohésion sociale.
- Renforcer les moyens humains et budgétaires de la DGOM et amplifier la **collaboration avec la DHUP et la DIHAL** en faveur de la politique du logement.⁴⁶
- Garantir la cohérence et l'articulation entre **les différents cadres stratégiques existants** (PLOM 3, 2^e plan quinquennal Logement d'Abord, politiques de résorption de l'habitat indigne).
- Inscrire la lutte contre le mal-logement dans les Outre-mer dans une **programmation pluriannuelle**, avec des objectifs chiffrés et territorialisés.
- **Fiabiliser l'évaluation des besoins en logement** aujourd'hui et demain, dans chaque DROM en paramétrant mieux les hypothèses d'évolution démographique et de flux migratoires et en intégrant les données relatives au nombre de personnes mal-logées, à l'habitat informel et insalubre (DGOM, DHUP, Insee).

2. REDYNAMISER LES INSTANCES LOCALES DE COORDINATION ET DE PLANIFICATION

- Renforcer le rôle et l'effectivité des **CDHH**, en les positionnant comme de véritables lieux d'arbitrage stratégique, et non comme de simples instances consultatives, avec :
 - une animation renforcée et des rencontres régulières ;
 - la construction et l'animation d'un dispositif de connaissance et de suivi des situations de mal-logement ;
 - une modification des textes pour intégrer les Maires dans la composition des membres afin de mieux associer les services de l'État, les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs de l'habitat et l'hébergement.
- Redonner toute leur place aux **PDLHI** et **PDALHPD**, en les articulant explicitement avec les objectifs Logement d'Abord, de relogement des publics prioritaires et de résorption de l'habitat indigne.
- Généraliser et animer les **CIL** et les **PILHI** dans l'ensemble des territoires, en garantissant leur articulation avec les documents de planification urbaine et environnementale.

3. RENFORCER LES MOYENS HUMAINS ET L'INGÉNIERIE DES ACTEURS LOCAUX

- Renforcer durablement **les moyens humains des services déconcentrés** de l'État et des collectivités en charge des politiques du logement et de l'hébergement.
- Encourager **les agences parapubliques** (ANRU, ANCT, ADEME...) et les têtes de réseau associatif à assurer une véritable représentation et un appui (en ingénierie de projet, etc.) sur l'ensemble des DROM

46. Cf. recommandations de la délégation aux Outre-mer du Sénat.

- Assurer une présence sur l'ensemble des DROM d'**agences d'urbanisme, de CAUE, d'ADIL et d'établissement publics fonciers**.
- Sécuriser les financements permettant le recrutement et la pérennisation de **postes de coordination et d'ingénierie** (SIAO, PILHI, PFTA, observatoires).

4. INSTALLER UNE CULTURE DU SUIVI, DE L'ÉVALUATION ET DE LA TRANSPARENCE

- Définir un **socle commun d'indicateurs** de suivi des politiques du logement et de l'hébergement dans les Outre-mer, partagé entre l'État, les collectivités et les acteurs associatifs.
- Mettre en place **des dispositifs de suivi-évaluation réguliers** permettant d'apprécier :
 - l'atteinte des objectifs ;
 - la qualité des réponses apportées ;
 - les effets sociaux, sanitaires et environnementaux des politiques menées.
- **Rendre publics annuellement les résultats** afin de renforcer la transparence et la responsabilité des acteurs.
- Développer **une visibilité pluriannuelle des crédits de LBU** grâce à une loi de programmation pluriannuelle du logement social (construction et réhabilitation) dans les départements et régions d'Outre-mer.
 - Étudier (pour les améliorer) les facteurs qui ont conduit à la ventilation géographique de la LBU ;
 - Étendre cette visibilité à l'ensemble des financements Europe, Etat, AL, etc.
- Évaluer **les forces et les limites du modèle de la LBU** dans les Outre-mer de façon à déterminer les éventuelles transformations nécessaires pour une meilleure efficacité du financement de tous les leviers des politiques de l'habitat (construction, rénovation, aménagement, études, ingénierie, process, etc.).

5. ÉLABORER UN PLAN DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ STRUCTURELLE ET LES INÉGALITÉS DANS LES TERRITOIRES ULTRA-MARINS

- Structurer **les filières locales agricoles** (de la production à la transformation).
- Elargir le bouclier prix à l'ensemble des DROM.
- Promouvoir **l'égalité des droits sociaux entre l'Hexagone et les DROM** (voire même une revalorisation dans les DROM supérieure à l'hexagone au regard du coût de la vie tel que cela se pratique par ailleurs dans la fonction publique).
- Renforcer **les politiques d'insertion sociale croisée avec l'insertion professionnelle**, dans une logique d'accompagnement global, en direction de la jeunesse précaire tout particulièrement (éducation, formation, etc.).
- Assurer **un égal accès à l'eau et à l'énergie**.
 - Développer la production d'énergies renouvelables et assurer le raccordement et l'équipement des ménages ;
 - Garantir des systèmes pérennes et durables de distribution d'eau dans les DROM ;
 - Garantir des accès à l'eau gratuits et accessibles à tous (citernes, fontaines, etc.), afin de répondre aux problématiques de disponibilité et d'accès en eau tant dans les logements que dans les institutions publiques et privées, en particulier dans les structures médicales, scolaires et administratives ;
 - Revoir le calcul du tarif de l'eau, dans une optique d'abordabilité, d'équilibre financier du service et d'égalité.

CONCLUSION

GARANTIR EN URGENCE UN LOGEMENT DIGNE POUR TOUTES ET TOUS DANS LES OUTRE-MER AFIN DE PRÉSERVER LA RÉPUBLIQUE

Avec la massification des manifestations du mal-logement et l'intensification de la crise du logement partout en France, des mesures marginales et ponctuelles en direction des plus démunis, malgré leur intérêt, ne suffisent pas. A fortiori dans les territoires ultra-marins où les difficultés pèsent, sous certains aspects, plus lourdement encore.

Le logement **doit, aussi à l'échelle des Outre-mer, être érigé en une priorité politique et bénéficier d'un pilotage dédié en coordination avec tous les acteurs, d'objectifs de résultats pluriannuels** à la hauteur des besoins de ces territoires et **des engagements financiers** qui leurs soient ajustés.

Y compris dans les Outre-mer, il faut opérer une profonde réorientation de la politique du logement pour en faire élément de protection sociale. Une ambition qui nécessite, en plus des propositions spécifiques portées par ce rapport, de s'inscrire dans une vision systémique de lutte contre une précarité et une inégalité structurelles dans nos territoires qui empêchent leur plein développement. Cela passe par :

- **La conscience des enjeux économiques et la volonté d'y répondre localement** (ex : structuration des filières économiques et agricoles locales, élargissement du « bouclier prix » à l'ensemble des DROM).
- **L'insertion sociale et professionnelle en particulier d'une jeunesse précaire**, dans une logique d'accompagnement global (éducation, formation, etc.).
- **L'égalité réelle des droits sociaux entre l'Hexagone et les DROM** (voire une revalorisation supérieure dans les DROM au regard du coût de la vie tel que cela se pratique par ailleurs dans la fonction publique).

- **Une attention particulière portée à l'accès à l'eau et à l'énergie** (ex : production d'énergies renouvelables, raccordement et équipement des ménages, systèmes pérennes et durables de distribution, tarifs et aides financières, équipements permettant un accès à l'eau gratuit via des citernes, fontaines, etc).

Enfin, en cette année électorale à l'échelon municipal, et à un an avant l'échéance présidentielle, nous devons également rappeler le danger que représente la montée en puissance des idées d'extrême-droite dans nos villes, à l'Assemblée nationale ou dans les orientations gouvernementales. Elles stigmatisent les ménages mal logés, parce qu'elles cherchent moins à proposer des solutions collectives, pour toutes et tous, qu'à pointer du doigt des boucs émissaires faciles, dont parmi les victimes de la crise du logement (locataires en difficultés, étrangers et immigrés, habitants contraints de squats et bidonvilles, personnes sans-abri...). En particulier, la préférence nationale pour l'accès au logement social ou aux prestations de solidarité plongerait dans une exclusion durable des millions d'entre nous et démultiplierait les chiffres des morts de la rue, des personnes sans abri, en bidonvilles, en habitat indigne ou menacées d'expulsion locative.

Pendant de nombreuses années, les Outre-mer étaient plutôt préservés par ces idées, mais désormais, elles prennent racine, nourries notamment par un sentiment général d'abandon qui se mêle aux histoires singulières de chaque territoire ultra-marin. Pire, les DROM en deviennent parfois les territoires d'expérimentation, comme la fragilisation du droit du sol, ou les régimes dérogatoires et restrictifs d'octroi de prestations sociales, par exemple.

Charge aux électrices et électeurs, société civile, associations, administrations, mais aussi responsables politiques, de refuser le rejet de l'autre, l'exclusion et l'intolérance, en empruntant les chemins plus complexes, mais sans doute plus constructifs de la fraternité, de la lutte contre le mal-logement et les inégalités.





FONDATION POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville 75019 Paris
Téléphone : 01 55 56 37 00

AGENCE RÉGIONALE ÎLE DE LA RÉUNION & OCÉAN INDIEN

23, rue Henri Leveueur – 97400 Saint-Denis
Téléphone : 02 62 40 99 71
la.reunion.ocean.indien@fondationpourlelogement.fr

www.fondationpourlelogement.fr