

Habiter en Outre-mer : les priorités pour 2032

Répondre à l'urgence,
réhabiliter l'existant
et construire l'avenir

Sommaire

- 4 Les freins du logement social en Outre-mer
- 5 Des leviers structurants pour accélérer la production de logements en Outre-mer
- 6 Le logement social, au cœur des dynamiques dans l'océan Indien
- 8 L'habitat social, levier de développement pour la Caraïbe
- 12 Le logement au défi des équilibres territoriaux et des mutations dans le Pacifique
- 14 Un habitat adapté aux enjeux climatiques et démographiques de l'Atlantique Nord
- 15 Les opérateurs de logement social et abordable par territoire

Publications de plaquettes et d'études



Quelques études et ouvrages de l'USH qui traitent du logement social ultramarin

- La demande de logement social en Outre-mer : évolution de la demande et profil des ménages demandeurs - couvre cinq DROM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte) et deux COM (Nouvelle-Calédonie et la Polynésie française) - édition 2026 ;
- Le secteur de l'habitat face aux risques du dérèglement climatique et aux enjeux énergétiques ;
- L'innovation dans le secteur du logement social sur l'ensemble des DROM-COM ;
- Les qualités du logement social ultramarin ;
- Accompagner les bailleurs ultramarins dans les enjeux de confort thermique Outre-mer ;
- Gestion intégrée de l'eau dans le patrimoine Hlm en Hexagone et Outre-mer ;
- Filières locales de matériaux biosourcés : rôle des organismes Hlm en métropole et Outre-mer ;
- Étude comparative sur le financement du logement social en France hexagonale et dans les Outre-mer (en production).

Ces documents sont disponibles sur le Centre de ressources de l'USH
www.union-habitat.org



**Emmanuelle
COSSE**

Présidente
de l'Union sociale
pour l'habitat

En Outre-mer, le logement social ne se limite pas à répondre à un besoin vital, il constitue un levier structurant pour les enjeux sociaux, économiques, urbains et environnementaux. Il participe à la cohésion sociale, à la dignité des habitants et au développement local.

Les territoires ultramarins concentrent des défis structurels majeurs : bouleversement démographique, vieillissement de la population, précarisation croissante des ménages, fragilités économiques, persistance de l'habitat informel et exposition accrue aux dérèglements climatiques. Face à ces enjeux, les acteurs du logement social démontrent une capacité d'adaptation et d'innovation constante pour construire des réponses concrètes, durables et pleinement ancrées dans les réalités locales.

À l'horizon 2032, le logement social ultramarin est appelé à renforcer son rôle de moteur de transformation. Diversifier l'offre, améliorer la qualité et la performance des logements, fluidifier les parcours résidentiels, résorber l'habitat indigne et informel, ou encore renforcer l'ingénierie territoriale constituent autant de priorités pour accompagner les mutations en cours.

Ces ambitions supposent des réponses publiques à la hauteur des enjeux : des financements consolidés et pérennes, des cadres réglementaires adaptés et une gouvernance territoriale renforcée, en lien étroit avec les politiques de renouvellement urbain.

À travers « **Habiter en Outre-mer : les priorités pour 2032** », l'Union sociale pour l'habitat réaffirme son engagement à défendre le modèle du logement social comme moteur d'égalité, de cohésion et de transformation durable des territoires ultramarins.

Les freins du logement social en Outre-mer

Différentes catégories de freins continuent d'entraver la dynamique de construction et de réhabilitation des logements sociaux :

— Les **coûts de sortie des opérations neuves** exercent une pression directe sur la capacité des bailleurs à proposer des logements locatifs sociaux (LLS) à des loyers inférieurs aux plafonds et mieux adaptés aux capacités des demandeurs.

— La **faible disponibilité de fonciers maîtrisés, aménagés et équipés** pour le logement social (LS).

— Des **normes complexes et des procédures administratives lourdes** qui ralentissent l'acte de construire.

— Des **délais d'approvisionnement en matériaux plus longs** qui ralentissent les chantiers et retardent la livraison des logements.

— La multiplication des **appels d'offres infructueux**, conséquence de l'augmentation des coûts.

— Un **manque d'outils de suivi territorial** qui limite l'évaluation des actions et entretient un **pilotage encore trop centralisé**.

— Des **ressources fiscales limitées** pour les collectivités et des difficultés d'obtention des **garanties d'emprunt** qui ralentissent la production de logements sociaux.

« En Guadeloupe, le logement social agit chaque jour pour répondre aux besoins des habitants malgré des contraintes fortes : hausse des coûts de construction, retrait progressif des assureurs, risques climatiques et complexité des opérations. Il demeure un levier essentiel de cohésion sociale, d'innovation et de développement durable des territoires. »

OLIVIER BAJARD |
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE DE LA GUADELOUPE

« À la Réunion, le logement social est au cœur des équilibres territoriaux face à une demande toujours plus forte. Dans un contexte de fragilité croissante, de dérèglement climatique et de vieillissement accéléré de la population, il poursuit pleinement - mais fortement fragilisé par la baisse drastique de la LBU - sa mobilisation pour produire, rénover et accompagner durablement les parcours résidentiels des Réunionnais. »

VALÉRIE LENORMAND |
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITAT À LOYER MODÉRÉ DE LA RÉUNION

« En Nouvelle-Calédonie, le logement social est à bout de souffle. Depuis les émeutes de mai 2024, la crise économique et sociale précarise les familles, vide les résidences et met les bailleurs en situation financière critique. La mobilisation des pouvoirs publics et des partenaires est indispensable. »

MAUD PEIRANO |
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SEM
SUD HABITAT
PRÉSIDENTE DE L'ARMOS NC

Des leviers structurants pour accélérer la production de logements en Outre-mer

L'accélération de la production de logements en Outre-mer repose sur un cadre global articulant : financements adaptés, simplification des règles, structuration des filières et renforcement de la gouvernance. Face à l'ampleur des besoins et à des contraintes structurelles durables, ces leviers doivent être mobilisés de manière coordonnée pour sécuriser et intensifier la production, tout en diversifiant l'offre (LLS, LLTS, LLTSA, accession, PSLA, PSLA-TS, BRS), en s'appuyant sur un écosystème de l'habitat renforcé et pérenne.

— Des financements pérennes et adaptés aux réalités locales

- **Réabonder, pluriannualiser** et simplifier l'accès à la LBU.
- **Sécuriser et adapter le crédit d'impôt** (ouverture au BRS, ajustement à la location-accession, extension aux EHPAD).
- **Simplifier l'accès aux fonds européens (FEDER)**, réintroduire les contributions européennes au FRAFU et élargir les opérations éligibles (réseaux électriques...) pour pallier les carences structurelles.
- **Déployer des prêts adaptés** (PSLA Très Social, prêts bonifiés) et des aides ciblées (désamiantage, centre-bourg).
- **Prolonger les dispositifs fiscaux** structurants (TFPB, PTZ, éco-PTZ).

— Un cadre normatif simplifié et adapté

- **Simplifier les procédures et adapter les règles** de la commande publique.
- **Clarifier les règles fiscales et d'aménagement** (FRAFU, taxe d'aménagement).
- **Favoriser les matériaux locaux ou régionaux** via l'adaptation des normes (dérogation au marquage CE, référentiels techniques locaux, comités référentiels de la construction).

— Un accès au logement social facilité et des aides adaptées

- **Adapter les dispositifs d'accès** au logement social aux dynamiques démographiques.
- **Réviser les aides au logement** pour faciliter l'accès des personnes seules.
- **Revaloriser l'AL foyer** pour soutenir une offre intégrant l'accompagnement social, médico-social et sanitaire.

— Une filière locale structurée et sécurisée

- **Soutenir l'ingénierie, la formation et la structuration de filières** comme le BTP et les artisans pour maîtriser les coûts, renforcer les compétences et sécuriser les opérations.
- **Favoriser la circularité économique** pour renforcer l'autonomie de la production locale.
- **Sécuriser les chantiers et adapter** les opérations aux contraintes locales.

— Des leviers spécifiques pour les collectivités d'Outre-mer

- **Accompagner le renouvellement urbain** en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française.
- **Mobiliser des financements exceptionnels**, dont les fonds européens, pour soutenir le secteur dans les territoires les plus en difficulté.
- **Étendre l'accès à certains dispositifs fiscaux** aux collectivités d'Outre-mer (COM).

Le logement social, au cœur des dynamiques dans l'océan Indien



Un parc social renforcé et durablement au service des Réunionnais

La Réunion fait face à une pression croissante sur le logement : plus de 51 000 ménages en attente d'un logement social. À l'horizon 2032, le logement social doit rester un levier essentiel de cohésion sociale et de développement territorial, en apportant des réponses durables aux besoins des Réunionnais.

— Une production renforcée et continue pour répondre aux besoins en logements

- Atteindre une production annuelle de **5 800 logements d'ici 2050 avec une part importante de logements à faible loyer** pour résorber progressivement la demande, très forte dans certaines communes (Saint-Denis, Saint-Paul, Saint-Pierre, ...).
- Conforter les soutiens financiers pour maintenir une offre accessible aux ménages les plus modestes (LLS et LLTS).
- Développer une **offre de logements diversifiée** (location-accession, BRS...) pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale.

- **Anticiper le vieillissement de la population** en développant des logements adaptés et en favorisant le maintien à domicile (résidences autonomie, habitats intermédiaires).

— Un patrimoine rénové, durable et résilient face aux réalités climatiques

- **Poursuivre la rénovation du parc social ancien** en stabilisant les financements pour améliorer durablement la qualité et la performance environnementale.
- Résorber les situations **d'habitat dégradé dans le parc privé** (18 000 logements) et renforcer la résistance du bâti face aux conditions climatiques locales.

— Une stratégie foncière ambitieuse au service d'un aménagement territorial équilibré

- Mobiliser le **foncier public et accélérer la mise en production des terrains acquis par l'EPFR**, notamment via des financements adaptés permettant leur viabilisation.
- Soutenir les opérations d'aménagement ainsi que les **équipements et infrastructures** essentiels au rééquilibrage de la production de logements.

— Une filière BTP renforcée et innovante pour soutenir la production

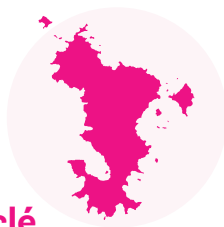
- **Garantir un niveau d'activité stable et prévisible** pour consolider la filière locale.
- **Encourager des modes constructifs innovants, rapides et durables**, permettant de maîtriser les coûts tout en répondant aux enjeux climatiques.
- Limiter l'impact de la hausse des coûts de construction, notamment en **renforçant les échanges commerciaux avec les pays du bassin océanique**.

« Un Réunionnais sur quatre est logé dans le parc social. Plus qu'une politique publique, le logement social est un pilier des équilibres économiques, sociaux et territoriaux. Dans un contexte marqué par une forte demande, une production en recul et des financements de l'État en baisse, le secteur Hlm reste pleinement mobilisé pour construire, réhabiliter et adapter son patrimoine aux défis environnementaux et sociaux, afin d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants. »

VALÉRIE FUMAZ !
PRÉSIDENTE DE L'ARMOS OI
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SODEGIS

Résidence Lobélie
Architecte : T&T
© SHLMR





Le logement social, un acteur clé de la reconstruction de Mayotte

Mayotte connaît une crise du logement aggravée par les catastrophes climatiques récentes et une forte croissance démographique. Les besoins sont estimés à au moins 2 000 logements par an, dans un contexte de pression foncière, de coûts élevés et d'infrastructures insuffisantes. La montée en puissance du secteur de l'habitat est essentielle pour assurer une reconstruction durable et répondre aux enjeux de cohésion sociale et de développement du département.

— Une capacité de production renforcée et sécurisée pour répondre à l'urgence locale

- **Accélérer la construction et la réhabilitation** des logements pour dimensionner le parc social aux besoins (LLS, LLTS et accession) des populations.
- **Garantir le relogement adéquat des populations victimes** des catastrophes climatiques comme Chido et Dikeledi.
- **Promouvoir des constructions durables**, adaptées aux contraintes climatiques, sismiques et aux conditions locales.
- **Structurer des capacités d'ingénierie locale** pour accompagner l'écosystème dans la sécurisation des opérations.
- **Structurer la filière BTP et soutenir les compétences locales** via des formations.
- **Renforcer la sécurité des chantiers et maîtriser le poids des assurances** dans les opérations.

— Un aménagement du territoire structuré qui soutient le développement de l'habitat

- **Adapter les documents d'urbanisme (PLUI)** et affiner les règles de **constructibilité à l'échelle de la parcelle**.
- **Accélérer la mobilisation et la régularisation du foncier**, notamment via les dispositifs récents comme la Commission d'urgence foncière.
- **Déployer une approche intégrée de l'aménagement** incluant réseaux d'eau, d'assainissement, d'énergie et équipements structurants.

— Un territoire en voie de résorption totale de l'habitat indigne et informel

- **Accélérer l'opération « du bidonville au logement »** pour résorber l'habitat informel.
- **Déployer des solutions de relogement rapides et adaptées** aux ménages, dont des solutions hors-site.

« À Mayotte, l'enjeu du logement est aussi de permettre à des familles de devenir propriétaires dans des conditions sécurisées. L'accession sociale constitue une réponse concrète, progressive et adaptée au territoire. »

RACHIDI ANLI |
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'HIPPOCAMPE



- Structurer des opérations de **requalification, de régularisation foncière et d'aménagement** à l'échelle des quartiers.
- Renforcer les capacités d'intervention publique pour **limiter durablement l'extension de l'habitat spontané**.

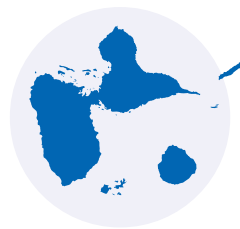
« À Mayotte, l'urgence du logement appelle une mobilisation collective. C'est pourquoi, la SIM s'engage pour accélérer la construction durable, loger ou reloger les populations touchées, et accompagner un aménagement équilibré au service de la cohésion sociale et du développement du territoire. »

AHMED ALI MONDROHA |
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SIM

« Mayotte 2032 : le logement social va bien au-delà du bâti. Il tisse du lien, soutient l'économie locale et respecte profondément la nature. Adapté aux cultures mahoraises, il devient un lieu de vie authentique. AL'MA mobilise la jeunesse, valorise ses talents et l'encourage à bâtir son territoire. »

NIZAR ASSANI HANAFFI |
PRÉSIDENT D'AL'MA, PRÉSIDENT DU CTAL DE MAYOTTE

L'habitat social, levier de développement pour la Caraïbe



Un secteur renforcé au service des transformations en Guadeloupe

Dans un contexte de vieillissement accéléré du parc et de fortes contraintes climatiques, le secteur du logement social guadeloupéen adapte son action aux besoins des habitants, avec près de 16 500 ménages en attente. En 2032, il réaffirme son rôle de levier central de cohésion sociale, de développement économique et d'adaptation aux évolutions démographiques et bioclimatiques du territoire.

— Un aménagement du territoire mieux coordonné pour accélérer la production de logements

- **Accélérer la remise à niveau des réseaux d'eau et d'assainissement** avec une **coordination renforcée** entre collectivités, services de l'État et bailleurs sociaux.
- **Soutenir financièrement les collectivités locales** pour relancer les opérations d'aménagement indispensables au développement du LS.
- **Renforcer la coordination territoriale (CDHH)** pour mobiliser efficacement les financements et harmoniser les stratégies d'aménagement.

— Une filière BTP structurée et accompagnée pour sécuriser la production

- **Appuyer les TPE locales** en créant des structures d'accompagnement en ingénierie administrative et financière pour faciliter leur accès à la commande publique.
- **Accompagner les métiers du BTP** avec de nouvelles compétences (formations et expérimentations) adaptées aux exigences techniques et environnementales.
- **Consolider les capacités opérationnelles du secteur** face aux besoins croissants de construction.

— Des solutions constructives innovantes et adaptées aux spécificités du territoire

- **Soutenir la recherche et les filières locales** pour développer des solutions constructives adaptées au territoire.
- **Traiter durablement les problématiques sanitaires** (amiante) et l'émergence de « nouveaux » risques (échouements de sargasse).

— Un logement social durablement inclusif pour répondre aux enjeux démographiques

- **Développer des résidences autonomie et des solutions d'habitat inclusif**, avec les collectivités et les acteurs médico-sociaux pour accompagner la population.
- **Encourager des appels à projets** dédiés aux solutions de logement adaptées aux seniors et aux jeunes souhaitant revenir sur le territoire.

« Le développement du logement abordable en Guadeloupe se heurte à des coûts élevés liés aux matériaux importés et à des normes nationales et européennes difficiles à appliquer localement. Le territoire manque de filières locales structurées et d'alternatives techniques adaptées aux risques naturels. L'enjeu est d'articuler transition écologique et production de logements abordables en adaptant les dispositifs aux spécificités ultramarines. »

VÉRONIQUE ROULI
SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE L'ARMOS
GUADELOUPE



L'habitat social, levier de mutation et d'attractivité en Martinique

La Martinique évolue dans un contexte économique marqué par une hausse durable des coûts de construction et des équilibres d'opérations fragilisés. Face à ces enjeux, les bailleurs sont mobilisés pour maintenir la production et répondre aux besoins des 15 800 ménages en attente. En 2032, le logement social affirme son rôle clé pour la recomposition territoriale, l'adaptation démographique et climatique ainsi que la cohésion sociale.

— Un parc restructuré et mobilisé pour relancer durablement la production

- Faciliter l'acquisition par les bailleurs sociaux de **logements privés arrivant en fin de défiscalisation** et ainsi limiter les risques de copropriétés dégradées.
- Accélérer la rénovation du parc social pour **améliorer le confort des logements et leur performance énergétique**.
- Déployer des **programmes de réhabilitations lourdes** pour anticiper le vieillissement du parc et améliorer durablement la qualité de vie des habitants.

— Un parc rénové, résilient et adapté aux enjeux locaux

- Adapter les bâtiments aux **contraintes climatiques du territoire** (chaleur, humidité, risques naturels) pour renforcer leur durabilité.
- Répondre aux **enjeux sanitaires** (amiante) et aux **nouveaux risques** (sargasses).
- Adapter les **logements au vieillissement de la population** (accessibilité, maintien à domicile).
- Favoriser les **parcours résidentiels** pour fluidifier l'occupation du parc.
- Adapter les **conditions d'accès** pour mieux répondre aux besoins des ménages.

« En Martinique, le logement social demeure un levier essentiel pour adapter le territoire aux évolutions démographiques, rénover durablement le parc, poursuivre la requalification urbaine et accompagner les habitants face aux défis climatiques et économiques. La SIMAR sera au rendez-vous en 2032. »

JEAN-LUC GALY |
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE DE LA MARTINIQUE

— Des centres urbains revitalisés au service de l'habitat

- Mobiliser des **logements vacants** et des **dents creuses** en centre-bourg.
- Renforcer l'**ingénierie locale** pour mieux accompagner les opérations de réhabilitation et de revitalisation.
- Articuler les **politiques de l'habitat** avec les stratégies d'aménagement local.
- Favoriser l'**attractivité résidentielle des centres urbains** en lien avec les mobilités, les services et les équipements.

« En Martinique, les bailleurs sociaux, dont la SMHLM, sont pleinement mobilisés pour réhabiliter le parc, revitaliser les centres urbains et proposer, à l'horizon 2032, des solutions adaptées aux besoins des ménages et aux enjeux du territoire. »

PRESCILLA RASCAR-MOUTOUSSAMY |
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ
MARTINICAISE DE HLM



Un parc social au cœur des dynamiques de la Guyane



La Guyane connaît une situation hors norme, marquée par une forte croissance démographique et une population très jeune, dans un contexte où plus de la moitié des habitants vivent sous le seuil de pauvreté. Plus de 17 000 ménages sont en attente d'un logement, alors que le marché privé reste peu accessible. Les besoins sont considérables (45 000 LS à produire en dix ans) alors que l'habitat informel progresse rapidement. À l'horizon 2032, le secteur amplifie son rôle de levier de cohésion sociale, d'aménagement et de développement du territoire.

— Un parc de logements en adéquation avec les besoins futurs du territoire

- Amplifier la production pour accompagner **les dynamiques territoriales**.
- Développer des logements adaptés **aux réalités démographiques, sociales et climatiques de la Guyane**.
- Diversifier l'offre de produits **très sociaux, l'accession, les logements étudiants et l'hébergement**.
- **Proposer des solutions pour les publics spécifiques** (jeunes, étudiants, ménages vulnérables).
- **Articuler logements et équipements publics** (écoles, services, mobilités...) avec la production de logements.

— Une résorption massive de l'habitat informel pour répondre à l'urgence sociale

- **Accélérer la résorption de l'habitat informel** (plus de 40 000 constructions), dont la progression dépasse celle de la production de logements structurés.
- Déployer des opérations de **requalification et de régularisation** à grande échelle.
- Renforcer les **solutions de relogement adaptées** dans le cadre de la RHI.
- Renforcer les **capacités d'intervention publique pour limiter durablement l'extension** de l'habitat spontané.

— Des leviers fonciers et opérationnels pour accélérer la production

- Accélérer l'**aménagement foncier, avec les collectivités**, en priorité dans les zones à forte pression (Cayenne, Saint-Laurent-du-Maroni).
- **Mobiliser le foncier public et faciliter les transferts de terrains** pour la production de logements.
- **Renforcer les outils d'intervention foncière**, notamment dans le cadre de l'OIN et de dispositifs d'urgence.
- **Simplifier les procédures d'urbanisme** et réduire les délais d'instruction des dossiers.

« En Guyane, le logement social est déjà à l'œuvre pour répondre à l'ampleur des besoins, en amplifiant la production et en agissant concrètement contre l'habitat informel. Moteur des dynamiques du territoire, il renforce la cohésion sociale et sécurise les parcours résidentiels. Il sera pleinement au rendez-vous à l'horizon 2032. »

CRYSTELLE DIB-PITROLLE |
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE 2TERHABITAT
PRÉSIDENTE DE L'ARMOS GUYANE



Lotissement les rives de Soula
Architecte : Gaïa Architecture
© CAP ACCESSION & ZESTEDECOM



Le logement, levier d'équilibre et d'attractivité à Saint-Martin

Dans un contexte marqué par les séquelles durables de l'ouragan Irma, une forte pression foncière et des difficultés d'accès au logement, Saint-Martin connaît une tension structurelle, avec près de 1 600 demandeurs de logement. L'adoption du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 et les partenariats avec la Banque des Territoires et Action Logement traduisent une dynamique réelle, encore contrainte par la rareté du foncier, les surcoûts et les risques naturels. En 2032, le logement s'impose comme une condition déterminante du développement et de l'attractivité du territoire.

— Une politique de l'habitat structurée pour répondre aux besoins

- **Mettre en œuvre le PLH** en structurant durablement la compétence logement au sein de la Collectivité.
- **Développer une offre diversifiée** de 1 800 logements adaptée aux publics.
- Accélérer la **requalification du parc** existant.
- Favoriser l'**accession à la propriété**.
- Déployer une **stratégie foncière active** pour soutenir la production.

— Un accès au logement facilité pour les habitants et les salariés

- **Fluidifier l'accès au parc** locatif pour les jeunes, les actifs et les publics en insertion.
- **Sécuriser les parcours résidentiels** et lever les freins à l'entrée dans le logement.
- **Stabiliser la main-d'œuvre locale** par une offre adaptée.

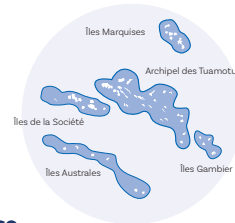
— Un levier du développement économique du territoire

- Faire du logement un **facteur d'attractivité pour les entreprises**.
- **Mobiliser les ressources de la PEEC et les dispositifs d'Action Logement**, en les adaptant aux réalités locales.

« À Saint-Martin, le logement n'est pas seulement un enjeu social : il conditionne directement la cohésion du territoire, son attractivité et sa capacité de développement économique. Sans offre adaptée et durable, les tensions sociales s'aggravent, les parcours résidentiels se bloquent et les entreprises peinent à recruter. Le logement constitue ainsi un levier structurant, au cœur des équilibres sociaux, économiques et territoriaux. »

JEAN-LUC BENJAMIN |
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
DE LA SEMSAMAR





Le logement au défi des équilibres territoriaux et des mutations dans le Pacifique

Le logement abordable comme levier d'équilibre territorial en Polynésie française

En Polynésie française, l'offre de logement reste insuffisante au regard des besoins de la population, dans un contexte où la rareté du foncier mobilisable, les surcoûts inhérents à l'insularité et les effets croissants du changement climatique contraignent durablement la production. À l'horizon 2030, l'enjeu est dès lors d'orienter cette capacité vers le logement abordable, le logement social constituant un levier prioritaire de cohésion sociale et d'équilibre territorial.

— Un secteur de l'habitat doté d'une stratégie territoriale partagée et d'un pilotage renforcé

- Décliner les objectifs de la PPH à différentes échelles (archipels, communes, quartiers).
- Mobiliser le foncier disponible et valoriser les logements vacants.
- Poursuivre les travaux de l'Observatoire de l'Habitat pour mieux connaître le parc et orienter les politiques publiques.
- Développer une mission d'information et de conseil auprès des ménages.

— Une offre de logements diversifiée et de qualité, avec une filière de construction renforcée

- Diversifier la production, notamment via le développement du logement intermédiaire (OLSP).
- Expérimenter des montages innovants pour réduire les coûts et faciliter l'accès au logement.
- Renforcer la qualité de la construction neuve avec les acteurs de la filière.
- Maintenir un parc locatif privé pérenne, complémentaire du parc social.

— Un accompagnement renforcé des ménages pour sécuriser les parcours résidentiels

- Renforcer la prévention des expulsions locatives pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages.
- Développer l'offre de logements accompagnés pour répondre aux situations d'urgence et de précarité.
- Faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc locatif de l'OPH afin d'adapter les logements à l'évolution des besoins des ménages.
- Développer des solutions adaptées pour les jeunes et les étudiants.

- Anticiper le vieillissement en développant des solutions d'habitat adaptées.

« En Polynésie française, le logement est au cœur de la cohésion sociale et de l'équilibre de nos territoires. Face à une pression croissante, notamment dans l'agglomération de Papeete, nous devons porter une ambition claire au sein de la PPH 2021-2030 : produire davantage, mieux et plus vite. C'est un enjeu de dignité, d'égalité et de développement. Le logement social polynésien assume pleinement son rôle de pilier de l'action publique, au service des populations et de l'avenir du territoire. »

ORAIHOOMANA TEURURAI |
PRÉSIDENT DE L'OFFICE POLYNÉSIE
DE L'HABITAT
MINISTRE DU FONCIER ET DU LOGEMENT
EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT



L'habitat néo-calédonien, levier de refondation et de cohésion sociale

La Nouvelle-Calédonie traverse une crise économique et sociale inédite. Elle se traduit par une forte vacance du parc, des impayés élevés et une fragilisation financière du secteur. L'enjeu des prochaines années n'est plus de produire massivement, mais de réhabiliter, rééquilibrer et adapter le parc aux réalités démographiques, territoriales et aux besoins des populations.

— Un secteur de l'habitat stabilisé, soutenable et adapté aux réalités du territoire

- Construire un **modèle économique soutenable** pour le parc existant.
- **Prioriser la réhabilitation du parc et la transformation** des logements obsolètes.
- **Sécuriser l'écosystème de l'habitat**, notamment le BTP, avec une programmation pluriannuelle du financement du LS néo-calédonien.
- **Créer un fonds de garantie des impayés** pour stabiliser les recettes locatives.
- **Renforcer la lutte contre la vacance locative** par des opérations de reconversion du parc.
- **Adapter les LS aux modes de vie locaux** (habitat océanien) pour en renforcer l'attractivité.
- **Rééquilibrer l'application de l'IRL** pour préserver l'abordabilité des loyers tout en assurant la soutenabilité financière des bailleurs sociaux et la pérennité du parc social.

— Une gouvernance clarifiée et un pilotage stratégique renforcé

- **Clarifier et fluidifier la répartition des compétences** entre l'État, le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, les provinces et les communes.
- Structurer une **gouvernance territoriale fondée sur une logique de projet partagé**.
- **Instituer le CUH** comme instance stratégique de coordination entre les acteurs.

« Le logement social est un pilier essentiel de stabilité et de cohésion en Nouvelle-Calédonie. Réhabiliter les quartiers, sécuriser les parcours résidentiels et répondre aux besoins des populations constitueront des priorités majeures à l'horizon 2032. »

BENOIT NATUREL |
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE DE NOUVELLE-CALÉDONIE

— Un renouvellement urbain structuré au service d'un projet de territoire

- Créer un **cadre contractuel pluriannuel inspiré de l'ANRU**.
- Inscrire les **opérations de renouvellement urbain** dans une stratégie territoriale durable.
- **Renforcer l'ingénierie locale** pour sécuriser les projets urbains.
- **Favoriser la cohésion sociale dans les quartiers** en redéployant des services essentiels (mobilités...).
- **Restaurer les dispositifs d'accompagnement social de proximité** (CCAS, aides, soutien alimentaire).

« En Nouvelle-Calédonie, le besoin de logement social connaît une mutation profonde exacerbée par la crise et la précarité. Assurer à chaque foyer un toit digne, proche des services, économe en énergie et ouvert au vivre-ensemble constitue une condition essentielle pour bâtir un cadre de vie apaisé et durable à l'horizon 2032. »

CHRYSTEL INIZAN |
DIRECTRICE GÉNÉRALE DU FONDS SOCIAL
DE L'HABITAT



La Résidence Takutéa 2
Dumbéa
© USH

Un habitat adapté aux enjeux climatiques et démographiques de l'Atlantique Nord

Un habitat au service du maintien de la population à Saint-Pierre-et-Miquelon

Saint-Pierre-et-Miquelon se caractérise par un marché du logement de très petite taille, contraint par l'insularité, des coûts élevés liés à l'importation des matériaux et un climat froid, rigoureux et en évolution. Le territoire fait face à une stagnation démographique et à un vieillissement de la population. À l'horizon 2032, le logement s'affirme comme un levier essentiel d'attractivité et de maintien de la population.

— Un parc rénové et adapté aux évolutions climatiques et démographiques

- **Accélérer la rénovation pour améliorer le confort thermique** face aux conditions climatiques froides et à leur évolution.
- **Adapter les logements au vieillissement** de la population.
- **Mobiliser les logements vacants** dans un marché peu fluide.

— Une production ciblée pour renforcer l'attractivité territoriale

- **Développer une offre adaptée aux actifs et aux nouveaux arrivants** en termes de typologie et de loyer.
- **Adapter la production à un marché** contraint et à faibles volumes.
- **Compenser les surcoûts** liés à l'insularité et au climat.

— Des conditions de production adaptées aux spécificités locales

- Adapter les normes aux contraintes climatiques **locales** et à leur évolution.
- **Intégrer les logiques d'approvisionnement** liées à la proximité nord-américaine.
- **Renforcer l'ingénierie** pour sécuriser les opérations.



« À Saint-Pierre-et-Miquelon, le logement est un levier essentiel pour maintenir la population et renforcer l'attractivité du territoire d'ici 2032. Face aux contraintes climatiques, économiques et d'insularité, nous devons proposer des solutions adaptées, durables et accessibles, au service des habitants et du développement local. »

SABINE ROS |
DIRECTRICE DE LA CISP

Au Pain de Sucre
Architecte : Rodolphe Victorri
© CISP



Les opérateurs de logement social et abordable par territoire

— Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux

- ARMOS de l'Océan indien
- ARMOS Guadeloupe
- ARMOS Guyane
- ARMOS Martinique
- ARMOS Nouvelle-Calédonie

— La Réunion

- SEDRE | Société d'Équipement du Département de La Réunion
- SEMAC | Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction
- SEMADER | Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Équipement de La Réunion
- SHLMR | Société d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion
- SIDR | Société Immobilière du Département de La Réunion
- SODEGIS | Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social
- SODIAC | Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction

— Mayotte

- AL'MA | Filiale immobilière d'Action Logement à Mayotte
- SIM | Société Immobilière de Mayotte
- Hippocampe Habitat

— Guadeloupe

- SEMAG | Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe
- SEMSAMAR | Société d'Économie Mixte de Saint-Martin
- SIG | Société Immobilière de la Guadeloupe
- SIKOA | SA Hlm de la Guadeloupe
- SPHLM | Société Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe

— Guyane

- 2terHabitat⁽¹⁾
- SEMSAMAR
- La Guyanaise de Hlm (une filiale de la SMHLM)
- SIFAG | Société Immobilière Foncière d'Aménagement de la Guyane

— Martinique

- La Caze Martiniquaise
- OZANAM | Société Immobilière Ozanam
- SEMAG
- SEMSAMAR
- SIMAR | Société Immobilière de la Martinique
- SMHLM | Société Martiniquaise d'Hlm

— Saint-Martin

- SEMSAMAR

— Polynésie Française

- ARANA | Filiale de l'Office Polynésien de l'Habitat
- OPH | Office Polynésien de l'Habitat

— Nouvelle-Calédonie

- FSH | Fonds Social de l'Habitat (Nouvelle-Calédonie)
- SIC | Société Immobilière Calédonienne

— Atlantique

- CISPM | Coopérative immobilière de Saint-Pierre-et-Miquelon

Acronymes

- AL | Allocation Logement
- ANRU | Agence nationale pour la rénovation urbaine
- BRS | Bail réel solidaire
- BTP | Bâtiment et travaux publics
- CDHH | Conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement
- COM | Collectivités d'Outre-mer
- CTAL | Comité Territorial d'Action Logement
- CUH | Conseil de l'Urbanisme et de l'Habitat
- DROM | Départements et régions d'Outre-mer
- EPFR | Établissement public foncier de La Réunion
- FEDER | Fonds européen de développement régional
- FRAFU | Fonds régional d'aménagement foncier et urbain
- IRL | Indice de référence des loyers
- LBU | Ligne budgétaire unique
- LLS | Logement locatif social
- LLTS | Logement locatif très social
- LLTSA | Logement Locatif Très Social Adapté
- LS | Logement social
- OIN | Opération d'intérêt national
- OLSP | Opérateur de logement social en Polynésie
- OPH | Office public de l'habitat
- PEEC | Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
- PLH | Programme local de l'habitat
- PLUI | Plan local d'urbanisme intercommunal
- PPH | Politique publique de l'habitat
- PSLA | Prêt social location-accession
- PLSA-TS | Prêt social location-accession très social
- PTZ | Prêt à taux zéro
- RHI | Résorption de l'habitat insalubre
- TFPB | Taxe foncière sur les propriétés bâties

CONTACTS

Direction des Outre-mer
14, rue Lord-Byron
75384 Paris Cedex 08
Tel. 01 40 75 78 00

www.union-habitat.org
outre-mers@union-habitat.org

Brayen Sooranna
Directeur

Moveda Abbed
Chargée de mission



⁽¹⁾ La Siguy et la Simko ont fusionné au 01/01/2026 pour devenir 2terHabitat



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