

ÉDITION
OUTRE-MER
2025

LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

Population municipale 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	383 569	1 632
	Martinique	361 019	1 128
	Guyane	288 382	86 500
	La Réunion	881 348	2 512
	Mayotte	256 518	374
Total DROM		2 170 836	92 146
Collectivités d’Outre-mer (COM) <i>Régies par l'article 74 de la Constitution</i>	Wallis et Futuna	11 151	140
	Polynésie française	278 786	4 200
	Saint-Barthélemy	10 562	25
	Saint-Martin (partie française)	31 496	53
	Saint-Pierre et Miquelon	5 819	242
	Nouvelle-Calédonie	271 407	18 575
Total COM		609 221	23 235
Total DROM et COM		2 780 057	115 381

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL OUTRE-MER :
un enjeu de cohésion sociale

► *Un niveau de vie plus faible qu'en France hexagonale*

En 2017, le taux de pauvreté est de deux à cinq fois plus élevé dans les DROM qu'en France hexagonale. 34 % des Guadeloupéens, 53 % des Guyanais et 77 % des Mahorais vivent sous le seuil national de pauvreté (soit avec moins de 1 020 € par mois), contre 14 % pour la population hexagonale. 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.

64 %³ des ménages ultramarins sont éligibles au logement social (LS) (55 %³ en France hexagonale) et 53 %³ au logement très social. 85 % des ménages demandeurs de logement social disposent de ressources inférieures aux plafonds de ressources LLTS⁴. Par ailleurs, seuls 26 %³ des ménages ultramarins éligibles au logement social (hors PLS) 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 01/01/2024)

GADELOUPE	MARTINIQUE	GUYANE	LA RÉUNION	MAYOTTE	FRANCE ENTIERE	TOTAL DROM
6,54	6,06	6,78	6,52	8,54*	6,53	6,50

* À Mayotte, il s'agit pour l'essentiel de loyers PLI, dont le plafond est à 12,02 €/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*	237 578	220 301	100 424	400 595	73 880	1 032 778
Nombre de logements sociaux**	40 059	35 441	21 762	85 944	2 941	186 147

*Insee, RP2022 géographie au 01/01/2025, Mayotte RP2017

** SDES ; RPLS au 1^{er} janvier 2024

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 et la résorption de l'habitat indigne. Ce besoin est estimé à 110 000 logements pour l'ensemble des territoires ultramarins (DROM + COM). En moyenne, 51,8 % des ménages sont propriétaires occupants et 25,7 % sont locataires d'un bailleur privé⁵. On dénombre un peu plus de 20 750 logements sociaux dans les COM⁶.

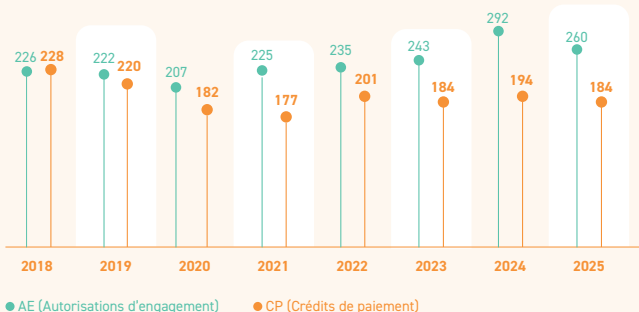
► Le logement social, une locomotive de l'activité et de l'emploi

Une vingtaine d'organismes interviennent dans le domaine du logement social dans les Outre-mer, parmi lesquels 16 SEM immobilières et 9 organismes Hlm.

► 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 2018 à 2025 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 à partir des documents budgétaires et PLF 2025)

DES BESOINS ÉLEVÉS, UNE OFFRE CONTRAINTÉ dans sa diversification et son développement

Dans un contexte de très forte demande, le PLOM 1 (2015-2019) fixait des objectifs de 10 000 logements et la loi « Égalité réelle » (28/02/2017) 15 000 logements par an. Le PLOM 2 (2019-2022 prolongé⁷ sur 2023) n'établissait pas d'objectifs quantitatifs alors que les conclusions du PLOM 3 seraient rendues courant 2025.

L'année 2020 a vu l'affectation de crédits supplémentaires pour les opérations de réhabilitations publiques et privées et le PLF 2024 affiche une baisse de 11 % des AE. La consommation de la totalité de la LBU reste contrainte par des freins structurels et des complexités administratives.

En 2024, l'offre locative sociale diminue de 15 %, par rapport à 2023, avec la livraison de 2 473 LS (1 570 LLS et 903 LLTS).

Cette tendance résulte d'opérations engagées depuis plusieurs années sachant que les délais de livraison sont estimés à environ 4 ans depuis 2020.

Nombre total de logements locatifs sociaux neufs (LLS, LLTS, PLS, PLI, logements spécifiques, LLTS-A*), réhabilités et en accession sociale, financés et livrés dans les DROM entre 2018 et 2024

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Logements neufs financés	5 259	5 527	5 230	5 267	4 710	3 791	4 737*
Logements neufs livrés	4 552	4 161	3 350	3 036	2 729	3 567	3 387
Logements réhabilités financés (dont parc social)	3 293 (2 209)	1 712 (646)	2 841 (1 687)	7 285 (6 205)	4 042 (3 176)	3 889 (2 997)	3 689 (2 292)
Logements réhabilités livrés (dont parc social)	1 883 (1 384)	2 131 (1 645)	2 084 (1 693)	2 200 (1 628)	1 494 (863)	930 (350)	1 372 (594)
Accession sociale financés	94	59	93	130	94	119	237
Accession sociale livrés	159	115	12	120	112	66	126

*10 LLTS-A financés en 2024
Source : Direction Outre-mers de l'USH (données MOM)

Pour l'année 2024, le nombre de logements locatifs sociaux financés est de 2 906 (1 699 LLS et 1 207 LLTS). En 2023, ils étaient au nombre de 2 752 (1 872 LLS et 880 LLTS).

En 2024, s'agissant de la réhabilitation, ce sont 3 689 logements (dont 2 292 pour le parc social) qui ont été financés. En 2021, ces opérations ont été financées par le biais du relèvement* du plafond de l'aide à l'amélioration et de mobilisation des crédits du plan de relance.⁸ »

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

¹ Populations légales des départements en vigueur au 01/01/2025 : Insee, Recensement de la population 2022 pour les DROM hors Mayotte (RP2017). Plusieurs décrets pour les COM. Source superficies : site internet du Ministère des Outre-mer

² Insee, Budget de famille, 2017 (prochaine mise à jour en 2026)

³ SDES Filocom 2022

⁴ Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2024

⁵ Insee RP2022 hors Mayotte

⁶ Sites de la SIC, du FSH, de la SEM Sud habitat et de l'Office polynésien de l'habitat

⁷ Annonce du ministre délégué chargé outre-mer, le 27/09/2022 au Congrès Hlm de Lyon

⁸ Rapport annuel de performance - Budget de la Mission Outre-mer (2021)

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

Les Outre-mer représentent une population de plus de 2,7 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 115 000 km², dans :

► **Les départements et régions d'Outre-mer (DROM)**, régis par l'article 73 de la Constitution : Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte ;

► **Les collectivités d'Outre-mer (COM)**, régies par l'article 74 de la Constitution : Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna, Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre et Miquelon ;

► **Les Terres australes et antarctiques françaises.**

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...).





14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08

Tel. 01 40 75 78 00

www.union-habitat.org

 @UnionHlm

 @unionhlm.bsky.social

 @unionhlm

 @L'Union sociale pour l'habitat

 @Union sociale pour l'habitat