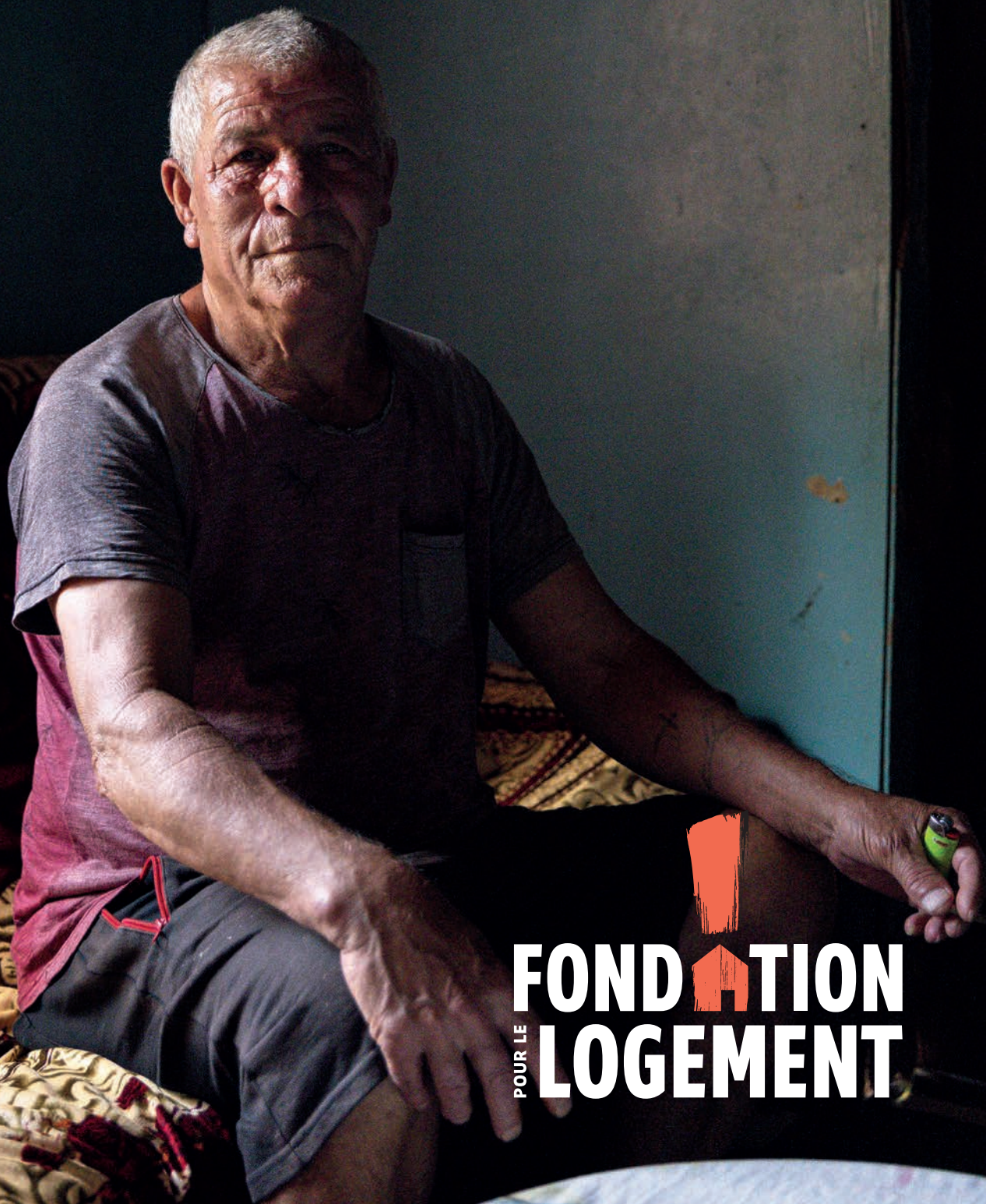


L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT

À LA RÉUNION

RAPPORT ANNUEL 2026

Synthèse

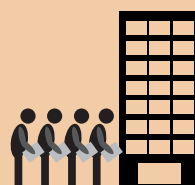


POUR LE
**FONDATION
LOGEMENT**

EN 2025 LE MAL-LOGEMENT À LA RÉUNION



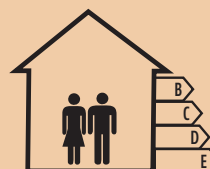
PRÈS DE **150 000**
PERSONNES SONT
NON OU MAL LOGÉES



PRÈS DE **52 000**
DEMANDES ACTIVES
DE LOGEMENT SOCIAL



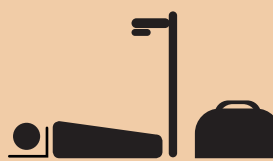
200 000
PERSONNES SONT
FRAGILISÉES PAR
LA CRISE DU LOGEMENT



PRÈS DE **170 000**
MÉNAGES EN SITUATION
DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



24 000
HABITATIONS
PRÉCAIRES



PLUS DE **2 500**
PERSONNES
SANS DOMICILE



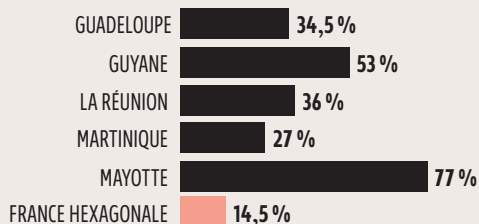
PLUS DE **1 300**
ENFANTS NE SONT PAS PRIS
EN CHARGE PAR LE 115 (SUR L'ANNÉE)
DONT 382 DE MOINS DE 3 ANS

Quelques chiffres-clés et données principales



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

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



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** (à l'inverse des plus grandes communes).



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

EN 2025, LE SURENDETTEMENT S'ACCENTUE

Entre janvier et décembre 2025, **2 044 dossiers de surendettement** ont été déposés à La Réunion contre 1706 l'année précédente, soit une hausse de 20 % en un an (après une hausse de 28 % en 2024).



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 1/3 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)**, soit -30 % par rapport à 2015-2019.

En 2025, le volume comme la proportion de LLTS-LLS financés va encore en diminuant. À savoir également que **8 604 logements financés n'étaient pas encore livrés** fin 2025, soit l'équivalent de près de 312 opérations.



LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LA LOCATION SAISONNIÈRE, VÉRITABLE CONCURRENCE À L'OFFRE DE LOGEMENTS

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**.

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.

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte
Loyer médian au m ²	16 €	18 €	17 €	17 €	16 €
Évol/5 ans	+ 29 %	+ 34 %	+ 18 %	+ 34 %	nc

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

À LA RÉUNION, DES INÉGALITÉS PLUS MARQUÉES ET ACCENTUÉES PAR L'INFLATION



36 % DE LA POPULATION RÉUNIONNAISE VIT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ



LES PERSONNES ÂGÉES ET LES PLUS MODESTES SUBISSENT UNE INFLATION PLUS ÉLEVÉE QUE LA MOYENNE (+ 1,1 POINT)



L'ALIMENTATION PÈSE D'AVANTAGE DANS LEUR BUDGET : LES MÉNAGES DE PLUS DE 75 ANS Y CONSACRENT 24 %

Source : Insee Analyses Réunion n°96 - 20 mars 2025.





LA CRISE DU LOGEMENT **S'AGGRAVE**

AU REGARD DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE, DE LA NATURE ACTUELLE DES COLLABORATIONS ENTRE LES POUVOIRS PUBLICS ET AVEC LES ACTEURS DE LA SOLIDARITÉ, D'UNE FORME DE RENONCEMENT DU DÉBAT CONTRADICTOIRE ET DE RECHERCHE COLLECTIVE DU COMPROMIS, ET CE DANS UNE PÉRIODE OÙ LE DÉBAT PUBLIC EST DE PLUS EN PLUS RADICALISÉ ET POLARISÉ, IL NOUS SEMBLE CRUCIAL DE METTRE EN PERSPECTIVE CE RAPPORT MAL-LOGEMENT AVEC DES ENJEUX TRANSVERSAUX ET SOCIÉTAUX, TOUT EN CONSACRANT CETTE ANNÉE UN CHAPITRE THÉMATIQUE AUX VISAGES DE L'HABITAT INDIGNE.

AGGRAVATION DU MAL-LOGEMENT À LA RÉUNION EN CHIFFRES

Plus de **2 500 personnes sans domicile estimées en 2025**, contre 1 800 en 2019 : des estimations à fiabiliser avec la réalisation d'une enquête Insee sur le sans-abrisme à La Réunion et/ou dans les DROM.

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 même 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 même 4 276 en 2012).

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 suffiront 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 conséquences 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

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

2. ÇA NETIENT 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

associations ont autant besoin des financements publics 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 publiques, 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



Près de 4 Réunionnais sur 10 seraient impactés par la crise du logement

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 personnes 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.** Parmi ces per-

sonnes, près de 55 000 sont privées de logement personnel, dont la majorité du fait d'une situation d'hébergement contraint chez des tiers. Ensuite, les personnes mal logées se composent des personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles, soit parce qu'elles occupent encore un logement ne respectant pas les normes actuelles de confort (absence d'accès à l'eau chaude, et parfois de douche ou de WC intérieurs) – plus de 67 000 – soit parce qu'elles vivent en situation de surpeuplement dit « accentué », c'est-à-dire qu'il leur manque deux pièces par rapport à la norme de peuplement – plus de 29 000 avec risque de double compte. Autour de ce noyau dur du mal-logement se dessine un halo beaucoup plus large, **composé d'a minima 200 000 personnes fragilisées par rapport au logement**, avec des répercussions sur la vie de famille, la santé, l'environnement quotidien, le confort ou les fins de mois difficiles. En résumé, **ce serait près de 4 Réunionnais sur 10 impactés à un titre ou un autre par la crise du logement, 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.



Près de 150 000 personnes mal logées à La Réunion

	Ménages	Personnes
Personnes privées de logement personnel		
1. dont personnes sans domicile	NR	2568
2. dont habitations de fortune	1 710	3466
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	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 hébergés 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 réalisées 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.

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.

EN 2025, LES CHIFFRES DEL'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 instruites, pour le compte du préfet, et environ 60 procédures d'insalubrité par an.

LES VISAGES DE L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION

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.

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.

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

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 »¹ 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 –, 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).**

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.

1. 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.

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 ans².

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.

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.

2. INSEE RP 2021.

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 sur-représentées, 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.

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 2025³, 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.

Cette vulnérabilité est encore accrue lorsque les logements sont implantés dans **des zones particulièrement exposées aux risques naturels**,

3. 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).



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 %)⁴. 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.⁵ Les constructions réalisées sans permis dans ces secteurs cumulent des fragilités structurelles et une exposition directe aux aléas climatiques : plusieurs acteurs rapportent ainsi des situations dans lesquelles des parties entières de logements ont été emportées au fil des cyclones successifs (chambres, jardins, dépendances).

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 lumière des secteurs où 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.

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.

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.

4. 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).

5. AGORAH, Plaquette ORHI, 2023.



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'insalubrité 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.

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 accessibles, **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, ren-

voient 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.

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.

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...).

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)**⁶. 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.

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.

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...**

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.

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.

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 dyna-

6. Rapport du CDHH 2025

mique 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.

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...**

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.

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 »** :

En effet, à la Réunion, près d'un logement sur cinq est en copropriété, soit 68 577 logements, répartis sur 4 099 copropriétés, elles-mêmes réparties sur 13 335 bâtiments, le plus souvent implantés dans les

pôles les plus urbains et denses de l'île⁷. 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 formalisé⁸.

Première de l'île à faire l'objet d'un Plan de Sauvegarde, la copropriété de La Chaumière⁹ 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 collectivité.

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 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 dernières années. Le motif

7. COPROFF 2024

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

9. Récit complet dans le Rapport du mal-logement à La Réunion 2026.

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 courant, ce parc peut avoir mal vieilli et témoigner d'un décalage avec les standards de confort et le respect des normes actuelles¹⁰.

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

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 possibles, afin de proposer des niveaux de loyers adaptés aux très faibles revenus des habitants.

Ces situations sont particulièrement observables avec le développement de la 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.

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.

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. À 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.

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**.

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.

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**.

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).

10. Rapport annuel du CDHH, février 2025.



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.

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 1946¹. **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. À 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'opéra-

tions. À cette époque, certains auteurs² 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 aspirations 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 logements³ combinant résorption, relogement en logement social et accession sociale (LES ou 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

1. 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

2. 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

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

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.**

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), piloté 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.

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

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.

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 LBU⁴...).

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.

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.

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



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'ORHI⁵, **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 accompagnement 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.

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).

5. À 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.

Toutefois, plusieurs fragilités sont soulignées et notamment : un nombre limité de dossiers judiciarisés ; 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.

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.

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.

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.

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.

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 iné-

gale 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.

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**. 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.

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'Établissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) pour le portage foncier et les solutions d'hébergement temporaire⁶, 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 confort 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 adaptées et plus justes, capables de faire face aux défis climatiques des prochaines décennies.

6. L'EPFR a un cadre d'intervention multiple et intervient pour commune, EPCI ou État. A proposé facilités de mise à dispositions de foncier et de financements et d'offres d'hébergement (notamment pour répondre à ces besoins liés aux phénomènes cycloniques). Trois communes St Denis, St Pierre et une autre qui ont quelques logts comme ça (algeco).



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, Maitrise 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 socio-techniques 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.



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