

L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT

À LA RÉUNION

RAPPORT ANNUEL 2026



L'État du mal-logement à La Réunion
Rapport annuel 2026

Rapport réalisé par :

Rédacteurs et contributeurs

FORS Recherche Sociale

Juliette Baronnet, Chiara Andreotti

Fondation pour le Logement

Matthieu Hoarau

Relectures et contributions

Fondation pour le Logement

Direction des Études, Direction de la Communication,

Direction de l'Animation Territoriale et Agence Régionale

Noria Derdek, Manuel Domergue, Delphine Picard, Frédérique Mozer,

Fantine Garnier-Collot, Elise Rougemont, Sylvie Leclaire-Clopin

Vidacita

Émilie Bonnet

Création graphique

Atelier444

Isabella Marques

Photographies

Morgan Fache

Aidez la Fondation à agir...

La Fondation pour le Logement des Défavorisés soutient et finance près de 900 projets par an pour lutter contre le mal-logement et l'exclusion et agit chaque jour aux côtés des plus démunis.

Consciente que mettre un terme à la grande précarité générée par le mal-logement nécessite les efforts de tous, la Fondation interpelle les pouvoirs publics sans relâche pour remettre à sa juste place la question du logement dans les priorités politiques.

Reconnue d'utilité publique, la Fondation pour le Logement des Défavorisés a toujours veillé à son indépendance, indispensable à son combat et sa liberté d'action. Cette indépendance est une force qui perdure grâce à la générosité de ses donateurs et à leur fidélité.

Continuons ensemble ce juste et indispensable combat contre l'exclusion, pour offrir à chacun un toit digne et décent. Continuons ensemble d'agir pour et avec les personnes sans abri et mal logées. En respect de l'héritage dont nous sommes porteurs, nous sommes déterminés à ne jamais baisser les bras.

Sans vous, nous ne pouvons rien faire...

Marie-Hélène Le Nédic,
Présidente de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

Soutenez les actions de la Fondation pour le Logement à l'adresse suivante :
don.fondationpourlelogement.fr

DÉDUCTION FISCALE

Si vous êtes imposable, 75 % du montant de vos dons à la Fondation pour le Logement des Défavorisés sont déductibles de votre impôt sur le revenu, dans la limite de 1 000 euros par an. Au-delà, la déduction est de 66 % dans la limite de 20 % de votre revenu.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
TABLEAU DE BORD DU MAL-LOGEMENT	9
PANORAMA – CHIFFRES-CLÉS À LA RÉUNION	10
LES 5 FIGURES DU MAL-LOGEMENT	19
AXE 1 LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT	22
AXE 2 LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT	27
AXE 3 LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT	29
AXE 4 LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	32
AXE 5 LES BLOCAGES DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES INÉGALITÉS TERRITORIALES	35
CONCLUSION	38

LES VISAGES DE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION 40

INTRODUCTION	41
LES CHIFFRES DE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION	43
PARTIE I. LES FIGURES-TYPES DE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION	44
PARTIE II. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : UNE POLITIQUE ANCIENNE, CONFRONTÉE À DE NOUVEAUX DÉFIS	80
AGIR SUR L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION : RECOMMANDATIONS	104



INTRODUCTION

À LA RÉUNION, AGGRAVATION DU MAL-LOGEMENT

LES CHIFFRES

Plus de **2 500 personnes sans domicile estimées en 2025**, contre 1 800 en 2019*.

1 550 ménages ne disposent toujours d'**aucun point d'eau** à l'intérieur de leur logement en 2021.

51 422 ménages en attente d'un logement social fin 2025, contre 29 763 en 2018, soit une augmentation de 72 % en 7 ans, un nouveau record.

1 368 ménages reconnus prioritaires Dalo sont toujours en attente de relogement, dont certains depuis 2008.

132 expulsions locatives avec le concours de la force publique en 2024, un record depuis 2013, et un doublement en 2 ans.

320 000 personnes en situation de pauvreté monétaire parmi les personnes vivant en logement ordinaire en 2021.

2 120 logements « aidés », financés en 2025, à peine la moitié en LLTS-LLS (1 024 en 2025) dont le volume financé est en baisse constante depuis de nombreuses années (1 740 financés en 2020 et 4 276 en 2012).

* des estimations à fiabiliser avec la réalisation d'une enquête Insee sur le sans-abrisme à La Réunion et/ou dans les DROM.

LE MAL-LOGEMENT S'AGGRAVE ET SE TRANSFORME

Dans l'Hexagone, près d'un million de personnes ne disposent pas d'un logement personnel, qu'elles vivent à la rue, dans un squat ou un bidonville, en hébergement d'urgence ou accueillies chez un tiers. Dans les cinq départements d'outre-mer ce sont plus de 700 000 personnes. **La demande de logement social n'a jamais été aussi élevée et les chances d'en obtenir un, n'ont jamais été aussi faibles.** Le sans-abrisme augmente et désormais des enfants restent sans solution d'hébergement malgré l'appel de leurs parents au 115.

Quand les indicateurs du mal-logement se dégradent tous, que la pauvreté et les inégalités atteignent des sommets, des mesures ponctuelles et marginales ne suffisent pas à résoudre la crise du logement.

L'aggravation est aussi corrélée aux décisions gouvernementales et locales. Nous sommes aujourd'hui à la croisée des chemins : il est encore possible **de résister aux grands renoncements des politiques de cohésion sociale.** C'est le seul chemin pour améliorer concrètement les conditions de vie de nombreux concitoyens qui n'aspirent à rien d'autre que de vivre dignement, d'accéder et se maintenir dans un logement, de se nourrir, de se soigner, de se déplacer, de travailler. Et permettre, in fine, à toutes et tous, de vivre au sein d'une société apaisée.

INVESTIR DANS LA SOLIDARITÉ, UNE IMPÉRIEUSE NÉCESSITÉ

La Fondation analyse et observe l'évolution des besoins et des politiques publiques, du niveau local au niveau européen. **Ce diagnostic, largement documenté et enrichi de propositions, peine à entraîner une réaction satisfaisante** des pouvoirs publics.

Plus grave, les derniers gouvernements ont plutôt acté **d'importants reculs avec des conséquences concrètes au niveau des territoires** : sur l'ambition de rattraper les retards dans la production, sur la mise à l'abri, sur le soutien aux publics fragiles, voire sur l'égalité d'accès au logement... La faible durée de ces gouvernements a permis jusqu'alors d'éviter que certains projets injustes n'arrivent à terme, mais l'avenir pourrait être à nouveau porteur de mauvaises nouvelles. Si bien qu'aider les plus fragiles à sortir de leurs difficultés ne semble plus être considéré par tou.te.s comme un devoir dans une Nation qui a pourtant gravé la fraternité comme une valeur cardinale.

En effet, notre **modèle de protection sociale est fragilisé**, ce qui se traduit notamment par une forme **d'affaiblissement de l'État social**, conjuguée avec une régression des politiques publiques sociales au-delà du logement (ex : APL, RSA et heures de bénévolat, etc.). L'injonction à réaliser des économies budgétaires ne prend en compte ni les consé-

quences économiques à moyen terme, ni les conséquences humaines désastreuses pour les personnes victimes de ce choix ou encore pour la cohésion sociale de notre pays.

Ce processus alimente la tentation du repli sur soi, et renforce la mise en concurrence des publics par des consignes locales de tri entre les vulnérabilités des personnes, notamment pour accéder à une solution de mise à l'abri pourtant inscrite dans la loi comme inconditionnelle. Pire, on assiste au retour de discours décomplexés sur l'assistantat en stigmatisant les personnes les plus fragiles, comme pour justifier l'incapacité des pouvoirs publics à subvenir aux besoins de toutes les personnes en difficulté. Par conséquent, nous déplorons la montée à la fois d'un sentiment d'abandon et des radicalités, entremêlées à des tensions identitaires et sociales, et une polarisation des débats dans l'espace public. La société est fracturée et notre démocratie est en danger. C'est pourquoi, nous rappelons **qu'investir dans la solidarité et la cohésion sociale est une politique qui s'avère moins coûteuse pour la société et pour les personnes.**

UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLUS EN PLUS FRAGILISÉE

Nous observons **une évolution préoccupante des collaborations entre les pouvoirs publics et les associations, tant au niveau local que national.** En effet, réduire l'action associative au seul rôle d'opérateur, sans les budgets nécessaires, ne permettra pas de répondre aux besoins des personnes mal-logées. Les associations sont aujourd'hui mises sous pression d'une manière directe ou indirecte, n'osent plus mener les missions qui leur semblent pertinentes dans l'intérêt des personnes qu'elles accompagnent, n'osent plus prendre la parole librement dans les instances et dans les rencontres officielles, n'ont parfois pas de visibilité sur la poursuite de leurs actions ou subissent des arrêts brutaux de leurs dispositifs ou des réductions drastiques de leur périmètre.

Ces constats et ces problématiques sont documentés dans des rapports qui se multiplient (CESE¹, Mouvement Associatif², Observatoire des Libertés associatives³). **Il est crucial de préserver les associations, de respecter leur liberté d'initiative, leur expertise et leur savoir-faire.** Les associations ont autant besoin des financements publics

1. Renforcer le financement des associations : une urgence démocratique, RAPPORTEUR.E.S Martin Bobel et Dominique Joseph, 2024_09_Financement_associations.pdf

2. ÇA NE TIENT PLUS ! Appel à une mobilisation des associations le 11 octobre - Le Mouvement associatif

3. Neutraliser le monde associatif - Enquête sur une injonction à la dépolitisation - Observatoire Libertés Associatives

que les pouvoirs publics ont besoin des associations pour assurer les missions qu'ils n'ont pas la capacité de réaliser par eux-mêmes.

Pour ne pas perdre le sens de l'action sociale, le secteur associatif doit retrouver son pouvoir d'agir, au service avant tout, de toutes les personnes en situation de précarité.

UNE GOUVERNANCE LOCALE À ADAPTER AUX ENJEUX DU TERRITOIRE ?

Les instances sont nombreuses mais force est de constater qu'il y a un manque d'efficacité dans le pilotage, le suivi et l'évaluation des plans territoriaux. Si l'ambition partagée par tous les acteurs est de lutter plus fortement contre le mal-logement, **cela doit se traduire par une capacité collective à travailler réellement ensemble**, dans le respect de chaque entité, en prenant en compte les expertises et les solutions respectives, tout en veillant à rechercher des compromis. Ceci devrait être d'autant plus facile **que La Réunion est un territoire historique de partenariat et d'expérimentation, dont la taille critique permet d'agir vite et de manière efficiente**, en portant l'ambition de construire et piloter un cadre d'alliance stratégique et opérationnelle avec l'ensemble des acteurs.

« La Fondation est **un partenaire** pour les services de l'État à La Réunion. **C'est un partenaire exigeant** et c'est très bien [...] Votre diagnostic est **sans concession**. Il est sans doute sévère à l'égard de certaines actions publiques compte tenu de l'intensité de ce qui se fait ici. Mais le diagnostic qui est porté par ce rapport sur l'état du mal-logement à La Réunion ne peut s'évacuer d'un revers de la main. **Il faut se l'approprier**. Il faut que l'État que je représente, mais toutes les collectivités, les acteurs publics et du social, se l'approprient. Et je dois dire que parmi les pistes que vous défendez, **parfois avec force**, mais c'est tout à fait normal, **c'est votre rôle et on l'apprécie** à la fois nationalement et sur le terrain, je crois pouvoir dire que nous avons plus d'accords que de désaccords [...] Nous partageons beaucoup de vos propositions et nous apprécions aussi **votre esprit d'initiative**.
Mais nous n'y arriverons pas si collectivement nous ne faisons pas preuve **de plus de coordination sur notre île**. »

Jérôme Filippini, ancien Préfet de la Réunion,
Discours lors de la présentation du rapport
sur l'état du mal-logement à La Réunion
en avril 2024

TABLEAU DE BORD

LES 5 FIGURES DU MAL-LOGEMENT

PANORAMA CHIFFRES-CLÉS À LA RÉUNION

AXE 1

LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT

AXE 2

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

AXE 3

LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT

AXE 4

LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

AXE 5

LES BLOCAGES DES PARCOURS RÉSIDENTIELS
ET LES INÉGALITÉS TERRITORIALES

PANORAMA CHIFFRES-CLÉS À LA RÉUNION

A La Réunion, comme dans l'ensemble des Départements et Régions d'Outre-mer (DROM), la pauvreté et les inégalités sociales et économiques demeurent particulièrement marquées. Le territoire est marqué par **une intensité de la pauvreté nettement supérieure à celle observée dans l'Hexagone**. Sur l'île, ce sont **près de la moitié des jeunes et des enfants qui vivent dans un ménage pauvre**, révélant une reproduction particulièrement forte des inégalités sociales dès le plus jeune âge.

Ces fragilités sont d'autant plus marquées qu'elles s'inscrivent **dans un contexte d'inégalités territoriales importantes**, où certaines communes rurales ou enclavées concentrent des niveaux de pauvreté particulièrement élevés, dépassant parfois 50 % de la population. À l'inverse, quelques territoires plus favorisés apparaissent nettement en retrait, traduisant une géographie sociale profondément contrastée.

À ces inégalités structurelles s'ajoute une contrainte croissante sur le pouvoir d'achat des ménages, accentuée par l'inflation et la hausse du coût de la vie. **Cette pression se traduit notamment par une progression continue du surendettement** : en 2025, plus de 2 000 dossiers ont été déposés à La Réunion, soit une hausse de 20 % en un an après déjà une augmentation très forte en 2024.

Dans ce contexte, le logement constitue plus que jamais un facteur central de vulnérabilité. **Le marché immobilier réunionnais apparaît particulièrement tendu**, avec des niveaux de loyers comparables à ceux des grandes villes du littoral hexagonal, malgré des revenus nettement plus faibles. Dans le même temps, **l'offre de logements disponibles se contracte sous l'effet du développement rapide des locations touristiques de courte durée**, qui ont connu une croissance spectaculaire ces dernières années (8 100 logements recensés en 2025), et **du maintien d'un parc important de logements vacants**, souvent durablement inoccupés.

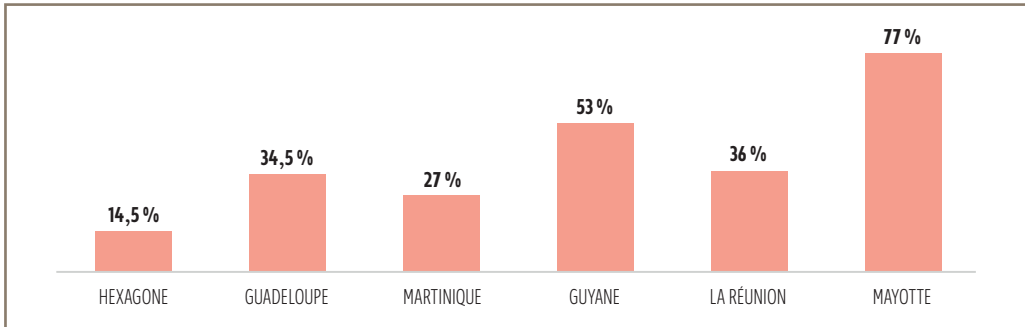
Par ailleurs, l'accès au logement abordable reste fortement contraint. Les conditions d'accès à la propriété comme à la location excluent de nombreux ménages modestes, tandis que l'effort de construction demeure insuffisant au regard des besoins. Si environ 6 300 logements sont autorisés chaque année, **la production de logements sociaux et très sociaux recule sensiblement, avec seulement 1 300 logements locatifs sociaux financés en moyenne au cours des dernières années**, en baisse de 30 % par rapport à la période précédente.

Enfin, **les retards de mise en chantier et de livraison viennent accentuer ces tensions** : plusieurs milliers de logements déjà financés ne sont pas encore livrés, traduisant les difficultés structurelles du secteur (hausse des coûts, fragilité des opérateurs, complexité des opérations). Dans ce contexte, l'écart entre les besoins en logement et les capacités de production continue de se creuser, renforçant les situations de mal-logement et les risques de basculement dans l'habitat indigne.

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

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

TAUX DE PAUVRETÉ EN 2021

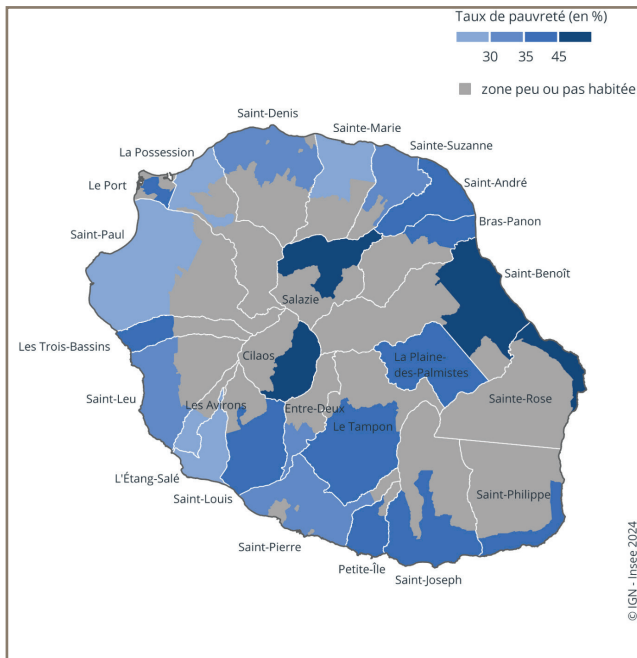


Source : Insee RP 2021 (pour la Martinique et La Réunion), Budget de famille 2017 (Guadeloupe, Guyane, Mayotte)

À La Réunion, la pauvreté touche encore plus fortement **les jeunes de moins de 30 ans (51,6%)** et les familles monoparentales. Ce sont ainsi **45,6% des enfants** qui vivent dans un ménage pauvre contre 21,6% en Hexagone.

La pauvreté est également particulièrement élevée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi que dans certaines petites communes rurales : une personne sur deux est concernée à Salazie (54%), Cilaos (51%) et Sainte-Rose (49%). À l'inverse, La Possession (24%), L'Étang-Salé (27%) et Les Avirons (28%) sont les communes les moins concernées.

TAUX DE PAUVRETÉ PAR COMMUNE EN 2021 (EN %)



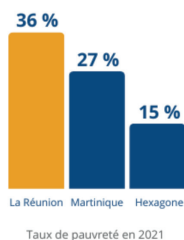
Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2021

Des inégalités plus marquées et accentuées par l'inflation

LE TAUX DE PAUVRETÉ EST BIEN PLUS ÉLEVÉ À LA RÉUNION

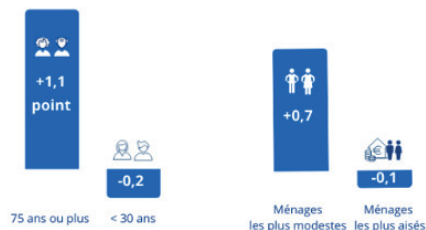
En 2021, **36 %** de la population réunionnaise est pauvre

319 300
personnes
pauvres
en 2021



EN 2023, LES PLUS ÂGÉS ET LES PLUS MODESTES SUBISSENT UNE INFLATION PLUS ÉLEVÉE QUE LA MOYENNE

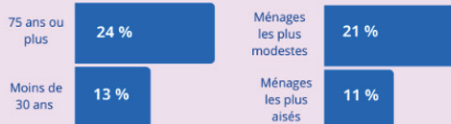
En 2023, à La Réunion, les ménages de 75 ans ou plus subissent une inflation supérieure de **1,1 point** à l'inflation moyenne



Écart à l'inflation moyenne en 2023 à La Réunion selon l'âge de la personne de référence du ménage et le niveau de vie

L'ALIMENTATION PÈSE DAVANTAGE DANS LEUR BUDGET

En 2023, à La Réunion, les ménages de 75 ans ou plus consacrent **24 %** de leur budget à l'alimentation



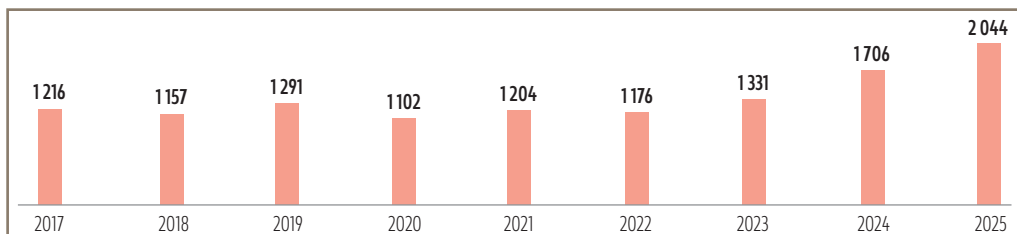
Poids du budget consacré à l'alimentation selon l'âge de la personne de référence du ménage et le niveau de vie

Publications de l'Insee Flash Réunion n°268, paru le 22 février 2024 et Insee Analyse Réunion n°6, paru le 20 mars 2025.

En 2025, le nombre de dossiers de surendettement augmente encore

Entre janvier et décembre 2025, **2 044 dossiers de surendettement** ont été déposés à La Réunion contre 1 706 l'année précédente, soit une hausse de 20 % en un an (après une hausse de 28 % en 2024).

NOMBRE DE DOSSIERS DE SURENDETTEMENT DÉPOSÉS



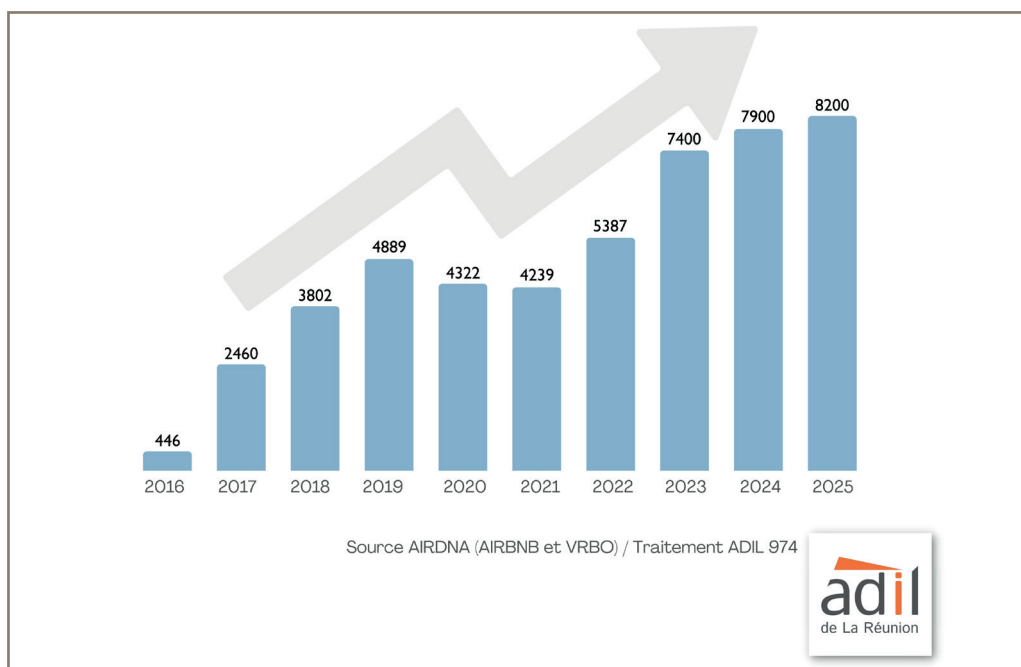
Source : IEDOM

UN MARCHÉ DU LOGEMENT QUI SE CONTRACTE

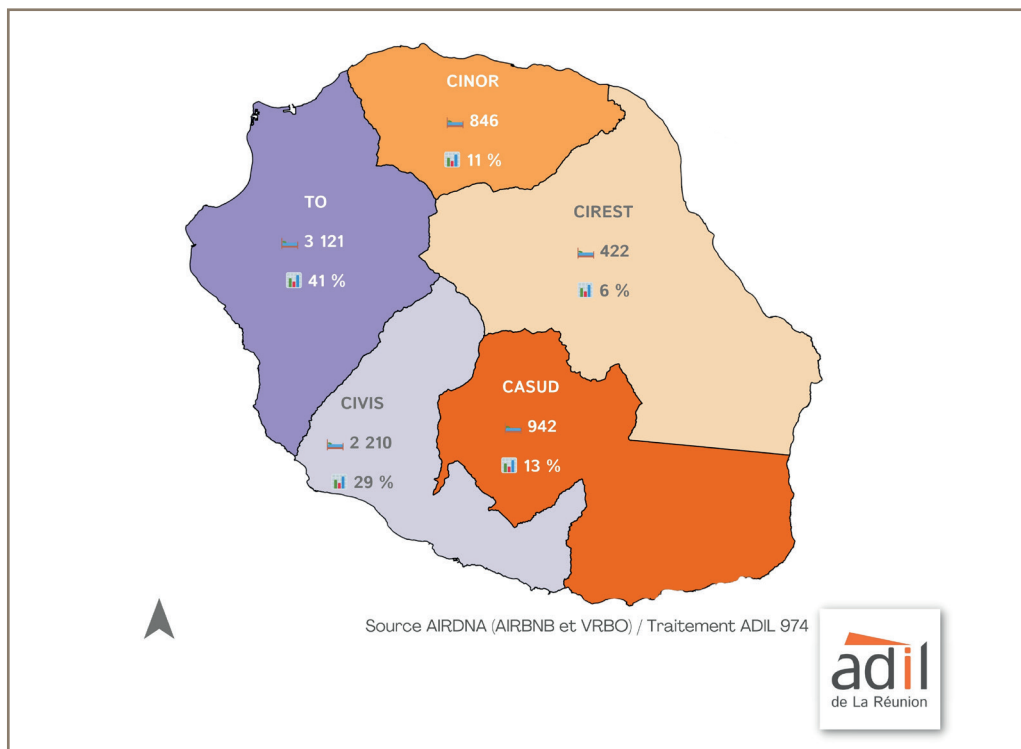
Une offre de logements concurrencée par le développement des résidences secondaires et de la location saisonnière

Au 31 décembre 2025, on dénombrait plus de **8 200 logements disponibles sur l'île sur les plateformes AIRBNB et VRBO** (source : AirDNA – Janvier 2026) soit une explosion de + 1 738 % en 9 ans.

L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DISPONIBLES À LA LOCATION SAISONNIÈRE SUR LE TERRITOIRE RÉUNIONNAIS



RÉPARTITION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES PAR EPCI



Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2025, La Réunion compte plus de **20 000 logements privés vacants** dont 13 171 de plus de 2 ans (soit +7,5 % par rapport à 2024)

Source : Plateforme Zéro Logement Vacant (LOVAC)

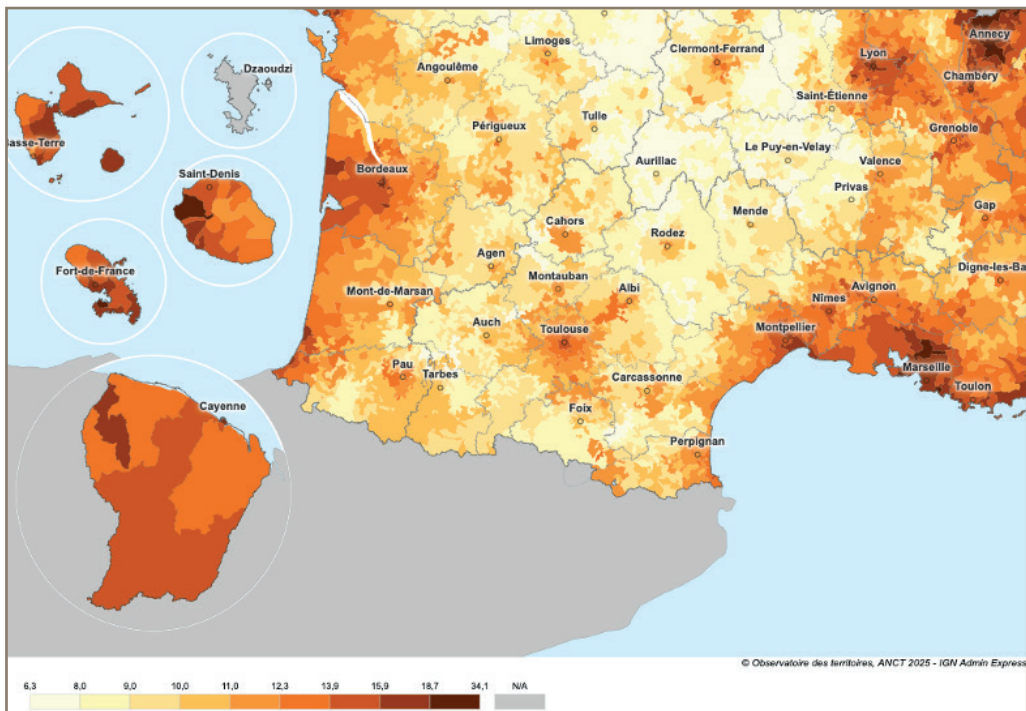
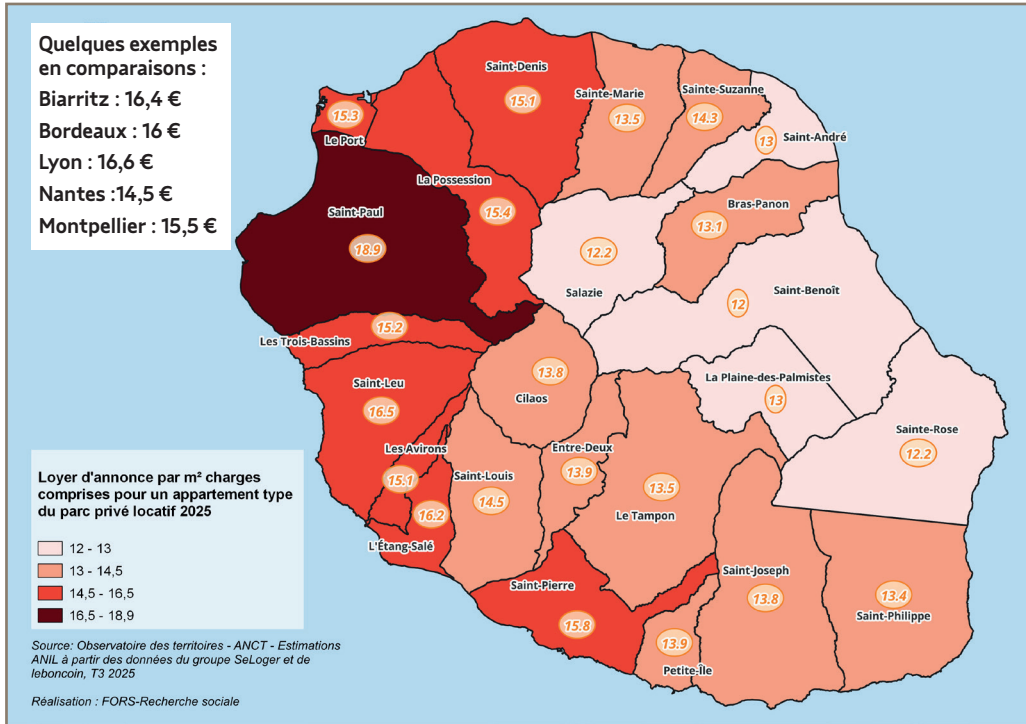
Des niveaux de loyers équivalents à ceux observés dans les zones tendues du littoral de l'Hexagone

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 m ²	16 €	18 €	17 €	17 €	16 €
Évolution sur 5 ans	+29 %	+34 %	+18 %	+34 %	nc
Prix à l'achat au m ²	3 396 €	3 226 €	2 584 €	2 818 €	3 333 €
Évolution sur 5 ans	+38 %	+41 %	+19 %	+28 %	nc

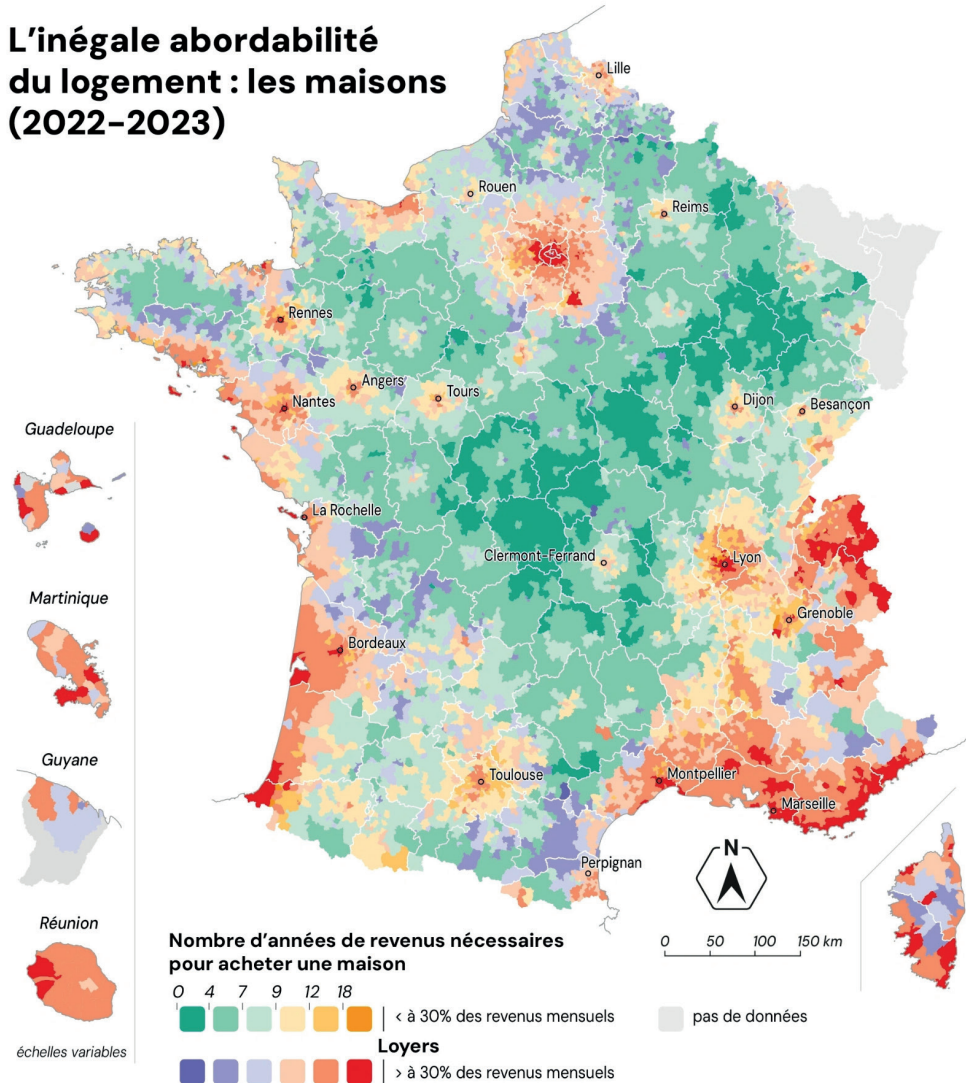
Source : Figaro Immobilier, Estimations au 01/11/2025 à partir des données d'annonce des principaux portails français de l'immobilier

LOYERS D'ANNONCE PAR M², CHARGES COMPRISSES POUR UN APPARTEMENT TYPE DU PARC PRIVÉ LOCATIF EN 2025



L'indicateur utilisé dans la carte qui suit met en évidence une structure spatiale qui souligne les lieux d'accumulation et de reproduction du patrimoine immobilier. À l'image de ce qui peut être observé dans l'Hexagone sur le littoral, le grand quart Sud-Est, et l'Île-de-France, **La Réunion et plus généralement les Outre-mer y apparaissent comme des territoires à la fois inabordables pour les locataires et pour les propriétaires**. Les contraintes à l'achat (plus de 12 ans de revenus) sont telles qu'elles excluent de fait les ménages sans patrimoine ou épargne, tandis que les niveaux de loyer exigent un taux d'effort supérieur à 30 % pour un ménage réunionnais disposant de revenus « médians ».

L'inégale abordabilité du logement : les maisons (2022-2023)



Note de lecture : Sur cette carte, les entités géographiques (communes et regroupement de communes pour les communes faiblement peuplées) sont réparties en 6 classes (discretisation en Q6) en fonction du coût des maisons qui y ont été vendues entre 2022 et 2023. Ce coût est exprimé en années de revenus nécessaires à un ménage de la commune où le bien est vendu pour payer 90% de la somme de cette vente.

Source : Demandes de valeurs foncières (DVF)
<https://www.data.gouv.fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>
 NB : L'Alsace et la Moselle sont exclues de l'analyse car les données de déclaration de valeur foncière n'y sont pas collectées.

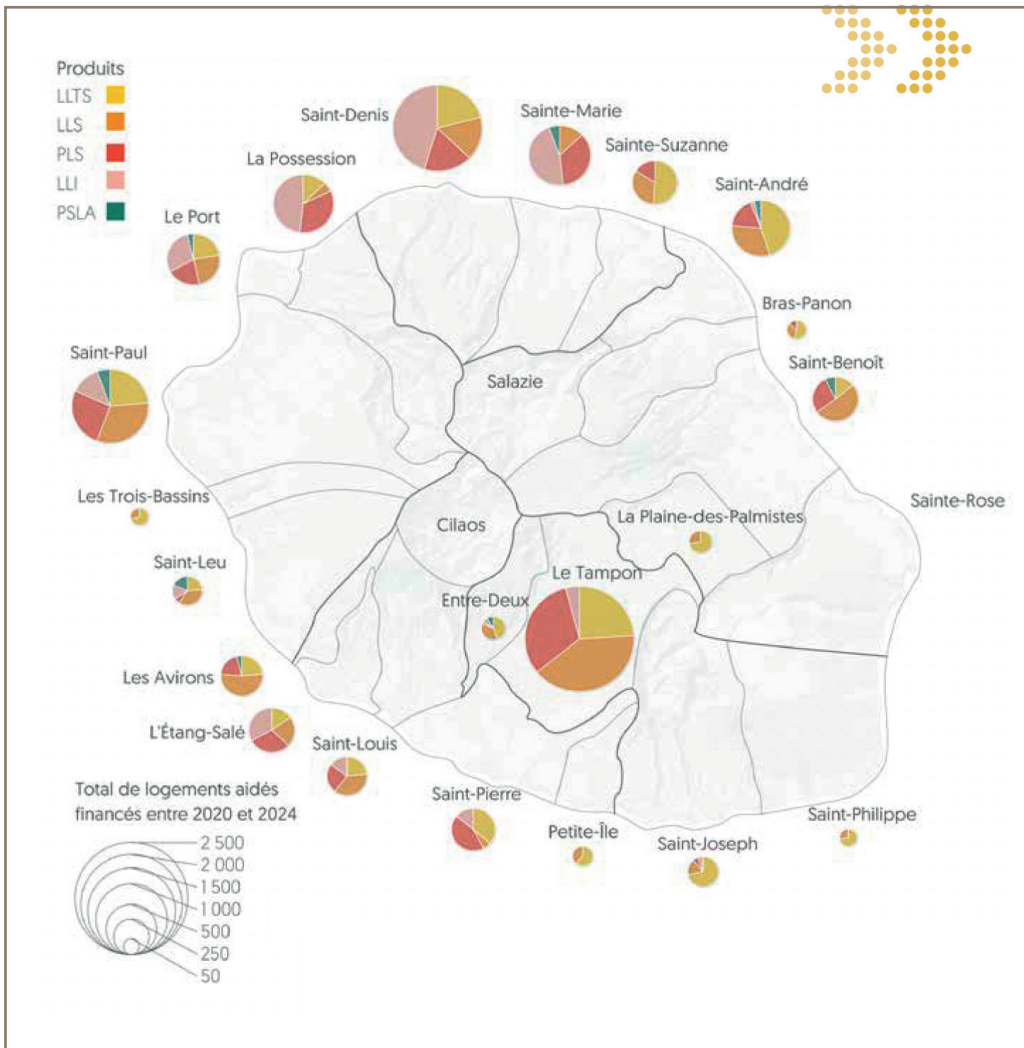
R. LE GOIX, A. BEROU, B. MERICKSAY, N. LAMBERT, S. CHARRIER

Un effort de construction encore bien en deçà des besoins

Environ 6 300 logements sont autorisés par an entre 2020 et 2024 (- 6 % par rapport à 2015-2019) **dont le tiers sont des logements aidés** (+ 5 % par rapport à 2015-2019).

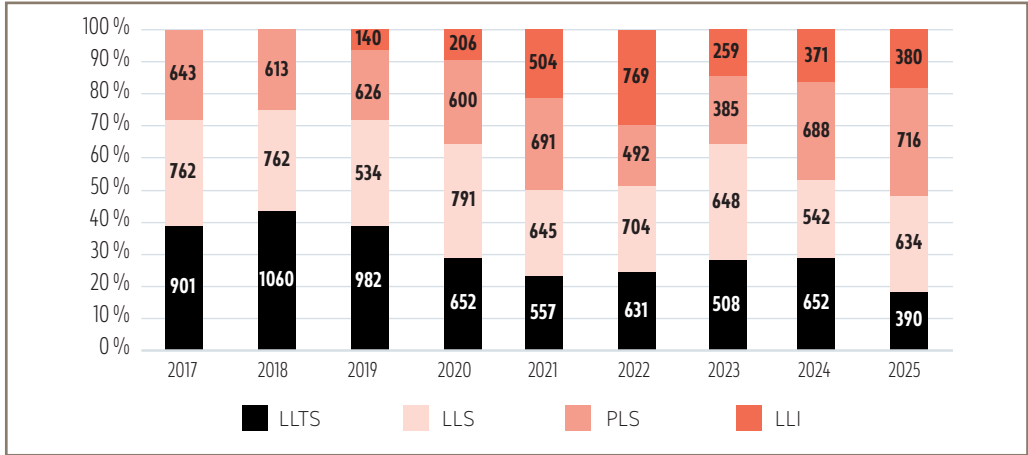
Mais parmi ces 2 100 logements aidés chaque année, **seuls 1 300 sont des logements locatifs sociaux** (LLS et LLTS ; - 30 % par rapport à 2015-2019). En 2025, le volume comme la proportion de LLTS-LLS financés va encore en diminuant.

LOGEMENTS AIDÉS FINANCÉS ENTRE 2020 ET 2024



Source : AGORAH

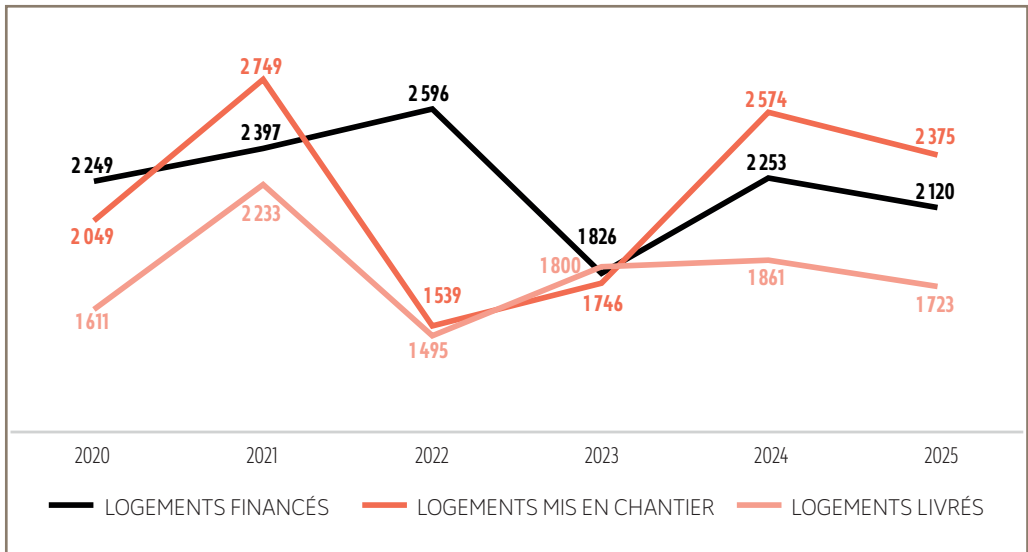
NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS PAR TYPE DE FINANCEMENT



Source : DEAL de La Réunion

Les rythmes de mise en chantier et surtout de livraison demeurent en moyenne annuelle plus faibles (respectivement 1950 et 1770 logements) témoignant du retard important qu'accusent certaines opérations (réticences de certains élus, augmentation des coûts de construction, hausse du coût des matériaux, fragilité de certaines entreprises locales). **Fin 2025, 8 604 logements financés n'étaient pas encore livrés**, soit l'équivalent de près de 312 opérations.

RYTHME ANNUEL DES LOGEMENTS AIDÉS FINANÇÉS, MIS EN CHANTIER ET LIVRÉS



Source : DEAL de La Réunion

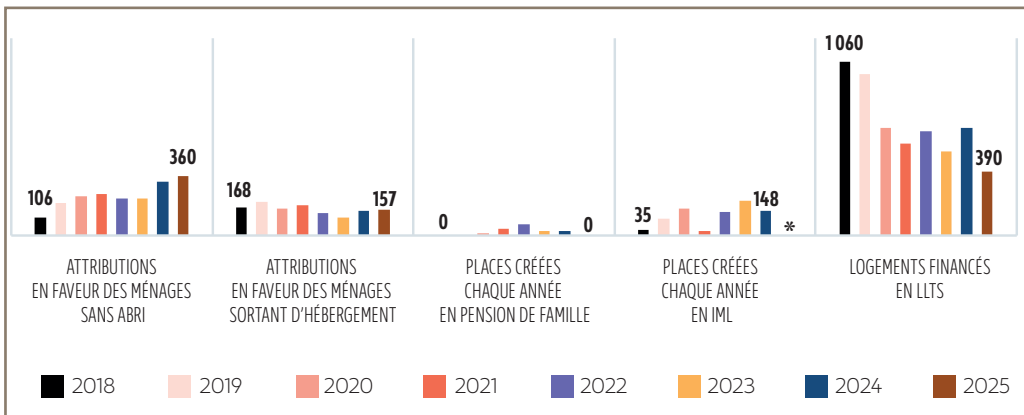
LES 5 FIGURES DU MAL-LOGEMENT

L'absence de domicile personnel touche un nombre croissant de ménages réunionnais. L'enquête menée désormais chaque année par la DEETS auprès de l'ensemble des CCAS et des associations agréées témoigne de cette instabilité résidentielle : **fin 2025, près de 5 000 personnes étaient domiciliées sur le territoire réunionnais** ! Si plus de la moitié des personnes domiciliées sont hébergées chez un tiers, **près de 900 se déclaraient à la rue**. Cette hausse s'observe également parmi les demandeurs de logements sociaux avec près de 1 600 d'entre eux qui se déclaraient sans-abri en 2025 contre 970 en 2022.

L'année 2025 est marquée par une tension toujours plus grande dans la mise à l'abri avec **43 % des demandes d'hébergement qui sont restées non pourvues**. **1 jour donné (le 15 décembre 2025), ce sont ainsi 88 ménages qui sollicitaient le 115 pour une mise à l'abri (incluant les demandes de renouvellement) et 49 ménages qui restaient sans réponse**. Si l'ensemble des typologies familiales sont touchées, les femmes seules semblent plus que les autres être victimes du manque de places. Et avoir des enfants en bas âge ne suffit plus à garantir une mise à l'abri : **au cours de l'année 2025, 23 femmes enceintes et 711 familles, incluant 1 369 enfants dont 382 de moins de 3 ans, sont restées sans solution après une demande d'hébergement**.

Les efforts notables observés en matière de pratique d'orientation et/ou d'attribution en faveur des personnes sans domicile - avec notamment une majorité de demandes au SIAO qui font l'objet d'une admission sur un dispositif logement - restent contrariés par un accès de plus en plus contraint aux dispositifs d'insertion et de logement accompagné, ainsi que par une production de logements très sociaux à la peine. Ainsi, en 2025, on observe une augmentation des attributions en faveur des ménages se déclarant sans abri et une légère remontée pour les sortants d'hébergement mais sans toutefois atteindre le volume de 2019 pour ce public.

BILAN DU PLAN LOGEMENT D'ABORD À LA RÉUNION



Sources : DIHAL, SNE, DEAL. * Absence de données pour l'IML en 2025.

Autre figure du mal-logement, **les difficultés d'accès au logement sont chaque année toujours plus criantes pour les Réunionnais**. Au 31 décembre 2025, **le nombre de demandes de logements sociaux atteint 51 400** à La Réunion, soit + 72 % d'augmentation en 8 ans. La tendance à la hausse observée ces dernières années semble se stabiliser en 2025 (+ 4,4 % contre + 10 % l'année précédente). Cette progression concerne l'ensemble des EPCI du territoire. Avec près de 6 100 attributions de logements au cours de l'année 2025 (contre près de 6400 en 2024), seule 1 demande sur 8,3 a été satisfaite contre 1 demande sur 4 en 2018 et **les délais d'attente ne cessent de s'allonger, passant de 18 mois en 2024 à 21 mois en 2025**.

Dans ce contexte de tension sur le logement social, l'enjeu de l'attribution des logements sociaux pour les ménages prioritaires est indispensable. Or **fin 2024, 1368 ménages reconnus DALO restaient à reloger**.

Malgré une tendance à l'amélioration du confort des logements, **les mauvaises conditions d'habitat** continuent de concerner une part importante des Réunionnais. Bien qu'aucune donnée récente n'ait été produite, on notera que **les 24 000 ménages réunionnais vivant dans une habitation précaire sont tout particulièrement exposés aux risques climatiques** comme l'a encore dramatiquement démontré le passage du cyclone Garance sur l'île le 28 février 2025. Selon l'Agorah, ce sont **au moins 10 % des logements indignes recensés qui seraient soumis à des contraintes élevées** dans les Plans de Prévention des Risques, notamment dans les Cirques. Rappelons également qu'en 2022, près de 25 500 ménages réunionnais n'avaient toujours pas accès à l'eau chaude dans leur logement, 6 635 n'avaient ni WC ni douche ni baignoire et plus de 2 000 restaient sans électricité.

Vivre dans un logement indigne c'est aussi être en situation de grande vulnérabilité face à des propriétaires qui, pour certains, se montrent peu enclins à engager des travaux. La hausse sans précédent du nombre de signalements pour non-décence réceptionnés par la Caf (813 en 2024 contre 600 en 2022) n'est pourtant que la partie émergée de l'iceberg. D'après une étude menée par l'ARS **plus de 3 900 ménages à bas revenus seraient logés dans le parc indigne et potentiellement victimes de marchands de sommeil**.

Conséquence de l'évolution à la hausse des coûts du logement, les Réunionnais sont encore trop nombreux à éprouver des **difficultés pour se maintenir dans leur logement**. Ce sont ainsi près de 6 000 impayés locatifs qui ont fait l'objet d'un signalement à la Caf courant 2024 dont seulement 8 % concernaient des locataires du parc privé, ce qui interroge sur la prévention des expulsions dans ce segment de l'offre locative. 2024 apparaît surtout comme une année record pour les expulsions avec 1 619 ménages qui ont fait l'objet d'une assignation au motif d'impayé de loyer et 912 commandements de quitter les lieux prononcés (contre 801 en 2023). **Les expulsions avec concours de la force publique ont quant à elles concerné 132 ménages en 2024** (contre 77 en 2023) soit le nombre le plus élevé observé depuis plus de 10 ans !

Les difficultés rencontrées pour se loger s'illustrent également dans **le blocage des parcours résidentiels et les inégalités territoriales** auxquelles ils sont exposés. La baisse du taux de mobilité dans le parc social (qui se stabilise à 6,1 % en 2024) est la conséquence d'un parc privé toujours plus inaccessible pour une grande partie d'entre eux : ainsi, **plus d'1 ménage réunionnais sur 2 (55 %) est dans l'incapacité d'accéder à un logement locatif privé et plus de 3 sur 4 ne perçoivent pas de revenus suffisants pour l'acquisition d'une maison.**

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



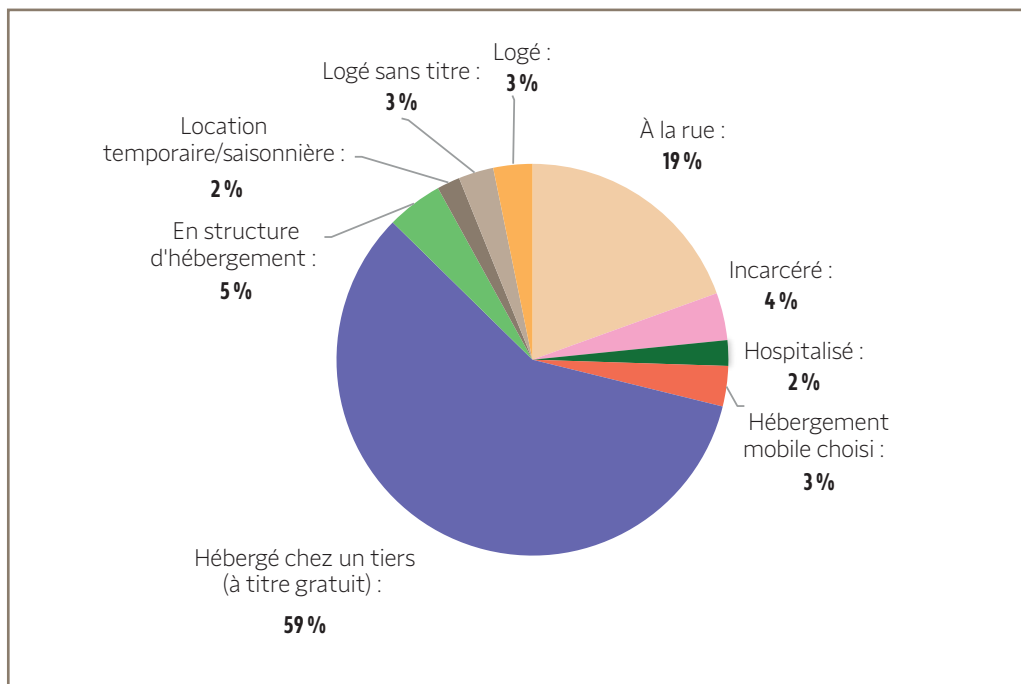
AXE 1

LES PERSONNES DÉPOURVUES DE LOGEMENT

UNE PRÉCARITÉ RÉSIDENIELLE ALARMANTE

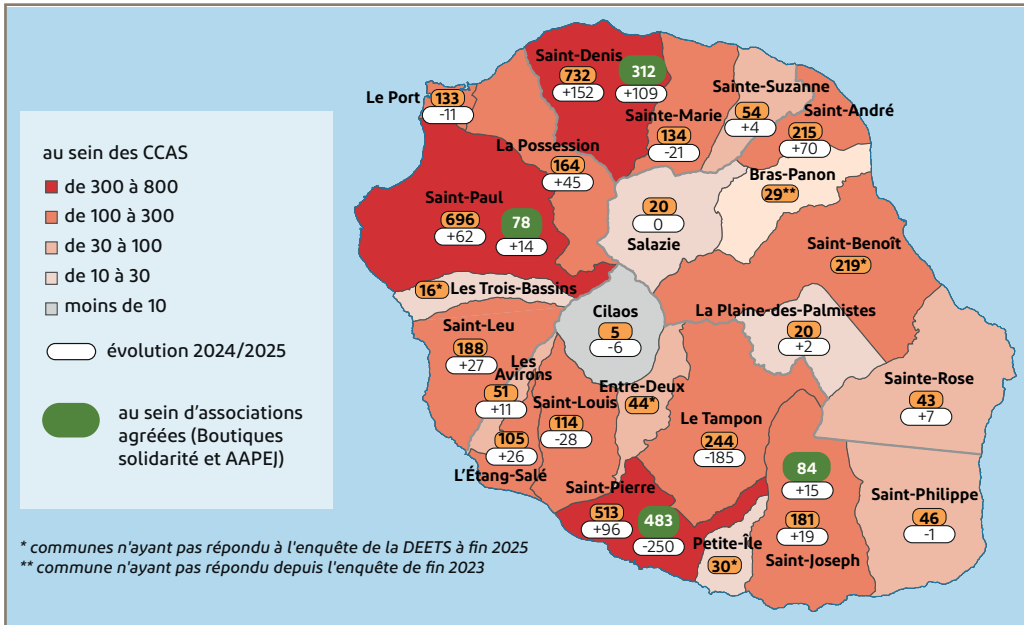
Près de 5 000 personnes majeures sont domiciliées au 31.12.2025¹, soit une stabilisation par rapport à fin 2024.

- Près de 1 000 personnes sont domiciliées par l'une des 3 Boutiques Solidarité de l'île.
- Près d'1 personne domiciliée sur 5 est à la rue (soit 842 personnes).
- Un peu moins d'1/3 sont des femmes.
- 13 % ont moins de 25 ans et 10 % sont âgées de plus de 60 ans.
- Aux 5 000 personnes majeures domiciliées, peuvent être rattachés, en tant qu'ayants droit, plus de 925 mineurs.
- Seules 38 % ont une demande de logement social en cours et 37 % sont accompagnés dans une démarche d'accès aux droits.



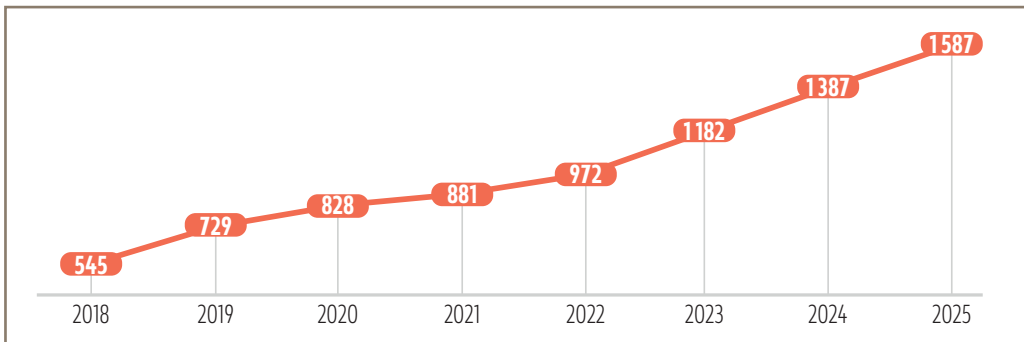
1. Source : enquête de la DEETS auprès des CCAS et des associations agréées réalisée début 2026. Pour les communes de Entre-Deux, Petite-Île, Saint-Benoît et Trois Bassins, les données sont celles en date du 31/12/2024. Pour Bras-Panon, les données sont celles à fin 2023, reprises de l'enquête réalisée début 2024 par la Fondation.

CARTE DES DOMICILIATIONS AU 31/12/2025



Parmi les demandeurs de logement sociaux, le nombre de ménages sans abri ne cesse d'augmenter depuis 2018... avec **1587 ménages se déclarant sans-abri en 2025**.

MÉNAGES SE DÉCLARANT SANS ABRI PARMIS LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX



Source : Observatoire de la demande de logement social, Armos-OI, 2025.

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

785 PLACES D'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION FIN 2025

Source : SIAO 974

		Capacité totale à fin 2025
Places d'hébergement d'urgence	CHAU	159
	ADN	29
	SAUT dont appt Perspectives	60
	HUDA	95
Places d'hébergement d'insertion	CHRS	210
	ALT jeunes	64*
	ALT PE	10
	LHSS	58
	LAM	15
	ACT et ACT hors les murs	55 et 30

*Le dispositif ALT Jeunes de la Mission Locale Nord a pris fin le 31/12/2025. Au 01/01/2026, la Réunion ne compte plus que 49 places ALT Jeunes mobilisables

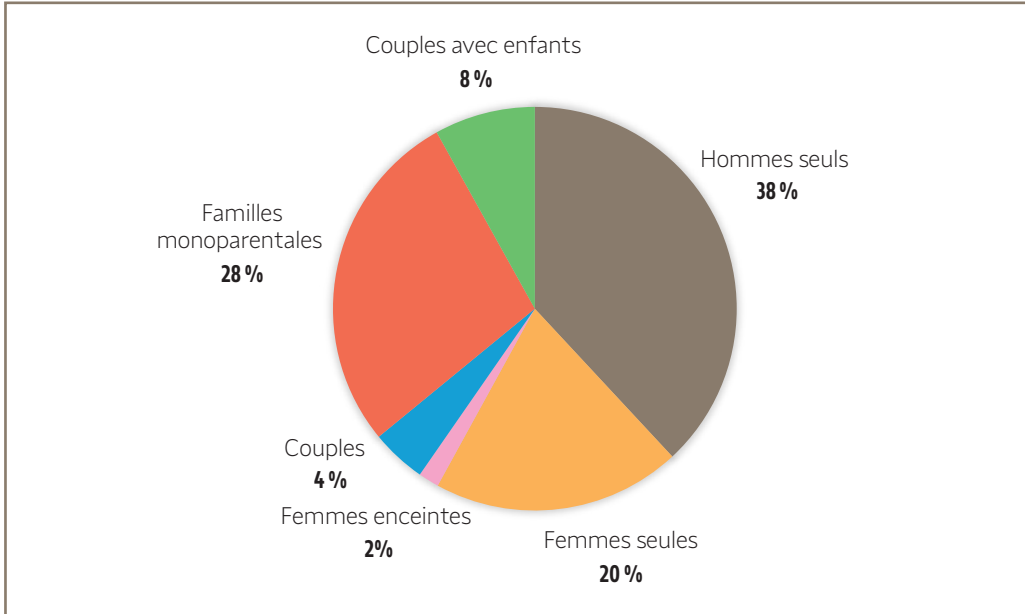
En 2025, une augmentation du nombre de sollicitations au 115 qui se poursuit mais une diminution de la capacité d'accueil en Pension Gites Hôtel :

- 28 116 « nouvelles » demandes d'hébergement² ont été faites au 115 (+5,5 % par rapport à 2024) :
 - En 5 ans, le nombre moyen de demandes d'hébergement par jour a connu une augmentation significative de 62 %, passant de 108 demandes quotidiennes en 2020 à 175 en 2024 (source : Observatoire social 2024 – SIAO974).
- 12 011 demandes restaient non pourvues, soit 43 % contre 8474 en 2024 (32 %).
- Ces demandes proviennent de 2 290 ménages différents soit nettement moins qu'en 2024 (3 517 ménages) avec **une tendance à la féminisation des publics en demande de mise à l'abri : 50 % sont des femmes seules, enceintes ou avec enfant(s)**.
- 134 725 nuitées ont été enregistrées, soit -37 % en 1 an du fait de la **diminution de la capacité d'accueil en Pension Gites Hôtel (PGH)³**.
- **1 jour donné (le 15 décembre 2025), 88 ménages sollicitaient le 115 pour une mise à l'abri (incluant les demandes de renouvellement) et 49 ménages restaient sans réponse.**

2. Les données ci-après sont issues du bulletin annuel 2025 du SIAO974. Elles concernent les demandes créées, hors demandes de prises en charge antérieures à 2025 mais qui se poursuivent sur 2025 (cela concerne la prise en charge en PGH uniquement). En tenant compte de ces dernières, on comptabilise alors 35 879 demandes contre 32 838 en 2024 (+9 %). Dans ces chiffres sont incluses les réitérations : 1 ménage peut être amené à solliciter le 115 à plusieurs reprises dans l'année.

3. Restrictions d'accès en PGH au profit des ménages victimes de violences intrafamiliales ou en situation de péril imminent (73 760 nuitées en 2025 contre 83 886 en 2024). Parmi les ménages mis à l'abri en Pension Gite Hôtel, 54 % étaient en rupture d'hébergement (pour la plupart des ménages déjà pris en charge au 31/12/2024) et 46 % étaient victimes de violences.

COMPOSITION FAMILIALE DES 2 290 MÉNAGES DIFFÉRENTS AYANT SOLlicitÉ LE 115 EN 2025



Au cours du mois de janvier 2026, 16 femmes enceintes et 97 familles avec enfants restaient sans solution à leur demande d'hébergement, dont 52 enfants de moins de 3 ans (147 familles avec enfants dont 61 de moins de 3 ans en janvier 2025).

Source : Bulletin annuel 2025, données transmises par le SIA0974 et bulletin mensuel janvier 2026.

UN ACCÈS AUX DISPOSITIFS D'INSERTION ET DE LOGEMENT DE PLUS EN PLUS RESTREINT

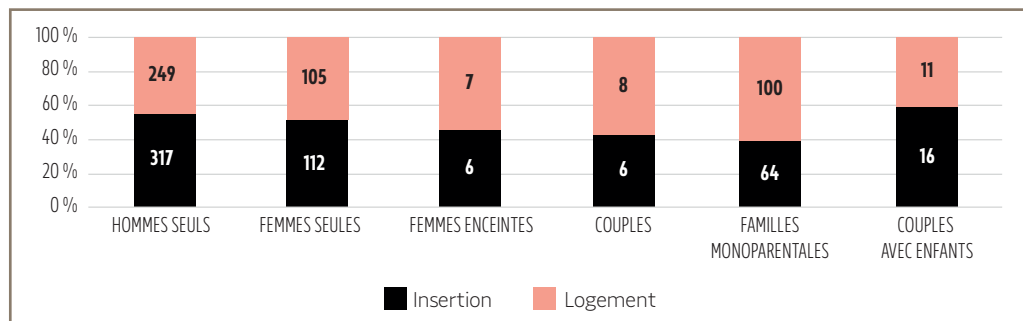
L'OFFRE DE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ À LA RÉUNION

	Nb structures	Nb places régulées par le SIAO
Pensions de famille	10	197
FJT	2	31
ACT UCSD	2 (adultes et jeunes)	100 adultes et 20 jeunes

Source : données transmises par le SIA0974.

En 2025, 1 001 nouvelles demandes ont été transmises au pôle insertion/ logement du SIAO dont 48 % sur du logement. Les familles monoparentales sont plus fortement orientées sur du logement.

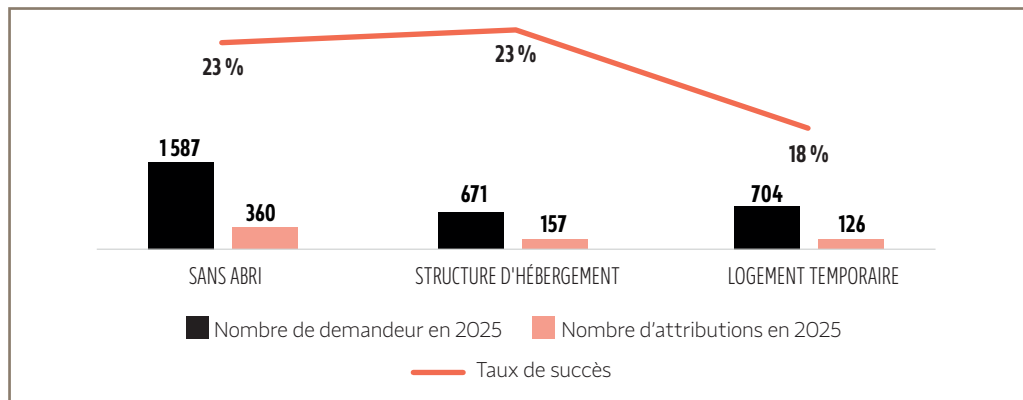
TYPOLOGIE DES DEMANDES AU SIAO EN NOMBRE DE MÉNAGES



Plus de 320 ménages (476 en 2024) ont été admis en structure d'insertion (44 %) ou sur un dispositif logement (56 %) avec, à fin 2025, un **délai moyen d'attente** de 193 jours pour l'hébergement d'insertion et de 163 jours pour le logement adapté / accompagné (contre 150 jours en moyenne en 2024, quel que soit le dispositif).

Source : Bilan annuel 2025 du SIAO974 et données complémentaires transmises par le SIAO974.

TAUX D'ATTRIBUTION DANS LE PARC SOCIAL SELON LA SITUATION



Source : Observatoire de la demande et des attributions, Armos-OI – Traitement FORS-Recherche sociale.

AXE 2

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

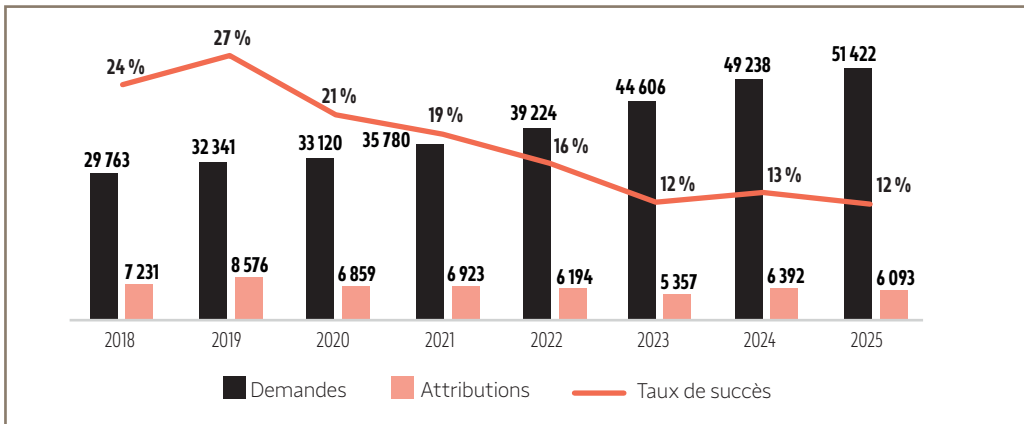
En 2025, 643 attributions ont été réalisées au profit des ménages sans abri ou hébergés / logés temporairement soit 50 de plus qu'en 2024.

DES TENSIONS DANS L'ACCÈS AU PARC SOCIAL TOUJOURS IMPORTANTES

Source : Observatoire de la demande et des attributions, Armos-OI

- En 2025, un ralentissement de la hausse du nombre de demandeurs : avec 51 422 demandes de logements actives fin 2025 soit une augmentation de 4,4 % sur l'année contre 10 % en 2024 (et + 3,9 % en France entière).
- Mais des attributions moins nombreuses... avec près de 6 100 attributions de logements au cours de l'année 2025 (contre près de 6 400 en 2024), seule 1 demande sur 8,4 a été satisfaite contre plus d'1 demande sur 4 en 2019.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



- Et un délai moyen d'attribution qui continue d'augmenter passant de 18 mois en 2024 à 21 mois en 2025, dépassant pour la première fois la moyenne nationale (20 mois).

Source : Observatoire de la demande et des attributions, Armos-OI – Traitement FORS-Recherche sociale.

LA CIVIS ET LE TO, ZONES LES PLUS TENDUES

	CASUD	CIVIS	CIREST	CINOR	TO
Demandes 2025	6 013	9 114	5 952	14 715	13 309
Attributions 2025	1 226	795	861	1 838	1 373
Taux de succès	20 %	9 %	14 %	12 %	10 %
Délai moyen d'attribution (en nombre de mois)	17	24	17	21	27

Source : Observatoire de la demande et des attributions, Armos-OI – Traitement FORS-Recherche sociale.

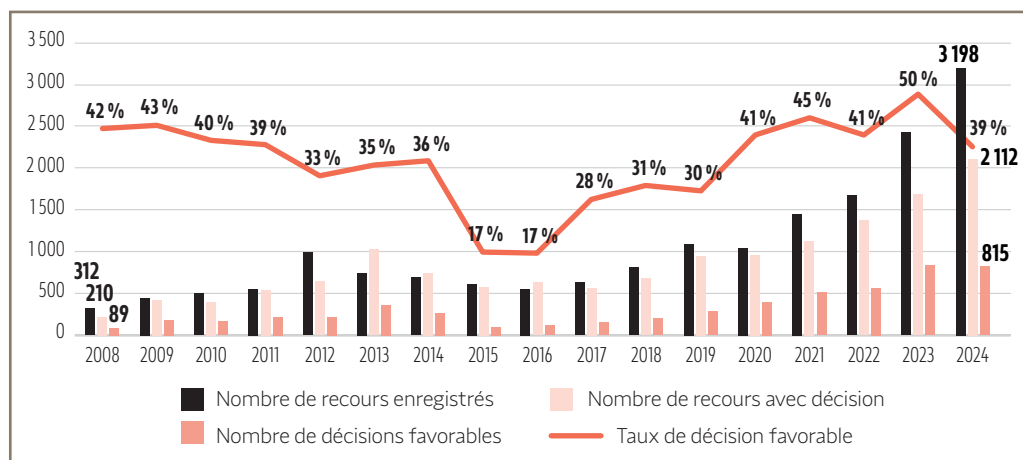
Des ménages en attente d'un logement depuis plus de 3 ans toujours plus nombreux :

- Seules 42 % des demandes datent de moins d'un an, tandis que **celles supérieures à 3 ans représentent 19 % du stock** contre 13 % en 2023.
- Fin 2025, **9 590 ménages réunionnais pourraient être reconnus prioritaires au titre du DALO pour ce motif.**

UN RELOGEMENT INSUFFISANT DES PUBLICS PRIORITAIRES

Le taux de décision favorable⁴ varie fortement d'une année à l'autre pour s'établir en 2024, à 39 % contre 36,4 % au niveau national.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RECOURS REÇUS ET DU TAUX DE DÉCISION FAVORABLE



Source : InfoDALO TSI.

Sur la période 2008-2024, **plus de 5 300 ménages ont été reconnus prioritaires DALO** à La Réunion, **près de 3 500 ont été relogés** suite à une offre et **1 368 restaient à reloger**⁵ soit une part (26 %) légèrement supérieure à celle observée pour la France entière mais bien en-deçà de celle constatée pour l'ensemble des DROM.

TABLEAU DE SUIVI DES RELOGEMENTS EN COHORTE 2008-2024

	Décisions favorables	Bénéficiaires relogés suite offre	Bénéficiaires restant à reloger	Part des PU DALO restant à reloger
La Réunion	5 302	3 476	1 368	26 %
DROM	10 168	5 885	3 678	36 %
France entière	477 767	308 547	110 324	23 %

Source : InfoDALO TL.

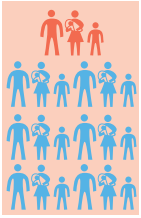
4. Nombre de décisions favorables / nombre de recours avec décision.

5. Les autres ayant été soit logés suite à une offre soit ayant refusé l'offre soit s'étant logés par eux-mêmes...

AXE 3

LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT

PLUS D'1 MÉNAGE RÉUNIONNAIS SUR 7 VIT DANS UN LOGEMENT SUROCCUPÉ



45 098 ménages vivent dans un **logement suroccupé** en 2022.

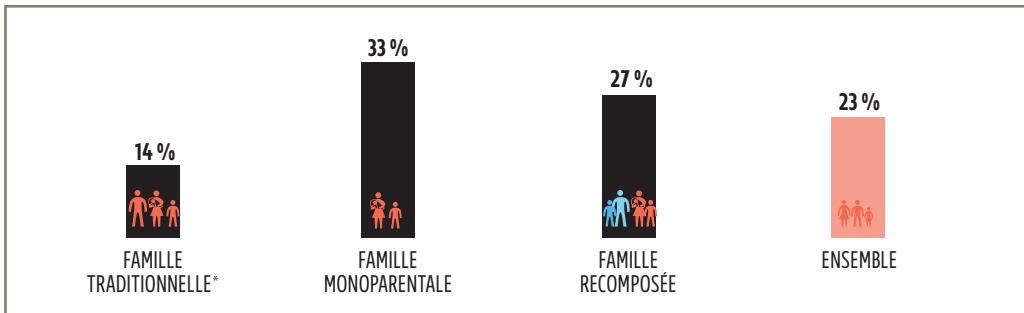
Soit **12,8 %** des ménages réunionnais (contre 16,3 % en 2011).

13,7 % dans les DROM (contre 9,5 % en Hexagone).

Source : INSEE RP 2022.

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

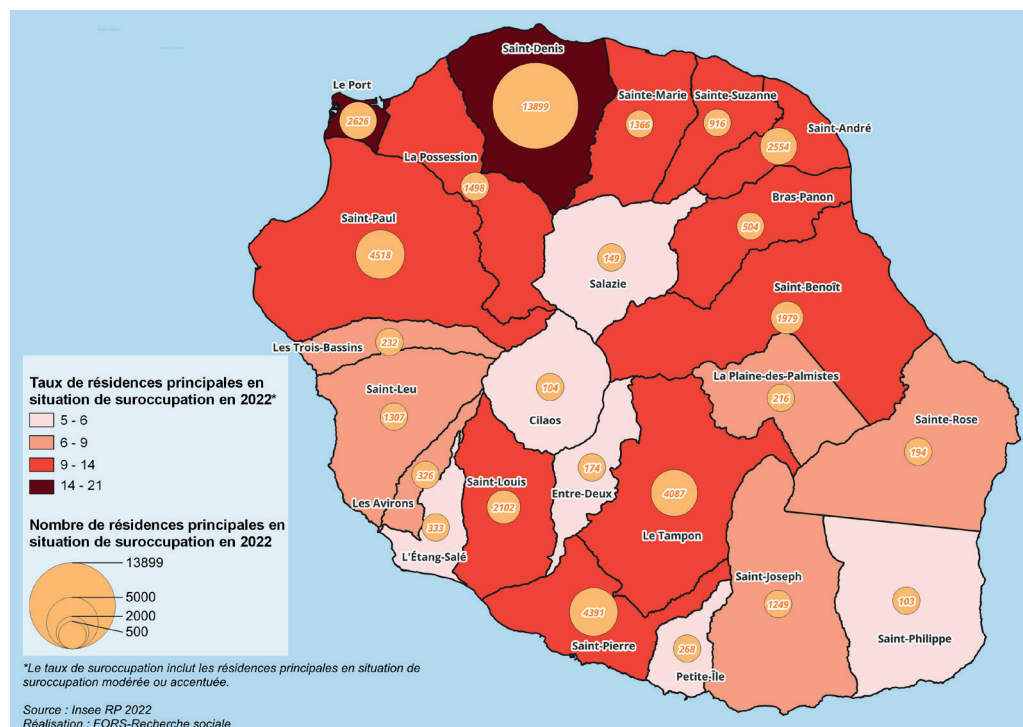
PROPORTION D'ENFANTS QUI VIVENT DANS UN LOGEMENT SUROCCUPÉ



* Au sens de l'INSEE, une famille dite « traditionnelle » est un couple avec enfant(s) où tous les enfants vivant dans le logement sont des enfants du couple.
Champ : La Réunion, enfants mineurs vivant en famille.

Source : Insee, Recensement de la population 2021, exploitation complémentaire.

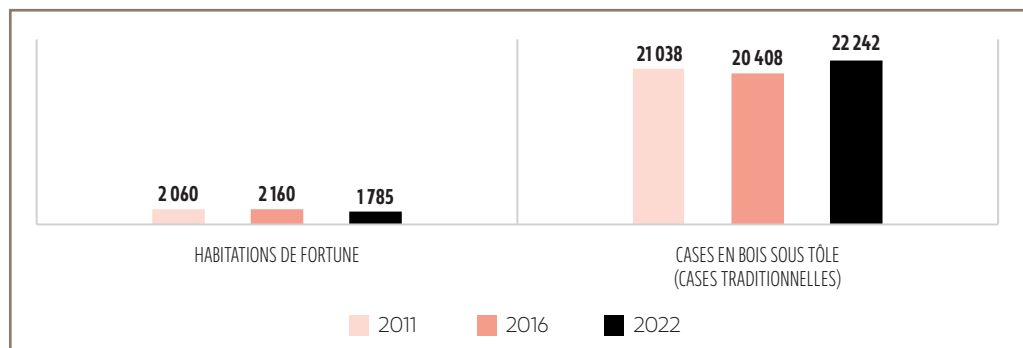
NOMBRE ET TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN SITUATION DE SUROCCUPATION EN 2022



UN HABITAT INDIGNE QUI EXPOSE LES MÉNAGES À DE MULTIPLES VULNÉRABILITÉS

24 027 bâtis précaires⁶ recensés en 2022 contre 22 568 en 2016 et 23 098 en 2011.

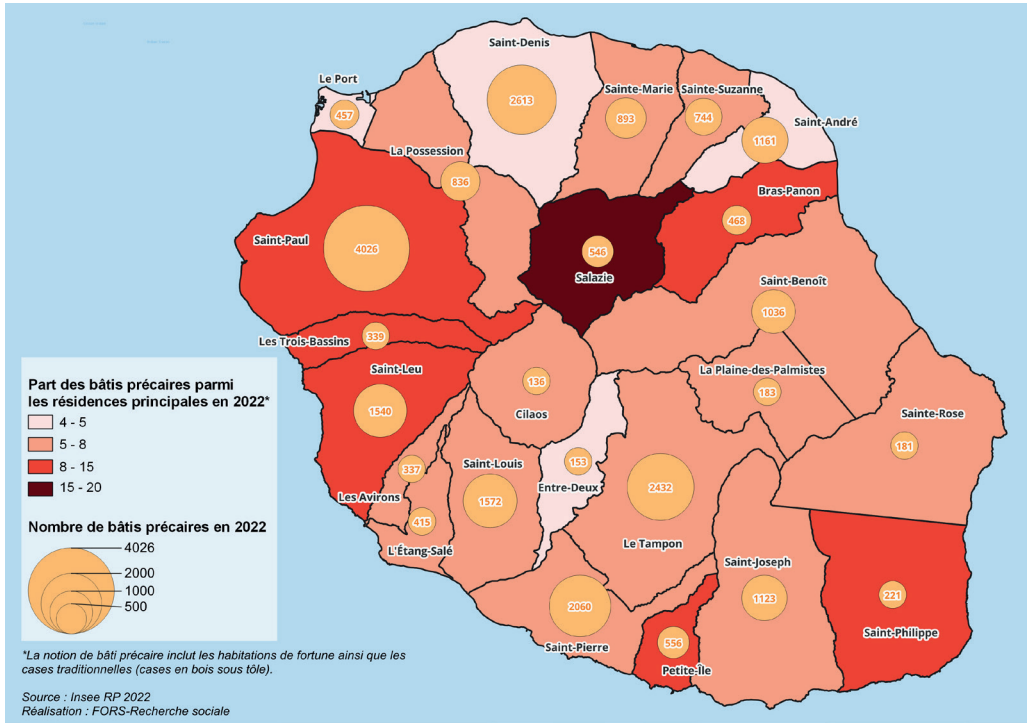
Dont 1 785 habitations de fortune et 22 242 maisons en bois sous tôle.



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

6. Sont ici considérés comme bâtis précaires les habitations de fortune et cases en bois sous tôle (ou cases traditionnelles selon la terminologie de l'Insee)

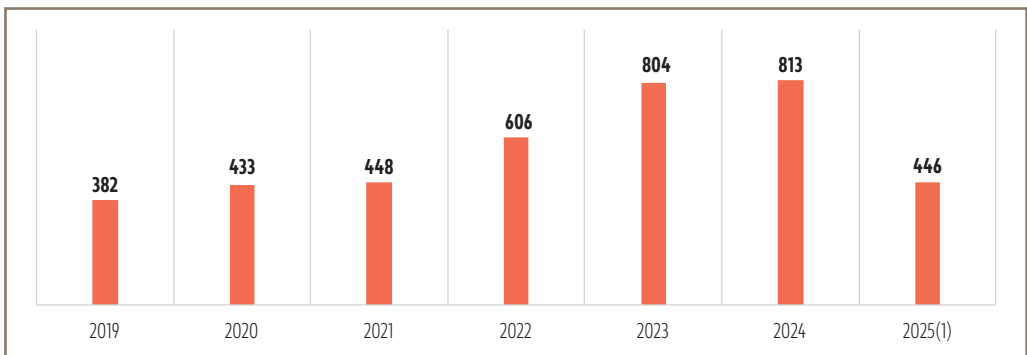
NOMBRE ET PART DES BÂTIS PRÉCAIRES PARMIS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2022



Par ailleurs, près de **25 500 ménages réunionnais** n'avaient toujours pas **d'accès à l'eau chaude** dans leur logement en 2022, **6 635 n'avaient ni WC ni douche ni baignoire** et **plus de 2 000 restaient sans électricité**.

En 2024, plus de **810 signalements pour non-décence** étaient réalisés auprès de la Caf soit une stabilisation par rapport à l'année précédente.

NOMBRE DE SIGNALEMENTS À LA CAF POUR NON-DÉCENCE



Sources : CAF de la Réunion - Observatoire Statistiques et Études - FR6 de 2019 à 09/2025.
(1) données partielles, arrêtées à septembre 2025.

AXE 4

LES DIFFICULTÉS DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

DES NIVEAUX DE LOYER TOUJOURS PLUS ÉLEVÉS

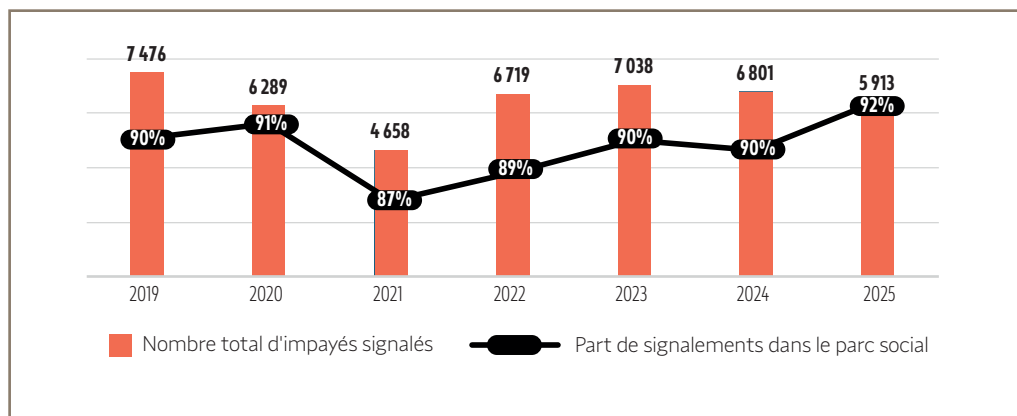
- **6,48€/m²**, c'est le loyer moyen dans le parc locatif social en 2024 (tous type de financement confondus) soit une hausse de 6,6 % depuis 2020 (source RPLS).
- **10,9€/m²**, c'est le loyer moyen observé dans le parc locatif privé en 2024 contre 9,60 € en 2019 soit une hausse de 13 % sur cette période – source Observatoire des loyers privés à La Réunion 2024 (AGORAH).

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

- **264 149 personnes sont couvertes par l'allocation logement** en 2024, soit 30 % de la population réunionnaise (Caf, 2024). Les trois quarts de ces personnes vivent dans un ménage allocataire à bas revenu.
- Grâce aux aides au logement, **la moitié des allocataires consacrent moins de 11 %** de leur budget au paiement de leur loyer **dans le parc social** et **moins de 24 % dans le parc privé** (Caf, 2024).

PLUS DE 6 800 SIGNALEMENTS POUR IMPAYÉS RÉCEPTIONNÉS PAR LA CAF EN 2024⁷

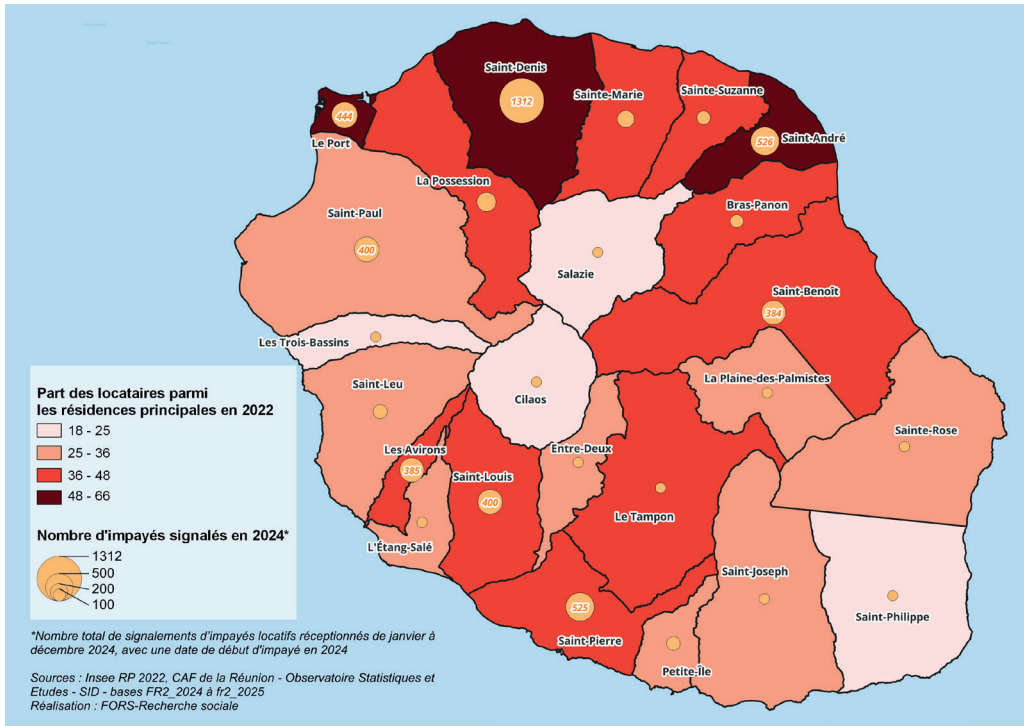
NOMBRE TOTAL D'IMPAYÉS LOCATIFS PAR ANNÉE DE RÉCEPTION DU SIGNALEMENT DE L'IMPAYÉ



Source : CAF de la Réunion - Observatoire Statistiques et Etudes - FR6 de 2019 à 09/2025.

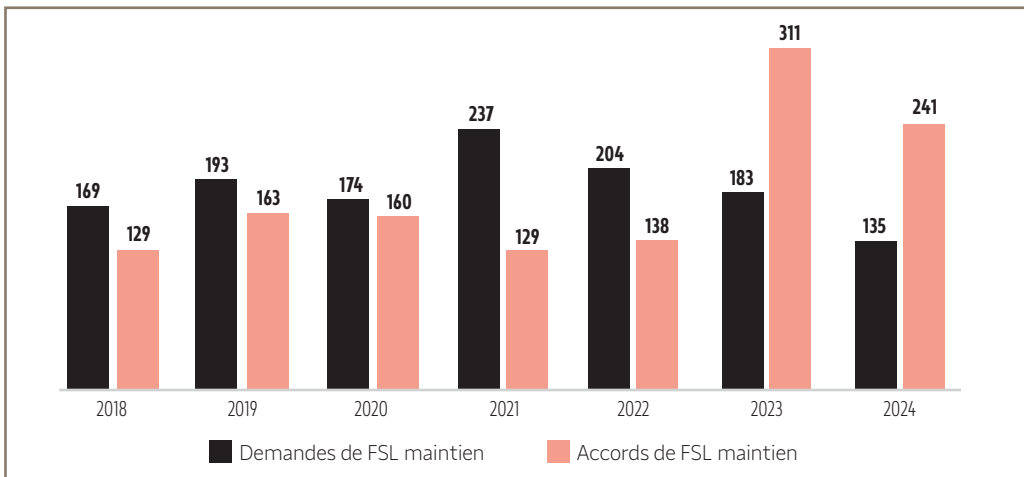
7. Il s'agit du nombre de signalements pour impayés par année de réception. Les volumes intègrent donc les impayés ayant pu débiter l'année précédente.

NOMBRE D'IMPAYÉS LOCATIFS SIGNALÉS À LA CAF PAR COMMUNE EN 2025



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

ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE DE DEMANDES FSL MAINTIEN REÇUES/ACCORDÉES

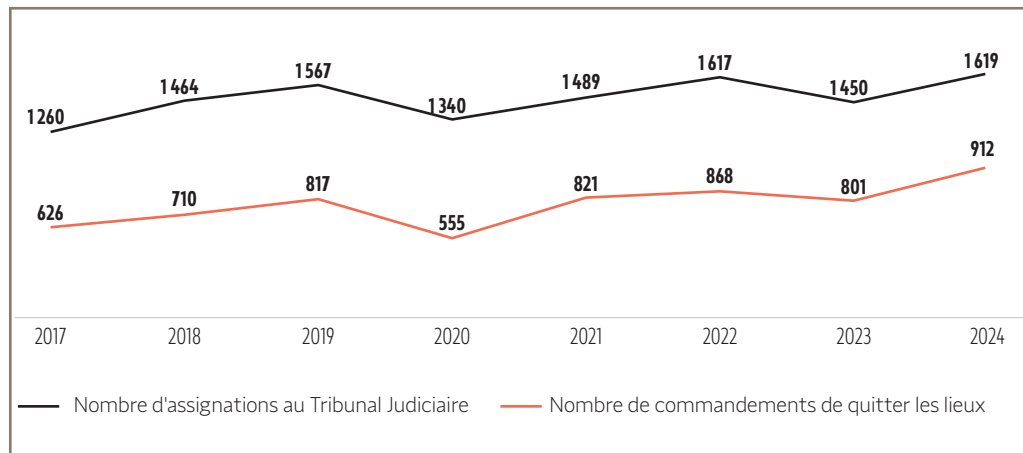


Source : bilan FSL 2024, Département de La Réunion.

2024 : UNE ANNÉE RECORD POUR LES EXPULSIONS !

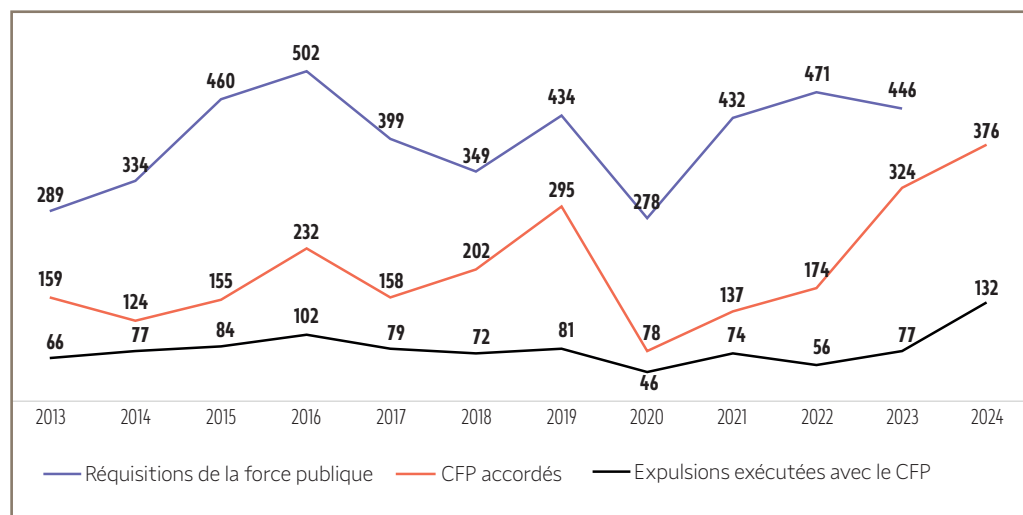
- En 2024, 1 619 ménages ont fait l'objet d'une assignation au motif d'impayé de loyer (après une baisse observée en 2023) ;
- 912 commandements de quitter les lieux ont été prononcés (contre 801 en 2023).

ÉVOLUTION DES ASSIGNATIONS ET COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX



Source : bilan des procédures judiciaires sur 2024, CCAPEX plénière du 9 juillet 2025.

Les expulsions ont quant à elles concerné 132 ménages en 2024 (contre 77 en 2023) soit une augmentation sans précédent de 71 % !



Source : bilan des procédures judiciaires sur 2024, CCAPEX plénière du 9 juillet 2025.

AXE 5

LES BLOCAGES DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LES INÉGALITÉS TERRITORIALES

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE PARC SOCIAL TOUJOURS EN BAISSÉ

Un **taux de mobilité** de **6,1 %** en 2024 contre **7,1 %** au national et **6 %** en 2023.

ÉVOLUTION DU TAUX DE MOBILITÉ À LA RÉUNION

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7,5 %	9,4 %	7,5 %	7,7 %	6,6 %	6 %	6,1 %

Source : RPLS 2025.

TAUX DE MOBILITÉ PAR EPCI

CIVIS	5,8 %
CIREST	7,1 %
CINOR	6,2 %
TCO	4,5 %
CASUD	9,3 %

Source RPLS 2025.

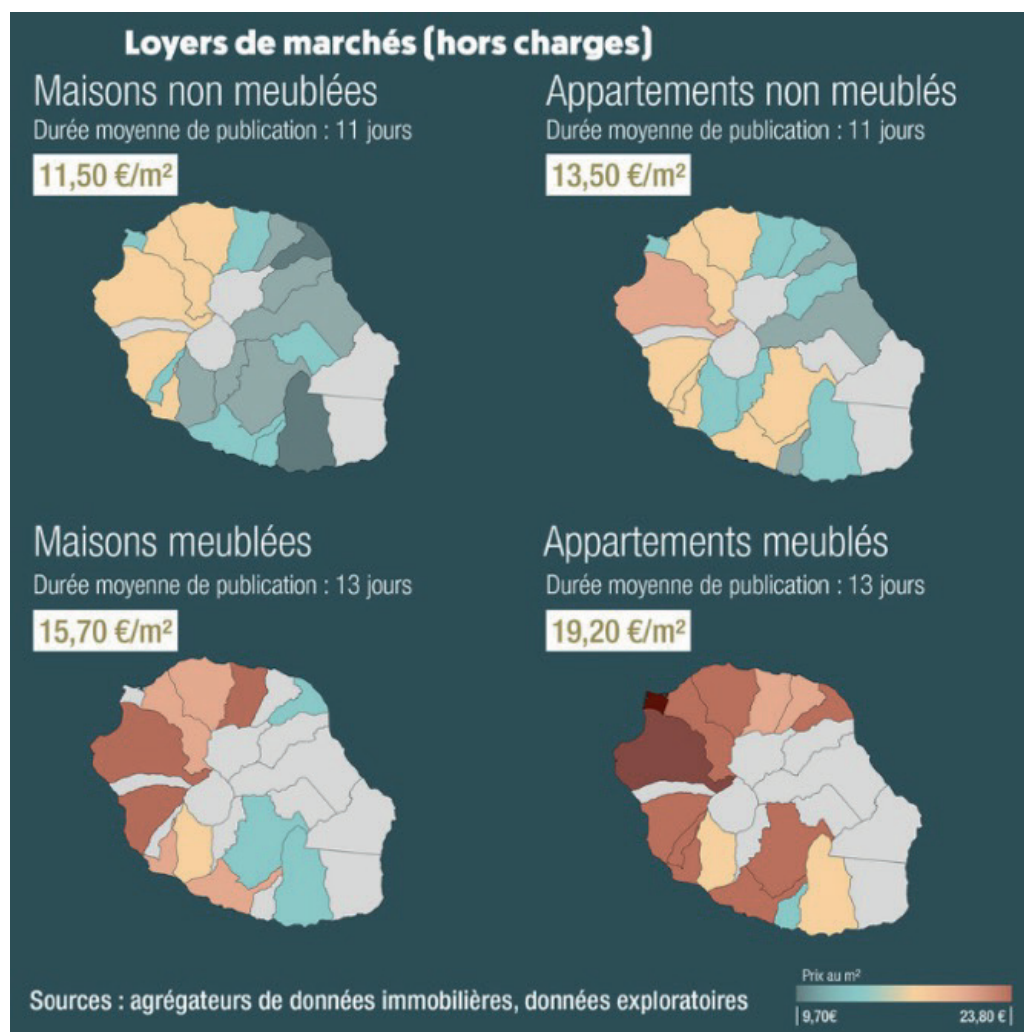
Signe des difficultés de mobilité, le taux d'attribution en faveur des ménages en demande de mutation au sein du parc social a été divisé par deux entre 2019 et 2023 et stagne depuis à 9 %, soit un taux moindre que pour l'ensemble des demandeurs (12 %).

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Demandes de mutations	10 494	10 657	11 330	11 829	12 938	13 957	14 672
Attributions	2 062	1 548	1 626	1 305	1 096	1 353	1 303
% d'attribution	20 %	15 %	14 %	11 %	8,4 %	9,6 %	8,9 %

Source : Observatoire de la demande, Armos-OI.

UN PARC PRIVÉ INACCESSIBLE POUR LA MAJORITÉ DES MÉNAGES

- Le loyer médian hors charges en 2024 est de 10,90 € / m².
- Le loyer médian hors charges pour un nouveau locataire⁸ en 2024 est de 12,20 € / m².

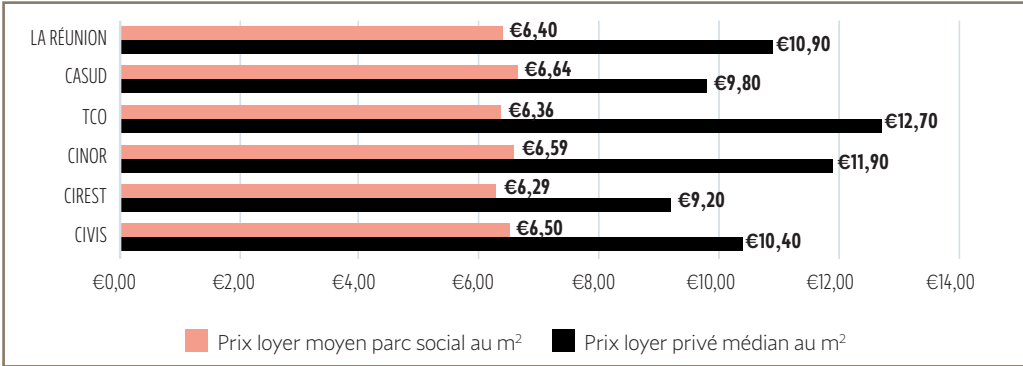


Source : Observatoire des loyers privés de La Réunion (OLPR), 2024.

8. Emménagé il y a moins d'1 an

Un écart de loyer moyen de **+4,4 €/m²** entre le parc social et le parc privé

ÉCART ENTRE LES LOYERS MÉDIANS DU PARC SOCIAL ET DU PARC PRIVÉ EN 2024



Source : OLPR 2024, RPLS 2024.

55 % des ménages réunionnais sont dans l'incapacité d'accéder à un logement locatif privé et 6 personnes seules sur 10 (61 %) n'ont pas les revenus suffisants pour louer un studio.

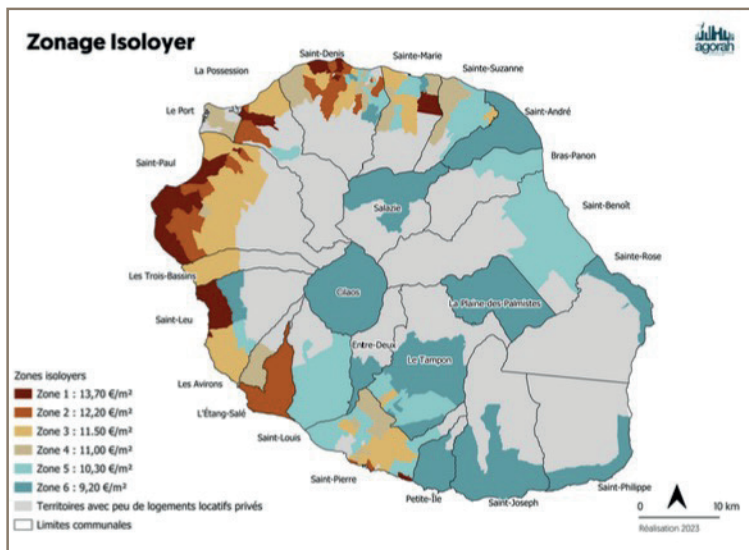
77 % des ménages réunionnais ne perçoivent pas de revenus suffisants pour l'acquisition d'une maison.

Source : Observatoire des loyers privés de La Réunion (OLPR), 2024

Des territoires en tension :

- Le littoral balnéaire s'étendant du Centre-Ville de Saint- Paul à celui de Saint-Leu ;
- Les secteurs attractifs ou à proximité de ceux-ci, tels que le Centre-Ville de Saint-Denis jusqu'à Bellepierre et la Montagne ;

- Les bas de la Possession, proche notamment des pôles d'emplois du Port et de Saint-Denis ;
- Le quartier Terrain Elisa-Beaufond à Sainte-Marie et les secteurs de Terre-Sainte et Grand-Bois au sud.



Source : Observatoire des Loyers Privés à La Réunion, 2024.

CONCLUSION

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

À La Réunion, dans l'attente d'une exploitation fine et territorialisée de l'ENL 2023, nous poursuivons et tentons chaque année d'actualiser, de consolider et parfois d'ajuster les indicateurs à partir desquels nous proposons des premières estimations, malgré des risques évidents de double-compte. Cette année, nous avons cependant travaillé, lorsque cela était possible, à partir du fichier « détail du recensement de la population », ce qui nous a permis d'affiner l'estimation du nombre de per-

Près de 150 000 personnes mal logées à La Réunion

	Ménages	Personnes
Personnes privées de logement personnel		
1. dont personnes sans domicile	NR	2 568
2. dont habitations de fortune	1 710	3 466
3. dont personnes en hébergement contraint chez des tiers		48 554
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles		
4. dont privation de confort (sans double compte avec habitat de fortune)	30 392	67 113
5. Surpeuplement accentué	7 305	29 220

1. 690 places hébergement généraliste (SIAO974, fin 2025) + 95 places HUDA (SIAO974) + 1783 DLS sans abri ou en squat (SNE, fin 2024)

2. Nombre d'habitations de fortune en 2021 selon l'INSEE – 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 ;
- Les 25-59 ans hébergées par un frère, cousins, oncle, neveu, beau-frère, etc. ou par un ami ;
- les 25-69 ans, pensionnaires ou sous-locataires ;
- Les 60 ans et plus hébergés par un frère, cousin, oncle, neveu, beau-frère, etc. ou par un ami ;
- les 60 ans et plus, pensionnaires ou sous-locataires.

4. Insee RP 2021 – 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. 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). Cette dimension porte un risque de double-compte avec les autres catégories.

sonnes en hébergement contraint, chez des tiers en particulier, et de tenir compte de certains double-comptes. À La Réunion, nous estimons donc pour 2025 **que près de 150 000 personnes souffrent du mal-logement ou d'absence de logement personnel**. Autour de ce noyau dur du mal-logement se dessine un halo beaucoup plus large, **composé d'au minima 200 000 personnes fragilisées par rapport au logement**, avec des répercussions sur la vie de famille, la santé, l'environnement quotidien, le confort ou les fins de mois difficiles. En résumé, **ce serait près de 4 Réunionnais sur 10 impactés à un titre ou un autre par la crise du logement, soit 2 fois plus en proportion que dans l'Hexagone**. Avoir une connaissance la plus fine possible sur la réalité du mal-logement et de ses différentes manifestations demeure une étape essentielle pour le combattre.

Estimation* des personnes fragilisées par rapport au logement : 200 000

	Ménages	Personnes
1. Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté	(NR)	(NR)
2. Locataires en impayés de loyers ou de charges	6 801	17 206
3. Personnes en situation de surpeuplement non accentué	37 793	170 068
4. Personnes concernées par la précarité énergétique	(38 387)	(168 902)
5. Personne en situation d'effort financier excessif	11 145	26 080

1. L'enquête ENL de 2013 n'a pas permis de récolter cette donnée à La Réunion.
2. CAF 2024. Nombre de signalements pour impayés reçus par la CAF sur l'année 2024. Ce chiffre équivaut à un nombre de ménages. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage à La Réunion (2,53 personnes par ménage)
3. Insee RP2022. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage en situation de suroccupation selon une étude de l'Insee réalisé en 2020 sur la condition de vie des ménages en période de confinement (4,5 personnes).
4. Insee, ENL 2013. Calcul Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) / Énergies Demain 2019, indicateur « FR_PRECA_3D ». Cet indicateur comptabilise la proportion des ménages en situation de précarité énergétique réunionnais répondant aux deux critères suivants : déclarer une sensation de froid liée à au moins un motif considéré comme significatif d'une situation de précarité énergétique, et avoir un revenu par unité de consommation inférieur ou égal au troisième décile, soit 6 % des ménages. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par ménage.
5. CAF, portrait social 2024 : nombre de foyers allocataires qui consacrent au moins 40 % de leurs revenus au paiement du loyer et des charges. L'estimation du nombre de personnes concernées est effectuée à partir du nombre moyen de personnes par foyer allocataire d'une aide au logement à La Réunion (2,3 personnes par ménage en 2023).

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



LES VISAGES
DE L'HABITAT INDIGNE
A LA REUNION

INTRODUCTION

A La Réunion, l'habitat indigne demeure l'une des manifestations les plus visibles et les plus persistantes du mal-logement. Souvent associé, dans les représentations collectives, à des formes anciennes d'habitat précaire ou à des situations marginales, il recouvre en réalité une pluralité de réalités sociales et résidentielles. Derrière une même qualification coexistent des situations très diverses : cases en bois sous tôle occupées par des personnes âgées isolées, petits immeubles privés dégradés, logements loués dans des conditions indécentes, habitats informels implantés en zones à risque, ou encore copropriétés fragilisées par des difficultés financières et de gestion. **L'habitat indigne ne constitue donc pas une catégorie homogène**, mais un ensemble de situations qui traduisent des vulnérabilités multiples.

Son caractère diffus et protéiforme, conjugué à la diversité des statuts d'occupation et à des situations foncières souvent complexes, rend son repérage et sa quantification particulièrement délicats. Sur le plan juridique, la loi Letchimy et l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ont permis d'élargir et de préciser la définition de l'habitat indigne, en intégrant non seulement la qualité technique du bâti, mais aussi son insertion dans l'environnement urbain ou naturel et son statut foncier. À ces critères s'ajoute désormais un facteur déterminant : **l'exposition aux risques naturels et aux**

effets du changement climatique, qui constituent des éléments aggravants majeurs des situations d'indignité, tant du point de vue sanitaire que sécuritaire.

La création de l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI) et le déploiement progressif des Plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) ont permis d'améliorer la connaissance du phénomène et d'en objectiver l'ampleur. Début 2026, près de 16 500 logements indignes étaient recensés sur l'île, soit une légère diminution par rapport aux 17 800 estimés en 2023¹. Si cette évolution témoigne d'efforts réels, elle confirme aussi l'ancrage durable du phénomène dans le paysage résidentiel réunionnais. En effet, la baisse du volume semblerait se concentrer sur certains territoires, notamment la Communauté intercommunale Réunion EST (CIREST) qui dispose aujourd'hui d'une équipe PILHI très avancée dans sa phase opérationnelle. À l'inverse, sur la Communauté d'Agglomération du Sud de la Réunion (CASUD) et de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) au Sud-Ouest de l'île, les équipes

1. Le recensement de l'habitat indigne à La Réunion repose principalement sur les données compilées par l'AGORAH à partir des signalements et diagnostics réalisés dans le cadre des Programmes d'intérêt local de lutte contre l'habitat indigne (PILHI). Ce recensement est toutefois partiel : il est réalisé de manière hétérogène selon les territoires et souvent à partir d'observations extérieures des logements. S'il permet un recensement des situations d'habitat principalement individuel dégradé portées à la connaissance de l'AGORAH, il ne constitue pas une photographie précise du stock à un instant donné ni ne permet l'évaluation des conditions réelles d'occupation dans les immeubles collectifs. Le nombre réel de logements indignes pourrait ainsi être sous-estimé.

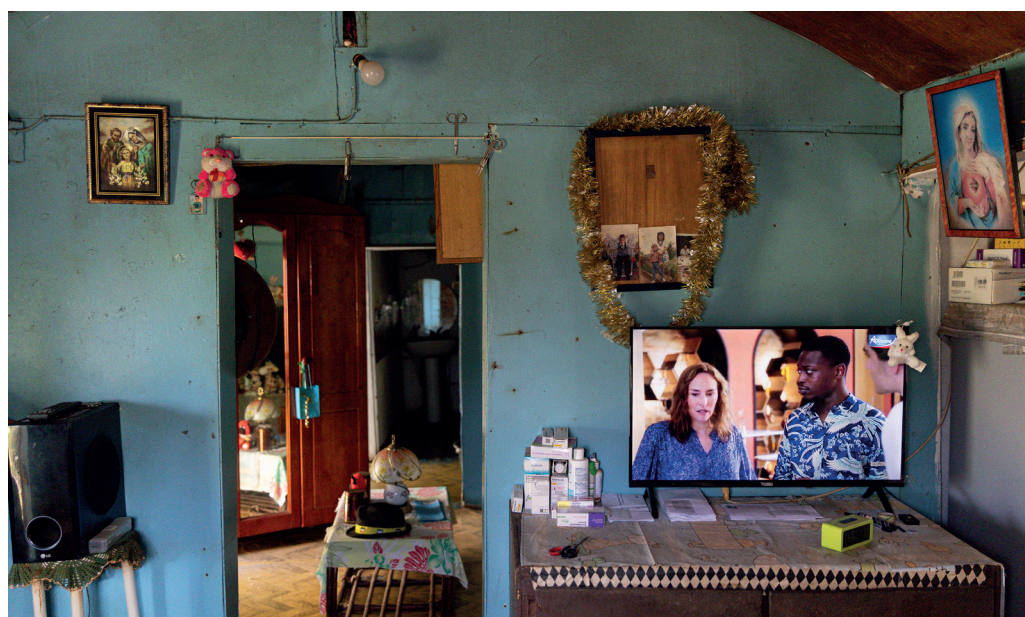
PILHI sont encore en phase de préfiguration. Ces territoires pourraient ainsi connaître une hausse du nombre de logements indignes recensés.

Au-delà des chiffres, **l'habitat indigne renvoie à des trajectoires de vie souvent marquées par des ruptures** : vieillissement, perte d'autonomie, séparation, migration, précarisation économique. Il s'inscrit dans des parcours résidentiels contraints, où s'entremêlent attachement au lieu de vie, difficultés administratives, blocages fonciers et sentiment d'impuissance face à la complexité des démarches. L'indignité du logement est ainsi fréquemment le révélateur d'un cumul de vulnérabilités sociales, économiques et environnementales.

Ces dernières années, **des avancées notables ont été réalisées** en matière de repérage, de coordination des acteurs et d'expérimentation de nouveaux outils. **Pour autant, des limites persistantes demeurent** : fragmentation des disposi-

tifs, fragilité de l'ingénierie locale, difficultés de financement et de préfinancement, articulation imparfaite entre urgence sociale, action administrative et temps long des opérations de rénovation.

Dans la continuité de l'éclairage réalisé par la Fondation pour le Logement en 2021, le présent rapport propose d'explorer les différents « visages » de l'habitat indigne à La Réunion à travers des figures-types illustrées par des témoignages et des monographies. Dans un second temps, il analyse les politiques et dispositifs de lutte contre l'habitat indigne à l'œuvre, en mettant en lumière leurs avancées, leurs limites et les tensions structurelles auxquelles ils sont confrontés. L'objectif est, in fine, d'identifier des leviers d'action et des pistes d'amélioration adaptés aux spécificités du territoire réunionnais.



EN 2025, LES CHIFFRES DE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION

Les chiffres ci-contre concernent uniquement les situations identifiées ou signalées. Le caractère diffus et souvent peu visible de l'habitat indigne rend en effet son repérage difficile et laisse supposer une sous-évaluation du phénomène. En outre, les statistiques publiques sur le phénomène de l'habitat indigne à La Réunion manquent encore aujourd'hui d'une actualisation et d'un suivi régulier.

- **22 242 maisons en bois (ou dur) sous tôle**, soit 6,3 % des résidences principales et 1 785 habitations de fortune, soit 0,5 % des résidences principales (INSEE RP 2022).
- **16 500 logements indignes** recensés par les équipes PILHI en 2026.
- **29 % de l'habitat indigne** concerné par un **risque naturel** au titre du PPR (10 % sont soumis à des contraintes élevés).
- **2 053 logements** sont **sans électricité** et **6 635 sans baignoire ou douche et WC** à l'intérieur du logement (INSEE RP 2022).
- **45 238 résidences principales** en situation de **suroccupation** en 2022, 12,8 % du parc (INSEE RP 2022).
- **13 286 personnes de 60 ans ou plus** vivent dans des maisons en bois (ou dur) sous tôle (INSEE 2021).
- **840 demandes de logement social pour motif de logement indigne** en 2024, 1 459 pour motif de logement non-décent (déclaratif) (SNE).
- Plus de **800 signalements** réalisés auprès de la Caf en 2023 (soit 200 de plus qu'en 2022) et déjà plus de 500 réceptionnés en juillet 2024.
- **300 signalements** par an réceptionnés par l'ARS et instruits, pour le compte du préfet, et environ 60 procédures d'insalubrité par an.

PARTIE I

LES FIGURES-TYPES DE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION

À La Réunion, les situations d'habitat indigne concernent une pluralité de formes bâties et de contextes urbains ou ruraux. Au-delà de l'archétype de la case en bois sous tôle et des situations d'habitat informel très dégradé dans les zones à risque climatiques, elles recouvrent également des petits collectifs privés dégradés en centre-ville, des copropriétés fragilisées, voire des situations d'indécence liées à la vétusté ou la dégradation de logements sociaux plus ou moins anciens. Une spécificité de l'habitat indigne à La Réunion réside dans son caractère souvent diffus : ces situations sont fréquemment dispersées au sein du tissu urbain ou rural, sous forme de logements isolés et parfois difficiles d'accès.



HABITAT INDIGNE, HABITAT INSALUBRE, HABITAT NON-DÉCENT : DE QUOI PARLE-T-ON ?

L'habitat indigne est une notion qui recouvre des réalités très différentes. Elle est définie juridiquement par la loi de 1990 sur le droit au logement (dite Loi Besson) et la loi ALUR (2014) :

L'habitat est indigne lorsqu'il est composé de « locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

L'habitat est dit insalubre lorsque les conditions d'habitation des personnes constituent un danger pour la santé (la référence est alors le code de la santé publique : art L1331 - 23 et suivants) ou la sécurité pour ses occupants (code de la construction et de l'habitation, art L.511 - 1).

L'habitat non-décent relève quant à lui de critères déterminés par le décret du 30 janvier 2002 et est encadré par le code civil qui, en application de la loi SRU, oblige les propriétaires à mettre en location un logement décent. Un logement est considéré comme non-décent, s'il ne répond pas à l'un des trois critères énoncés ci-dessous :

- L'absence de risques manifestes pour la santé des occupants,
- L'absence de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants,
- L'absence d'équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Ces configurations révèlent des trajectoires sociales marquées par la précarité économique et le cumul de vulnérabilités : vieillesse, isolement, troubles de santé, ruptures professionnelles ou familiales, parcours migratoires. Dans un contexte de forte tension sur le marché du logement, nombre de ménages se retrouvent sans alternative. Si certaines situations sont identifiées et accompagnées, beaucoup demeurent peu visibles,

freinées par la complexité foncière, le non-recours aux droits ou les limites des dispositifs existants.

Cette première partie propose ainsi une lecture par figures-type afin de mieux comprendre la diversité et l'ancrage social de l'habitat indigne à La Réunion, préalable à l'analyse des modalités d'intervention présentées dans la suite du rapport.

PROFILS DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS INDIGNES : ÉCLAIRAGE DE L'AGORAH (ORHI 2026)

L'AGORAH, à travers l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI), compile et harmonise les données issues des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) afin de produire des éléments quantitatifs sur l'ampleur du phénomène à La Réunion et, plus spécifiquement, sur les profils des ménages concernés.

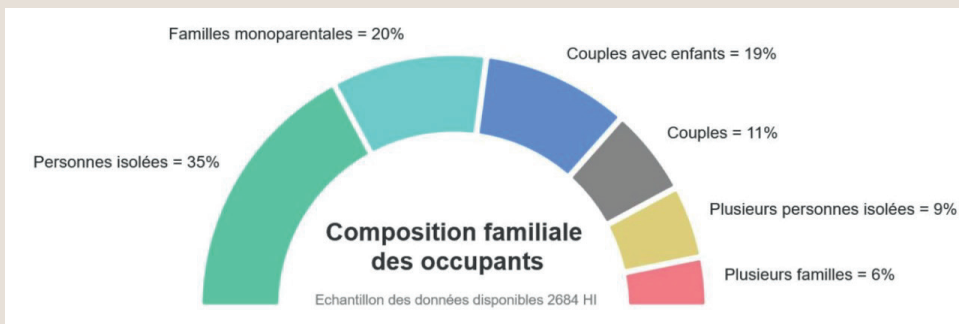
Parmi les quelques 16 500 logements indignes recensés à La Réunion début 2026, et selon les évaluations basées sur les extérieurs des logements, plus de la moitié nécessitent des interventions lourdes, voire une reconstruction partielle, et près d'un quart (soit 4 200 logements) relèveraient d'opérations de démolition-reconstruction, tant leur état est dégradé.

Des ménages très vulnérables

Les diagnostics sociaux réalisés dans le cadre des PILHI mettent en évidence :

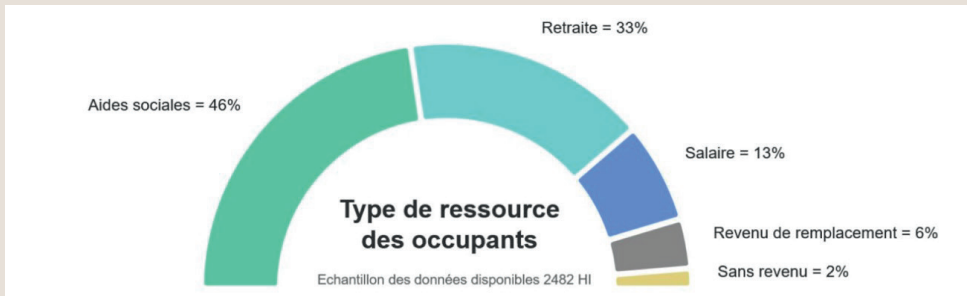
- Une **majorité de personnes isolées ou de familles monoparentales** et des situations fréquentes de **suroccupation**, avec parfois plusieurs ménages dans un même logement

FIGURE 1 : COMPOSITION FAMILIALE DES OCCUPANTS SUR UN ÉCHANTILLON DE HI DIAGNOSTIQUÉS PAR LES ÉQUIPES PILHI



- Une population **vieillissante** : plus de la moitié des personnes diagnostiquées ont plus de 60 ans
Sur le **plan économique**, les occupants vivent majoritairement de prestations sociales ou de faibles pensions de retraite, limitant leur capacité à financer des travaux ou un relogement.

FIGURE 2 : TYPE DE RESSOURCE² DES OCCUPANTS SUR UN ÉCHANTILLON DE HI DIAGNOSTIQUÉ PAR LES ÉQUIPES PILHI

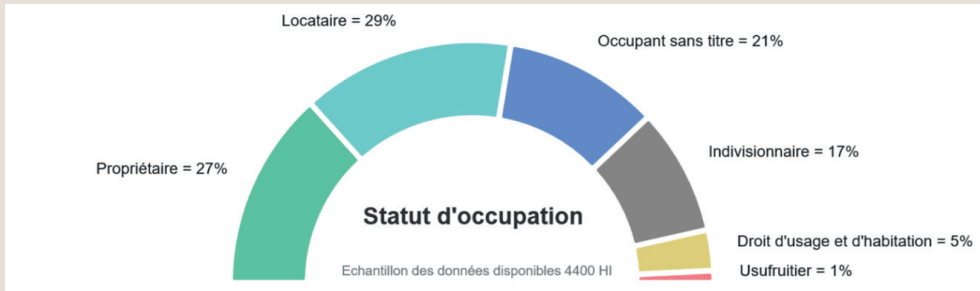


Des situations foncières complexes

Le statut d'occupation révèle :

- Une part quasi équivalente de propriétaires occupants et de locataires
- 17 % des logements en **indivision³**
- 21 % occupés **sans titre**

FIGURE 3 : STATUT D'OCCUPATION SUR UN ÉCHANTILLON DE HI DIAGNOSTIQUÉS PAR LES ÉQUIPES PILHI



Source données et graphiques : AGORAH 2026

2. À noter que ces données concernent la composition des ressources de l'ensemble des ménages de l'échantillon. Ainsi, les ressources globales d'un seul et même ménage peuvent être composées de plusieurs types de ressources (ex : retraite et aides sociales).

3. Des estimations antérieures de l'AGORAH (plaquette ORHI, 2023) évaluent à environ 3 500 les logements en situation d'indivision, 1 000 en situation de succession non réglée et 1 200 implantés sur du foncier public. Ces données reposent toutefois sur des recensements réalisés à des dates différentes selon les EPCI.

1. La case en bois sous tôle : figure majeure de l'habitat « potentiellement » indigne à La Réunion

Une forme de bâti surreprésentée parmi l'habitat indigne

Figure emblématique de l'habitat réunionnais et première citée par les acteurs lorsqu'il est question d'habitat indigne, la case dite « traditionnelle »⁴ représente une part importante des logements indignes observés sur le territoire. En 2022, on dénombrait 22 242 logements de ce type à La Réunion.

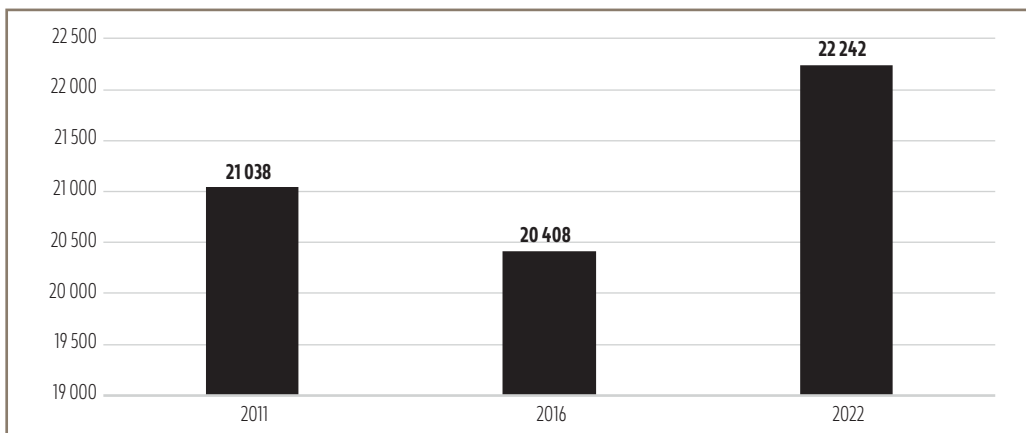
L'ensemble de ces logements souvent anciens et/ou auto-construits ne peut être qualifié d'habitat indigne – certaines de ces cases ont été rénovées et présentent un caractère patrimonial indéniable

(cf. encadré 2 ci-après) –, pour autant, cette forme d'habitat reste aujourd'hui largement surreprésentée parmi les logements très dégradés et ne disposant pas des éléments de confort minimums. Si la part de maisons traditionnelles en situation d'indignité n'est pas connue, il demeure que parmi les 16 500 logements indignes recensés par les PILHI début 2026, **la quasi-totalité sont des maisons individuelles (7,3 % du parc de maisons individuelles est considéré indigne).**

Ce type de bâti se caractérise par des modes d'(auto-)construction qui ne répondent généralement pas aux normes minimales d'habitabilité et font usage de matériaux de différents types (tôle, brique, bois, béton, etc.) mais souvent précaires. L'alimentation en eau courante n'est pas systématique et il est fréquent que les maisons ne soient pas reliées aux réseaux d'assainissement, ni ne disposent d'un système d'évacuation des eaux usées ou d'un système électrique répondant aux normes basiques de sécu-

4. L'Insee définit la case traditionnelle comme une habitation qui « recouvre la case de base en bois, mais aussi les cases améliorées par des agrandissements successifs dont certaines parties peuvent être en dur. » La notion de « tradition » mérite d'être questionnée au regard de sa définition anthropologique, de l'usage de ces matériaux précaires en fonction du développement de l'île, et du mode d'habiter.

NOMBRE DE CASES EN BOIS SOUS TÔLE



Source : INSEE RP 2022

rité (certaines ne disposent d'aucun système électrique). De surcroît, beaucoup comportent des défauts d'aménagement majeurs pouvant générer des risques sanitaires et sécuritaires : absence de fenêtre, d'aération, de cuisine et de sanitaires à l'intérieur du logement, sol en terre battue... Enfin, ces bâtis sont fortement exposés aux risques de précarité énergétique (exposition aux fortes chaleurs ou au froid dans les Hauts).

« Dans les Hauts, on a une grosse problématique d'assainissement car la plupart des maisons ne sont pas raccordées pour l'évacuation des eaux ménagères (avec des eaux qui s'écoulent vers la route). Il nous arrive de financer des bacs ou des puisards. Ce sont des petites cases construites de bric et de broc, beaucoup d'habitat informel. »
(Acteur institutionnel)

« On reçoit rarement chez soi. C'est toujours en extérieur. La cuisine est en extérieur. Tout est fait de bric et broc un peu à droite à gauche. Il n'y a rien de solide. Le fait qu'on n'ait pas de permis ou demandé de permis... Chacun agrandit sa maison. Il y a un Monsieur qui a repris la

maison de son tonton. Il vit depuis 2 ans avec un groupe électrogène. La dame est partie. Il y a les 3 enfants dans la maison, et pas de toilettes. » (Acteur associatif)

« On a un quartier à Macassi où il y a 60 familles qui n'ont jamais eu d'eau potable. Ils vont à la rivière depuis toujours... »
(Acteur associatif)

« On a des gens qui ont hérité d'un logement qui ne disposent pas de toilettes et qui doivent aller à la gare routière... »
(Professionnel·le de terrain)

« C'est un habitat diffus. Il y a des grandes maisons, et pas très loin, des gens qui vivent encore réellement dans des cases sous tôle. Qui vivent dans la forêt. Il n'y a pas d'eau, pas d'électricité. On en retrouve beaucoup sur Saint-François. »
(Professionnel·le de terrain)

« Des maisons individuelles en centre-ville en bois sous tôle, sans éclairage, avec l'électricité pas du tout aux normes avec des multiprises dans tous les sens, infestées par les rats... » (Professionnel·le de terrain)



LA CASE EN BOIS SOUS TÔLE À LA RÉUNION : CARACTÉRISTIQUES ET HÉRITAGE

La case en bois sous tôle constitue l'une des formes les plus emblématiques de l'habitat populaire réunionnais. Son évolution témoigne d'un processus de créolisation architecturale qui combine influences européennes, indiennes, malgaches et adaptations locales. Ce modèle d'habitation s'inscrit aussi dans l'histoire sociale et économique de l'île. Ainsi, la case en bois sous tôle est principalement construite par des familles modestes, notamment sur des terres mises à disposition des travailleurs, sans titre de propriété, par des propriétaires fonciers à proximité des plantations ou sucrières.

L'organisation spatiale de la case repose sur un plan simple, souvent rectangulaire, structuré parfois par la varangue ou par un auvent qui assure à la fois protection solaire, ventilation naturelle et espace de sociabilité. Cet espace matérialise la relation étroite entre intérieur et extérieur, caractéristique de l'habiter créole. La cour (lakour) prolonge l'espace domestique et participe pleinement à l'organisation sociale et familiale du lieu. La case s'embellit et/ou s'agrandit ainsi en même temps que la famille évolue. Les salles d'eau et la cuisine se trouvent dans

des annexes, situées généralement dans ces cours arrière. Les pièces sont créées à partir de cloisons légères en bois. Quant à la tôle, son utilisation a progressivement remplacé le bardeau, plus résistante et moins coûteuse⁵.

Transmises de génération en génération, ces cases s'inscrivent souvent dans des trajectoires familiales longues, parfois sans régularisation formelle du foncier lorsque l'occupation initiale ne s'accompagnait pas d'un titre de propriété. Si une partie de ces habitations a progressivement évolué pour intégrer les standards contemporains de confort – notamment par l'installation de cuisines et de sanitaires à l'intérieur du bâti – d'autres sont restées proches de leur configuration d'origine et sont dès lors plus susceptibles de recouvrir des conditions d'indignité. Pour autant, la case créole conserve une valeur architecturale, historique et patrimoniale forte : elle constitue un marqueur identitaire du paysage réunionnais et le témoignage matériel d'une histoire sociale marquée notamment par le fait colonial.

5. Alex Gauvin, CCEE, Lofis la Lang Kréol La Réunion, Tikouti, « La Kaz créole de La Réunion », 2006 ; Bernard Leveueur, Fabienne Jonca, « L'histoire des cases de La Réunion », collections PREC, 2011.

Le caractère indigne d'une partie des logements en bois sous tôle résulte d'un enchevêtrement de vulnérabilités tant au niveau du bâti que de la situation socio-économique du ménage. Ces dynamiques affectent par ailleurs de manière disproportionnée certains profils particulièrement fragiles, au premier rang desquels, les personnes âgées, occupant des cases anciennes héritées des parents (fréquemment en indivision ou sans titre), vivant seules ou en cohabitation parfois contrainte, et confrontées à une perte progressive d'autonomie de même

qu'à une fragilisation de leur état de santé aggravée par leurs conditions de logement.

« Des parents qui occupaient les terrains. Les grands parents travaillaient dans la ferme. Et le propriétaire laissait des cases se construire sur un bout de terrain ; les gens sont restés dedans. L'eau et l'électricité n'ont jamais été mises. Mais c'est la maison familiale donc ils restent dedans. Je connais la situation de deux hommes qui vivent seuls dans la forêt. Il y a des rats, la cuisson c'est au feu de bois... » (Acteur associatif)

Des personnes âgées particulièrement exposées

En effet, parmi les occupants de ce type d'habitat les plus exposés à des conditions d'indignité, on retrouve de manière disproportionnée les personnes âgées. Sur le territoire de la CIREST par exemple, « 60 % des habitats indignes occupés sont occupés par des séniors » d'après les repérages du PILHI. Comme rappelé dans le précédent rapport sur le mal-logement à La Réunion, la pauvreté et le mal-logement touchent particulièrement les personnes âgées : alors que 37 % des personnes âgées de 75 ans et plus se situent sous le seuil de pauvreté (contre 11 % en Hexagone), elles sont aussi plus nombreuses à vivre dans un logement privé de confort minimal (absence de douche ou d'eau chaude). Ainsi 8,2 % d'entre elles, soit 13 286 personnes vivent dans des maisons en bois sous tôle et 0,5 % dans des habitations de fortune, contre 5,8 % et 0,4 % respectivement pour les personnes de moins de 60 ans⁶.

« Les propriétaires de petites maisons créoles, on voit leur habitat se dégrader entre le passage à la retraite et la fin de vie. » (Professionnel·le de terrain)

Les situations observées mettent ainsi en évidence que, chez les personnes âgées, l'habitat indigne en case dite « traditionnelle » résulte rarement d'une rupture brutale, mais davantage d'un processus progressif de dégradation d'**un bâti souvent construit dès le départ avec un niveau de confort minimal**. Le vieillissement de la case (usure des matériaux,

nuisibles, effets cumulés des épisodes cycloniques) se conjugue à une absence prolongée de travaux structurels, souvent liée à des contraintes financières, à l'isolement social ou à des situations foncières complexes. Ces logements, longtemps considérés comme « supportables », basculent progressivement dans l'insalubrité et la précarité énergétique.

« On arrive sur des situations assez compliquées avec des personnes âgées en maison en bois sous tôle, souvent sans sanitaires... On rencontre des situations vraiment d'indignité avec des sanitaires extérieurs au logement, avec des tuyaux d'arrosage, des logements avec de la condensation et beaucoup d'humidité et avec un risque sanitaire. Ce sont des profils avec des ménages monoparentaux (la précarité de genre existe) et il y a un quota élevé de personnes âgées avec des foyers éloignés du numérique, avec un taux d'illettrisme élevé et donc un gros accompagnement nécessaire... et qui restent souvent loin de l'information sur les aides existantes » (Professionnel·le de terrain)

« Il y a des vieux qui se retrouvent isolés, n'ont plus envie de changer de situation, qui restent et c'est fini. Certains souffrent du syndrome de Diogène et il n'y a plus de passage dans le logement. » (Professionnel·le de terrain)

Pour beaucoup d'entre elles, les conditions d'indignité sont ancrées dans la durée, sans amélioration notable, en raison notamment de la complexité des démarches administratives et des limites des dispositifs de droit commun. Faute de perspectives d'évolution concrètes

6. INSEE RP 2021.

et après des années sans réponse adaptée à leurs attentes, ces personnes âgées semblent désormais « s'accommoder » de conditions d'habitat qui relèvent pourtant de situations d'indignité – comme en témoigne Aline (cf. monographie ci-après)⁷.

Avec l'avancée en âge, les caractéristiques mêmes de ces logements deviennent de plus en plus problématiques. Ce qui relevait auparavant de l'habitude ou de l'adaptation (déplacements extérieurs pour les gestes du quotidien, port de charges, entretien manuel du logement) génère, avec le vieillissement, une fatigue accrue, des risques physiques (chutes, épuisement) et un renoncement à certaines activités ou un

repli sur soi progressif. L'habitat indigne agit alors comme un facteur aggravant de la perte d'autonomie, en accentuant les vulnérabilités liées à la baisse de mobilité, aux problèmes de santé ou à l'isolement. Les diagnostics des PILHI décomptent ainsi 430 adultes en situation de handicap ou à mobilité réduite pour lesquels l'accessibilité et l'adaptabilité du logement sont indispensables. Les enjeux de remise aux normes du logement se cumulent ainsi avec ceux de l'adaptation au vieillissement. Pour autant, les ménages âgés sont aussi plus fréquemment confrontés à des freins importants face aux démarches de rénovation et témoignent souvent d'un attachement au logement qui rend difficile la perspective d'un déménagement.

7. Voir le précédent rapport sur le mal-logement à La Réunion en 2025.



ALINE, 74 ANS : VIEILLIR DANS LA CASE FAMILIALE EN BOIS SOUS TÔLE

Aline, 74 ans, vit à l'entrée du village de Salazie, en bordure de route, sur le terrain acheté par ses parents qui étaient fonctionnaires et dont elle est *a priori* l'unique héritière. Née sur place, la maison familiale constitue pour elle le seul logement dans lequel elle a vécu de manière stable. Après l'avoir quitté pour ses études et sa carrière, elle est revenue s'y installer durablement à la naissance de son fils.

« J'ai travaillé 41 années. Ma maison c'était la route. J'étais assistante sociale, à Saint-Louis, Étang-Salé, Saint-Pierre... les gens qui avaient un mari restaient sur place, mais moi je n'avais pas de mari alors on me faisait voltiger partout. Et après j'ai [accouché de] mon garçon, du coup j'ai demandé à me rapprocher de mon domicile. J'ai été affectée à Saint-Denis, jusqu'à ma retraite. Je faisais la route depuis Salazie tous les jours. Je suis à la retraite depuis 2009. »

Aline a exercé dans le secteur social pendant plus de 40 ans, elle est aujourd'hui une retraitée active qui estime conserver une bonne forme physique et mentale grâce à un quotidien rythmé par la récolte des plantes médicinales, le jardinage, ainsi que l'entretien de son terrain et de sa maison auquel elle consacre beaucoup de son temps.

« La plus grande bosseuse c'est moi. Je me réveille toujours à 4h45 le matin, je fais mon lit, je nettoie, je fais la vaisselle, je nettoie la cour... ça me fait du bien. J'aime bien ça, ça me maintient en forme. (...) Je fais mes tisanes tous les matins... tout ça c'est calmant. (...) Je n'ai jamais les nerfs ! »

Le terrain comprend aujourd'hui la maison principale dans laquelle elle a grandi mais aujourd'hui occupée par son neveu qu'elle héberge depuis le décès de sa sœur ; une cuisine extérieure couverte, coutumière de la configuration habituelle des cases créoles ; et une petite maison en bois sous tôle d'environ 30 à 40 m², construite par sa mère il y a plus de 20 ans et dans laquelle Aline réside. Une salle de bain extérieure elle aussi en

bois sous tôle a été arrachée par un cyclone il y a plusieurs années si bien qu'aujourd'hui, Aline se douche directement à l'extérieur, y compris l'hiver, à l'aide d'un tuyau d'arrosage.

La petite maison qu'elle occupe cumule des déficits structurels qui pèsent lourdement sur ses conditions de vie. Le bâti est fortement dégradé, exposé depuis des décennies à l'humidité et aux nuisibles : le bois est rongé par les carias, certaines parties du logement tiennent difficilement et la configuration en « quatre cadrons » n'offre qu'une séparation minimale des espaces, sans réelles cloisons. Le sol est en béton brut, sans revêtement, et l'absence d'isolation au plafond expose à une forte chaleur en journée.

« Le buffet et ma chambre à coucher ça tient à un fil. Ça a plus de 20 ans et les carias ont tout mangé. Il n'y a pratiquement plus de porte. De partout c'est mangé. »

Surtout, le logement est dépourvu d'équipements essentiels : pas de salle d'eau intérieure, pas de toilettes intérieures, et pas d'eau courante dans l'espace de vie. De même que les sanitaires, le point d'eau (eau froide uniquement) se trouve à l'extérieur. L'installation électrique est non conforme et apparaît peu sécurisée. Enfin, le logement n'est pas relié aux réseaux d'assainissement et ne dispose pas d'une fosse septique.

« Il n'y a pas de salle de bains à l'intérieur pour l'instant. Il y a un coin à l'extérieur. L'essentiel c'est d'être propre. Pas besoin de jacuzzi etc... A l'extérieur il n'y a pas l'eau chaude. Avant il y avait avec la bouteille de gaz, mais c'était toujours moi qui devais m'en occuper. Du coup j'ai tout débranché. (...) Et les toilettes sont à l'extérieur aussi. Ça a toujours été comme ça. Il y avait avant une salle de bain à l'extérieur, en bois sous tôle. Mais le cyclone est passé et il est parti avec. »

Avec le temps, les conditions de logement d'Aline se sont progressivement dégradées, sous l'effet conjugué du vieillissement du bâti et de l'absence de travaux structurels de remise aux normes. Les épisodes cycloniques

successifs ont fragilisé des constructions déjà anciennes, entraînant notamment la disparition définitive de la salle de bain extérieure. Aussi, les caractéristiques du logement de même que la dégradation progressive, longtemps tolérées et auxquelles Aline dit s'être accommodée, deviennent aujourd'hui de plus en plus contraignantes à mesure que son âge avance. L'organisation des espaces intérieurs et extérieurs et l'absence d'équipements essentiels, génèrent désormais une fatigue quotidienne accrue : déplacements répétés entre la maison et la cuisine extérieure, chaleur, port de charges lourdes, montées et descentes dans la cour sont autant de contraintes qui pèsent sur son autonomie et sa santé.

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

Malgré cela, Aline demeure profondément attachée à la maison familiale, et plus largement à la forme d'habitat et le mode de vie propres à la case créole. Au-delà de sa dimension affective et mémorielle, elle souligne les qualités d'usages de ce type de logement, qu'elle oppose aux formes d'habitat récentes et collectives.

« C'est un habitat traditionnel. Regarde sur les cartes postales. Je trouve que c'est bien. (...) J'aime bien ma petite case comme c'est. Je ne me vois pas dans ces grands blocs de béton, il faut chauffer, il faut refroidir tout ça. Ici avec un peu d'air qui rentre, on est bien. Le soir il fait frais. Si demain je gagne au loto, je pourrais arranger avec un peu plus de consistance. Mais faut déjà jouer, et je ne suis pas une joueuse ! ... Je suis bien comme ça. Sinon j'aurais fait comme tout le monde, j'aurais cherché à vendre et aller dans ces cages à lapins. Mais non. »

Elle souligne également la tranquillité et la sécurité qu'offre son environnement immédiat :

Aline bénéficie d'un réseau de solidarités et d'entraide local stable qui semble contribuer à son bien-être au quotidien. Propriétaire de son terrain, elle associe également ce logement à une forme de sécurité résidentielle et souligne l'absence de charges locatives élevées ou de risque d'expulsion.

Aline est désormais accompagnée dans un projet de réhabilitation de son logement soutenu par le Conseil Départemental. Si elle envisageait positivement ces travaux, y voyant une possibilité d'améliorer significativement ses conditions de vie tout en restant dans un logement auquel elle est profondément attachée, elle regrette aujourd'hui la lourdeur du processus et l'absence de visibilité sur le calendrier d'intervention. À ce stade, après plus d'un an de démarches, de visites et d'annonces successives, aucune intervention concrète n'a encore débuté. En effet, le terrain accidenté notamment complexifie les interventions notamment en matière d'assainissement.

« Ce qui bloque c'est qu'il y a besoin d'une fosse septique et la place manque. ... Là je dois solliciter la nouvelle direction du CCAS pour voir où mettre la fosse. C'est un terrain rocheux et le seul endroit où on pourrait mettre la fosse c'est l'endroit où il y a son pied d'orange qui est là depuis sa naissance... » (Entretien SPLAR, qui accompagne le projet de réhabilitation)

Cette attente prolongée génère un sentiment d'usure et d'incompréhension : Aline s'impatiente face à la multiplication des interlocuteurs, le manque de lisibilité du parcours administratif et des visites répétées des différents acteurs vécues comme intrusives et déstabilisantes.

« Ils sont rentrés sans demander l'autorisation, ont fouiné. Ils disent « regardez comment vous vivez ! ». Je me suis sentie brusquée, chaque fois faut répéter la même chose. »

La suroccupation de cases en bois sous tôle et les situations de cohabitation multigénérationnelle

En parallèle du vieillissement, les situations d'indignité observées dans les cases en bois sous tôle peuvent être également précipitées par ou se cumuler à des phénomènes de partage de l'occupation du foncier disponible, pouvant dans certains cas générer de la suroccupation (et souvent induits par des formes de cohabitation multigénérationnelle parfois contraintes). La situation d'Aline en est une illustration : à la suite du décès prématuré de sa sœur, elle a recueilli chez elle son neveu adulte et lui a cédé l'occupation de la maison principale du terrain familial, se repliant dans la petite maison en bois sous tôle construite par sa mère et initialement conçue comme une annexe secondaire à la maison principale. Elle souligne d'ailleurs la dégradation rapide de la maison depuis son occupation par son neveu et une cohabitation difficile. Plus récemment, Aline explique aussi avoir accueilli de manière temporaire son fils adulte, à la suite d'une rupture conjugale et qui partage alors avec elle un logement déjà sous-dimensionné et dépourvu d'équipements essentiels.

« Depuis que j'ai donné la maison pour habiter à mon neveu, il ne faut plus regarder dedans. (...) Le terrain est familial, il a été acheté par mon papa et ma maman. Il ne reste que moi pour les héritiers directs. Indirects, il y a mon garçon et mon neveu. Lui il vit dans la vieille maison de maman. Comme ça chacun a sa place. C'est un peu difficile (il est alcoolique). Et en ce moment il y a mon

fils parce qu'il vient de se séparer. Alors en attendant je ne le laisse pas à la rue. » (Aline)

En effet, à la Réunion, **les configurations de cohabitations multigénérationnelles sont sensiblement plus fréquentes qu'en Hexagone et traduisent à la fois des solidarités familiales fortes et des difficultés structurelles d'accès au logement.** En 2022, 7,8 % des ménages réunionnais ne sont pas composés exclusivement soit d'une seule personne, soit d'une seule famille, contre 3,4 % en Hexagone. Parmi ces 27 500 ménages, près de 12 000 sont composés d'un noyau familial multigénérationnel. Ces ménages sont particulièrement exposés à la précarité sociale : leur taux d'emploi n'est que de 45 %, et les femmes y sont surreprésentées, traduisant des situations fréquentes de monoparentalité, de ruptures conjugales ou de parcours professionnels discontinus. De même, ils sont plus susceptibles de faire face à des conditions de logement dégradées. Signe de leur exposition plus forte à la précarité, plus d'un tiers des ménages multigénérationnels vivent dans un logement suroccupé, proportion qui atteint 65 % lorsque le ménage est composé de deux familles monoparentales.

Dans ce contexte, les acteurs soulignent la manière dont les cases en bois sous tôle peuvent jouer un rôle de variable d'ajustement résidentiel face à la précarité des ménages et l'inaccessibilité du marché locatif, notamment en zone urbaine. Certains témoignent ainsi d'un phénomène de retour des enfants adultes, seuls, en couple avec enfant ou en situation de monoparen-

talité, au domicile parental, un retour généralement consécutif à des ruptures de parcours (séparation, perte d'emploi, naissance d'un enfant) et/ou à l'impossibilité d'assumer des loyers trop élevés.

« Les loyers en bas [en ville] sont trop chers pour les couples. Ils remontent vivre chez les parents dans des cases sous tôle. » (Acteur associatif)

Ces retours s'opèrent le plus souvent dans des logements initialement dimensionnés pour un nombre restreint d'occupants et avec un niveau d'équipement et de confort sommaire, transformant rapidement des situations déjà fragiles en situations d'indignité caractérisée. Pour faire face à cette cohabitation contrainte, les familles construisent, souvent elles-mêmes, des extensions ou cases annexes, réalisées dans l'urgence et avec des moyens limités. Ces ajouts, généralement aussi en bois sous tôle, sont rarement conformes aux normes d'habitabilité : absence de carrelage, sols en terre battue, équipements sanitaires inexistantes ou sommaires, raccordements précaires aux réseaux. Comme le résume un acteur associatif, « la case pour six personnes devient trop petite, insalubre », conduisant à une intensification des usages qui accentue les risques sanitaires, psychiques, sécuritaires et sociaux.

« On a des gens qui commencent à remonter chez les parents. Ils construisent vite quelque chose en bois sous tôle. Il n'y a pas de carrelage, le sol est en terre battue... » (Acteur associatif)

2. Des habitats très précaires voire informels, plus fortement exposés aux risques naturels

Les retours d'expérience consécutifs au cyclone Garance, qui a frappé La Réunion le 28 février 2025⁸, ont mis en évidence **la forte vulnérabilité des logements décrits ci-dessus face aux événements climatiques, dans un contexte de dérèglement marqué par l'intensification et la fréquence accrue des phénomènes extrêmes**. Les expertises menées à la suite de l'événement montrent que les dommages les plus importants ont concerné, d'une part, les logements ou parties de logements auto-construits avec des matériaux précaires, ainsi que les logements insuffisamment entretenus sur de longues périodes. Si les structures principales de certaines maisons anciennes ont pu résister, les dégradations se sont concentrées sur les éléments les plus fragiles : toitures, bardages, menuiseries, ainsi que sur les extensions réalisées hors cadre réglementaire.

« Une étude post-Garance a été diligentée avec le CSTB et des architectes pour faire des expertises flash sur les bâtiments qui avaient le plus souffert pendant le cyclone. Là où ça a le plus péché, c'est quand il y avait des choses mal faites dans la mise en œuvre des travaux. Notamment dans les extensions non autorisées... » (Acteur institutionnel)

8. Le cyclone Garance a frappé La Réunion le 28 février 2025, traversant l'île du nord au sud avec des rafales de vent dépassant localement 200 à 215 km/h et des cumuls de pluie supérieurs à 400 mm. Il a provoqué d'importants dégâts matériels (habitations endommagées, réseaux coupés, inondations, mouvements de terrain), plus de 50 000 foyers privés d'électricité et plusieurs centaines de milliers de personnes affectées par des coupures d'eau. Le bilan humain fait état d'au moins 5 morts et de nombreux blessés. Le coût des dégâts est estimé entre 250 et 400 millions d'euros. Le cyclone aurait occasionné environ 68 000 sinistres.

« Les très anciennes maisons (années 60-70) en béton, il y a rarement des problèmes. Là où il y a un problème, c'est les maisons pas entretenues pendant 15-20 ans. La base n'est pas endommagée par le cyclone, c'est le toit etc. Les extensions pas aux normes. Et nous c'est compliqué d'intervenir sur du non formel. Le fait de ne pas entretenir sa maison crée un problème systématiquement. » (Acteur institutionnel)

Cette vulnérabilité est encore accrue lorsque les logements sont implantés **dans des zones particulièrement exposées aux risques naturels**, notamment en bord de ravine ou sur des terrains en pente. En effet, d'après les données de l'AGORAH, 1 839 logements indignes sont exposés à un risque naturel élevé (soit 10 %) et 3 300 sont sous prescription (19 %)⁹. Les données issues des PILHI établissent ainsi que le territoire de la CIREST est le bassin de vie où l'habitat indigne est le plus soumis aux aléas naturels avec un peu plus de 400 bâtis (14 %). Ce volume reste très proche sur le territoire de la CIVIS. Enfin, 7 % des bâtis sont concernés sur le Territoire de l'Ouest.¹⁰ Les constructions réalisées sans permis dans ces secteurs cumulent des fragilités structurelles et une exposition directe aux aléas climatiques : plusieurs acteurs rapportent ainsi des situa-

tions dans lesquelles des parties entières de logements ont été emportées au fil des cyclones successifs (chambres, jardins, dépendances).

« Les gens ont fait construire sans permis. Aujourd'hui, on a des maisons en bord de ravine. Déjà sur le 1er cyclone, une chambre est partie. Au 2eme cyclone un jardin... » (Acteur associatif)

« Pour les inondations, les mouvements de terrain et la submersion, on a de l'habitat informel situé dans ces zones à risque. C'est plutôt des inondations par débordement, car les habitations sont dans le fond des ravines. Il y a beaucoup d'habitat au fond des ravines, qui sont illégaux et qui sont particulièrement exposés. L'habitat informel est sur les berges des ravines qui sont très exposées aux mouvements de terrain. » (Acteur institutionnel)

Plus d'un an après le passage du cyclone, de nombreux ménages sinistrés restent sans solution de relogement et n'ont toujours pas bénéficié d'aides et d'indemnisations pour la réparation de leur logement.

Les retours d'expérience consécutifs au passage du cyclone Garance ont agi comme un révélateur particulièrement brutal de la vulnérabilité des habitats précaires et informels, en mettant en lu-

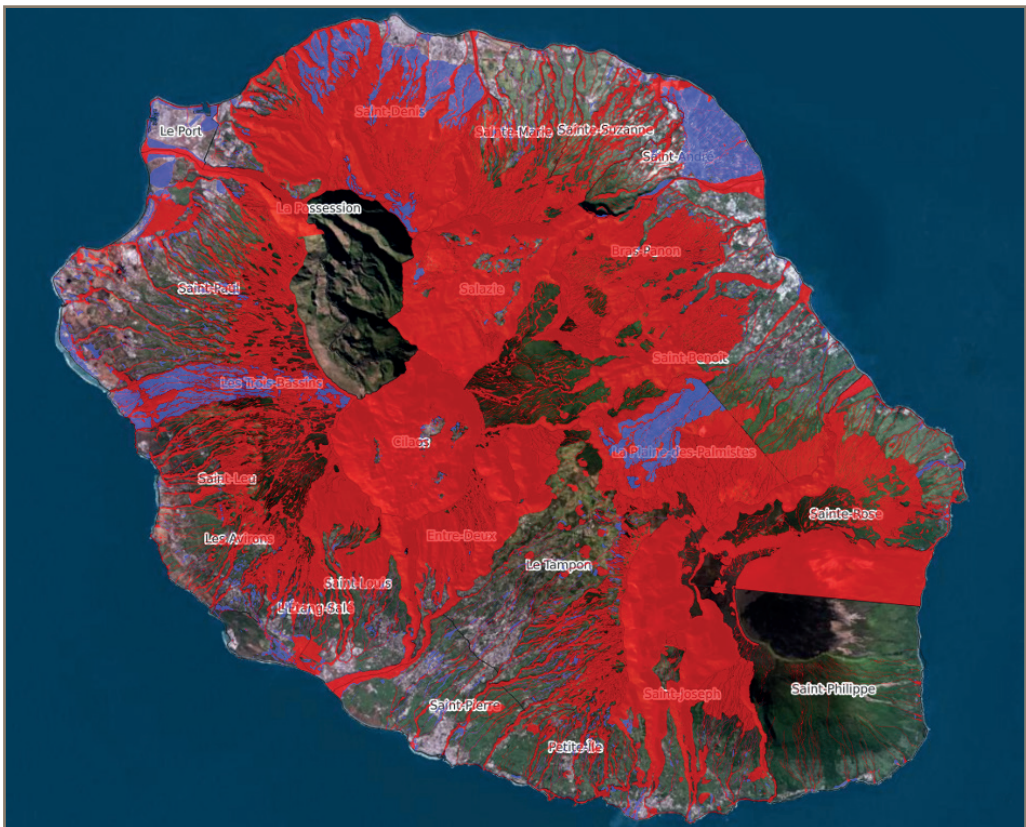
9. Au sens des Plans de Prévention des Risques (PPR), l'« exposition à un risque élevé » correspond aux zones classées en zone rouge, caractérisées par un aléa fort où les constructions nouvelles sont en principe interdites et où les enjeux existants sont fortement exposés. Les logements dits « sous prescription » renvoient aux zones bleues, où l'aléa est modéré à significatif : les constructions ou le maintien des biens existants y sont autorisés sous réserve du respect de prescriptions réglementaires visant à réduire la vulnérabilité (adaptation du bâti, dispositifs de protection, règles d'implantation).

10. AGORAH, Plaquette ORHI, 2023.

mière des secteurs ou l'habitat informel a été en grande partie balayé. Le secteur de la Colline, dans le quartier du Bas de la Rivière à Saint-Denis, a ainsi connu de nombreux dommages liés aux crues torrentielles, à l'érosion et aux inondations, avec près de quarante habitations endommagées. Des situations comparables ont été observées dans la ravine

de la Grande Chaloupe, ou encore dans le secteur des Lataniers à la Possession, où des constructions précaires implantées en fond de ravine ou sur des terrains instables ont subi des dégradations importantes.

CARTE ALÉAS CONTINENTAUX : LES ZONES BLEUES ET ROUGES DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

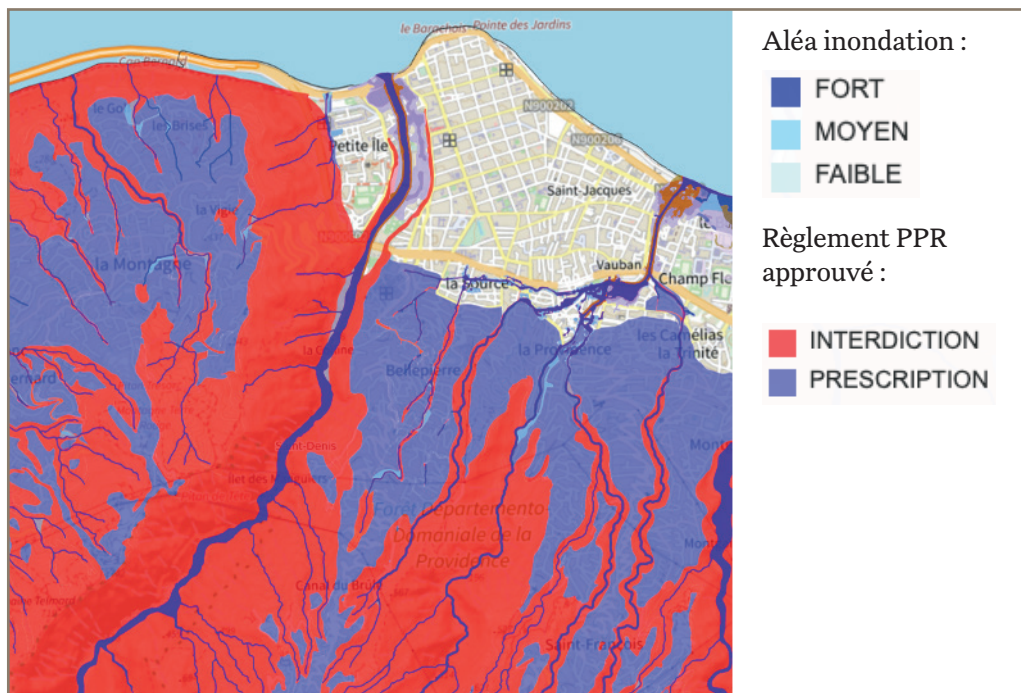


Règlement PPR approuvé :

Source : Portail cartographique de la DEAL, PPRn

- INTERDICTION
- PRESCRIPTION

CARTE ZOOM QUARTIER DE LA COLLINE : UNE EXPOSITION FORTE À L'ALÉA INONDATION ET UN QUARTIER EN ZONE ROUGE DU PPR



Source : Portail cartographique de la DEAL, PPRn



ALAIN, RÉCIT DE LA DESTRUCTION D'UN CAMPEMENT DE PÊCHEUR PAR UN CYCLONE

Pendant près de huit ans, Alain a vécu dans un camp de pêcheurs installé à l'embouchure de la Rivière des Roches, « à cent mètres de la mer » sur un terrain appartenant à la DEAL. « C'était une petite cabane en tôle, bien boulonnée et vis-sée. Il y avait 2 pièces, une salle et une chambre derrière. » raconte-t-il. Le campement servait d'abri aux pêcheurs pour stocker le matériel, se reposer, cuisiner et, parfois, dormir.

« Le camp servait pour les pêcheurs à abriter les matériaux, les vouves, les moustiquaires tout ça. Et comme on travaille sur place c'est pratique par rapport à la pluie, pour se faire à manger, pour être ensemble et prendre des forces pour bien travailler. Les collègues étaient d'accord que je dorme là, eux aussi des fois quand ils n'arrivaient pas à rentrer, ou qu'on allait pêcher la nuit, ils dormaient là. »

En 2017, à la suite de problèmes de santé et de conflits familiaux, il quitte son domicile pour s'installer sur le campement. Pêcheur lui-même, Alain connaît déjà le lieu puisqu'il y passait la nuit lorsqu'il partait pêcher tard ou rentrait trop tard pour rejoindre Saint-Benoît. « Je dormais déjà dans le camp de temps en temps quand j'allais pêcher. Du coup je suis venu là. »

Le logement est sommaire et ne dispose d'aucun équipement de confort : pas d'eau courante, pas d'électricité, pas de sanitaires intérieurs. L'eau est stockée dans un bac de récupération et utilisée pour la toilette, tandis que la cuisine se fait à l'extérieur, au feu de bois ou au gaz. Malgré ces conditions précaires, Alain décrit un mode de vie structuré, en lien étroit avec son activité de pêche et avec un collectif informel de pêcheurs occupant ponctuellement le site.

« Je faisais la cuisine, le cari, au feu de bois dehors, et le riz au gaz. Pour la douche je me baignais dans un bac en plastique 1000 litres, avec une conserve pour prendre l'eau avec. »

Si le campement a tenu au passage du cyclone Belal, Garance a marqué une rupture brutale.

Alerté par un autre pêcheur de la violence annoncée des vents, Alain a quitté le campement avant l'événement pour se mettre à l'abri. Le lendemain, le site était entièrement détruit.

« On a vécu le cyclone Belal, on a supporté, résisté au cyclone. Rien n'a été détruit alors je suis resté au camp. ... Et puis après il y a eu le cyclone Garance qui a tout détruit. Je me suis retrouvé chez un ami pêcheur qui m'a ramené chez lui. On a vécu le cyclone chez lui. Quand on est arrivé le lendemain, le camp n'était plus là. Tout était détruit. Heureusement qu'il m'a amené chez lui, sinon je n'étais plus là aujourd'hui. »

La montée des eaux, l'érosion et la violence des vents ont, explique-t-il, provoqué l'effondrement des fondations. La cabane a été emportée, de même que l'ensemble de ses biens personnels et professionnels.

À la suite du cyclone, Alain est pris en charge dans un dispositif d'hébergement d'urgence, d'abord dans un gymnase à Bras-Fusil. Il décrit des conditions d'accueil très dégradées, marquées par la promiscuité, des problèmes d'hygiène et une forte fatigue physique et morale.

Il est ensuite orienté vers différents dispositifs d'hébergement temporaire puis en pension de famille dans une chambre partagée. Cette instabilité a renforcé un sentiment de perte de repères et de vulnérabilité.

« Ça a été difficile, de changer d'endroits plusieurs fois. On ne sait pas si on va avoir un logement, où on va être. Après la commission ça m'a soulagé. Quand vous n'êtes pas chez vous, vous n'êtes pas bien. Ne pas avoir ses affaires, son linge pour être propre, se tenir propre... »

Ce n'est qu'après plusieurs mois qu'une solution plus stable est trouvée, avec l'attribution d'un logement en résidence pour personnes âgées à Saint-André. Alain souligne l'amélioration de ses conditions de vie, tout en évoquant les conditions de vie difficiles au campement mais aussi les difficultés d'adaptation après plusieurs années passées dans un habitat informel proche de la nature.

« J'ai beaucoup souffert avant d'arriver là. Dans le camp ce n'était pas facile, il faisait très chaud, la tôle en plein soleil, il fallait tout laisser ouvert. Et puis il n'y avait pas d'hygiène, la poussière, pas d'eau pour le bain. Ici c'est plus confortable. Même s'il n'y a pas beaucoup à manger, ici je suis bien loti. Je suis en sécurité. »

À ce stade, la reconstruction du camp de pêche sur son emplacement initial n'est pas envisagée, celui-ci étant situé sur le domaine public maritime. Des échanges sont en cours avec les services de l'État, notamment la DEAL, afin d'identifier des solutions alternatives. Dans l'attente, un campement provisoire a été réinstallé de manière très précaire, à l'aide de bâches et d'équipements temporaires, avec la conscience partagée de son caractère transitoire et de sa forte vulnérabilité aux aléas climatiques.

« Le camp est provisoire, s'il y a un nouveau cyclone on enlèvera tout. Sinon il détruira tout. (...) Aujourd'hui il y a encore plein de gens qui sont sans logement. Il faut trouver une solution, préparer des hébergements. Le cyclone Garance il a dépouillé la Réunion, il a tout dévasté. S'il y avait eu plus d'humains dehors, il y aurait eu beaucoup de morts. »

Pour autant, malgré l'ampleur des dégradations et des risques encourus, la mise en sécurité des quartiers et habitations voire le relogement de ces ménages s'avèrent souvent particulièrement difficiles. L'attachement à la maison familiale, l'ancrage ancien dans un territoire, le lien à la terre, aux animaux et aux réseaux de sociabilité locaux, et parfois, le rejet des formes d'habitat collectif modernes et moins adaptés au mode d'habiter, rendent la perspective d'un déménagement difficile pour ces ménages. Plusieurs acteurs soulignent que, **sauf en cas de risque imminent avéré, les propositions de relogement sont rarement acceptées**. Les ménages concernés, parfois installés depuis des décennies dans des logements exposés aux risques naturels, peinent à se projeter ailleurs, y compris après avoir connu plusieurs catastrophes naturelles. À cela s'ajoute une contrainte financière : le relogement implique généralement l'accès à un logement locatif avec le paiement d'un loyer et de charges, perçus comme incompatibles avec des ressources très limitées. Pour des ménages qui occupent leur logement sans titre et à faible coût, cette perspective apparaît souvent peu attractive ou inaccessible, contribuant à expliquer le maintien dans des habitats très précaires malgré les dangers encourus.

LA COLLINE ET LES DÉGÂTS CAUSÉS PAR GARANCE, À L'ORIGINE D'UNE PREMIÈRE OPÉRATION D'ÉVACUATION

Source : La 1^{re} France Info + entretiens avec des acteurs associatifs

Le hameau de la Colline, situé dans un canyon au sud de la commune de Saint-Denis, est classé depuis 2000 en zone rouge pour risques naturels majeurs. Une cinquantaine de familles y résident, dans des habitations construites sur les berges de la rivière Saint-Denis, en bord de ravine. Cases en bois sous tôle et maisons en dur y coexistent, parfois à quelques mètres de l'eau. De nombreux ménages y sont installés depuis des années, parfois depuis plusieurs décennies. En février 2025, une crue exceptionnelle liée au cyclone Garance emporte quatre habitations et fragilise grandement plusieurs autres. « *Y avait une maison au bord de la rivière qui tenait juste sur un morceau de bois.* »

Les expertises conduites à la suite de la crue concluent à un danger imminent (inondation, mouvements de terrain, éboulement). En particulier, trois maisons, construites sans droits ni titres sur un terrain municipal, sont menacées d'effondrement imminent. La préfecture et la municipalité ordonnent l'expulsion des trois familles, soit 3 adultes et 7 enfants, sous 15 jours. Une association est mandatée pour accompagner 10 familles concernées par les évacuations et les propositions de relogement. « *On a été happé par l'urgence du relogement de ces familles puisque le 24 juillet, il y a eu une opération de démolition de trois logements. Humainement parlant, ça a été difficile.* »

Plusieurs réunions d'information sont organisées dans le quartier avec la mairie et la DEETS afin d'expliquer la procédure aux ménages les contraignant de libérer leurs habitations. Selon l'association, tous les ménages n'ont pu y participer et la portée de la procédure, l'imminence des démolitions n'ont pas été pleinement saisies par les familles. « *Elles sont venues débarrasser leurs affaires : ça a été assez traumatisant.* »

Des conventions d'occupation précaires ont pu être négociées avec la mairie pour proposer un logement temporaire de trois mois à titre gratuit en logement social dans le cadre du FRA-



Source images : RETEX BRGM Garance (2025)

RU, mais seule une famille sur les trois a accepté la proposition. Estimant que les propositions n'étaient « pas à la hauteur du préjudice vécu », cette dernière constitue un collectif et engage une procédure judiciaire contre la commune. Les deux familles restantes ont quitté les lieux, l'une hébergée par la famille mais contrainte de dormir dans une tente, l'autre est partie dans l'Hexagone.

Étant sans droits ni titres sur leur habitation démolie, les trois familles ne sont pas éligibles au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs dit Fonds Barnier, qui permet aux propriétaires d'être indemnisés s'ils doivent quitter leur bien exposé à un risque naturel. En revanche, ils pourraient être éligibles à des indemnités au titre de la loi du 23 juin 2011 dite Letchimy, qui reconnaît un droit du domicile et de jouissance à certains occupants fonciers sans titre. En cas de démolition de locaux habités, la loi prévoit la possibilité d'indemniser les habitants sans droit ni titre qui justifient d'au moins 10 ans d'occupation continue et paisible.

L'évacuation du hameau de la Colline soulève aussi la question de la perception du risque chez les habitants. L'exposition répétée aux cyclones, crues et éboulement, semble pouvoir produire une forme d'habituation aux événements extrêmes : de nombreux habitants n'ignorent pas les risques auxquels ils sont exposés, mais expriment « vivre avec ». Dans ce contexte, l'ancrage et l'attachement au lieu rend particulièrement difficile l'acceptation d'un départ, vécu comme un déracinement. « *Ils vivent là depuis des années, ils ont déjà connu des catastrophes naturelles, c'est dur de se projeter ailleurs...* »

À cela s'ajoute la perspective d'un relogement en logement social collectif, souvent plus exigu, éloigné des réseaux de proximité et impliquant le paiement d'un loyer. Pour des ménages aux ressources limitées, le départ ne signifie pas seulement quitter un lieu, mais aussi changer de mode de vie et assumer de nouvelles contraintes économiques.

Pour les acteurs, ces situations posent un dilemme éthique et politique majeur : intervenir dans des habitats précaires situés en zones à risque permet de sécuriser, au moins temporairement, les conditions de vie des occupants, mais pose en creux la question de la pérennisation d'installations exposées à des dangers. À l'inverse, ne pas intervenir revient à exposer des familles à des risques immédiats, parfois mortels, au nom du respect des règles d'urbanisme et de prévention des risques.

« Dans les Hauts de Saint-Denis, on a une poche d'habitat indigne sur des terrains communaux et pour lesquels une partie est en zone à risque. Pour l'instant rien n'est fait donc s'il se passe quelque chose, la commune est en premier plan. Mais si on fait des travaux, on cautionne une installation en zone à risque. Mais on a des difficultés pour reloger car les personnes ne veulent pas partir. Sur les poches d'habitation en fond de ravine : les personnes étaient connues et avec le cyclone Garance, il y a eu des mesures d'urgence prises et un relogement forcé. » (Acteur institutionnel)

3. Les petits collectifs : le logement indigne comme variable d'ajustement dans un contexte de marché du logement tendu

Les situations d'indignité ne se limitent pas à l'habitat individuel. En contexte urbain, le logement collectif – et plus particulièrement le petit collectif privé – apparaît également comme une figure récurrente de l'habitat indigne qui touche en particulier des publics vulnérables captifs, symptôme d'un marché du logement tendu et inaccessible aux personnes les plus précaires. Au même titre que les cases en bois sous tôle, **la problématique du logement indigne en collectif souffre d'un manque de visibilité lié à son caractère diffus**. À cela s'ajoute le fait que son caractère indigne est souvent plus difficile à identifier. Ces formes d'habitat concentrent pourtant des situations de dégradation du bâti et d'insalubrité marquées, révélatrices d'autres logiques d'indignité, plus étroitement liées aux dynamiques du marché locatif et aux stratégies d'adaptation des ménages modestes.

Ces situations prennent principalement la forme d'immeubles en monopropriété insuffisamment entretenus ou d'anciens pavillons individuels transformés, au fil du temps, en plusieurs logements de petite taille. **Ces divisions, souvent réalisées sans cadre réglementaire ni maîtrise technique, aboutissent à des logements sous-dimensionnés, mal ventilés et dépourvus d'équipements adaptés**, dans lesquels les désordres du bâti et les situations d'insalu-

brité sont fréquents. Ces configurations sont particulièrement présentes dans les centres anciens et certains quartiers urbains des secteurs les plus tendus, notamment à Saint-Denis et à Saint-Paul, où elles constituent une part significative du parc privé dégradé.

« Il y a de tout [dans les signalements], on a des cases qui n'ont fait l'objet d'aucune rénovation (désordres structurels, urgences liées à des installations électriques...), jusqu'à des appartements dans des immeubles plus récents. On peut aussi avoir des problèmes de divisions, des locaux impropres à l'habitation sur des locaux en sous-sol ou dans les combles. Et il y a des contraintes locales avec la dégradation avancée de certains matériaux de construction, des contraintes environnementales, le fort taux d'humidité... Des difficultés qui sont relevées au quotidien avec des désordres importants faute de rénovation. Il y a des conséquences pour la santé des occupants et parfois de quoi caractériser des risques d'insalubrité avec une obligation de relogement. » (Acteur institutionnel)

Les situations d'indignité dans ces petits collectifs semblent s'organiser selon deux types. D'une part, certains logements relèvent de **petits propriétaires aux ressources très modestes**, parfois occupants eux-mêmes, qui tirent de la location de ces biens un complément de revenu **sans disposer des moyens suffisants pour engager des travaux de rénovation ou de mise aux normes**. D'autre part, ces formes d'habitat peuvent relever de marchands de sommeil à proprement parler, lesquels, exploitant la pénurie de logements ac-

cessibles, **mettent en location des logements indignes à des loyers élevés à des publics captifs**, durablement exclus du marché locatif ordinaire et du parc social. Ainsi, ce sont les ménages les plus vulnérables qui se retrouvent le plus fréquemment exposés à ces situations : personnes récemment arrivées sur le territoire, jeunes actifs précaires ou travailleurs isolés, personnes âgées isolées avec de très faibles ressources mais contraintes d'habiter à proximité des équipements et services des centres-villes.

Quand la précarité des propriétaires alimente l'indignité du parc locatif privé

Une part significative des situations d'indignité observées dans les petits collectifs anciens des centres urbains relève de propriétaires bailleurs aux ressources limitées, dont les pratiques ne s'inscrivent pas nécessairement dans une logique lucrative ou délibérément abusive. Ces situations, qui tendent à se distinguer (pas toujours de manière évidente) de celles relevant des marchands de sommeil, renvoient davantage à **des trajectoires de précarisation du bâti et de ses propriétaires dans l'un des départements les plus pauvres de France**.

Plusieurs acteurs institutionnels et associatifs soulignent ainsi l'existence de propriétaires qui louent des logements dégradés tout en vivant eux-mêmes dans des conditions d'habitat similaires, parfois au sein du même immeuble. Ce phénomène concerne notamment des monopropriétés anciennes en centre-ville, insuffisamment entretenues sur le long

terme, dans lesquelles la dégradation du bâti s'explique avant tout par l'impécuniosité des propriétaires et l'absence de capacités financières pour engager des travaux de rénovation lourds.

« On a des propriétaires qui louent dans des conditions indignes mais qui eux-mêmes vivent dans les mêmes conditions.... On a de l'habitat dégradé chez les bailleurs et chez les propriétaires privés mais pas forcément malfaisants. Plutôt impécunieux. » (Professionnel·le de terrain)

« En centre-ville de Saint-Denis, on a un sujet sur les monopropriétés qui vivent très très mal avec une problématique marchands de sommeil mais aussi parfois des propriétaires qui ont délaissé un patrimoine. On a aussi un sujet de propriétaires bailleurs pauvres. » (Acteur institutionnel)

Il s'agit souvent de propriétaires ayant hérité de biens anciens sans disposer des ressources nécessaires pour en assurer la mise aux normes. Souhaitant éviter la vacance du logement ou maintenir un complément de revenu indispensable à leur propre équilibre économique, ils mettent ces biens en location « en l'état ».

« Certains vont hériter, sans avoir les moyens de rénover, vont vouloir les louer, mais les logements ne sont pas en état... » (Professionnel·le de terrain)

En parallèle, certains témoignages soulignent également un décalage dans la perception des normes d'habiter chez une partie de ces propriétaires bailleurs plus ou moins modestes. Souvent habitués eux-mêmes et de longue date à des

conditions de logements dégradées, occupant eux-mêmes des appartements insuffisamment équipés, ces propriétaires n'identifient pas toujours la gravité des désordres constatés, ni leur qualification au regard des normes actuelles.

« On est allé chez [le propriétaire de logements insalubres], on s'est rendu compte qu'il vivait dans les mêmes conditions, pour lui c'était normal. » (Professionnel·le de terrain)

« Ce sont des petits propriétaires, ils ne sont pas forcément au RSA non plus. Ils ne sont pas respectueux...le logement est dans un état affreux, et ils n'avaient pas pris en compte que s'ils mettaient leur logement en location, il n'était plus à eux... Ils venaient tondre le gazon, voire même entrer dans le logement ! » (Professionnel·le de terrain)

Dans ce contexte, certaines pratiques illégales et génératrices d'insalubrité sont courantes, notamment la division de maisons individuelles en plusieurs unités d'habitation, la mutualisation des compteurs d'eau et d'électricité, la mise en location de locaux non-destinés à l'habitation (caves, cabanons...).

« Et on a des situations où le signalement est vraiment dégradé. Le propriétaire n'est pas forcément dans la logique de faire de l'argent, c'est plutôt qu'il est resté sur des anciennes normes. Un propriétaire qui a une grande maison et la sépare en 2 avec un seul compteur électrique. On fait un rappel qu'il faut 2 compteurs séparés. Les maisons divisées, on en a quelques-unes. Parfois c'est bien fait, ça ne pose pas de souci. Ou alors on a un seul compteur mais si la charge est comprise, ça ne pose pas

de souci. Ou on a 4-5 appartements avec un compteur électrique et un compteur d'eau. Des situations où le ménage paye la charge d'eau, mais l'électricité, c'est un seul locataire qui paye... on se rend compte que ça relève d'insalubrité au titre du compteur, d'un découpage mal fait, de pièces aveugles... » (Professionnel·le de terrain)

Or, ces configurations relèvent aujourd'hui pleinement de situations de non-décence, voire d'insalubrité, au regard du cadre réglementaire en vigueur. L'absence de séparation des réseaux, l'aménagement de pièces sans ouverture ni ventilation, ou le report de l'intégralité des charges sur un seul ménage génèrent des risques sociaux, sanitaires et sécuritaires importants pour les occupants.

Des publics captifs face aux marchands de sommeil

À côté des situations liées à l'impécuniosité de certains propriétaires bailleurs, les acteurs de terrain font également état de pratiques relevant de véritables marchands de sommeil. Selon une étude financée par l'ARS, visant à repérer des situations potentielles de marchands de sommeil sur toutes les communes de la Réunion, **5,4 % du parc privé est indigne et loué à des familles à faibles ressources (soit plus de 3 900 ménages)**¹¹. Pour être qualifiées de marchands de sommeil, ces situations s'inscrivent dans une logique abusive, fondée à la fois sur l'exploitation de la pénurie de logements accessibles et sur la vulnérabilité de publics de fait exclus du marché locatif ordinaire et du parc social.

11. Rapport du CDHH 2025

« J'ai l'impression que ces marchands de sommeil se disent qu'ils font une bonne action en louant leur logement. La notion d'indignité n'est pas perçue ni d'un côté ni de l'autre. Si ces logements étaient loués 200 euros par mois, on pourrait dire je comprends... mais le problème c'est qu'il y a une question pécuniaire, le propriétaire fait du profit sur le dos de la misère et de la précarité. » (Acteur institutionnel)

Si elles ne sont pas exclusives à l'habitat collectif (puisqu'elles touchent également les logements individuels et notamment les cases en bois sous tôle, (cf. ci-dessus), elles sont notamment observées dans certains secteurs tendus de centre-ville, comme à Saint-Paul (Grande Fontaine, Moulins Hauts), à Saint-Pierre ou à Saint-Denis.

« Depuis le Covid, les programmes de logements sociaux sont un peu en panne, donc il y a un manque de logements. Donc les gens restent dans conditions de vie indignes chez des privés : sur cette année 2025, on a eu plusieurs cas remontés par l'ARS et l'ADIL sur des situations d'indécence, d'insalubrité... » (Acteur institutionnel)

« Le dossier qu'on suit cette année, c'est un propriétaire sur Saint-Denis qui a un peu de tout, appartements, des cases... et on a vraiment un cumul de désordres. » (Acteur institutionnel)

Ces situations touchent en priorité des publics captifs et en exclusion, caractérisés par une forte vulnérabilité sociale et résidentielle. Il s'agit notamment de familles immigrées, ou de familles originaires de l'océan Indien, parfois arrivées récemment sur le territoire dans

des contextes d'urgence (évacuations sanitaires, ruptures de parcours), mais également de jeunes actifs précaires, de travailleurs ou bénéficiaires des minimas sociaux isolés.

« On ne se préoccupe pas du mal-logement des familles nombreuses. On a des familles qui sont exclues du parc social. C'est le parc privé qui est moins regardant sur les règles d'accessibilité, et permet d'avoir des logements avec des propriétaires indécents... On sait que les familles nombreuses c'est les familles mahoraises. Pourquoi on n'en parle pas ? Des familles avec en moyenne 7 ou 8 enfants : ces ménages accèdent très rarement au parc social. C'est un sujet politique, difficile à aborder aujourd'hui, mais qui est sociétal. » (Acteur institutionnel)

Exclues de fait du parc social, en raison de la taille des ménages, de l'insuffisance de l'offre ou de critères administratifs, ces familles se retrouvent reléguées sur un segment résiduel du marché locatif, délaissé par les autres ménages. Elles sont alors contraintes d'accepter, faute d'alternatives, des logements dans des conditions extrêmement dégradées, voire dangereuses, et par ailleurs aggravées par la suroccupation. Les abus constatés prennent des formes multiples : baux irréguliers, demandes financières illégales (cautions excessives ou répétées), coupures d'eau ou d'électricité, déplacements d'un logement insalubre à un autre...

« Sur Saint-Denis, on accompagne des familles issues de la zone Océan Indien (arrivées souvent en évacuation sanitaire) et qui atterrissent en logement indigne.

Ce sont souvent des familles nombreuses en suroccupation. On a une dame, célibataire, mahoraise avec 6 enfants à charge âgés de 12 ans à 8 mois qui vit dans un logement insalubre. Son bailleur est propriétaire de tout le bloc d'immeuble. La dame était titulaire d'un bail en haut. Un arrêté préfectoral a fait que la propriétaire lui a proposé un logement en bas dans le même immeuble mais qui était toujours insalubre. Quand elle a déménagé, elle a connu une coupure d'eau alors qu'elle avait un nourrisson. Elle a dû elle-même payer les frais pour rouvrir l'eau. A l'amiable, le propriétaire a fait quelques travaux dans le logement du haut et lui redemande aujourd'hui une caution de 700 euros, ce qui est complètement illégal. Il y a vraiment des abus des propriétaires bailleurs face aux familles vulnérables... » (Acteur associatif)

« J'étais locataire d'un logement privé, je vivais seule, le logement n'était pas bon. Mon propriétaire était quelqu'un qui buvait énormément et la situation empirait d'année en année. J'avais 600 euros de facture d'eau que j'ai dû régler seule alors que c'était au propriétaire de payer car la fuite était après compteur¹². c'était très dégradé, ça a beaucoup empiré. J'ai une infection pulmonaire, asthme et covid. ... il faut savoir qu'il changeait souvent les serrures et venait se servir chez moi dans mon frigidaire, un jour il est arrivé très alcoolisé il s'en est pris physiquement à moi ... » (Femme, 56 ans)

L'insalubrité des logements (humidité, moisissures, absence d'eau courante ou

d'électricité sécurisée, suroccupation) contribue à la dégradation de l'état de santé des occupants, avec une prévalence accrue de pathologies respiratoires, d'infections, de troubles dermatologiques ou de problèmes psychiques liés au stress et à l'insécurité. Pour les familles avec enfants en bas âge, ces conditions exposent également à des risques sanitaires majeurs, aggravés par la promiscuité et l'absence d'équipements adaptés. De même, la suroccupation des logements, l'instabilité résidentielle et l'absence d'espaces propices au repos ou au travail scolaire pèsent lourdement sur les conditions de scolarisation.

« On a aussi nos équipes du Programme Réussite Éducative (PRE) qui nous alertent. Derrière des situations scolaires complexes, on a des situations de vie très difficiles, très dégradées avec de la surpopulation, des passoires énergétiques, des logements exposés à la pluie, des dégâts des eaux... » (Acteur institutionnel)

En l'absence de réaction du bailleur face aux dysfonctionnements persistants du logement, de nombreux locataires choisissent de suspendre le paiement du loyer, dans l'attente de travaux ou d'une intervention. Ces pratiques pour autant se révèlent largement défavorables aux locataires, en les exposant à des procédures contentieuses, à des expulsions et à une perte de droits, notamment en matière d'aides au logement.

« On en a aussi souvent, très souvent, dans le cadre d'impayés de loyer ou d'expulsions locatives. Il y a un amalgame des locataires qui constatent des dysfonctionnement

12. Le compteur d'eau marque la limite de responsabilité : les équipements situés en amont relèvent du service des eaux (« avant-compteur »), tandis que ceux situés en aval (« après-compteur » : canalisations et installations dans le logement ou sur la parcelle) sont à la charge du propriétaire.

(chez le privé ou le social) et le propriétaire n'intervient pas (réparations, humidité, etc.). Et bien le locataire arrête de payer le loyer, jusqu'à l'intervention. Sauf que ça porte plus préjudice au locataire qu'au propriétaire. » (Acteur associatif)

« On a le problème de qui est de bonne foi et qui va faire les travaux. On a des problèmes de conflit avec le locataire et la dégradation du bâti est le symptôme de beaucoup d'autres conflits. Le locataire arrête de payer le loyer donc le bailleur l'amène en justice. Souvent c'est des locataires qui ne connaissent pas leurs devoirs. Et des situations où le signalement est vraiment justifié... » (Professionnel-le de terrain)

En effet, les acteurs soulignent que lorsque l'indignité du logement génère des impayés, ceux-ci entraînent à leur tour des ruptures de versement des aides au logement, aggravant la fragilité économique des ménages et des bailleurs modestes. Cette dynamique peut conduire à des accords informels ou à une absence de signalement des situations, les deux parties cherchant à éviter l'intervention des institutions. Or, des mesures conservatoires de versement des aides au logement existent. De même des procédures de signalement permettent de se prémunir de ces risques.

« Là notre rôle ce serait d'accompagner aussi les bailleurs privés. La non-décence génère de l'impayé de loyer et la rupture des aides au logement. Et donc souvent d'un commun accord le locataire et le bailleur ne nous signalent pas. » (Acteur institutionnel)

Enfin, des acteurs de terrains témoignent de situations où les ménages locataires de logements indignes ou non-décents peuvent subir des menaces et pressions de la part du bailleur lorsque celui-ci est interpellé pour réaliser des travaux. Ces pressions peuvent amener les ménages à quitter le logement sans solution de relogement et donc à (re)basculer dans un parcours d'errance résidentielle : hébergement chez des tiers, foyers, squats...

« J'accompagne une grande famille avec 6 enfants. Ils étaient dans un logement loué par un bailleur privé, avec une situation de non-décence avérée. Le bailleur a tout fait pour que la famille quitte le logement. Il y avait des pressions, des menaces tous les jours. Ils ont fini par partir. Le propriétaire avait fait un courrier, mais ce n'était pas légal. La famille commençait à avoir peur. La maman était seule avec 6 enfants. Elle s'est retrouvée hébergée avec tous ses enfants, dans une famille où il y a déjà du surpeuplement... Puis, la personne qui hébergeait lui a demandé de partir. ... Là elle est à nouveau hébergée ailleurs. » (Professionnel-le de terrain)

Ainsi, et de manière générale pour la plupart des situations d'indignité, la relation de dépendance instaurée vis-à-vis du bailleur constitue un facteur central de vulnérabilité mais également de non-signalement. La crainte des pressions du bailleur, la peur de perdre le logement en l'absence de toute alternative, ou bien la peur de perdre ses APL conduisent certains locataires à accepter des pratiques abusives et à renoncer à faire valoir leurs droits. Cette dépendance, pouvant parfois s'accompagner d'intimidation, de pressions financières illégales, voire

dans certains cas de violences, enferme les ménages dans des parcours résidentiels sans perspective d'amélioration.

« Parfois [les familles ne signalent pas] car elles n'ont pas envie d'avoir de pressions. ... Si c'est un bailleur privé, il va venir chez elles, derrière le portail, si elles le connaissent... Les familles peuvent être frileuses. » (Professionnel·le de terrain)

« Les personnes qui ne se plaignent pas, qui ne font pas valoir leurs droits, c'est la cible principale. » (Acteur institutionnel)

« Il y a quelques familles qui ne veulent pas [signaler la non-décence ou l'indignité] car elles ont peur de la coupure d'aide au logement. Si le bailleur ne fait pas les travaux et qu'elles restent, elles n'ont plus le droit aux aides au logement. Et vu comment c'est tendu au niveau des logements... » (Professionnel·le de terrain)



LES MARCHANDS DE SOMMEIL, UN PHÉNOMÈNE QUI NE SE LIMITE PAS À L'HABITAT COLLECTIF

LES CAS DE VIRGINIE, 43 ANS, ET DE LA FAMILLE Z. LOCATAIRES DE CASES EN BOIS TRÈS DÉGRADÉES

Les situations de marchands de sommeil ne se limitent pas au seul habitat collectif dégradé et concernent également, de manière significative, les cases en bois sous tôle et autres formes d'habitat individuel précaire. Les deux monographies qui suivent donnent à voir des trajectoires résidentielles marquées par des rapports de domination et d'exploitation exercés par des bailleurs privés à l'encontre de ménages particulièrement vulnérables, contraints d'accepter des logements indignes faute d'alternatives accessibles. Elles mettent en lumière des pratiques abusives récurrentes – logements loués en très mauvais état, intrusions du bailleur, pressions financières, menaces d'éviction – ainsi que les conséquences profondes de ces conditions d'habitat sur la santé physique et psychique des occupants, leur sentiment de sécurité et leur parcours résidentiel et de vie.

Virginie, 43 ans, originaire du Tampon est actuellement hébergée dans un dispositif d'hébergement collectif, où elle dispose d'une chambre en colocation. Elle raconte les derniers mois de son parcours, durant lesquels elle occupait une case en bois sous tôle au Tampon louée plus de 500 € par mois à un particulier qu'elle avait trouvé sur les réseaux sociaux. Le logement présentait de nombreux désordres : installation électrique défaillante avec coupures fréquentes, absence de branchements conformes, humidité importante et moisissures, odeurs persistantes et présence de nuisibles du fait de trous dans les parois.

« Avant j'habitais au Tampon pendant 6 mois, chemin du portail. C'était un logement privé d'un particulier. Il y avait des problèmes répétitifs : il n'y avait pas de puissance, je ne sais pas c'était liée à quoi, il y avait des coupures, et même je me rap-

pelle quand je me levais dans la nuit il y avait plus de courant. Je payais 550 euros... Il n'y avait pas de moyen de branchement dans la case, j'ai trouvé ça dans l'annonce Facebook. »

Au-delà de l'indignité matérielle du logement, Virginie décrit des pratiques abusives et agressives de la part du propriétaire.

« Au début le propriétaire avait l'air pas mal, sympa mais après non. Soi-disant je lui devais 200-300 euros, après il a commencé à agir avec moi sur la caution, soi-disant j'aurais changé les planches, et il avait trouvé des choses bizarres. Il rentrait dans mon logement, il demandait ce qu'il voulait. »

Face à la dégradation rapide de ses conditions de vie et à l'agressivité croissante du propriétaire, Virginie a quitté le logement dans l'urgence, sans solution alternative pérenne. Elle a connu une succession de situations d'hébergement instables, passant par l'accueil temporaire chez un proche, puis une intervention des forces de l'ordre ayant conduit à son orientation vers un dispositif d'hébergement d'urgence.

Madame Z., mère de famille originaire des Comores, a vécu 3 ans à Sainte-Clotilde avec ses enfants dans un logement privé très dégradé. Arrivée à La Réunion, elle décrit un parcours très complexe de recherche de logement.

« C'était en 2020, j'avais deux enfants avec moi. Je n'avais pas le choix, j'ai cherché, cherché, mais ce n'était pas possible, je n'avais pas de fiche de paye. Pendant un an, je n'avais pas d'aide de la CAF. »

Face à l'absence de solutions, elle est orientée vers un logement vacant et délaissé. Elle plaide auprès du propriétaire pour la laisser l'occuper en échange d'un loyer.

« J'ai discuté avec un Monsieur et je lui ai demandé de m'aider à trouver où dormir, et il m'a dit d'aller voir cette maison parce qu'il n'y avait personne. J'ai toqué à ma voisine et elle m'a dit attends ici, mon mari conduit les bus. Mes enfants étaient restés à Saint-Leu. Elle m'a hébergée et le lendemain elle est allée chercher le propriétaire. D'abord, il n'a pas voulu puis il a dit d'accord, et je paye mon

loyer. Je suis étrangère, les enfants sont français, ils peuvent aller à l'école. Un an après mes enfants sont venus ici. On est arrivés le 1er juillet 2021. Le loyer c'est 550 euros, mais avec la CAF c'est 75 euros. ... J'ai cherché, j'ai cherché... Dans tout ce que j'ai cherché, on ne m'a pas proposé cela. »

Le logement présente de graves désordres : suroccupation, absence d'isolation, forte chaleur, infiltrations d'eau, installation électrique dangereuse, humidité persistante, nuisibles (cafards, souris) et équipements sanitaires inadaptés. Les enfants, dont certains ont rejoint leur mère quelques mois plus tard, décrivent un quotidien marqué par la promiscuité et l'insécurité :

« Le soir, quand on dort il y a du bruit avec la tôle sur le toit, il y a des chats qui se bagarrent et ça nous fait peur, on croit qu'il y a un voleur. Il y a des cafards, il y a des souris. On rentre toute la nourriture, dans un placard sinon il y en a trop. Quand il y a le soleil, il fait vraiment trop chaud. Ce n'est pas isolé en fait, des fois on va prendre le scotch pour couvrir le trou. Aussi là, quand on branche quelque chose sur la prise d'électricité, c'est un peu ouvert et du coup j'ai bloqué avec du scotch. Des fois, ça fait du bruit, c'est effrayant et après ça sent le brûlé.

Quand il y a trop d'eau dans la maison, après les plombs ils sautent et il faut attendre une heure ou deux heures. Quand on veut travailler, on ne peut pas faire les devoirs, on les fait directement à l'école, on ne peut pas être concentré ici. Le soir j'essaye de travailler dans la chambre quand les autres sont ici. Aujourd'hui, j'ai été collé parce que j'ai eu trois retards : la queue, le bus, ...

Quand on se douche, il y a l'eau partout dans la maison. Quand il y a de l'eau dans le salon, on met les pieds et on sent des décharges. Quand la pluie tombe c'est obligatoire : je leur dis de mettre les chaussures. »

Ces conditions ont eu des conséquences directes sur la santé et la scolarité des enfants. Ils évoquent des rhumes fréquents, de l'asthme,

des troubles du sommeil, ainsi que des difficultés à faire les devoirs dans le logement.

« Avant j'étais en générale et ma situation a fait que je ne pouvais pas aller en générale. Je me suis rendu compte de la baisse de mes notes de la 2^{nde} à la 1^{ère}. Les professeurs ont insisté pour que je reste en générale, mais je voyais bien que je ne pouvais pas continuer, je ne peux pas travailler en dehors du lycée... »

Les relations avec le propriétaire sont décrites comme fortement déséquilibrées et marquées par des pratiques abusives : « Le propriétaire, quand on lui parle des problèmes de logement, quand quelque chose est abimé, il dit «je vais te trouver quelqu'un mais c'est toi qui payes», et ce n'est pas possible. » Celui-ci refuse d'assumer les réparations, conditionne toute intervention à une participation financière de la locataire et exerce des pressions répétées sur la famille, allant jusqu'à des menaces d'expulsion. Les enfants aussi racontent : « Une fois le propriétaire est arrivé et il me dit «vous sortez, vous sortez», il est venu quand maman n'était pas là, «vous devez sortir maintenant». J'ai dit «Mais on n'a pas encore eu de maison, on ne peut pas ! ... Il dit souvent «Ah donc vous faites des problèmes, et vous voulez que ce soient les autres qui les règlent. Non mais vous étiez à 3 dans ce logement, et maintenant vous êtes 8 ou 9.» Et il a dit qu'il allait amener les gendarmes... »

Malgré la gravité des conditions, Madame Z. a longtemps hésité à engager des démarches par crainte de représailles et par peur de « causer du tort au propriétaire ». Ce n'est qu'après un constat d'insalubrité réalisé auprès de l'ARS et de la CAF, avec l'appui de la Fondation pour le Logement en 2022, qu'une procédure DALO a été envisagée.

En 2023, Madame Z., ne supportant plus les pressions du propriétaire, est finalement relogée grâce aux démarches de sa fille, dans un appartement plus spacieux et digne, loué par une agence privée.

4. Un phénomène plus récent et encore méconnu, les copropriétés dégradées

Le phénomène de dégradation et d'insalubrité des copropriétés est complexe à qualifier à La Réunion mais pour autant, la problématique semble émerger de plus en plus nettement parmi les figures de l'habitat indigne. Encore récemment angle mort des politiques de lutte contre les mauvaises conditions d'habitat, une prise de conscience des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne se dessine autour du sujet des copropriétés dégradées. Déjà en 2021 dans le cadre du précédent éclairage sur le mal-logement à La Réunion, les acteurs interrogés exprimaient une inquiétude face à un phénomène « qui est en train de monter » :

« Nous on est convaincu que les copropriétés dégradées c'est un phénomène qui est en train de monter, et que ça va péter à la figure de tout le monde. Il n'y a pas de raisons qu'il n'y ait pas de problèmes ici comme il y en a en métropole. » (Acteur institutionnel)

« Quand je parle d'habitat indigne, je pense qu'à la Réunion, on avait qualifié l'habitat indigne de cases... mais je pense qu'il faut qu'on s'habitue à avoir des images de l'habitat collectif dans des copros dégradées. » (Acteur institutionnel)

En effet, à La Réunion, près d'un logement sur cinq est en copropriété, soit 68 577 logements, répartis sur 4 099 co-

propriétés, elles-mêmes réparties sur 13 335 bâtiments, le plus souvent implantés dans les pôles les plus urbains et denses de l'île¹³. Plus de la moitié de ce parc est loué en résidence principale. Si la non-immatriculation n'est pas systématiquement signe de désorganisation ou de difficulté, la part des copropriétés immatriculées à La Réunion est inférieure à la moyenne nationale (51 % contre 64 %). De même, une part non négligeable de ce parc (36 %) ne disposent pas de syndic (professionnel ou bénévole) et fonctionne probablement sans cadre de gestion formalisé.¹⁴

Première de l'île à faire l'objet d'un **Plan de Sauvegarde, la copropriété de La Chaumière**, dont le récit est fait ci-dessous constitue un exemple emblématique de copropriété dégradée ayant progressivement basculé dans une situation d'habitat indigne généralisé. La dégradation continue du bâti, l'absence prolongée de gouvernance et la dépréciation du patrimoine ont favorisé l'installation de pratiques locatives indécrites, notamment de marchands de sommeil, et l'accueil de ménages particulièrement vulnérables, exclus des circuits ordinaires du logement. Ces derniers vivent aujourd'hui dans des logements insalubres et sur-occupés, avec des impacts directs sur leur santé, leur sécurité et leurs conditions de vie. Si La Chaumière est aujourd'hui bien identifiée par les autorités locales, c'est aussi en raison d'une connaissance ancienne et fine de ce quartier par la col-

13. COPROFF 2024

14. ADIL 2025, « La copropriété à la Réunion : Panorama et analyse du parc »

lectivité.

MONOGRAPHIE – LA COPROPRIÉTÉ DE LA CHAUMIÈRE (SAINT-DENIS)

Construite en 1963, *La Chaumière* est un ancien groupe d'habitations pré-loi de 1965, situé à proximité du QPV des Camélias. L'ensemble réunit 5 immeubles collectifs (env. 350 logements), 39 pavillons et une école municipale. Longtemps considéré comme un simple quartier ouvert, non clôturé et non résidentialisé, le site présente des atouts paysagers majeurs mais cumule aussi soixante ans de sous-gestion du bâti, des réseaux et des espaces communs.

Une spécificité foncière qui complique fortement l'intervention publique et une complexité juridique sur le statut de copropriété

La situation foncière de La Chaumière présente une spécificité majeure qui a durablement compliqué l'intervention publique. Bien que l'ensemble soit intégralement de statut privé, la Ville de Saint-Denis y est simultanément copropriétaire du fait de la présence d'une école municipale implantée au cœur du site. Par ailleurs, La Chaumière fonctionne de fait comme un espace public, caractérisé par des circulations libres, des usages ouverts et l'absence de toute matérialisation des limites résidentielles : ni clôtures, ni entrées identifiées, ni gestion collective formalisée des espaces verts et des voiries. Cette configuration hybride qui ne permet pas d'un côté à la collectivité d'intervenir comme sur du domaine public alimente néanmoins, chez les habitants, un sentiment d'abandon ou une incompréhension de l'inaction des pouvoirs publics. Pour autant, c'est bien l'école, plusieurs fois vandalisée, qui a pu servir de point d'entrée pour mobiliser l'État et amorcer un Groupement partenarial opérationnel (GPO) en 2019 ouvrant ensuite la voie au Plan de sauvegarde.

À cette configuration foncière atypique s'ajoute une complexité juridique liée au statut même de la copropriété. Construite en 1962, avant la loi de 1965, elle relève du statut ancien de groupe d'habitations et n'a jamais été convertie

en copropriété moderne. En outre, aucun règlement de copropriété n'a été publié. Deux administrations provisoires ont pourtant été désignées par voie judiciaire (2010 et 2015), sur initiative de copropriétaires inquiets. Ces tentatives n'ont cependant pas permis de rétablir une gouvernance collective effective, en raison de l'absence d'assemblées générales opérationnelles, de l'impossibilité de recouvrer les charges, de conflits internes persistants et d'un désengagement massif des propriétaires. Cette carence de gouvernance a conduit, sur près de soixante ans, à une absence quasi totale de gestion des espaces extérieurs, des réseaux enterrés et des infrastructures communes, accélérant de manière structurelle la dégradation du bâti.

Une spirale de dégradation et de dépréciation

Dans ce contexte de gouvernance défailante, les immeubles collectifs de La Chaumière ont connu une dégradation progressive et cumulative. Les cinq bâtiments se sont organisés autour de syndicats secondaires informels, chacun assurant une gestion minimale de son immeuble et de ses abords immédiats, sans coordination à l'échelle du site. Cette fragmentation a généré des tensions entre syndicats et conduit à un abandon progressif de l'entretien des espaces communs, au-delà de la proximité immédiate des logements.

La dégradation du cadre de vie a favorisé le départ des propriétaires occupants historiques, progressivement remplacés par des bailleurs peu impliqués dans la gestion collective. Le taux de propriétaires occupants est ainsi tombé à environ 15 %, tandis que la participation aux assemblées générales n'atteint plus que 20 %, rendant toute décision structurante quasi impossible. En l'absence de travaux d'entretien significatifs depuis près de soixante ans, le bâti s'est fortement déprécié contribuant à attirer des investisseurs indécis, voire des réseaux de marchands de sommeil pouvant pratiquer des loyers jusqu'à 900 euros par mois, soit des

niveaux comparables à ceux du centre-ville. Aujourd'hui, les réseaux communs connaissent une défaillance généralisée. Les réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales traversent parfois les logements privatifs, les colonnes techniques en amiante n'ont jamais été remplacées, et les fuites ainsi que les infiltrations sont omniprésentes, entraînant une dégradation avancée des matériaux (placo imbibé, menuiseries déformées, portes ne fermant plus). Ces désordres ont contribué à faire partir les derniers ménages pouvant se permettre de vivre autre part puisqu'ils présentent des risques majeurs pour la sécurité et la santé des occupants : éclats de béton, installations électriques obsolètes, fils dénudés dans des logements occupés par des enfants, caves et locaux techniques neutralisés de manière informelle, et risques incendie élevés. Les acteurs décrivent chez les occupants actuels un sentiment d'abandon et de colère fort face à des conditions d'habitat marquée par l'insécurité. Les logements, en suroccupation chronique sont loués notamment à des familles nombreuses exclues du parc ordinaire. On retrouve notamment des familles avec des parcours de migration, souvent originaires de l'océan Indien, lesquelles sont particulièrement vulnérables aux pratiques de pression ou d'intimidation exercées par certains bailleurs

indélicats.

Témoignage d'une famille locataire d'un logement indigne dans la copropriété de La Chaumière

Originaire des Comores, Madame S. est arrivée à La Réunion en 2015 avec sa fille dans le cadre d'une évacuation sanitaire. Après avoir été hébergée par une compatriote pendant 2 ans puis en CHRS, elle habite désormais, avec sa fille et son fils qu'elle a eu entretemps dans un logement privé du quartier de la Chaumière à Saint-Denis. Le quartier rassemble une part importante de la communauté comorienne et mahoraise. La résidence et le quartier sont sales, pas entretenus, les logements sont surpeuplés pour des logements pas très grands (T3). Madame et ses deux enfants vivent dans un T3. Son logement n'est pas adapté à la composition familiale et est à la limite de l'insalubrité. Ils habitent juste au-dessus des poubelles, il y a des cafards.... Elle dort avec son fils de 4 ans. *« C'est difficile ici parce qu'il y a beaucoup de bruit, Rania (sa petite fille) n'arrive pas dormir, il y a beaucoup de cafards, je mets du produit et ça gêne ».*



5. Des problématiques de non-décence dans le parc social

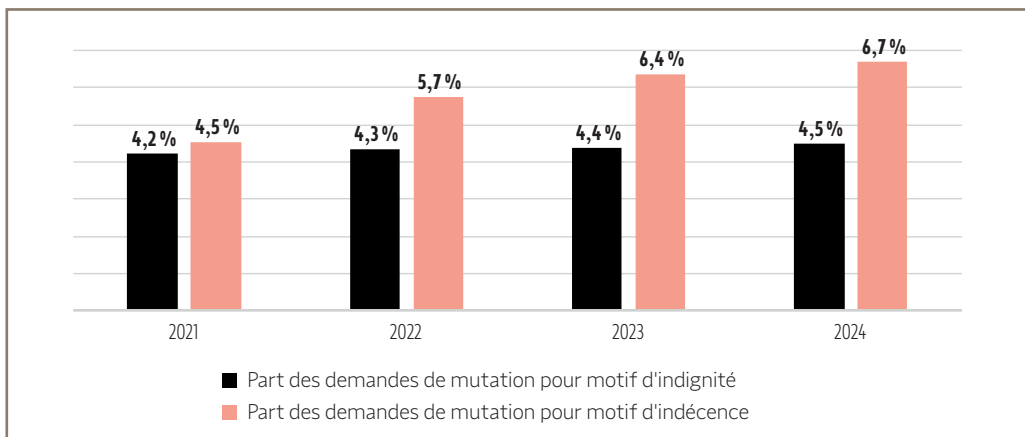
Si le logement social constitue, dans la majorité des situations, un acteur essentiel dans la sécurisation résidentielle et la protection contre le mal-logement, il n'est toutefois pas exempt de problématiques de non-décence. Sur le territoire réunionnais, certaines situations observées au sein du parc public révèlent **des formes de dégradation du logement qui, sans relever de l'indignité au sens juridique le plus sévère, n'en affectent pas moins durablement les conditions de vie des occupants.** Ainsi l'ARS relevait cette année que, « *sur 300 signalements, on en avait 1/3 qui ne concernaient que les bailleurs sociaux.* »

Sur l'ensemble des demandes de mutation au sein du parc social, le motif d'indignité (en tant que premier motif de la demande) représente en 2024, 4,5 % des demandes, soit 623 demandes – un chiffre relativement stable sur les 4 der-

nières années. Le motif de non-décence concerne davantage de ménages en demande de mutation : en 2024, 930 ménages invoquent la non-décence comme principal motif de mutation, soit 6,7 % des demandes. Cette proportion augmente plus rapidement sur les 4 dernières années (+2,2 points depuis 2021).

Ces situations concernent d'une part **des logements issus d'un parc vieillissant, parfois insuffisamment rénové, un phénomène par ailleurs généralisé à l'ensemble du territoire national.** En effet, le parc locatif ancien de plus de 20 ans représente plus de 50 % du parc des logements sociaux réunionnais. Les travaux de réhabilitation vont de la rénovation légère à la réhabilitation lourde. Dans ce dernier cas (hors traitement de l'amiante), elles sont selon les données du CDHH de 2025, de l'ordre de 40 000 € à 70 000 € par logement. Aussi, malgré des travaux réguliers d'entretien

PART DES DEMANDES DE MUTATION SUR MOTIF INDIGNITÉ ET INDÉCENCE



courant, ce parc peut avoir mal vieilli et témoigner d'un décalage avec les standards de confort et le respect des normes actuelles.¹⁵

Cependant, ce phénomène s'étend également à des programmes plus récents marqués notamment par des défauts de conception ou malfaçons.

« J'interviens sur le secteur du Tampon, commune assez humide. J'ai constaté qu'il y a beaucoup de non-décence dans les logements sociaux qui parfois sont récents. J'ai déjà vu des plafonds moisis. Je pense que les logements sociaux sont construits à la va-vite, l'isolement au sol est mal fait et des infiltrations entraînent des problèmes de moisissures. » (Professionnel-le de terrain)

En effet, plusieurs acteurs observent une dégradation des normes de qualité sur la construction récente, que ce soit dans le parc public ou privé, avec des ménages demandeurs qui peuvent être plus réticents à intégrer un logement social neuf. Cela tient à des modalités particulières de production du logement social dans ces territoires privilégiant des coûts de production le plus bas possible, afin de proposer des niveaux de loyers adaptés aux très faibles revenus des habitants.

« J'ai plusieurs familles qui m'ont demandé un logement ancien parce qu'ils estiment qu'il y a moins de problème. Il y a des nouveaux bâtiments qui sont sortis ces dernières années et les familles sont réticentes. Les anciens logements de manière générale sont de plus grande qualité, plus grands. ... Les

nouveaux logements, parfois c'est la cata. Au niveau plomberie, infiltrations... » (Professionnel-le de terrain)

Ces situations sont particulièrement observables avec le développement de la Vente en l'Etat Futur Achèvement (VEFA). Dans ces logements, les locataires constatent fréquemment, peu de temps après leur installation, l'apparition de malfaçons et de dysfonctionnements (infiltrations, problèmes électriques), révélant des défauts de qualité du bâti.

« Maintenant les bailleurs achètent en VEFA. Un immeuble en centre-ville de Saint-Pierre en LLTS mais super cher. On a du mal à y faire entrer des bénéficiaires du RSA. Mais très rapidement il y a des constats de malfaçons, tout disjonctait, etc. J'avais pris des photos etc. J'ai fait remonter, j'ai insisté. On dit que les familles ne paient pas leur loyer alors qu'elles paient malgré la non-décence et le bailleur qui n'intervient pas. Et là l'entreprise qui avait construit n'existe plus donc il y a un problème de garantie décennale. La famille a quitté ce T5. » (Professionnel-le de terrain)

Ce phénomène ne se limite bien entendu pas au seul périmètre du logement social mais peut concerner tous types de construction de logements neufs à bas coût, y compris bien sûr dans le parc privé.

« Dans les Hauts, on rencontre un problème d'humidité dans le parc locatif (qu'on a fait remonter) et un enjeu d'installation de chauffe-eau solaire. Il y a un problème de résistance électrique car le chauffe-eau solaire ne fonctionne pas. Il y a des douches italiennes avec

15. Rapport annuel du CDHH, février 2025.

des défauts de conception. La médiation est très compliquée avec le bailleur, il y a des inondations dans le logement. Ça se ressent au moment des intempéries... On le voit très très souvent dès qu'il y a un cyclone avec une grosse sinistralité. Sur des logements livrés il y a moins de 6 mois... Ces défauts de conception sont de plus en plus récurrents. Les entreprises tirent les prix vers le bas pour ramener des marchés... » (Acteur institutionnel)

La dégradation rapide des logements est accentuée par les contraintes climatiques propres au territoire - humidité élevée, chaleur, épisodes extrêmes - lesquelles mettent à l'épreuve le bâti et provoquent leur vieillissement prématuré. A cela s'ajoutent des matériaux de construction qui encore aujourd'hui sont peu adaptés aux conditions climatiques, entraînant là aussi une dégradation plus rapide du bien et des défaillances de gestion et d'entretien sur la durée.

« Sur les logements sociaux anciens, on a de grosses difficultés d'autant que les embruns marins avec l'attaque salins de mer... C'est des matériaux qui n'étaient pas très adaptés. » (Acteur institutionnel)

Plusieurs acteurs témoignent ainsi de logements sociaux non ou mal entretenus avec des problématiques fortes d'humidité et d'infiltrations générant des risques sécuritaires au niveau des systèmes électriques et sanitaires pour les ménages.

« Dans le parc social, c'est des logements anciens avec des infiltrations, de l'humidité, et donc le circuit électrique n'est plus aux normes, les murs sont noirs... » (Professionnel·le de terrain)

« J'ai une dame, elle est arrivée dans son logement, et tout de suite, il y a eu des fortes pluies, la cuisine était entièrement inondée. ... Elle ne peut pas l'aménager parce que dès qu'il pleut, il pleut dans la cuisine... C'est en train de pourrir le parquet du salon, il y a une chambre qu'elle ne peut plus utiliser. Il y a des champignons. Et comme il fait très chaud et humide, ça fait de la condensation, des coulures jaune fluo. Elle est asthmatique et ses deux enfants sont asthmatique aussi. » (Professionnel·le de terrain)

Contrairement au parc privé, où les ménages craignent davantage les répercussions d'un signalement, notamment lorsque le bailleur est une connaissance, les ménages du parc social peuvent bénéficier notamment de l'appui de syndicats de locataires afin de solliciter un bailleur social en lui signalant les dommages et en demandant une intervention. Pour autant, les acteurs témoignent de plusieurs situations pour lesquels aucune suite ne serait donnée au signalement.

« Face à un bailleur social on a moins de difficulté à engager des démarches (qu'avec des bailleurs privés). ... Si les personnes sont accompagnées, ça va. » (Professionnel·le de terrain)

« Le bailleur social, il a 18 mois pour effectuer les travaux... il ne les fait pas. Non seulement il y a de l'eau qui coule depuis le plafond, mais il y a aussi un problème avec le chauffe-eau. Ils sont venus récemment intervenir sur le chauffe-eau, mais pour le reste, dès qu'il pleut, ça ne règle pas le problème. » (Professionnel·le de terrain)

Dans ce contexte, **les locataires expriment un sentiment d'incompréhension et d'usure, lié à la répétition des démarches et à l'absence de réponses jugées satisfaisantes de la part des bailleurs.** Ils signalent avoir multiplié les sollicitations – appels, courriers, signalements par les travailleurs sociaux ou les services sanitaires – pour faire état de problèmes d'humidité persistante, de moisissures, d'infiltrations, de dysfonctionnements électriques ou sanitaires, sans que les interventions ne soient réalisées dans des délais compatibles avec la gravité des désordres.

« Là où j'habite, cela fait 3 ans que j'y suis, le toit est cassé et je suis au dernier étage. La pluie est tombée. J'ai fait tout le nécessaire, mais personne ne vient. Maintenant je ne peux plus. Je n'ai pas payé pendant 2 mois le loyer » (Femme, Saint-Denis)

« C'est vrai que sur Saint-André et Saint-Benoît, on est confronté à des problématiques de moisissures, d'infiltrations qui génèrent des problèmes de santé. J'ai une famille en logement social avec non-décence constatée, elle a des certificats médicaux de médecins pour la santé de Madame et des enfants. Elle a été relogée dans un logement neuf et le même problème s'est posé dès les premières pluies. Les familles se disent qu'elles ne vont pas payer leur loyer car le logement est non décent. » (Professionnel·le de terrain)

Face à l'absence de réponse perçue comme effective, certains locataires adoptent des stratégies de recours similaires à celles observées dans le parc privé, notamment le refus ou la suspension du paiement du loyer tant que les problèmes ne sont pas résolus. La suspension des paiements expose toutefois là aussi les ménages à des risques importants. **La suspension du paiement du loyer entraîne l'accumulation d'une dette locative, peut dégrader le dossier du locataire et compromettre son accès à un nouveau logement, tout en l'exposant à être juridiquement considéré comme défaillant en l'absence de procédure encadrée.** Comme dans le parc privé, ces situations peuvent conduire à une rupture de droits (perte des APL), ou à des procédures contentieuses pour impayés (commandement de payer, résiliation du bail, puis éventuelle expulsion).



PARTIE II

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : UNE POLITIQUE ANCIENNE, CONFRONTÉE À DE NOUVEAUX DÉFIS

Depuis plusieurs décennies, la lutte contre l'habitat indigne constitue l'un des enjeux majeurs des politiques de l'habitat à La Réunion. Si les situations d'insalubrité et de précarité résidentielle sont anciennes sur le territoire, leur traitement a progressivement évolué au gré des transformations urbaines, des politiques publiques et des outils juridiques disponibles.

Longtemps centrée sur des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) visant principalement la démolition-reconstruction de quartiers entiers et le relogement des habitants dans le parc social, l'action publique s'est progressivement diversifiée afin de mieux prendre en compte la diversité des situations d'indignité. À La Réunion, cette évolution s'est accompagnée d'une structuration progressive d'un véritable système local de lutte contre l'habitat indigne, reposant sur la mobilisation coordonnée de multiples acteurs : la mise en place des Plans intercommunaux de lutte contre

l'habitat indigne (PILHI), la création de l'Observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI) dès 2015 ou encore l'élaboration d'un Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ont permis d'améliorer la connaissance du phénomène et d'organiser l'action publique à différentes échelles.

Pour autant, la politique de lutte contre l'habitat indigne se trouve aujourd'hui à un moment charnière. Si les outils existent et si des avancées réelles ont été enregistrées ces dernières années, les situations rencontrées apparaissent de plus en plus diffuses, complexes et imbriquées dans d'autres problématiques sociales, économiques ou environnementales. Dans un contexte de forte tension sur le marché du logement et de transformation des vulnérabilités résidentielles, les dispositifs existants peinent parfois à répondre à la diversité des situations.



1. Une action publique engagée de longue date

Une action historiquement centrée sur la résorption de l'habitat insalubre

La lutte contre l'habitat insalubre à La Réunion s'inscrit dans une histoire longue, intimement liée aux transformations économiques et urbaines de l'île depuis la départementalisation de 1946¹⁶. **Dès l'après-guerre, les pouvoirs publics sont confrontés à une situation de crise du logement**, marquée par la présence diffuse d'un habitat précaire constitué principalement de cases en bois sous tôle, souvent dépourvues d'eau, d'électricité ou d'assainissement. Cet habitat de fortune, qui accompagne l'urbanisation rapide de l'île, témoigne à la fois de la pauvreté persistante d'une partie de la population et de l'insuffisance de l'offre de logements adaptés aux ménages modestes. Il faut en effet attendre la fin des années 1950 pour voir apparaître **une politique volontariste de production de logements sociaux** avec notamment la création et l'intervention de la Société Immobilière du Département de La Réunion (SIDR) dans plusieurs communes comme Saint-Denis, Le Port ou Saint-Pierre.

Les premières opérations d'éradication des bidonvilles interviennent dès les années 1960 suivant **une logique de démolition et de relogement dans des ensembles de logements sociaux**,

souvent situés en périphérie des centres urbains. Cependant, dans un contexte de croissance rapide de la population urbaine, l'habitat précaire se reconstitue progressivement dans d'autres secteurs, illustrant les limites d'une approche centrée sur la seule production de logements. Parallèlement, les années 1980 et 1990 voient **le développement d'outils d'aménagement spécifiquement dédiés au traitement des quartiers insalubres**, en particulier les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Dans les départements d'outre-mer, ces opérations ont pour objectif non seulement de reloger les ménages dans des logements conformes aux normes d'hygiène et de sécurité, mais aussi de restructurer les quartiers concernés en améliorant leur insertion urbaine et leurs équipements. A La Réunion, plusieurs opérations de ce type sont engagées dans la quasi-totalité des communes de l'île, et l'on recense, dans les années 1990, une cinquantaine d'opérations. A cette époque, certains auteurs¹⁷ n'hésitent cependant pas à parler d' *« échec de quarante ans de politiques d'éradication de l'habitat insalubre »*, pointant de nombreuses limites qui semblent encore aujourd'hui d'actualité : **une mise en œuvre longue et complexe occasionnant des surcoûts et un risque de décalage avec les réalités de terrain ; la faiblesse des mesures d'accompagnement social et l'insuffisante prise en compte des as-**

16. Rizzo Loïk, « Les politiques volontaristes d'éradication de l'habitat insalubre et précaire à l'île de la Réunion de 1946 à nos jours » In Cahiers d'outre-mer n° 213, Janvier-mars 2001. pp. 53-68

17. Rizzo Loïk, « Les politiques volontaristes d'éradication de l'habitat insalubre et précaire à l'île de la Réunion de 1946 à nos jours » In Cahiers d'outre-mer n° 213, Janvier-mars 2001. pp. 53-68

pirations résidentielles des ménages, oubliant que *« la politique de logement social ne doit pas consister à “caser” des hommes et à les abandonner à leur destin mais qu’elle doit au contraire tenter de les intégrer à une vie sociale et économique »*.

Aussi, à l’aube des années 2000, **le phénomène d’habitat indigne persiste**. Dans un « Bilan des opérations de RHI » réalisé en 2008, l’agence d’urbanisme (AGORAH) estime à 26 000 le nombre de logements précaires et insalubres en 1999 tandis que les 54 opérations de RHI menées entre 1980 et 2008 auront permis l’amélioration de près de 7 700 logements¹⁸ combinant résorption, relogement en logement social et accession sociale (Logement Evolutif Social - LES, Prêt à Taux Zéro - PTZ). Cependant, la persistance d’un parc important de logements dégradés, conjuguée aux limites des dispositifs existants pour traiter certaines situations complexes, conduira progressivement à **repenser le cadre juridique et opérationnel de cette politique dans les Outre-mer**.

Avec la loi Letchimy, l’émergence de nouveaux modes d’intervention et la structuration progressive d’un système territorial de lutte contre l’habitat indigne

L’adoption de la loi du 23 juin 2011, dite loi Letchimy, a constitué à cet égard un tournant majeur pour les territoires ultramarins en élargissant les possibilités d’intervention sur des situations foncières complexes et en reconnaissant les droits de certains occupants sans titre.

Cette évolution a ouvert la voie à de nouveaux dispositifs opérationnels tels que **les opérations de résorption de l’habitat spontané (RHS) ou les opérations groupées d’amélioration légère (OGRAL)**, permettant d’intervenir de manière plus souple sur des situations d’habitat dégradé sans recourir systématiquement à la démolition-reconstruction. Les retours d’expérience montrent que les OGRAL, notamment, apparaissent comme un outil précieux pour traiter des situations diffuses et souvent imbriquées dans des problématiques sociales et foncières complexes. **Mais leur portée reste limitée à des interventions ciblées et ponctuelles.**

18. AGORAH : Bilan des opérations menées pour la Résorption de l’Habitat Insalubre (RHI), mars 2008.

LES OGRAL : UN OUTIL INDISPENSABLE POUR L'HABITAT INFORMEL, MAIS EXIGEANT ET LIMITÉ DANS SA PORTÉE

Les **Opérations Groupées d'Amélioration Légère de l'Habitat (OGRAL)** interviennent lorsque ni RHI ni RHS ne peuvent être programmées à court ou moyen terme. Elles visent à traiter des **situations d'urgence sanitaire ou sociale**, principalement sur des logements à caractère informel, souvent situés en indivision ou sans régularisation foncière complète. Elles permettent d'intervenir là où les dispositifs classiques sont bloqués, notamment en cas d'indivision successorale, sur des situations d'occupation sans titre (OST) et dans des périmètres restreints (en général une dizaine de logements).

« Les PILHI travaillent en lien avec nous sur les OGRAL par exemple. On a des aides de la CAF embarquées en dérogation. C'est une disposition pour les DROM liée à habitat informel. Ce n'est que dans le cas des OGRAL que la CAF intervient sur l'habitat informel. Et c'est le PILHI qui va chercher l'opérateur qu'il faut. On assainit et on met en sécurité le ménage. C'est un très beau dispositif pour les DROM. » (Acteur institutionnel)

Les OGRAL ont été expérimentées relativement tôt à La Réunion, notamment sur le Territoire de l'Ouest (4 opérations) puis dans l'Est et le Sud. Elles ciblent des logements achevés depuis plus de dix ans et dont l'état nécessite des travaux permettant de restaurer des conditions minimales d'habitabilité (électricité, toiture, sanitaires, menuiseries, ventilation). Le périmètre d'intervention est volontairement limité – généralement entre 10 et 15 logements – afin de concentrer les moyens sur des situations identifiées dans un secteur donné. Leur logique est clairement celle d'interventions tangibles mais « légères » : mise en sécurité électrique, étanchéité de toiture, amélioration sanitaire, menuiseries ou isolation, parfois accompagnés de diagnostics énergétiques (chauffe-eau solaire, brasseurs d'air).

Les profils des ménages concernés illustrent la fonction sociale du dispositif : il s'agit majoritairement de familles aux revenus très modestes, souvent en indivision foncière ou occupant un terrain sans titre formel. Dans plusieurs opérations, les bénéficiaires étaient des personnes seules ou des familles monoparentales vivant dans des logements présentant des risques sanitaires importants si aucune intervention n'était engagée.

Dans plusieurs territoires, les OGRAL ont été associées à **des démarches d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA)**, notamment avec l'appui des Compagnons Bâisseurs. Cette articulation permet d'impliquer les habitants dans la réalisation des travaux, de transmettre des savoir-faire techniques et de recréer des dynamiques d'entraide au sein des quartiers. Les habitants participent parfois à leurs propres chantiers mais aussi à ceux d'autres bénéficiaires, renforçant ainsi les solidarités locales et favorisant l'appropriation des travaux réalisés. Les retours d'expérience montrent que ces démarches participatives peuvent produire des effets sociaux significatifs : amélioration du confort et de la sécurité des logements, mais aussi renforcement des liens familiaux ou de voisinage et acquisition de compétences techniques par certains habitants.

Malgré son intérêt, plusieurs limites sont toutefois régulièrement soulignées par les acteurs :

- Des délais de mise en œuvre importants : entre l'étude pré-opérationnelle, le repérage des ménages, le montage financier et le démarrage des travaux, il faut souvent près de deux ans pour aboutir à la phase opérationnelle, certaines opérations ayant même connu des délais plus longs.
- Un plafond financier contraint, généralement autour de 20 000 euros par logement, qui limite les interventions à des travaux de mise en sécurité ou d'amélioration légère.
- Une procédure exigeante, mobilisant de nombreux partenaires (État, Fonds européens, CAF,

collectivités, Fondation pour le logement des défavorisés, opérateurs associatifs) pour un nombre relativement restreint de logements.

- Un impact structurel limité, l'OGRAL ne permettant pas de résoudre les problématiques foncières ni d'engager des transformations plus profondes du bâti.

« On a mené trois OGRAL. On a commencé sur Saint-André et Saint-Benoît et là on fait sur Salazie. Ça prend minimum deux ans pour arriver aux travaux. Cela permet aux indivisaires d'avoir des financements pour avoir une amélioration légère du bâti (électricité et toiture). Le financement est limité à 20 000 euros (...) La procédure est lourde pour des résultats légers. » (Professionnel-le de terrain)

Certaines opérations ont également mis en évidence les difficultés d'accompagnement de publics très isolés, notamment des personnes âgées peu entourées par leur famille. Dans un contexte financier précaire et évolutif, les équipes opérationnelles ont également dû adapter leurs modalités d'intervention, en mobilisant des chantiers d'insertion ou en repensant les dispositifs d'accompagnement technique et social.

Dans le même temps, la lutte contre l'habitat indigne s'est progressivement structurée à La Réunion autour d'un ensemble de dispositifs et d'instances de coordination. La mise en place des **Plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PILHI)** a permis d'organiser le repérage et le traitement des situations à l'échelle des intercommunalités grâce à la création d'équipes d'animation. Parallèlement, la création en 2015 de l'**Observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI)**, pilo-

té par l'AGORAH, a contribué à améliorer la connaissance du phénomène et à consolider les données issues du terrain. Ces outils s'inscrivent dans un cadre plus large de coordination porté notamment par le **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**, qui vise à structurer l'action des différents acteurs institutionnels et opérationnels : services de l'État, collectivités locales, opérateurs d'aménagement, organismes sociaux, associations et acteurs de l'accompagnement social.



LE PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION ET SA DÉCLINAISON LOCALE, LES PILHI

Créé en juin 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de La Réunion a pour vocation de traiter dans un cadre partenarial l'habitat indigne et le mal-logement sur l'ensemble du département. A cette fin, il réunit l'ensemble des acteurs compétents¹⁹ du point de vue technique, juridique, social et financier, nécessaires à une approche globale de l'habitat indigne et du logement dégradé. Le suivi et l'animation du PDLHI sont confiés à l'ADIL et un 3^{ème} plan d'actions a été établi pour la période 2023-27 visant à renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne – et ce quelles que soient les formes d'occupation (propriétaire, locataire, occupant sans titre) –, avec concrètement :

- un repérage de ces situations,
- une assistance et un conseil auprès des collectivités, notamment par le biais de formations et d'informations organisées pour répondre à leurs problématiques,
- une mise en concordance et en synergie des acteurs pour faciliter la résolution des situations,
- un conseil et un accompagnement des occupants et des propriétaires,
- la mise en œuvre d'actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil,
- la promotion de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Déclinaison opérationnelle spécifique aux Outre-mer²⁰, la mise en œuvre des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (adossés aux PLH) permet d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'habitat indigne sur la base d'un repérage et d'une priorisation des actions. A La Réunion, des équipes d'animation sont actives sur les EPCI du TO (depuis 2013), de la CIREST, et de la CINOR (depuis 2016). Sur la CASUD et la CIVIS, les équipes sont en phase de préfiguration.

19. Préfecture (qui préside le pôle) / ARS / DEAL / DEETS, Parquet, Police / Gendarmerie, CAF, Département, ADIL, AGORA (agence d'urbanisme), AIVS (agence immobilière à vocation sociale), ARMOS (association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux), Fondation pour le Logement des Défavorisés, EPCI, les structures associatives de lutte contre l'exclusion, etc.
20. Cf. loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 (dite loi Letchimy)

2. Confronté à des situations plus diffuses et plus complexes, un paysage d'intervention en recomposition

Après plusieurs décennies marquées par des opérations d'envergure et par la mise en place progressive d'outils juridiques et opérationnels dédiés, la lutte contre l'habitat indigne à La Réunion semble aujourd'hui entrer dans une nouvelle phase. Plusieurs opérations historiques arrivent aujourd'hui à leur terme, laissant apparaître un paysage d'intervention en recomposition.

Au fil du temps, **l'habitat indigne s'est en effet progressivement déplacé vers des formes plus dispersées** : habitat individuel ancien en dégradation, divisions pavillonnaires informelles, petits collectifs privés dégradés ou encore copropriétés fragilisées. Cette évolution se traduit par une transformation progressive des modes d'intervention. Là où les politiques publiques s'appuyaient auparavant sur des opérations lourdes et structurées, elles mobilisent désormais davantage des dispositifs d'accompagnement individualisés et des aides à l'amélioration de l'habitat.

Plusieurs acteurs soulignent ainsi que les situations rencontrées aujourd'hui relèvent moins de « poches » d'habitat insalubre – bien que celles-ci perdurent – que **d'une multitude de situations ponctuelles, parfois isolées, qui nécessitent un effort constant de repérage et des réponses sur mesure**. Les acteurs décrivent ainsi un moment de transition, dans lequel les **outils existent voire se multiplient mais où**

la complexité des situations oblige à un effort renouvelé de coordination des acteurs et de mobilisation des moyens.

Mieux voir et mieux signaler : malgré des progrès significatifs, un enjeu de repérage des situations

L'un des progrès majeurs observés ces dernières années concerne l'amélioration du repérage et du suivi des situations d'habitat indigne. La mise en œuvre des PILHI sur le territoire réunionnais s'est accompagnée d'un important travail de diagnostic et de structuration de la connaissance, avec la création en 2015 de l'**Observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI)**, piloté par l'AGORAH. Cet outil permet désormais de suivre l'évolution quantitative et qualitative du parc d'habitat indigne et de mieux objectiver les dynamiques d'amélioration ou de résorption. Un chantier d'harmonisation et d'actualisation des données a été engagé en 2024, grâce au déploiement d'un outil métier partagé entre les différents PILHI. Cette démarche vise à améliorer la fiabilité, la comparabilité et la mise à jour des données. **Le recensement du phénomène à La Réunion demeure malgré tout partiel**. Actualisé et mené de manière asynchrone et hétérogène selon les territoires, et principalement réalisé depuis l'extérieur des logements, il permet de recenser les situations d'habitat individuel identifiées mais reste non-exhaustif et notamment insuffisant pour apprécier les conditions dans les logements collectifs, laissant supposer une sous-éva-

luation du nombre réel de logements indignes. Ces limites plaident pour la mise en œuvre d'un nouveau recensement précis de l'habitat indigne à La Réunion.

La mise en place récente de **la plateforme SIGNAL Logement** constitue également une avancée notable en matière de repérage. Officialisée en 2025, cette plateforme vise à faciliter le signalement des situations d'habitat indigne par les citoyens comme par les professionnels. Ainsi en 2025, 537 signalements ont été reçus : 55 % concerne le parc privé et 45 % le parc social. Ils proviennent en majorité des locataires (82 %), 12 % proviennent de tiers (professionnels, voisins, famille) et 6 % de propriétaires occupants. La structuration du circuit permet désormais une orientation rapide et adaptée : 311 signalements ont été transmis à la CAF avec présomption de non-décence, 140 situations ont été orientées vers les communes pour mobilisation de la police du maire (règlement sanitaire départemental, mise en sécurité), 43 situations ont été adressées à l'ARS pour présomption d'insalubrité. Comme le souligne l'ADIL : *« On a travaillé à un circuit de traitement des signalements. Les PILHI prennent en charge les signalements issus du parc privé et vont sur le terrain pour établir un rapport et des préconisations d'orientation. Sur le parc social, les signalements arrivent à l'ADIL pour vérifier la non-décence. Tout cela permet de bien cadrer la structure de traitement. »* Cette organisation contribue à fluidifier les interventions et à clarifier les responsabilités de chacun. En 2025, 106 dos-

siers ont été clôturés majoritairement suite au relogement/déménagement des occupants ou par la réalisation des travaux par le propriétaire.

Le dispositif de **lutte contre la non-décence**, porté par la CAF et confié à l'ADIL, apparaît à cet égard comme particulièrement structuré et efficace. L'objectif initial de 500 visites annuelles est régulièrement dépassé (bien qu'il n'y ait pas d'estimation sur le volume de besoin au total) : près de 600 visites (et 1 407 pré-diagnostics) ont été réalisées en 2025²¹, dont 76 % dans le parc social. Les résultats sont significatifs **puisque environ deux tiers des logements faisant l'objet d'une conservation d'allocation logement retrouvent la décence dans l'année**. Cette clarification des circuits a également permis à l'ARS de se recentrer sur les situations relevant effectivement de l'insalubrité. Historiquement, l'ARS recevait environ 300 signalements par an, dont moins de 20 % relevaient effectivement de la police du préfet. Le temps consacré à l'orientation des dossiers limitait sa capacité à se concentrer sur ses missions prioritaires. Avec la nouvelle plateforme SIGNAL Logement, les signalements sont désormais dirigés vers le bon interlocuteur dès l'origine : *« Avec SIGNAL, tout est orienté vers le bon tiroir et chacun prend ses responsabilités. On est beaucoup moins sollicité. »*

Pourtant, si les outils d'observation et de signalement se sont améliorés ces dernières années, de nombreuses situations demeurent encore peu visibles, notam-

21. Ces 595 visites initiales se répartissent comme suit : 32 % CINOR, 18 % Territoire de l'Ouest, 19 % CIVIS, 22 % CIREST, 9 % CASUD

ment lorsqu'elles concernent des ménages éloignés des institutions ou réticents à solliciter les dispositifs existants. Dans ce contexte, plusieurs acteurs soulignent **l'importance des démarches de repérage proactif fondées sur un travail de terrain et des visites à domicile**. Ces démarches permettent non seulement d'identifier des situations d'habitat dégradé, mais aussi d'entrer en contact avec des ménages qui ne solliciteraient pas spontanément les dispositifs d'aide.

Initialement conçu pour lutter contre la précarité énergétique, le programme SLIME (Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie) illustre la capacité de certains dispositifs à constituer une porte d'entrée pour repérer et réorienter des situations d'habitat dégradé qui n'avaient pas été identifiées auparavant.

LE SLIME À LA RÉUNION : UN DISPOSITIF D'ALLER VERS ET UN LEVIER STRUCTURANT DE REPÉRAGE ET D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS D'HABITAT

Porté par la SPL Énergie Réunion, en partenariat avec le Conseil départemental, les EPCI, les communes, les CCAS, les bailleurs sociaux et EDF, le SLIME s'inscrit dans une logique préventive et globale, visant à intervenir en amont des situations de surendettement énergétique et de dégradation des conditions de vie.

Le cœur du dispositif repose sur la réalisation de diagnostics sociotechniques à domicile, destinés aux ménages très modestes confrontés à des factures énergétiques élevées. Ces visites permettent d'analyser conjointement la situation du logement (équipements, isolation, ventilation), les usages et habitudes de consommation, la composition familiale et les contraintes budgétaires. En 2024, 3 200 diagnostics SLIME ont ainsi été réalisés à l'échelle de l'île, majoritairement dans des logements individuels (près de 90 %), avec une forte mobilisation dans les territoires de la CIVIS, de la CIREST et du TO.

Le SLIME joue également un rôle clé de porte d'entrée vers d'autres dispositifs, en orientant systématiquement les ménages vers des solutions adaptées à leur situation. À l'issue de chaque visite, **les foyers bénéficient d'au moins une orientation : accompagnement budgétaire et médiation avec EDF (ajustement tarifaire, étalement de dettes), mobilisation du chèque énergie, conseils d'écogestes, mais aussi accès à des aides à l'équipement et aux travaux.** En 2024, plus de la moitié des ménages accompagnés ont ainsi été orientés vers le dispositif Kap ÉcoSolidaire pour l'installation d'un chauffe-eau solaire, équipement largement financé et particulièrement adapté au contexte réunionnais. D'autres solutions fréquemment mobilisées concernent l'installation de brasseurs d'air, des travaux d'isolation ou encore le remplacement d'équipements vétustes. L'installation des chauffe-eau solaire (équipement financé à quasi 90 %) constitue bien souvent une porte d'entrée / produit d'appel pour ajouter quelque chose de plus qualitatif... Au-delà de l'intervention individuelle, le SLIME s'appuie sur une animation active d'un réseau de donneurs d'alerte (travailleurs sociaux, CCAS, bailleurs, services départementaux), qui constitue l'une de ses forces structurantes. Les signalements peuvent également provenir des ménages eux-mêmes, du bouche-à-oreille ou d'actions ciblées menées en partenariat avec les communes, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou d'actions de porte-à-porte dans le parc social. Des expériences locales, comme à Sainte-Rose (la commune souhaitait remplacer l'électroménager et accompagner les familles dans le changement d'équipement) ou à Saint-Louis (dans le cadre du NPNRU), montrent l'efficacité de ces démarches collectives, qui facilitent l'accès aux logements et renforcent l'adhésion des ménages.

Une multiplication des dispositifs d'aides individuelles qui pose des enjeux de lisibilité et de coordination

Les évolutions en matière de lutte contre l'habitat indigne se sont accompagnées d'une diversification importante des dispositifs d'aide mobilisables pour l'amélioration des conditions d'habitat. Les

ménages concernés peuvent aujourd'hui bénéficier d'un ensemble d'aides relevant de différents champs d'action publique : amélioration de l'habitat, adaptation au vieillissement, lutte contre la précarité énergétique, aides sociales ou dispositifs spécifiques aux territoires ultramarins.

DES AIDES INDIVIDUELLES PLURIELLES MAIS DIFFICILES À MOBILISER

L'**aide à l'amélioration de l'habitat (AAH)** financée par l'État via la LBU constitue historiquement un pilier du soutien aux propriétaires occupants modestes et très modestes²². Après un regain d'activité en 2023 (308 opérations financées), l'année 2025 semble confirmer le net recul observé déjà en 2024, avec seulement **117 opérations financées**. Les évolutions réglementaires récentes – l'obligation de dissociation des fonctions de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre et l'exclusion des dépenses d'adaptation dans l'assiette subventionnable avec l'arrivée de Ma Prim'Adapt financée par l'ANAH²³ – semblent expliquer en partie une période d'adaptation et donc de flottement dans l'activité des opérateurs.

Côté Département, ces dernières années ont connu un resserrement des critères pour les aides à l'amélioration avec un recentrage sur les propriétaires occupant de 65 ans et plus et une priorisation sur les situations les plus urgentes / insalubres, avec une obligation du bénéficiaire de participer à l'opération de chantier à hauteur de 20 % financièrement. Grâce au prêt social (par convention avec Action Logement), le reste-à-charge pour les familles peut descendre à 15€ par mois. Néanmoins, cette contribution demeure inaccessible pour une partie des ménages les plus précaires. Comme le souligne un acteur : *« On a des familles avec 400 euros par mois pour qui 15 euros de reste-à-charge, ce n'est pas possible. Il y a une tranche de population qui ne pourra jamais intégrer le prêt social. »* Dans ces cas, le soutien des obligés alimentaires (enfants) est parfois sollicité, posant la question de la solvabilité et de la soutenabilité familiale des opérations. Par ailleurs, l'articulation avec **Ma Prime Adapt'** reste à consolider : *« Il y a un vrai travail à faire pour capter ces fonds, les compléter avec le Département et mobiliser l'ingénierie locale. Il faut une vraie politique de mutualisation et un diagnostic territorial partagé. »* (CCAS de Saint-Pierre)

Dans le champ de la rénovation énergétique, l'ANAH a déployé **Ma Prime Rénov'** en 2020, accessible aux propriétaires occupants comme bailleurs. Toutefois, les adaptations successives des critères d'éligibilité en Outre-mer ont provoqué un net recul du nombre de dossiers instruits en 2022, avant une reprise progressive en 2023 après assouplissement des règles. Ces évolutions successives participent à un sentiment d'instabilité réglementaire, compliquant l'appropriation du dispositif par les opérateurs et les ménages. En 2025, seuls 428 dossiers ont été instruits contre 1177 en 2024...

Le dispositif **Loc'Avantages** vise à développer un parc locatif privé à loyer maîtrisé en combi-

22. Avec deux niveaux de financement à 50 % et 70 %

23. Depuis le 1er janvier 2024, le dispositif Ma Prim'Adapt devient l'aide à la pierre unique pour tout le territoire concernant les travaux d'adaptation. Cette aide bénéficie aux propriétaires occupants et aux locataires du parc privé à partir de 70 ans sans conditions de perte d'autonomie et aux personnes entre 60 et 69 ans sous conditions de GIR et aux personnes en situations de handicap. La prise en charge des travaux est à hauteur de 70 % pour les ménages les plus modestes et 50 % pour les ménages modestes. Le dispositif repose sur un accompagnement obligatoire par une AMO agréée ou habilitée par l'Anah. Début 2025, à La Réunion, 8 AMO étaient habilitées par l'Anah et plusieurs demandes d'habilitation étaient en cours d'instruction.

nant : une subvention pour travaux, une réduction fiscale en contrepartie d'un plafonnement des loyers. Cependant, son impact reste très limité : seules 13 conventions avec travaux ont été signées en 2025 (contre 15 en 2024, 6 en 2023 et 5 en 2022), témoignant d'un outil peu adapté aux réalités locales ou insuffisamment attractif.

La CAF dispose également d'un dispositif d'**aide à l'amélioration légère** mobilisable à la demande d'un allocataire propriétaire avec enfants à charge (quotient familial inférieur à 900). D'un montant d'environ 5000 euros, cette aide peut être complétée par une aide à la sortie d'indivision (en lien avec le Département) et d'autres financements pour boucler un plan global. La CAF travaille en articulation avec les CCAS, régies communales et mairies pour prioriser les travaux essentiels (toiture, étanchéité, menuiseries, mise hors d'eau, électricité), notamment après les épisodes cycloniques. Environ 100 dossiers sont traités chaque année. Si le dispositif est souple et réactif, il reste limité dans son montant et ciblé sur un public spécifique.

Si cette diversité constitue une richesse, elle peut également générer une certaine complexité dans la mise en œuvre des parcours d'accompagnement. Les acteurs interrogés soulignent en effet **la difficulté pour les ménages — mais aussi pour certains professionnels — de s'orienter dans un paysage d'aides devenu particulièrement dense**. Entre les aides nationales à la rénovation, les dispositifs spécifiques aux Outre-mer, les aides sociales des collectivités ou encore les programmes liés à la transition énergétique, la mobilisation simultanée de plusieurs financements apparaît souvent nécessaire pour rendre les projets réalisables. Cette complexité administrative peut constituer un frein important pour des ménages déjà fragilisés par leur situation sociale ou économique. Chaque financeur dispose de ses propres critères, priorités et temporalités, ce qui fragmente les parcours et allonge les délais d'intervention, sans compter que certaines situations en demeurent encore exclues (situation d'indivision, personne seule sans enfant, propriétaire modeste dépassant le plafond de

ressources LBU²⁴...) Dans certains cas, les délais d'instruction, la multiplicité des interlocuteurs ou l'articulation difficile entre les dispositifs peuvent générer **un sentiment de découragement chez les habitants, voire conduire à l'abandon de projets de rénovation pourtant nécessaires**.

Dans ce contexte, *« la question n'est donc plus : est-ce que les dispositifs existent ? Mais comment on arrive à mettre tout ça en musique »*, comme le résume un acteur institutionnel. **L'enjeu n'est donc pas seulement d'augmenter les enveloppes financières, mais bien de simplifier, coordonner et mutualiser les dispositifs**, afin de passer d'une logique d'empilement à une logique de parcours en favorisant une approche globale et coordonnée. C'est dans cet esprit que se déploie progressivement **le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH)**, appelé à devenir la porte d'entrée unique sur l'ensemble des questions liées à l'amélioration de l'habitat.

24. Plafond LLS : 20 881 euros pour une personne seule

Sur les territoires de l'Ouest (TO) et de la CIVIS²⁵, l'ADIL s'est positionnée pour en assurer la mise en œuvre opérationnelle, avec l'ambition de proposer un premier niveau de conseil neutre et d'orienter ensuite les ménages vers les partenaires compétents (SPL Énergie, PILHI, Département, AIVS, etc.). Sur le TO, un volet spécifique d'accompagnement resserré des propriétaires bailleurs privés est également envisagé, notamment via une contractualisation avec l'AIVS Soleil. L'objectif est d'accompagner des bailleurs souvent fragiles, confrontés à des difficultés financières, à la méconnaissance des dispositifs ANAH et aux enjeux de préfinancement des travaux — tous ne relevant pas de logiques spéculatives ou de pratiques abusives.

Si la création de ces « guichets uniques » constitue une avancée importante en matière de lisibilité, plusieurs questions demeurent ouvertes : la mobilisation effective des opérateurs d'AMO, la capacité à coordonner concrètement les financements et surtout la possibilité d'assurer un suivi de bout en bout des ménages dans une approche globale. Comme le souligne un acteur du territoire : *« Aujourd'hui, le combat, c'est de mutualiser les aides et de mettre autour d'une situation tous les acteurs autour de la table. Untel prend ça, untel prend ça... L'idéal serait une structure capable d'accompagner la famille de la première visite jusqu'à la livraison. »* Sans attendre la mise en œuvre du SPRH, certaines collectivités ont à cet égard développé des organisations internes particulièrement structurées.

La **commune de Saint-Pierre** illustre cette approche volontariste : depuis près de vingt ans, le CCAS a constitué une régie complète dédiée à l'amélioration du cadre de vie, comprenant responsable technique, enquêteurs et équipe opérationnelle (20 agents, matériel, véhicules, mini-pelle...). Chaque année, environ 200 000 € sont consacrés à l'achat de matériaux pour des travaux réalisés avec ou par les familles, dont 100 000 € orientés vers les personnes âgées. Cette organisation permet une réactivité importante et une capacité à répondre aux appels à projets départementaux (amélioration des logements des personnes âgées, des publics RSA, ou par exemple, installation de blocs sanitaire). Plus récemment, la collectivité s'est engagée dans la mise en œuvre de la première OPAH-RU de l'île dont la mise en œuvre complexe est révélatrice des limites actuelles des politiques d'intervention sur l'habitat privé. La complexité des dispositifs et leur instabilité rendent en effet l'offre publique illisible pour les ménages comme pour les professionnels (y compris notaires et artisans).

25. Seuls EPCI sur les 5 que compte l'île à avoir signé un Pacte territorial avec l'ANAH. 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

L'OPAH-RU : UNE VOCATION ENSEMBLIÈRE MAIS UNE MISE EN ŒUVRE COMPLEXE

L'OPAH-RU de Saint-Pierre, engagée dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, constitue une première à La Réunion. La convention multipartenariale a été signée en août 2022 ; la maison des projets est opérationnelle et la SPL Énergies Réunion assure le suivi-animation depuis février 2024. L'ambition est de traiter le parc privé dégradé en centre-ville, en mobilisant les propriétaires occupants et les bailleurs.

Toutefois, est observé un décalage profond entre l'outil tel qu'il existe dans l'Hexagone et sa transposition dans les DROM. **La superposition des cadres réglementaires, l'absence d'ingénierie préexistante et la difficulté à mobiliser des opérateurs qualifiés ont fortement ralenti le déploiement de l'opération.** L'OPAH-RU tente par ailleurs de jouer un rôle d'ensemblier, mais se heurte à l'absence d'interfaces fonctionnelles entre des dispositifs qui fonctionnent encore en silos, avec des temporalités, des règles et des priorités différentes. Cette fragmentation génère des parcours extrêmement lourds, peu lisibles pour les ménages, et souvent incompatibles avec l'urgence sociale des situations rencontrées.

L'OPAH-RU se révèle par ailleurs rapidement démunie face aux situations d'habitat indigne les plus graves. Certains ménages très modestes, occupants de logements très dégradés, ne relèvent d'aucun dispositif réellement mobilisable dans des délais acceptables. Les outils de droit commun sont congestionnés, avec des délais pouvant atteindre plusieurs années, tandis que l'OPAH, pensée comme un outil réactif, ne dispose pas des leviers financiers et réglementaires pour traiter l'insalubrité lourde. Il en résulte un sentiment d'impuissance face à des situations humaines critiques (personnes âgées isolées, logements sans sanitaires, sols en terre, risques sanitaires).

S'agissant de l'objectif de remettre sur le marché des logements privés dégradés à loyers maîtrisés, l'attractivité de l'OPAH RU reste fragile avec de nombreux freins : reste à charge important, difficulté d'accès au crédit, contraintes liées à Loc'Avantages, instabilité des dispositifs fiscaux, et concurrence avec des pratiques informelles parfois plus rentables. **Sans un accompagnement renforcé, un préfinancement et une simplification des règles, l'OPAH peine à convaincre durablement les propriétaires bailleurs.**

Au final, est soulignée l'absence de stratégie de communication et de pédagogie autour de l'OPAH et, plus largement, des aides à la rénovation. Sans un effort massif de vulgarisation, d'accompagnement et de valorisation des dispositifs, les publics les plus modestes restent à l'écart, renforçant le non-recours aux droits.

De son côté, le Territoire de l'Ouest a mis en place en 2022 un **Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat (FMAH)**, destiné à intervenir sur les situations exclues du droit commun²⁶

- *cf. encadré.* Ce fonds, fondé sur un pot commun intercommunal et un traitement collégial des dossiers, permet une intervention rapide via régie ou maîtrise d'œuvre externe, en complémentarité des autres dispositifs. Il constitue une tentative concrète de « mise en musique » des aides financières et de traitement global des situations.

26. Selon les données bilan des PILHI 2019, les situations hors dispositif de droit commun représentant 12 % des situations diagnostiquées du TCO et 6 % CIREST (plafonds de ressources, situation foncière...)

LE FONDS MUTUALISÉ POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (FMAH) DU TERRITOIRE DE L'OUEST : UNE RÉPONSE SOUPLE AUX SITUATIONS HORS DROIT COMMUN

Mis en place par la Communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest (TO) en 2022, le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat (FMAH) constitue **une initiative pionnière à La Réunion pour répondre aux situations d'habitat indigne qui échappent aux dispositifs de droit commun**. Issu des constats réalisés dans le cadre du Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI), ce fonds part d'un diagnostic partagé : le resserrement progressif des critères d'intervention des principaux financeurs de l'amélioration de l'habitat (ANAH, LBU, Département, CAF) laisse de nombreux ménages sans solution, notamment les propriétaires occupants très modestes, les situations d'indivision ou les logements nécessitant des interventions urgentes mais limitées. Plus précisément, ce dispositif d'aide s'applique aux personnes ayant la qualité de plein propriétaire, d'usufruitier, de nu propriétaire, d'indivisaire, d'occupant sans titre, d'occupant à titre gratuit. Les locataires et propriétaires bailleurs sont exclus de ce dispositif.

Le principe du FMAH repose sur une mutualisation des financements et des décisions autour d'un « pot commun » intercommunal, associant le TO, plusieurs communes membres, la Caisse d'Allocations Familiales, la Fondation pour le logement des défavorisés, la DEAL et Action Logement. Géré par le service habitat du TO, le dispositif vise à soutenir financièrement et techniquement les ménages ne pouvant prétendre – ou seulement partiellement – aux aides de droit commun, dans une logique de complémentarité et non de substitution. Initialement conçu pour les publics exclus des dispositifs existants, le fonds a progressivement élargi son champ d'intervention afin de compenser la baisse ou l'insuffisance des financements mobilisables, et de permettre une prise en charge globale du logement pour sortir durablement de l'indignité.

Sur le plan opérationnel, le FMAH se distingue par une forte réactivité et un mode d'intervention intégré. Les situations sont repérées via les circuits classiques (travailleurs sociaux, communes, PILHI), puis instruites par les équipes du TO, qui vérifient les critères de ressources, la stabilité de l'occupation et l'absence de blocage juridique majeur. Les dossiers sont présentés en comité technique de validation réunissant l'ensemble des financeurs, qui statuent collégialement sur un programme de travaux et une enveloppe financière. Les interventions sont ensuite réalisées majoritairement en régie intercommunale, par des équipes dédiées (huit agents et un chef d'équipe), sur des chantiers courts de deux à trois semaines, permettant de traiter rapidement des situations urgentes (absence de sanitaires, risques de chute, défauts majeurs de toiture, problèmes d'aération ou de confort thermique). Deux autres niveaux d'intervention sont également prévus mais peinent à aboutir : le recours à une maîtrise d'œuvre externe pour les travaux lourds et l'ARA.

L'un des apports majeurs du FMAH réside dans sa souplesse d'intervention et son approche globale du logement. Contrairement aux dispositifs sectorisés, le fonds permet de combiner différents leviers (travaux, équipements, adaptation, confort thermique) et d'agréger, lorsque cela est possible, d'autres aides mobilisables (chauffe-eau solaire solidaire, brasseurs d'air, dispositifs énergétiques). Cette logique d'ensemblier repose toutefois sur un travail fin de coordination, d'expertise technique et d'accompagnement des ménages, souvent en grande difficulté sociale ou numérique. Le FMAH met ainsi en lumière un besoin central : celui d'un accompagnement différencié selon les capacités des ménages, depuis les publics autonomes jusqu'aux personnes âgées isolées ou en situation de précarité extrême, pour lesquelles un suivi de bout en bout est indispensable.

En définitive, le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat du TO apparaît comme un outil innovant et pragmatique, capable de combler les « trous dans la raquette » des politiques publiques de l'amélioration de l'habitat. **S'il ne peut répondre seul à l'ampleur des besoins, il constitue une expérimentation structurante, démontrant l'intérêt d'une gouvernance locale, partenariale et centrée sur les situations, et interroge plus largement l'évolution nécessaire des dispositifs de droit commun pour faire face à la réalité de l'habitat indigne diffus à La Réunion.**

L'importance d'une intervention « dans la dentelle » qui replace l'habitant au centre de la démarche

Au-delà des enjeux techniques ou financiers, les acteurs interrogés mettent en évidence l'importance croissante des dimensions sociales et humaines dans la réussite des interventions. Dans un territoire où l'attachement à la « case » – souvent en bois sous tôle – est profondément ancré dans les trajectoires familiales et culturelles, la perspective du relogement constitue rarement une évidence. Pour de nombreux ménages confrontés à l'habitat indigne, quitter leur logement ne représente pas seulement un changement résidentiel, mais **un risque de déracinement, de rupture des solidarités de proximité et de perte d'un statut – notamment celui de propriétaire occupant – fortement investi symboliquement.**

Dans ce contexte, les approches centrées exclusivement sur la transformation du bâti se révèlent parfois insuffisantes. Les acteurs soulignent la nécessité d'accompagner les habitants dans leurs projets résidentiels en prenant en compte leurs attentes, leurs contraintes économiques et leur rapport au lieu de vie. Cette approche implique souvent un travail de médiation et d'accompagnement dans la durée, afin de construire des solutions acceptables pour les ménages concernés.

Les expériences présentées ci-après montrent également que la réussite des projets dépend souvent de la capacité des acteurs à instaurer une relation de confiance avec les habitants et à prendre en compte la complexité de leurs trajectoires de vie.

L'INTERVENTION « SUR MESURE » DE LA SEMADER : UN ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUALISÉ DANS LE CADRE DES RHI

Source : Bilan « Visite de chantiers » du 3 décembre 2025, entretien avec le service amélioration de l'habitat

La SEMADER (Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Développement de La Réunion) est un opérateur public local, associant collectivités et partenaires institutionnels, qui intervient dans les domaines de l'aménagement, du logement et de la résorption de l'habitat insalubre, afin de conduire des opérations de développement territorial.

Dans les opérations de RHI ou de RHS, la SEMADER développe une approche fondée sur le cas par cas et l'ingénierie fine. Plutôt que de proposer des solutions standardisées, **son service d'amélioration de l'habitat privé agit comme un véritable « couturier » du logement**, intervenant sur des situations lourdes, souvent en fin d'opération d'aménagement, lorsque les pouvoirs publics ont déjà acquis et viabilisé le foncier.

Chaque famille fait l'objet d'un diagnostic technique, social et financier approfondi. Les travaux peuvent aller jusqu'à des réhabilitations lourdes (reprise de gros œuvre, mise aux normes complète, réfection de toiture, installation de sanitaires et d'équipements performants). Les coûts de travaux oscillent entre 55 000 € et 80 000 €,

avec des montages financiers associant subventions de la DEAL, prêt social et, le cas échéant, allocation logement, afin de maintenir un reste à charge soutenable (parfois 15 € par mois).

L'intervention repose sur plusieurs principes structurants :

- Préserver l'ancrage résidentiel lorsque cela est possible ;
- Permettre l'accession à la propriété à des familles souvent en occupation sans titre, en sécurisant juridiquement et financièrement leur parcours ;
- Adapter le projet aux capacités financières et sociales des familles ;
- Organiser des solutions de transit pendant les chantiers, en lien avec les MOUS et les collectivités ;
- Assurer un suivi post-livraison (levée des réserves, remise d'un livret propriétaire, accompagnement administratif), afin de consolider la sortie durable de l'insalubrité.

Les équipes interviennent majoritairement auprès de publics très modestes (bénéficiaires du RSA, personnes âgées isolées, familles monoparentales). Le travail dépasse souvent le cadre technique pour enclencher un accompagnement social global. Si le volume annuel reste modeste (11 logements livrés cette année), l'impact humain est significatif : il s'agit de sorties durables de l'insalubrité, construites avec les ménages et non à leur place.

L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE (ARA) À SAINT-PIERRE : FAIRE DES HABITANTS LES ACTEURS DE LEUR LOGEMENT

Source : Bilan final d'activité ARA 2023-2024, entretien avec le CCAS

À Saint-Pierre, le CCAS a développé une opération d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) en partenariat avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés, le Département, la CAF et la CIVIS. **L'ARA repose sur un principe simple : rendre les ménages acteurs de l'amélioration de leur habitat, tout en les accompagnant techniquement et socialement.** Au-delà des travaux, l'ARA vise en effet une transformation durable des pratiques : appropriation du

logement rénové, prévention de la dégradation future, montée en compétences des ménages.

Le projet combine :

- Un accompagnement technique par un traitement global et durable du logement (diagnostic, transmission de compétences, livraison des matériaux, point d'étape...)

- Un accompagnement social structuré autour de visites à domicile, d'un accompagnement budgétaire (20 ménages concernés), d'ateliers collectifs (gestion budgétaire, entretien du logement, économie d'énergie, jardinage, numérique), d'une médiation sociale et administrative

L'opération 2023-2024 a concerné 22 logements répartis sur 7 secteurs de la commune. Le profil des bénéficiaires révèle des situations de grande fragilité : 27 adultes et 23 enfants, plus de 75 % âgés de 40 à 70 ans, 2/3 sans emploi, 45 % vivant seuls. La durée moyenne des travaux s'est établie entre 3 et 5 mois pour un coût moyen d'environ 19 000€ / logement. Le taux de participation réelle des familles atteint 81 % ce qui témoigne d'une appropriation effective du projet.

Si l'ARA constitue une pratique inspirante, elle n'est pas exempte de limites. Plusieurs difficultés sont identifiées avec notamment : une implication inégale des familles dans la durée ; des retards de chantier liés à des imprévus techniques ou humains ; la nécessité d'un accompagnement social renforcé pour certains profils (fragilité psychique, instabilité économique) ; une inadéquation du modèle pour des personnes âgées isolées ou très vulnérables, peu entourées familialement. Le bilan 2023-2024 souligne notamment la nécessité d'une analyse préalable plus fine de la cellule familiale et de la motivation à s'engager dans le projet. Certains ménages ont dû être fortement relancés, et l'auto-réhabilitation suppose un minimum de capacité physique, psychologique et sociale. En d'autres termes, l'ARA n'est pas une solution universelle. Elle fonctionne lorsque les conditions d'engagement sont réunies et lorsqu'une ingénierie sociale solide est présente.

3. Des verrous structurels qui mettent les politiques LHI à l'épreuve

Au-delà des questions de coordination et de financement, certaines situations révèlent des blocages plus profonds, qui ne relèvent ni d'un simple ajustement technique ni d'un manque ponctuel de moyens. Ces verrous structurels freinent durablement les politiques de lutte contre l'habitat indigne à La Réunion. Ils tiennent à la configuration foncière du territoire, aux limites de l'arsenal coercitif, aux dynamiques de copropriété dégradée et aux tensions entre protection des ménages et respect des trajectoires résidentielles. Ils constituent aujourd'hui le noyau dur des situations les plus complexes.

Le verrou foncier : l'indivision comme obstacle systémique

Une part significative de l'habitat indigne réunionnais se heurte à des blocages fonciers majeurs, au premier rang desquels figure l'indivision. Selon les dernières données actualisées de l'ORHI²⁷, **17 % des logements indignes recensés sont en indivision et 21 % sont occupés sans titre.**

Ces situations résultent le plus souvent de transmissions familiales anciennes, étalées sur plusieurs générations, sans régularisation juridique. Les acteurs distinguent : des indivisions « simples », pouvant être levées avec un accompagne-

ment adapté ; des indivisions complexes, impliquant parfois plusieurs dizaines d'indivisaires dispersés géographiquement. Dans ces configurations, l'absence de consensus, le coût des démarches, la crainte des conflits intrafamiliaux et la faible coercitivité des outils juridiques freinent toute intervention. Bien que la loi Letchimy permette théoriquement d'agir sans unanimité des indivisaires, ces procédures sont très peu mobilisées.

Certaines initiatives locales montrent toutefois qu'un accompagnement renforcé et de long terme peut produire des résultats. À titre d'exemple, le PILHI de la CIREST a mis en place **un accompagnement spécifique, avec un équivalent temps plein dédié à la régularisation du statut foncier.** Cet accompagnement, particulièrement exigeant, combine travail de médiation familiale, appui juridique, coordination avec les notaires, géomètres et juristes de l'ADIL, et prise en charge partielle des frais de notaire et de bornage. Malgré cet investissement important, les résultats restent modestes au regard de l'ampleur des besoins (avec 7 régularisations du statut foncier), soulignant les limites d'une action reposant uniquement sur la bonne volonté des familles et l'ingénierie locale. **Ces constats interrogent la capacité du droit actuel à traiter efficacement l'indivision foncière** dans les territoires ultramarins et plaident pour une évolution des cadres législatifs et financiers.

27. A fin 2025, à partir des données remontées par les équipes PILHI de la CINOR, de la CIREST et du Territoire de l'Ouest - échantillon de 4400 logements.

« On a une procédure bien détaillée avec un ETP dédié. On s'occupe de la demande d'information au service foncier, on a des séances en visio avec les indivisaires notamment ceux hors département, on accompagne les familles auprès des notaires et, avec les juristes de l'ADIL, on leur explique les différentes notions juridiques. On fait aussi les demandes auprès des géomètres pour faire les divisions parcellaires. C'est nous-mêmes qui faisons le montage des dossiers et l'instruction pour obtenir des aides au paiement des frais de notaire... Malgré tout ça, on voit bien que c'est pas la meilleure solution. » (Acteur institutionnel)

Une mobilisation encore limitée des outils juridiques et coercitifs dans la lutte contre les marchands de sommeil et la sortie d'insalubrité

Au-delà des blocages fonciers, la question des marchands de sommeil demeure centrale. Depuis 2014, une cellule spécifique existe à La Réunion, à l'initiative du sous-préfet à la cohésion sociale, en lien avec les substituts référents des tribunaux de Saint-Denis et Saint-Pierre. Elle s'appuie principalement sur les procédures d'insalubrité relevant de la police du préfet (ARS).

Toutefois, plusieurs fragilités sont soulignées et notamment : un nombre limité de dossiers judiciairisés ; un renouvellement important des magistrats ; une mobilisation encore insuffisante des pouvoirs de police du maire ; et plus globalement une insuffisante articulation entre signalement, protection des occupants et action pénale. Par ailleurs, la temporalité administrative apparaît souvent en décalage avec celle des propriétaires indécis. Comme le souligne un acteur :

« Si on ne protège pas l'occupant, le marchand de sommeil va plus vite que nous. »

« Un des enjeux c'est de mobiliser plus les collectivités sur leurs responsabilités autour de la police du maire et aussi de pouvoir judiciariser (avec volet coercitif). Les magistrats aimeraient avoir plus de dossiers. C'est une grosse faiblesse à La Réunion. » (Acteur institutionnel)

« Le choix qu'on souhaite faire pour mieux faire vivre la cellule marchands de sommeil, ce serait, à travers la CCLHI, de mieux définir les dossiers remis à la justice. Tout ce qui va être pression envers personnes vulnérables (art.40 du code de procédures pénal) notamment. » (Acteur institutionnel)

La sortie d'insalubrité pose également la question des travaux d'office et du relogement temporaire ou définitif. Si les textes permettent d'engager des travaux aux frais du propriétaire en cas de carence, ces procédures sont rarement mises en œuvre, notamment en raison de la complexité administrative, du risque financier pour la collectivité en cas de non-recouvrement et du manque de portage politique. Or, **sans mobilisation effective de ces leviers, certaines situations restent figées pendant des années, au détriment des occupants.** Dans certains cas, les collectivités privilégient ainsi des démarches de médiation ou d'accompagnement plutôt que des procédures coercitives, même lorsque les situations pourraient juridiquement le justifier.

« Les arrêtés insalubrité et les travaux d'office : on peut le faire mais on n'est pas très courageux là-dessus. » (Collectivité)

La loi relative à l'habitat dégradé de 2024 renforce les outils d'expropriation et d'intervention, mais leur appropriation locale reste à construire. Une politique plus systématique de travaux d'office, couplée à un suivi contentieux rigoureux, pourrait constituer un signal fort face aux pratiques abusives.

Les copropriétés dégradées : un phénomène encore difficile à traiter

Comme évoqué dans la première partie, un autre enjeu émergent concerne la montée progressive des copropriétés dégradées. Si ce phénomène reste encore relativement limité à La Réunion par rapport à certains territoires hexagonaux, plusieurs acteurs signalent l'apparition

de situations complexes dans lesquelles les outils classiques de lutte contre l'habitat indigne apparaissent peu adaptés.

Ces situations combinent souvent plusieurs difficultés : dégradation du bâti, impayés de charges, gouvernance défaillante de la copropriété et présence de propriétaires aux ressources très limitées. L'intervention publique se heurte alors à une multiplicité d'acteurs et à des cadres juridiques complexes, qui rendent difficile la mise en œuvre d'actions rapides.

A cet égard, le premier Plan de sauvegarde de l'île (cf. encadré ci-après) met en lumière la nécessité d'une approche concertée, précoce et décloisonnée, capable d'identifier les copropriétés à risques et d'intervenir avant que les situations ne basculent dans des spirales de dégradation nécessitant des dispositifs lourds, coercitifs et coûteux.

LE PLAN DE SAUVEGARDE DE LA CHAUMIÈRE, CONFRONTÉ À UN ENCHEVÊTREMENT DE DIFFICULTÉS TECHNIQUES ET JURIDIQUES

Engagé en 2024 pour une durée de cinq à sept ans et doté d'un budget d'environ 26 millions d'euros, le Plan de sauvegarde de La Chaumière constitue un projet pilote à l'échelle ultramarine. Il associe l'ensemble des partenaires institutionnels : Ville, État, ANAH, DEAL, CINOR, Région, Département, CAF, Action Logement et Banque des Territoires.

Le plan poursuit trois objectifs structurants. Il vise d'abord à reconstruire une architecture juridique et foncière viable, à travers la nomination d'un administrateur provisoire unique doté de pouvoirs élargis, la scission de l'ensemble (sortie des pavillons et de l'école, création de copropriétés cohérentes autour des cinq immeubles) et la rétrocession de certains espaces à la collectivité. Il entend ensuite assainir la gestion et engager des travaux lourds sur les parties communes, notamment en matière de sécurité incendie et de réseaux, financés à 100 % hors taxes par l'ANAH. Enfin, il vise à stabiliser le peuplement et à lutter contre les pratiques spéculatives, notamment par un portage ciblé de lots via le droit de préemption.

« Nos leviers c'est le portage de lots, avec un droit renforcé : toutes les ventes de logements passent par la collectivité, qui délègue le droit de préemption à un opérateur social qui va racheter et revendre à des ménages qui s'engagent à y habiter pendant un certain nombre d'années. L'opérateur va supporter les charges de copro sur la réhab, puis revendre à un ménage qui s'engagera à ne pas remettre en location et il y aura une formation de gestion de la copropriété. » (Ville de Saint-Denis)

La mise en œuvre du plan se heurte toutefois à de fortes résistances. De nombreux propriétaires, souvent âgés, fragiles et en rupture avec les institutions, expriment un profond épuisement et une désillusion ou un rejet face aux démarches de pouvoirs publics : « Ils nous claquent la porte au nez, ils sont excédés. » (Ville de Saint-Denis). Cette réticence à s'engager financièrement dans la démarche de redressement s'explique en grande partie par la place centrale qu'occupe la rente locative dans l'équilibre économique de nombreux copropriétaires. **Pour certains d'entre eux, La Chaumière constitue en effet le seul patrimoine disponible et la location des logements, même dans des conditions dégradées, représente une ressource indispensable pour compléter des revenus souvent faibles ou instables.** Ainsi, lors des études pré-opérationnelles, seules 16 familles sur 350 ont accepté une visite à domicile, ce qui a fortement limité la connaissance fine des situations sociales et financières des copropriétaires mais également l'appréciation des conditions de logement indignes au sein des logements et notamment des risques de marchands de sommeil. De fait, le Plan de Sauvegarde s'est alors construit dans un premier temps principalement autour des aspects juridiques et d'entretien des espaces communs, faisant de la lutte contre l'habitat indigne « un grand oublié » de la démarche.

« Le fait qu'on n'ait pas pu rentrer en contact avec les copropriétaires (ils désertent les AG et les réunions d'information), il y a eu des idées reçues sur la qualité des propriétaires... On pensait que c'étaient des propriétaires occupants qui n'arrivaient pas à joindre les deux bouts. On n'a pas pu faire cette analyse fine des propriétaires. On met de l'argent sans savoir qui sont les copropriétaires. L'étude ne nous dirige pas vers la solvabilité d'un copropriétaire. »

La ville de Saint-Denis souhaite dès lors mettre en place un avenant à la convention afin de réunir les partenaires autour de la question de la lutte contre les marchands de sommeil, et de redynamiser le partenariat pour favoriser la réactivité de l'action publique.

« Il faut une action forte sur les marchands de sommeil et l'habitat indigne. Mais pour la mettre en place, je me confronte à des problématiques administratives... pour l'instant, c'est trop mou. Il faut plus de réactivité et d'agilité, pour utiliser les dispositifs à notre disposition. » (Ville de Saint-Denis)

Des acteurs peuvent en effet mettre en avant la difficulté à déployer rapidement des procédures face aux marchands de sommeil : « Par exemple, on a un logement très très insalubre, on fait un signalement sur la plateforme SIGNAL Logement. Le propriétaire reçoit un courrier comme quoi il y a eu signalement. Il vient tout de suite voir la famille et lui dit de dégager. Si on ne déploie pas le dispositif plus vite que lui, il va réussir à le faire dégager. Si on ne protège pas l'occupant, le marchand de sommeil va plus vite que nous, il est plus fort. » L'impératif souligné est alors de travailler à l'amélioration des conditions de logement sans éviction des locataires vulnérables par les propriétaires.

La mobilisation des collectivités et la solidité de l'ingénierie locale : des enjeux majeurs

Au-delà des difficultés techniques ou juridiques, les acteurs interrogés soulignent également l'importance des conditions locales de mise en œuvre des politiques de lutte contre l'habitat indigne. La réussite des interventions dépend en grande partie de la capacité des collectivités à se mobiliser sur ces enjeux et à s'appuyer sur une ingénierie locale solide. Or, plusieurs entretiens mettent en évidence des situations contrastées selon les territoires.

Dans certaines collectivités, la lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité politique clairement identifiée et bénéficie donc d'une ingénierie dédiée permettant de structurer les interventions. Dans d'autres, ces questions peuvent apparaître plus difficiles à porter politiquement, notamment lorsqu'elles concernent des situations sensibles impliquant des propriétaires locaux ou des quartiers historiquement installés.

À ces enjeux politiques s'ajoute la question de **la fragilité de certains opérateurs chargés de mettre en œuvre les dispositifs**. Plusieurs acteurs soulignent ainsi les difficultés rencontrées par certaines structures d'ingénierie ou d'opération pour maintenir leurs équipes et leurs capacités d'intervention dans la durée. La complexité des montages financiers, les délais d'instruction des projets ou encore l'instabilité des financements (et le déficit de solutions de préfinancement) peuvent fragiliser ces structures pourtant essentielles au fonctionnement du système.

« On n'a pas l'ingénierie qu'on a en métropole. On a eu 2 défaillances d'opérateurs cette année. La situation est très inquiétante. Il y aurait sans doute une opportunité à saisir avec l'ouverture de Ma Prim'Adapt qui a fait émerger beaucoup plus d'AMO sur le sujet amélioration de l'habitat (...) On a aussi perdu le secteur bancaire qui aidait sur l'amélioration de l'habitat et l'accession sociale. Dans un contexte de hausse des taux, ils se sont retirés... On a une Banque des territoires très puissante sur le logement social mais pas sur l'habitat privé, on souffre... » (Acteur institutionnel)

Dans ce contexte, plusieurs acteurs insistent sur la nécessité de consolider les capacités d'ingénierie territoriale afin de garantir la continuité et l'efficacité des politiques de lutte contre l'habitat indigne.

4. La vulnérabilité de l'habitat face au changement climatique, un enjeu pour l'avenir

L'analyse des situations d'habitat indigne à La Réunion met en évidence un constat désormais largement partagé : **le changement climatique ne doit plus être considéré comme un facteur périphérique, mais comme un élément structurant des vulnérabilités résidentielles**. Les connaissances disponibles à l'échelle du territoire montrent que les risques sont à la fois **identifiés et documentés**, notamment à travers les Plans de Prévention des Risques (PPR), le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) ou encore les travaux de la DEAL. Toutefois, leur prise en compte

reste inégale dans les pratiques d'aménagement et d'habitat. Comme le souligne la fiche « Risques naturels » de la Préfecture de La Réunion, les dynamiques actuelles combinent à la fois des facteurs anthropiques (urbanisation du littoral, constructions en zones à risque, imperméabilisation des sols) et climatiques, qui contribuent à **renforcer simultanément l'aléa et la vulnérabilité**.

Les tendances évolutives identifiées sont particulièrement préoccupantes à moyen et long terme : les modèles climatiques mobilisés par Météo France pour l'océan Indien anticipent **une augmentation de la fréquence des épisodes de pluies extrêmes**, susceptible d'aggraver les risques d'inondation et de mouvements de terrain, ainsi qu'un **allongement des périodes de sécheresse**, favorisant les feux de végétation. À cela s'ajoute une **élévation du niveau de la mer comprise entre 20 cm et 1 m à l'horizon 2100**, accentuant les phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale. Si l'évolution de l'activité cyclonique demeure incertaine à ce stade, l'intensification des événements extrêmes est, elle, largement anticipée.

Dans ce contexte, les impacts attendus dépassent la seule dimension environnementale : les catastrophes naturelles entraînent des **destructions matérielles importantes, des perturbations durables des conditions de vie et un renforcement des inégalités sociales**, touchant plus fortement les populations déjà vulnérables. À La Réunion, où une grande partie de la population est concentrée sur le littoral et dans

des zones exposées, ces évolutions interrogent directement la capacité des politiques publiques à **anticiper, prévenir et intégrer le risque climatique dans la lutte contre l'habitat indigne**, encore trop souvent traitée de manière sectorielle et réactive.

« On a une grande mobilisation dans les discours mais peu de mise en mouvement réel. C'est un sujet majeur à prendre à bras le corps aujourd'hui » (Acteur institutionnel)

Les entretiens soulèvent à nouveau **les tensions croissantes entre rénovation et exposition aux risques naturels**. Alors que de nombreuses situations d'habitat indigne se situent en zones identifiées comme vulnérables, la question se pose de la pertinence d'investir dans des travaux, y compris d'office, alors même que les logements sont situés en zone rouge. À l'inverse, l'absence d'intervention expose les ménages à des dangers immédiats et transfère la responsabilité sur les collectivités en cas de sinistre. Cette tension révèle un angle mort des politiques actuelles, qui peinent à articuler prévention des risques, amélioration de l'habitat et solutions de relogement acceptables pour les populations concernées.

Par ailleurs, les constats de terrain rappellent que **la vulnérabilité climatique ne tient pas uniquement à la localisation des logements, mais aussi à la qualité du bâti et à son entretien** (cf. Chapitre 1). À cela s'ajoute un déficit de sensibilisation aux « bons réflexes » à adopter avant et pendant les épisodes cycloniques. Le taux élevé de ménages

non assurés renforce encore cette fragilité, en limitant les capacités de résilience individuelle et en reportant sur la puissance publique la gestion des conséquences des sinistres.

« Y a une réflexion collective à avoir sur l'évolution de nos constructions et si elles ont répondu à l'évolution climatique. Et des modes d'habiter qui ne sont pas adaptés à nos milieux et qui engagent la responsabilité de celui qui signe le contrat. L'assurance habitation est une obligation qui s'applique à tous. Je suis tolérante sur les personnes d'une autre génération ou en situation de grande précarité. Mais quand on est sur des jeunes couples qui connaissent très bien les droits, c'est interrogeant de voir des maisons ou il n'y a pas d'assurance habitation » (Acteur institutionnel)

Face à ces constats, plusieurs expériences locales montrent pourtant que des marges de manœuvre existent. Des démarches d'anticipation portées par certaines communes comme Salazie dans les Hauts, l'appui de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) pour le portage foncier et les solutions d'hébergement temporaire²⁸, ou encore la mobilisation d'outils comme le fonds Barnier témoignent

de la possibilité de dépasser une logique strictement curative. Ces initiatives restent toutefois ponctuelles et gagneraient à être inscrites dans une stratégie plus globale, associant les politiques de l'habitat, de l'urbanisme, de la prévention des risques et de l'action sociale.

À l'avenir, mieux prendre en compte le risque climatique dans la lutte contre l'habitat indigne suppose ainsi un changement de paradigme : **passer d'une approche centrée sur la remise aux normes a posteriori à une logique d'anticipation, d'adaptation et de résilience**. Cela implique de repenser les cadres de la rénovation pour intégrer le confortement cyclonique et thermique, d'adapter les dispositifs nationaux aux réalités ultramarines, mais aussi de renforcer les actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages, en tenant compte de leurs capacités réelles à agir. Dans un territoire où une part importante de la population vit déjà en zone à risque, l'enjeu n'est pas seulement de réparer l'existant, mais de construire dès aujourd'hui des trajectoires d'habitat plus sûres, plus durables et plus justes, capables de faire face aux défis climatiques des prochaines décennies.

28. L'EPFR a un cadre d'intervention multiple et intervient pour la commune, l'EPCI ou l'État. Il propose la mise à dispositions de foncier et de financements et d'offres d'hébergement (notamment pour répondre à ces besoins liés aux phénomènes cycloniques).

À La Réunion comme dans l'ensemble des DROM, la lutte contre l'habitat indigne ne peut plus relever d'ajustements marginaux. Elle suppose un changement d'échelle, une ingénierie renforcée, une adaptation aux réalités sociales, foncières et climatiques du territoire ainsi qu'une mobilisa-

tion politique forte de l'ensemble des acteurs publics. L'enjeu n'est pas seulement de traiter des logements dégradés, mais de garantir durablement des conditions de vie dignes et résilientes aux populations les plus vulnérables.



AGIR SUR L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION :

RECOMMANDATIONS

À La Réunion comme dans l'ensemble des DROM, la lutte contre l'habitat indigne ne peut plus relever d'ajustements marginaux. Elle suppose un changement d'échelle, une ingénierie renforcée, une adaptation aux réalités sociales, foncières et climatiques du territoire ainsi qu'une mobilisation politique forte de l'ensemble des acteurs publics. L'enjeu n'est pas seulement de traiter des logements dégradés, mais de garantir durablement des conditions de vie dignes et résilientes aux populations les plus vulnérables.

1. FIXER UNE TRAJECTOIRE PLURIANNUELLE AMBITIEUSE DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

Améliorer la connaissance

- Produire une cartographie annuelle des situations intégrant les relevés actualisés des PILHI (compilés par l'ORHI) et les signalements réalisés sur la plateforme SIGNAL Logement.
- Poursuivre le travail engagé visant à améliorer la connaissance des copropriétés dégradées ou fragiles et promouvoir une approche concertée, précoce et décloisonnée.
- Poursuivre le recensement et l'analyse des logements et/ou bâtis vacants par EPCI.

Piloter et mettre en œuvre 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.

- Définir une cible chiffrée à 5 et 10 ans de réduction du nombre de logements indignes à La Réunion, déclinée par EPCI (16 500 logements d'après les données actualisées de l'ORHI).
- Consolider les PILHI dans les 5 intercommunalités, avec des équipes dimensionnées à la hauteur des besoins.
- Poursuivre le déploiement, à l'échelle des EPCI, de Pactes territoriaux en convention avec l'ANAH et 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.

Produire un bilan annuel des actions engagées et des résultats obtenus, en le rendant public.

2. RENFORCER MASSIVEMENT L'INGÉNIERIE LOCALE ET LA CAPACITÉ D'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

Recalibrer les financements publics pour atteindre 5 à 10 fois les volumes actuels de réhabilitation, assouplir les critères d'éligibilité et encourager une prise en charge globale des travaux d'amélioration de l'habitat (ex : comité de financeurs rassemblant État, Département, institutions, associations / fondations ; création de fonds mutualisé ; etc.).

Structurer un réseau d'AMO / MOI formé aux réalités ultramarines et mobiliser les dispositifs

- Renforcer les capacités de mobilisation des opérateurs investis dans l'amélioration de l'habitat et diversifier les interventions (ex : ARA, ACA, Améliorations, Maîtrise d'ouvrage d'insertion, etc.).
- Favoriser le développement d'équipes dédiées au sein de régies (inter)communales.
- Créer ou soutenir l'émergence d'acteurs pour le préfinancement et le portage foncier de lots en copropriété.
- Déployer les Offices Fonciers Solidaires sur l'ensemble du territoire pour expérimenter l'accession à la propriété via le Bail Réel Solidaire.
- Développer la mobilisation de dispositifs réglementaires existants type « Biens sans maître » ou « Bail à réhabilitation ».

Faire évoluer le cadre de traitement de l'indivision pour les ménages précaires

- Expérimenter des procédures simplifiées de régularisation successorale.
- Renforcer la prise en charge publique des frais de notaire et de bornage.
- Mobiliser plus systématiquement les leviers prévus par la loi Letchimy.
- Engager un travail législatif spécifique Outre-mer sur la simplification des procédures de régularisation en indivision et de reconnaissance de la propriété d'un ménage vivant depuis plus de 10 ans sur un terrain en indivision.

Changer d'échelle dans la lutte contre les marchands de sommeil

- Réaliser un état des lieux des logements loués par des marchands de sommeil (localisation des logements, identification des propriétaires privés ou SCI, etc.).
- Mobiliser pleinement les pouvoirs de police des maires et du préfet, tout en assurant un suivi précis des arrêtés prononcés.
- Dédier une enveloppe spécifique aux travaux d'office et à leur recouvrement.
- Renforcer la coopération avec les Parquets et stabiliser les référents judiciaires.
- Lever les freins législatifs à la mise en œuvre du Permis de louer pour permettre aux collectivités volontaires de déployer cet outil.
- Garantir un relogement effectif des ménages avant toute procédure.

3. (RE)METTRE LES MÉNAGES AU CENTRE : CONSTRUIRE DE VÉRITABLES PARCOURS DE SORTIE DE L'INDIGNITÉ

Aller à la rencontre des ménages pour réduire le non-recours aux droits liés à l'habitat en particulier dans les Hauts (ex : développement d'équipes mobiles LHI, renforcement des équipes des CCAS et des PILHI, développement de permanences ADLHI, etc.) et assurer la continuité de l'accompagnement des ménages pour maintenir le lien.

Adapter et/ou revisiter les plafonds de ressources, les conditions d'éligibilité et les montants alloués en matière d'aide afin d'intégrer les ménages hors dispositifs (indivision...) dans le champ d'intervention de l'amélioration de l'habitat.

Articuler les enjeux du bien vieillir et de l'habitat inclusif avec ceux de l'amélioration de l'habitat au regard du nombre de personnes âgées vivant dans des logements indignes.

Construire un véritable parcours intégré d'amélioration de l'habitat

- Réaliser les diagnostics de la Caf, ARS, dans les délais d'instruction du DALO pour les ménages potentiellement éligibles sur les critères de la non décence ou de l'insalubrité.
- Faire du SPRH un guichet réellement coordonnateur, et non un simple point d'orientation.

- Développer des commissions locales de mutualisation des financements autour des situations complexes.
- Expérimenter un « dossier unique habitat indigne » partagé entre financeurs.
- Généraliser le recours au **diagnostic sociotechniques type SLIME** dans les parcours LHI.

Renforcer le financement de l'accompagnement social par des mesures dédiées à l'habitat indigne (à l'instar des expériences antérieures avec l'AVDL habitat indigne) et **créer des plateformes territoriales d'accompagnement LHI** pour les cas complexes, en mobilisant les acteurs sociaux de droit commun (TAS, CCAS, PILHI, etc.)

Maintenir et sécuriser des solutions de mise à l'abri d'urgence et d'hébergement temporaire (type maisons d'urgence intercommunales).

Promouvoir les dispositifs d'auto-réhabilitation ou d'auto-construction aidée / accompagnée

- Valoriser l'apport en travail des habitants dans le calcul des aides et en autorisant les réhabilitations lourdes.
- Permettre le soutien des assurances sur les opérations d'auto-construction et d'auto-réhabilitation aidées.

4. INTÉGRER PLEINEMENT LE RISQUE CLIMATIQUE ET LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LA POLITIQUE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Croiser systématiquement les données habitat indigne et cartographies des risques naturels.

Définir une doctrine claire sur l'intervention en zone rouge (amélioration vs relocalisation).

Mobiliser davantage le fonds Barnier et développer des solutions de relogement transitoire.

Intégrer un volet confortement cyclonique et thermique dans les dispositifs de rénovation (du parc social comme du parc privé).

Articuler plus fortement les dispositifs d'aides financières dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique avec ceux de la rénovation.

Lancer une campagne territoriale de sensibilisation aux normes, à l'entretien du bâti et à l'assurance habitation, tout en développant des services avec des tarifs abordables pour des ménages avec des faibles ressources.

REMERCIEMENTS

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

AUX ÉQUIPES DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS :

bénévoles et salarié.e.s de l'agence La Réunion/ Océan Indien, de la Direction des études, de l'Animation territoriale, des Missions sociales et de la Communication.

AUX PARTENAIRES ASSOCIATIFS ET INSTITUTIONNELS

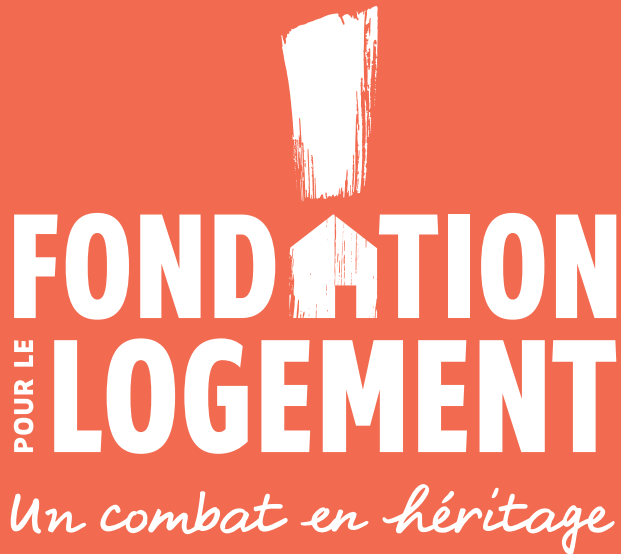
pour leurs éclairages et leurs travaux qui ont servi de support pour la rédaction de ce rapport :

- ADIL de La Réunion
- AGORAH
- Armos - OI
- Agence Régionale de Santé
- Association ESF Réunion
- Association Mère-Veille
- Caf de La Réunion
- CCAS de Saint-Pierre
- Conseil Départemental de La Réunion
- DEAL
- DEETS
- PILHI CIREST
- PILHI CIVIS
- PILHI TO
- SEMADER
- SPLAR
- SPL Énergie
- OPAH RU Saint-Pierre
- SIAO
- Ville de Saint-Denis

AUX DONATEURS de la Fondation pour le Logement.

HISTORIQUE DES DOCUMENTS DE PLAIDOYER, ÉVÈNEMENTS ET PUBLICATIONS RML

- 2013** « Une mobilisation partenariale indispensable, 4 priorités à affirmer dans la lutte contre le mal-logement » (RML FAP)
- 2014** « Une mobilisation partenariale indispensable, suivi des priorités (Partie 1) » (RML FAP)
- 2015** « Une mobilisation partenariale indispensable, suivi des priorités (Partie 2) » (RML FAP)
- 2016** Évènement consacré à des échanges sur « le logement rend malade »
- 2018** « Agir contre le surpeuplement, une priorité pour La Réunion ? »
« Le plan de la FAP "sans-domicile : objectif zéro" - quelle déclinaison à La Réunion ? » (RML FAP-FORS)
- 2019** « L'application du DALO à La Réunion de 2008 à 2018 » (RML FAP-FORS)
- 2020** « La prévention des expulsions locatives à La Réunion » (RML FAP-FORS)
- 2020** Document de plaidoyer – Élections municipales 2020 « Contrat d'engagement contre le mal-logement » (FAP-FORS)
- 2021** « La lutte contre l'habitat indigne et précaire à La Réunion » (RML FAP-FORS)
- 2022** « Les jeunes face au mal-logement à La Réunion » (RML FAP-FORS)
- 2023** État des lieux « Agir contre le mal-logement dans les départements et territoires d'Outre-Mer » (FAP-FORS)
- 2023** « Les femmes face au mal-logement à La Réunion » (RML FAP-FORS)
- 2024** « Pour un territoire "zéro personne à la rue" : le Logement d'abord à La Réunion » (RML FAP-FORS)
- 2025** « Le mal-logement des personnes âgées à La Réunion » (RML FPL-FORS)
- 2025** « Mayotte : 1 an après Chido » (FPL-FORS)
- 2026** « Le mal-logement dans les Outre-mer » (FPL-FORS)
- 2026** Document de plaidoyer - Élections municipales 2026 « Un programme pour loger dignement les personnes précaires » (FPL)



FONDATION
POUR LE LOGEMENT
Un combat en héritage

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

fondationpourlelogement.fr