

ÉDITION OUTRE-MER

— 2022 —

LES

CHIFFRES

DU LOGEMENT

SOCIAL

CLÉS



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

POPULATION TOTALE ET SUPERFICIE DES TERRITOIRES ULTRAMARINS¹

		POPULATION	SUPERFICIE EN KM ²
Départements et régions d'Outre-mer (DROM) <i>Régis par l'article 73 de la Constitution</i>	Guadeloupe	375 693	1 632
	Martinique	354 824	1 128
	Guyane	294 146	86 500
	La Réunion	857 809	2 512
	Mayotte	288 926	374
Total DROM		2 171 398	92 146
Collectivités d'Outre-mer (COM) <i>Régies par l'article 74 de la Constitution</i>	Wallis et Futuna	12 067	140
	Polynésie française	281 674	4 200
	Saint-Barthélemy	10 248	25
	Saint-Martin (partie française)	34 699	53
	Saint-Pierre et Miquelon	6 224	242
	Nouvelle-Calédonie	326 541	18 575
Total COM		671 453	23 235
Total DROM et COM		2 842 851	115 381

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL OUTRE-MER : UN ENJEU DE COHÉSION SOCIALE

Un niveau de vie plus faible qu'en métropole

En 2017, le taux de pauvreté est de deux à cinq fois plus élevé dans les DROM qu'en France métropolitaine. 34 % des Guadeloupéens et 77 % des Mahorais vivent sous le seuil national de pauvreté (soit avec moins de 1 020 € par mois), contre 14 % pour la population métropolitaine.

21 % des Martiniquais vivent sous le seuil de pauvreté local (820 € par mois). Ils sont 16 % à La Réunion (700 € par mois) et 42 % à Mayotte (160 € par mois)².

80 % des ménages ultramarins sont éligibles au logement social (66 % en métropole) et 70 % au logement très social. 88 % des demandeurs de logement social disposent de ressources inférieures aux plafonds de ressources LLTS³. Seuls 15 % des ménages ultramarins éligibles au logement social résident dans le parc social.

Les taux d'effort et reste à charge des ménages rendent indispensables l'actualisation de l'Allocation Logement et du forfait charge dans les DROM ainsi que les minimas sociaux qui restent sous indexés à Mayotte.

Loyers du parc locatif social dans les DROM (€/m² hors charges – RPLS au 01/01/2021)

Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte	France entière
6,27	5,66	6,43	6,17	9,22*	5,99

Source : La demande de logement social dans les DROM, USH (2022)

* À Mayotte, il s'agit pour l'essentiel de loyers PLI, dont le plafond est à 10,55 €/m² hors charges

FACE À L'ACUITÉ DES BESOINS, UN PARC SOCIAL EN DÉVELOPPEMENT

Parc total de logements et de logements sociaux dans les DROM

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Mayotte	Total DROM
Parc total de logements*	229 422	213 708	91 567	376 048	73 880	984 625
Nombre de logements sociaux**	37 202	34 210	19 373	78 957	2 076	171 818

Sources :

* Insee, RP2018 exploitation principale en géographie au 01/01/2021, Mayotte RP2017

** SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2021

Dans les seuls DROM, on estime un besoin de 90 000 logements, recouvrant le logement locatif social et très social (LLS et LLTS), l'accession sociale et très sociale, la résorption de l'habitat indigne. Ce besoin est estimé à 110 000 logements pour l'ensemble des territoires ultramarins (DROM + COM).

52,6 % des ménages sont propriétaires occupants et 26 % sont locataires d'un bailleur privé⁴. On dénombre 18 970 logements sociaux dans les COM⁵.

Le logement social, une locomotive de l'activité et de l'emploi

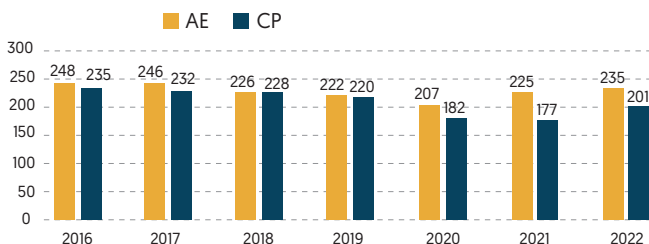
Une vingtaine d'organismes interviennent dans le domaine du logement social en Outre-mer, parmi lesquels 12 SEM immobilières et 9 organismes Hlm.

En 2019, le chiffre d'affaires des organismes de logement social dans les DROM représente 868 M€ (constructions neuves et réhabilitations) pour plus de 10 000 emplois par an.

Le financement du logement social Outre-mer

Le financement du logement social ultramarin relève de l'État à travers une ligne budgétaire unique (LBU) gérée par le ministère des Outre-mer. À cette LBU est associé un avantage fiscal via un crédit d'impôt, la contribution d'Action logement et des collectivités locales, ainsi que des prêts long terme de la Banque des Territoires.

Évolution de 2016 à 2022 des crédits de l'action 01 « Logement » du Programme 123 « Conditions de vie outre-mer » LBU (en millions d'euros)



Source : Direction Outre-mers de l'USH (données Sénat PLF 2021 et PLF 2022)

DES BESOINS PRÉGNANTS, UNE OFFRE EN BAISSÉ, PAS TOUJOURS CONFORME À LA DIVERSITÉ DE LA DEMANDE

Dans un contexte de besoins élevés de logements, des objectifs de 10 000 logements par an sont inscrits dans le PLOM 1 et de 15 000 logements par an dans la loi « Égalité réelle » du 28/02/2017. Le PLOM 2 (2019-2022) ne fixe pas d'objectifs quantitatifs et pourrait être prolongé en 2023.

Entre 2016 et 2020, les crédits de la LBU n'ont pas toujours été totalement consommés avec, en 2020, l'affectation de crédits supplémentaires pour les opérations de réhabilitations publiques et privées. Cette situation n'a pas permis de relancer l'offre locative sociale neuve qui continue de baisser. Enfin, ce sont les délais de livraison qui ne cessent de s'accroître : le délai moyen entre l'année de financement d'un programme et l'année de sa livraison passe de 2,5 années en 2015 à 4 années en 2020.

Nombre total de logements locatifs sociaux neufs (LLS–LLTS–PLS–PLI), réhabilités et en accession sociale, financés et livrés dans les DROM entre 2016 et 2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Logements neufs financés	6 062	5 692	5 259	5 971	5 137	4 793
Logements neufs livrés	4 881	5 187	4 552	4 133	3 280	n.c
Logements réhabilités financés (dont parc social)	3 662 [2 125]	3 115 [2 061]	3 293 [2 209]	1 712 [646]	2 841 [1 687]	n.c
Logements réhabilités livrés (dont parc social)	2 488 [1 588]	2 945 [1 982]	1 883 [1 384]	2 131 [1 645]	2 084 (n.c)	n.c
Accession sociale financés	471	476	94	59	93	86
Accession sociale livrés	222	270	159	115	n.c	n.c

Source : Direction Outre-mers de l'USH (données MOM)

Pour l'année 2021, le nombre de logements locatifs sociaux financés est de 3 674 (dont 2 372 LLS et 1 302 LLTS). En 2020, leur nombre était de 4 240 (dont 2 694 LLS et 1 546 LLTS).

S'agissant de la réhabilitation, alors que le projet annuel de performance prévoyait le financement de 2 300 logements pour 2021, la mobilisation des crédits du plan de relance et le relèvement du plafond de l'aide à l'amélioration pour 2021* auront permis de financer plus de 4 000 logements.⁶

* Arrêté du 20/04/2021 portant dérogation aux conditions du financement des travaux d'amélioration des logements locatifs sociaux dans les DROM [...]. JO du 02/05/2021

SOURCES :

1 Insee au 01/01/2021 (arrêté en mars 2021 pour les DROM, plusieurs décrets pour les COM), source superficies : site internet du Ministère des Outre-mer

2 Insee, Budget de famille, 2017

3 Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2020

4 Rapport de la Cour des comptes : « Le logement dans les départements et régions d'Outre-mer », septembre 2020

5 Sites de la SIC, du FSH, de la SEM Agglo et de l'Office polynésien de l'habitat

6 Rapport annuel de performance - Budget de la Mission Outre-mer (2021)

**Cette deuxième édition des
« Chiffres-clés de l'habitat ultramarin »
est une synthèse des principales données
socio-économiques et démographiques
des régions et collectivités d'Outre-mer
et notamment des indicateurs clés
du secteur du logement social.**

Les Outre-mer, des territoires différenciés. Ce sont :

- les DROM : Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte, régis par l'article 73 de la Constitution ;
- les COM : Wallis-et-Futuna, Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre et Miquelon, Nouvelle-Calédonie, régies par l'article 74 ;
- les Terres australes et antarctiques françaises ;


**pour une population totale de plus de 2,8 millions
d'habitants et une superficie de plus de 115 000 km².**

Ces territoires sont situés pour la plupart en zone tropicale mais aussi près des Pôles, comme Saint-Pierre et Miquelon. Ils sont particulièrement concernés par les évolutions du climat et soumis à des conditions climatiques intenses et à des aléas naturels (sismiques, cycloniques, montées des eaux...).





Direction Outre-mers
14, rue Lord-Byron – 75384 Paris Cedex 08

 01 40 75 78 00
www.union-habitat.org